

# COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna



TAVOLA N.	TITOLO ELABORATO	
<b>R.5</b>	<b>VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</b>	
SCALA	DATA EMISSIONE	NOME FILE
	01/09/23	E025 via Bisaura VPPIP.pln
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio n. 64 - Mappali n. 269, 301, 444, 446, 447, 448 (parte)	
DESTINAZIONE URBANISTICA	P.R.G. - Scheda n. 129 "AREA VIA BISAURA" R.U.E. - Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5) - Poli Funzionali (art. 21)	

PROGETTISTA ARCHITETTONICO	COMMITTENTE e PROPRIETA'
<b>Arch. ENNIO NONNI</b> Via Togliatti, 132 - 48014 - Castel Bolognese (RA) Tel. 0546/655352 - Cell. 329/2107556 nonni@ennionnonni.it - www.ennionnonni.it CF. NNNNNE54P28D458L - PI. 02658120395 Ordine degli Architetti di Ravenna n. 80	<b>LEVEL 11 Srl</b> Viale Della Lirica, 35 - 48124 - Ravenna (RA) CF. e PI. 02508970395 - Iscritto al registro Imprese CCIAA di Ravenna al n. 02508970395 Legale rappresentante : sig. Danilo Donati

ALTRI TECNICI :			
CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO <b>Geom. Giorgio Garavini</b> Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 335/6344141 studioswalg@gmail.com Collegio dei Geometri di Ravenna n. 1413	PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE <b>Ing. Franca Conti</b> Via Gorki, 11 - 40128 - Bologna (BO) Tel. 051/327151 - Cell. 338/8265890 francac69@alice.it Elenco Nazionale ENTECA n. 5238 Elenco Regionale RER/00192 Ordine Ingegneri di Ravenna n. 964	PROGETTAZIONE GEOLOGICA <b>Geologo Stefano Marabini</b> Via San Martino, 1 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 348/2680965 stemarabini@libero.it Ordine Geologi Regione ER n. 209	STUDIO DEL TRAFFICO <b>Ing. Simona Longhi</b> Via G. Rossi, 85 - 48121 - Ravenna Cell. 366/9708551 slonging@libero.it Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1614
CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO <b>Geom. Martina Dalmonte</b> Viale Umberto I, 42 - 48014 - Castel Bolognese (RA) Cell. 339/6425089 m.dalmonte@cloud.com Collegio dei Geometri di Ravenna n. 1685	PROGETTAZIONE RETE FOGNARIA E LAMINAZIONE <b>Ing. Paolo Ruggeri</b> Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 338/4770687 ruggieri.studiotecnico@gmail.com Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1342	PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS e ILL. PUBBLICA <b>Studio Associato Energia</b> Per. Ind. Giuliano Rambelli Per. Ind. Cristian Fabbri Viale Marconi, 30/3 - 48018 - Faenza (RA) Tel. 0546/668163 energia@energia.ra.it	TOPOGRAFIA <b>Geom. Nevio Kristancic</b> Via Tolosano, 60 - 48018 - Faenza Tel. 0546/29138 info@studiotopograficofaenza.it Collegio Geometri di Ravenna n. 1243

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "AREA BISAURA"  
SCHEDA DI PRG n. 129**

**COMUNE DI FAENZA**  
**Provincia di Ravenna**

---

***PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA N.129***

***AREA VIA BISAURA***

---

## **Rapporto di ValSAT**

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti



*Franca Conti*

Studio di Ingegneria Ambientale Ing. Franca Conti  
Via Massimo Gorki 11 – 40128 - Bologna  
Tel./ Fax 051 / 32.71.51 Cell. 338/82.65.890

---

Lavoro n° FCB56/23-BO - Emissione di agosto 2023

**SOMMARIO**

<b>1</b>	<b>PREMESSA DI INQUADRAMENTO NORMATIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....</b>	<b>4</b>
2.1	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.....	6
2.2	DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	7
2.2.1.	<b>Consistenza degli elementi di progetto .....</b>	<b>9</b>
2.2.2.	<b>Insediamiento e tipologie edilizie .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA’ A VINCOLI E PRESCRIZIONI .....</b>	<b>13</b>
3.1	PIANO STRALCIO PER IL BACINO DEL TORRENTE SENIO .....	13
3.2	PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI.....	14
3.3	VARIANTE DI COORDINAMENTO TRA IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI E I PIANI STRALCIO DI BACINO .....	14
3.4	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE .....	17
3.5	PIANO STRUTTURALE COMUNALE .....	23
3.6	REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO .....	30
3.7	LETTURA DI SINTESI DEGLI ELEMENTI DI VINCOLO INDIVIDUATI.....	36
<b>4</b>	<b>SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI .....</b>	<b>38</b>
4.1	SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	38
4.2	INQUINAMENTO ACUSTICO .....	42
4.3	IDRAULICA SUPERFICIALE E RETI .....	44
4.4	SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE .....	46
4.5	VERDE .....	47
4.6	ENERGIA .....	49
4.7	ELETTROMAGNETISMO .....	49

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

## 1 PREMESSA DI INQUADRAMENTO NORMATIVO

La presente relazione costituisce il **Rapporto di ValSAT** relativo al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area Via Bisaura.**

La normativa nazionale in materia ambientale, con il DLgs 152/06 "Norme in materia ambientale" e smi, ha recepito la Direttiva europea 2001/42/CE "Concernente la Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", prevedendo due forme di valutazione dei Piani: la Valutazione Ambientale strategica (VAS) e la Verifica di assoggettabilità a VAS.

I due diversi tipi di valutazione si applicano a seconda del grado di rilevanza di detti piani o programmi, con la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione, assicurando che essi siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

A livello locale la Regione Emilia-Romagna, anticipando i contenuti della Direttiva e del Decreto, con la LR 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha richiesto che la valutazione ambientale sia estesa, con modalità appropriate, anche ai Piani e Programmi, e non solo ai progetti come richiedeva la normativa italiana in materia di VIA già dagli anni '80. Con l'acronimo di Valsat è stato così introdotto e definito questo specifico processo, volto ad individuare preventivamente gli impatti significativi ambientali che deriveranno dall'attuazione delle singole scelte di piano/programma e a consentire, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative quella in grado di garantire la coerenza di queste con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Per quanto attiene la Valsat, la LR 20/2000 è stata successivamente modificata dalla LR 9/2008 "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del DLgs 3 aprile 2006, n. 152" che ha allineato quanto previsto dalla Regione alla legge statale, in particolare introducendo la fase di pubblicazione della Valsat e il principio di terzietà dell'autorità competente.

Inoltre la Legge Regionale 15/2013 ha modificato e integrato l'articolo 19 "Carta Unica del Territorio e Tavola dei Vincoli" della LR 20/00.

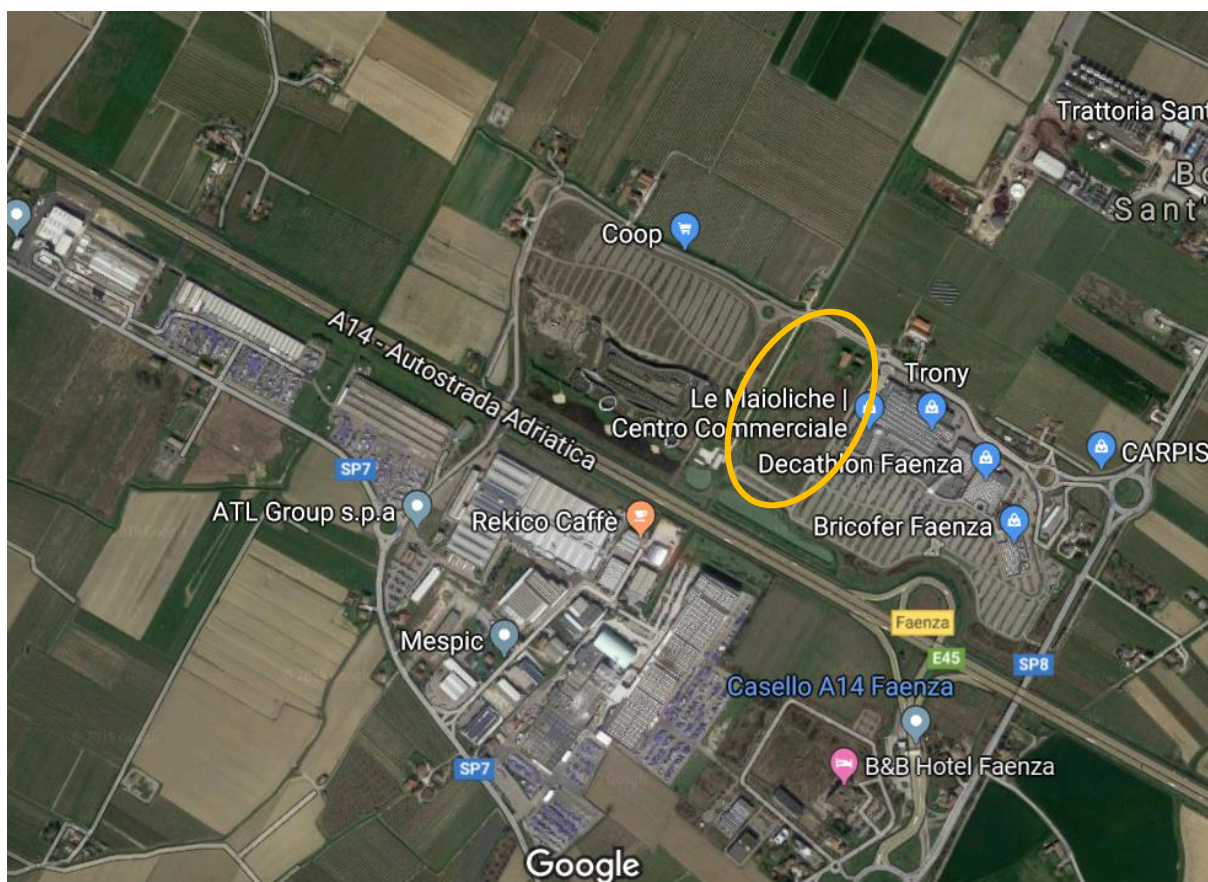
La Valsat, nella LR 20/00 e smi, è normata dall'articolo 5 "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani", il quale richiede che il documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, individui, descriva e valuti i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento e degli obiettivi di sviluppo sostenibile prefissati dai Piani sovraordinati e perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato devono dar conto nella dichiarazione di sintesi degli esiti della Valsat, illustrando come le considerazioni ambientali e territoriali siano state integrate nel piano e indicando, qualora previste, le misure adottate in merito al monitoraggio.

Anche la nuova Legge Regionale 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", all'art. 17 conferma la Valsat quale strumento di cui i piani devono essere dotati, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, per valutarne gli effetti sull'ambiente.

## 2 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è relativo alla trasformazione urbanistica dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 delle Norme di Attuazione che ne prevede la trasformazione attraverso la disciplina del PRG '96 e più precisamente, nel caso specifico, mediante le norme della scheda n. 129 "Area Bisaura".

Per meglio descrivere il contesto territoriale entro il quale è localizzato l'intervento urbanistico si riporta di seguito uno stralcio cartografico che ne agevola la localizzazione sul territorio comunale.



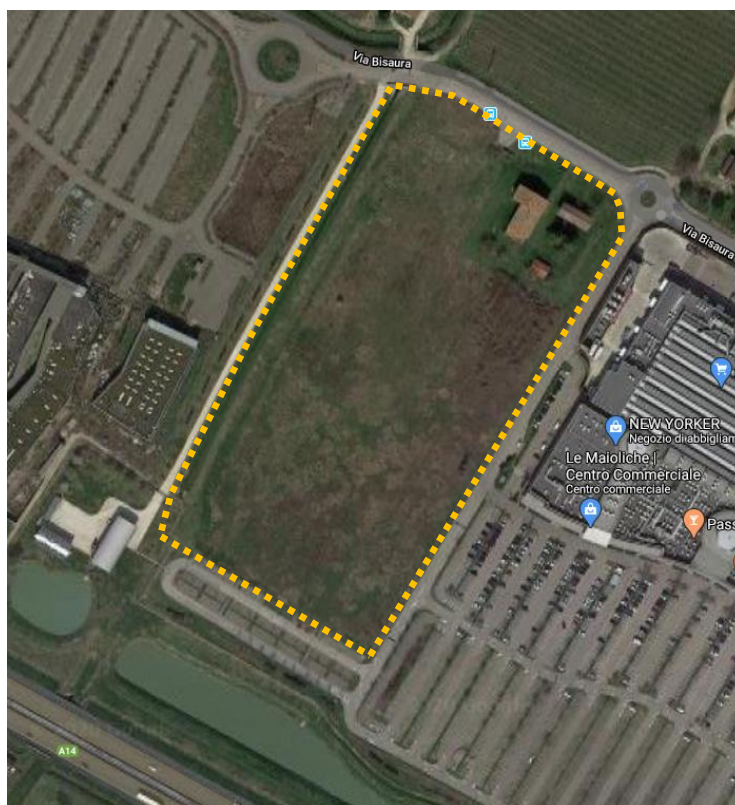
*Inquadramento territoriale dell'intervento (fonte: foto aerea Google maps)*

In termini di perimetrazione d'ambito si evidenzia come l'area in oggetto, rispetto all'individuazione della parte grafica della scheda di PRG n. 129, risulti con un perimetro lievemente modificato sul lato Nord confinante con l'area inserita nella scheda di PRG n. 7 "Polo Commerciale Faenza" sub comparto B) che identifica il tratto di viabilità strutturale di collegamento (nuova Via Bisaura) in parte realizzata ed in fase di completamento a seguito del rilascio del P.d.C. convenzionato n. 218/2010 e del successivo P.d.C. a completamento n. 55/2018.

L'area da trasformare oggetto del presente Piano risulta pertanto avere una superficie territoriale complessiva desunta da rilievo topografico pari a mq. 44.053,00, catastalmente tale area risulta così definita:

## "Area via Bisaura"

- proprietà soc. Level 11 srl – Foglio 64 Mappali 269, 447, 446, 301, 444, parte 448 e 443;
- proprietà Gaddoni Giuseppe – Foglio 64 Mappale 262



Stralcio cartografico tratta dalla scheda di comparto (immagine alto-sx) e base catastale (immagine a alto-dx); nell'immagine in basso, una foto aerea zoomata sull'area, con identificazione del perimetro d'intervento

All'interno della proprietà GADDONI – VIGNOLI è presente un nucleo abitativo costituito da tre fabbricati identificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" di cui all'Art. 6

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

delle N.d.A.; il presente Piano prevede lo stralcio di tutta l'area di pertinenza di tali fabbricati coincidente con l'intera proprietà dei Signori Gaddoni – Vignoli, identificandola in "Area a verde privato". Si precisa che tali fabbricati sono già stati oggetto di interventi edilizi a seguito della presentazione in data 12/08/2019 prot. 64961 della SCIA, a firma del geom. Pietro Gentilini, che ha identificato l'area pertinenziale a verde privato, recintandola e ritagliandola dalla restante area della scheda n. 129.

Infine si segnala che, con riferimento alla accessibilità dell'area in esame, risultano già realizzate, collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale tutte le opere pubbliche di urbanizzazione primaria con partenza dalla Via Granarolo fino al vicino complesso commerciale "Le Maioliche"; le restanti opere pubbliche relative alla nuova Via Bisaura risultano ultimate in attesa di cessione al comune.

## **2.1 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

L'area oggetto del presente Piano si presenta totalmente pianeggiante ed insiste su di un territorio ex agricolo attualmente incolto. E ancora presente un nucleo abitativo ex colonico (originariamente connesso al fondo agricolo residuo oggi incolto) collocato sul margine Nord – Est dell'area di intervento con accesso diretto dalla Via Bisaura.

L'area è perimetrata, a nord e ad est, da linee infrastrutturali (Via Bisaura a Nord e Via Amerigo Vespucci a Est), mentre a sud troviamo l'interposizione del bacino di laminazione e di parte del parcheggio del vicino ambito commerciale "le Maioliche" prima di vedere l'asse autostradale dell'A14. Lo scolo consorziale Cantrighello definisce infine il confine Ovest dell'area, fino ad immettersi, scorrendo da sud a nord, nello scolo primario Fosso Vecchio che costeggia la Via Bisaura.

La presente area di intervento è collocata in una zona già urbanizzata, a Nord della città, in prossimità dell'Autostrada A14 Bologna – Taranto e del Casello di Faenza; confina a Est con il complesso commerciale "Le Maioliche", a Ovest con il complesso commerciale "Le Perle" previa interposizione di una fascia di terreno parallela allo scolo Cantrighello di proprietà demaniale gestita dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale; a Nord confina con la nuova Via Bisaura e a Sud con un'area a parcheggio pertinente il complesso "Le Maioliche".

L'area in esame, causa la sua collocazione, si presenta sicuramente impoverita dal punto di vista della naturalità intesa come ricchezza di specie. Il profilo del terreno è pianeggiante e l'osservazione promossa da quota strada non consente di cogliere ampi paesaggi; non emergono dunque note di rilievo che coinvolgono l'area in esame.

Gli edifici esistenti, risultano classificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" (Art. 6 N.d.A.), pertanto, unitamente all'area di pertinenza saranno stralciati ed inseriti in "Area a Verde Privato".

Altra evidenza emersa dall'esame della pianificazione locale è la tutela paesaggistica derivante dalla presenza, a Nord della Via Bisaura, dello scolo primario consorziale "Fosso Vecchio" che rappresenta ancora oggi uno scolo primario essenziale del sistema scolante della pianura faentina; si presenta di aspetto derivato dall'esclusivo compito di regimazione idraulica, privo della presenza di vegetazione spontanea di rilievo. Tale scolo risulta essere vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. Art. 142

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

lettera c) comma 1): "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150,00 ciascuna".

Un'ampia porzione dell'area di intervento ricade all'interno di detta fascia di rispetto e per tale motivo, nella successiva fase attuativa, sarà necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del DLgs 42/2004 e smi.

Infine è da rilevare la presenza di una condotta in pressione del CER e di una rete fognaria che corrono parallelamente allo scolo Cantrighello a pochi metri di distanza dallo stesso.

Gli elementi conoscitivi qui anticipati verranno ripresi di seguito, in seno all'analisi della vincolistica d'area, a titolo di verifica della coerenza esterna della proposta d'intervento.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che definisce nel dettaglio la viabilità pubblica, lo standard pubblico (verde e parcheggio alberato) conteggiato ai sensi di legge ed il macro lotto privato con destinazione produttiva conforme all'art. 12 delle NdA del PRG96 a cui sono assegnate le potenzialità edificatorie espresse in SUL massima, altezza massima, area privata da mantenere a verde permeabile e con gli specifici utilizzi consentiti dal suddetto art. 12 da dettagliare nei permessi di costruire.

Il Piano prevede anche lo stralcio dall'ambito produttivo dell'area di pertinenza del nucleo abitativo di valore culturale – testimoniale, classificandola in "Area a verde privato".

Con le flessibilità consentite dalla Convenzione Urbanistica, **l'area di proprietà della Level 11 Srl che opera nel settore dei trasporti, è stata progettata come un unico macrolotto** (in questa prima fase) **con l'obiettivo di ottenere e per certi versi migliorare l'impatto paesaggistico** attraverso una serie di azioni convergenti, quali:

1. **La via Bisaura non viene alterata con nuovi accessi al macro lotto.** In questo modo mantiene le sue caratteristiche di scorrevolezza e di ottimale visibilità paesaggistica essendo delimitata per tutta la sua lunghezza da una ampia fascia di verde pubblico.
2. **Lo scolo "Fosso Vecchio" tutelato dal D.Lgs 42/2004 viene maggiormente preservato visivamente dalla trasformazione produttiva attraverso un'area a verde pubblico avente caratteristiche di biodiversità** e quindi senza impianti o altre attrezzature al suo interno; in sostanza un piccolo polmone di verde naturale a fianco di una viabilità di scorrimento.
3. **L'area recintata e destinata a verde privato con all'interno edifici di valore culturale e testimoniale, con accesso diretto già esistente sulla via Bisaura, viene contornata da tutti i quattro lati da un'ampia fascia con alberature,** destinata a verde pubblico.

In questo modo si valorizza questo complesso ex rurale che amplifica la percezione di spazio aperto essendo in comunicazione diretta con lo standard a verde pubblico.

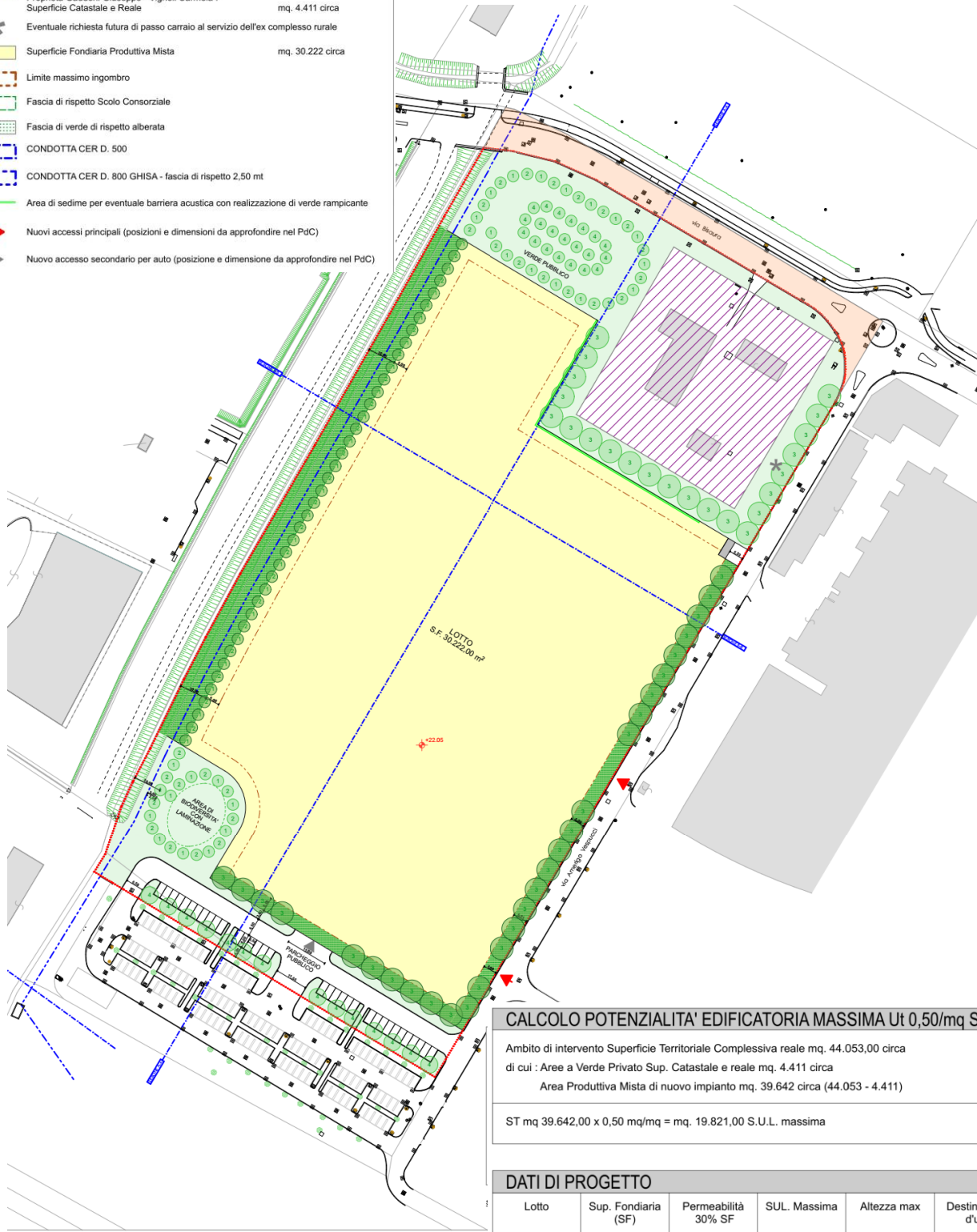
Vediamo di seguito lo schema planimetrico di progetto:



“Area via Bisaura”

**LEGENDA**

	Perimetro Intervento - Scheda n. 129	
	Superficie Territoriale reale	mq. 44.053 circa
	Opere di Urbanizzazione Primaria in fase di completamento esterne alla scheda n. 129 (PdC Convenzionato n. 218/2010 e PdC a Completamento n. 55/2018)	
	Area a Verde Privato	
	Proprietà Gaddoni Giuseppe - Vignoli Carmela :	
	Superficie Catastale e Reale	mq. 4.411 circa
	Eventuale richiesta futura di passo carraio al servizio dell'ex complesso rurale	
	Superficie Fondiaria Produttiva Mista	mq. 30.222 circa
	Limite massimo ingombro	
	Fascia di rispetto Scolo Consorziale	
	Fascia di verde di rispetto alberata	
	CONDOTTA CER D. 500	
	CONDOTTA CER D. 800 GHISA - fascia di rispetto 2.50 mt	
	Area di sedime per eventuale barriera acustica con realizzazione di verde rampicante	
	Nuovi accessi principali (posizioni e dimensioni da approfondire nel PdC)	
	Nuovo accesso secondario per auto (posizione e dimensione da approfondire nel PdC)	



**CALCOLO POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA Ut 0,50/mq S.T.**

Ambito di intervento Superficie Territoriale Complessiva reale mq. 44.053,00 circa  
 di cui : Aree a Verde Privato Sup. Catastale e reale mq. 4.411 circa  
 Area Produttiva Mista di nuovo impianto mq. 39.642 circa (44.053 - 4.411)

ST mq 39.642,00 x 0,50 mq/mq = mq. 19.821,00 S.U.L. massima

**DATI DI PROGETTO**

Lotto	Sup. Fondiaria (SF)	Permeabilità 30% SF	SUL Massima	Altezza max	Destinazione d'uso
1	mq. 30.222,00 (ST 39.642 - 9.420 area pubblica)	mq. 9.066,60	mq. 19.821,00	ml. 12,00	NdA di PRG art. 12 Zone produttive miste di nuovo impianto

*Planimetria di progetto e relativa legenda*

### 2.2.1. Consistenza degli elementi di progetto

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata riferito alla scheda di PRG 129 "Area Bisaura" definisce la superficie reale complessiva di intervento pari a mq. 44.053,00 desunta da rilievo topografico effettuato dallo Studio Topografico Faenza (STF).

Pertanto lo standard urbanistico previsto dal progetto è stato calcolato nei termini di legge per destinazioni d'uso produttive conformi all'art. 12 delle Nda del PRG96 e alla Scheda n. 129, nella percentuale del 15% della St, modulato come da schema riportato di seguito.

L'area privata è stata suddivisa in **un solo lotto** (in questa prima fase) all'interno del quale viene indicata la **linea di massimo ingombro (indicativa e non vincolante) per la futura edificazione**; lungo il confine con lo scolo consorziale la fascia di rispetto di tale scolo pari a ml. 10,00 da mantenere a verde permeabile alberato con la previsione di un percorso lungo tutto il tratto per consentire le operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica; pertanto le recinzioni del lotto privato lungo tale confine dovranno essere attestate ad una distanza dalla sponda dello scolo da concordare con il consorzio tenendo conto della presenza della condotta CER 800.

Il Piano comprende anche la progettazione di tutte le **reti infrastrutturali** a servizio del lotto privato concordate con i rispettivi enti competenti.

E' prevista anche la **laminazione** riferita all'area pubblica progettata come semplice modellatura del terreno, e la previsione delle laminazioni private anch'esse pensate come semplice modellatura del terreno, rapportate alle superfici fondiarie.

Il progetto prevede la realizzazione di quote maggiori di **standard pubblico** per complessivi mq. 2.496,05 che sarà da considerarsi quale standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi d'uso e/o altre modifiche ammesse dalle Norme di Attuazione di Piano e/o dalle norme di scheda e/o dalle Norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

CALCOLO STANDARD PUBBLICI e AREE PUBBLICHE			
Superficie Reale Perimetro Scheda 129 mq. 44.053,00 circa			
Standard Pubblici 15% St.		Dati di progetto	
- 5% di Parcheggio Pubblico	mq. 2.202,65	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> Park. Pubblico	mq. 2.386 circa
- 10% di Verde Pubblico	mq. 4.405,30	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> Verde Pubblico	mq. 6.718 circa
mq. 44.053 x 15% =	mq. 6.607,95	Standard Pubblico Totale	mq. 9.104
		Eccedenza Standard	mq. 2.496,05

All'art. 2.5 delle NTA di PP possiamo infatti leggere, in merito alla flessibilità attuativa dell'intervento:

*"Il presente Piano contempla flessibilità attuabili con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare la convenzione urbanistica allegata al Piano. Con la sola firma del Soggetto Attuatore soc. Level 11 Srl è possibile:*

- *suddividere l'area con un ulteriore lotto privato autonomo (è comunque consentito l'insediamento di più attività congruenti e in relazione con quella principale).*

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

- *modificare la SUL assegnata ai lotti nel rispetto della SUL massima del presente PPIP.*
- *modificare gli accessi carrabili con possibilità di apertura di nuovi accessi ai lotti privati nel rispetto della verifica dello standard e delle norme in materia di sicurezza stradale.*
- *variare la destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e/o da quelle vigenti al momento della trasformazione, compatibilmente con la quantità di standard pubblico complessivo definiti nel presente Piano.*
- *qualora si insediassero attività di commercio all'ingrosso, che non necessitano di cambio di destinazione d'uso in quanto funzione prevista dal presente Piano e che però prevedano la vendita congiunta ingrosso e dettaglio, le dotazioni di parcheggio da prevedersi limitatamente per la superficie individuata per la vendita al dettaglio, potrà essere reperita con l'utilizzo delle eccedenze di standard complessive previste dal presente Piano e/o realizzate all'interno del lotto privato, in fase di Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di legge, a firma della Soc. LEVEL 11 quale Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.*
- *fermi restando i limiti delle destinazioni ammesse dalle norme di scheda espresse dall'art. 12 "Zone Urbane di trasformazione: zone produttive miste di nuovo impianto del PRG96", sono consentiti cambi di destinazione d'uso previa verifica dello standard pubblico disponibile anche in considerazione delle eccedenze disponibili conteggiate complessivamente;*
- *il progetto del bacino di laminazione in area privata, tranne per la capacità volumetrica, è puramente indicativo in quanto verrà progettato esecutivamente in occasione del permesso di costruire che ne definirà i dettagli in accordo con il Consorzio."*

Per il calcolo della **potenzialità edificatoria** è stato utilizzato a fini puramente virtuali l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,50 mq./mq. previsto dalle norme di scheda applicato alla sola superficie da trasformare a carattere produttivo desunta dalla differenza fra la superficie territoriale coincidente con il perimetro di scheda (mq. 44.053,00) e l'area da stralciare ad "Area a verde privato" (mq. 4.411,00), risultandone: mq. 39.642,00 x 0,50 = mq. 19.821,00 di SUL massimo ammessa.

Tale SUL da collocare nel macro lotto dovrà rispettare nella edificazione l'altezza massima di ml. 12,00 (fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti congrui) e migliorativi sotto il profilo estetico-architettonico del costruito dai competenti organi comunali) e la percentuale del 30% delle superfici che dovrà essere lasciata a verde permeabile.

Al macro lotto viene poi ipotizzata la destinazione d'uso principale che comprende la funzione produttiva (lettera C – Art. 3.1 NdA) e la funzione artigianato di servizio così come descritta alla lettera b4 dell'Art. 3.1 delle N.d.A. Rientrano nelle funzioni di cui sopra tutte le attività ammesse dall'art. 12.6.2 delle NdA del PRG96 che dovranno essere specificate nel permesso di costruire quali ad esempio uffici, alloggi custodia, ecc.

Nell'area da stralciare ad "**Area a verde privato**" i fabbricati esistenti risultano oggetto di trasformazione mediante opere dichiarate nella SCIA Prot. 64961 del 12/085/2019 di cui si allega estratto nell'elaborato A4.a "Area a Verde Privato – Edifici esistenti".



Viste sulla corte colonica stralciata come area a verde privato

Il progetto della **viabilità pubblica**, a disimpegno del lotto privato, ha come punto di partenza l'innesto sulla Via Bisaura previsto e realizzato già in fase di attuazione del PdC convenzionato n. 218/2010 e successivo PdC a completamento 55/2018 relativi a "Realizzazione di tratto di viabilità strutturale di collegamento scheda di PRG n. 7 sub comparto B", si inoltra poi all'interno dell'area in continuità con la Via Amerigo Vespucci.

Lungo tale viabilità pubblica è stato organizzato tutto il **sistema del verde**, mantenendo anche la fascia-filtro di verde alberato su tutto il confine con l'"Area a Verde privato" da stralciare e lungo il canale Fosso Vecchio; i parcheggi progettati per la sosta delle autovetture sono anch'essi alberati.

### **2.2.2. Insediamento e tipologie edilizie**

In questa fase di progettazione urbanistica l'obiettivo è quello di definire il macrolotto di 30.222mq circa, perfettamente servito dagli standard pubblici (verde e parcheggio) e con una razionale viabilità di contorno, per poi rimandare alla fase di permesso di Costruire la progettazione architettonica dell'intervento, definendone in dettaglio il layout distributivo interno.

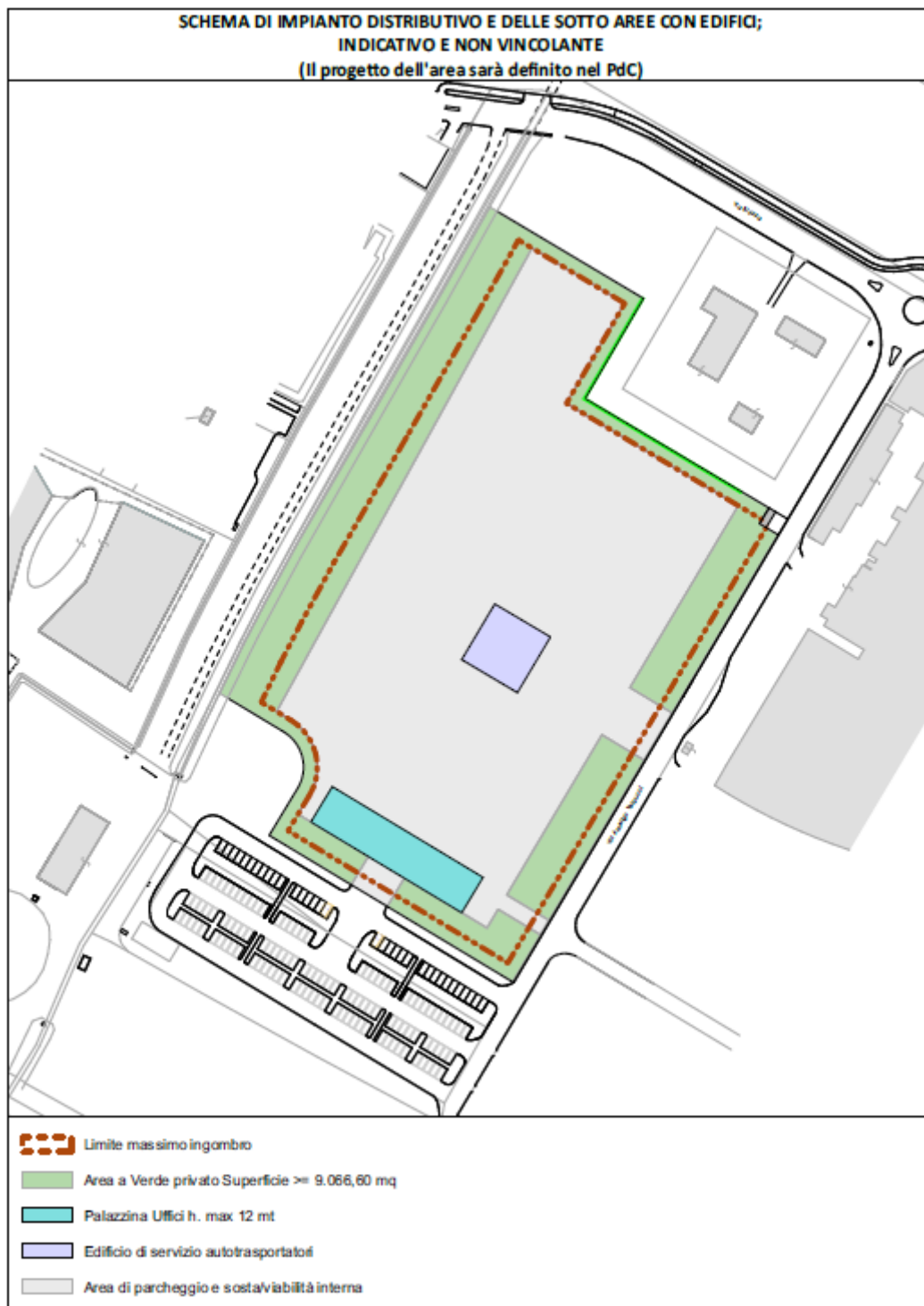
Il piano fissa comunque già alcuni indirizzi progettuali di macro scala, relativi per esempio alle alberature ed alle aree a verde privato, che verranno incrementate nella fase del permesso di costruire per soddisfare la permeabilità del 30% della SF.

**L'obiettivo è quello di trasformare l'area (per le finalità della Level 11 Srl) nella sua parte centrale mentre i bordi di tutta l'area saranno progettati a verde per un ottimale inserimento ambientale.**

Trattandosi di un unico lotto destinato ad attività di servizio alla logistica e servizi per il trasporto, la capacità insediativa (in termini volumetrici) non utilizzerà tutta la SUL disponibile.

Infatti, pur mantenendo a livello normativo un filo edilizio che corre lungo tutto il perimetro privato, nell'area troverà sede una palazzina uffici e suoi annessi, con altezza massima di 12 mt (presumibilmente fronte autostrada), servizi per autotrasportatori e aree di parcheggio per mezzi di trasporto pesante.

Proprio per le caratteristiche di macro lotto che attenua l'effetto di lottizzazione, **le tipologie edilizie (nel rispetto delle distanze, altezze e parametri ambientali) vengono trasferite alla scala architettonica del permesso di costruire.**



*Schema ipotetico d'impianto per la futura trasformazione urbanistica*

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

### 3 ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI

Nel seguito viene eseguita la verifica di coerenza del PP rispetto alla Tavola dei vincoli del RUE e rispetto ai vincoli, alle tutele e alle prescrizioni del PSC e dei Piani regionali/ sovracomunale di settore non ricompresi nella tavola comunale.

In particolare per ogni Piano analizzato viene riportato uno stralcio cartografico delle Tavole e gli articoli di interesse, nonché un commento (*in corsivo e colore azzurro*) volto a dimostrare come il PP proposto sia coerente e risponda alle norme.

In questo capitolo si intende dunque puntualmente rispondere all'articolo 19 della LR 20/00 e smi, dove viene richiesto che *"nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato."*

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono:

- Piano stralcio per il Torrente Senio
- Piano Gestione Rischio Alluvione
- Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e il Piano stralcio di bacino
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Piano Strutturale Comunale (PSC),
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Ulteriori Piani settoriali, qualora ritenuti di interesse, verranno invece trattati nell'ambito dei paragrafi di verifica degli impatti per le singole componenti ambientali coinvolte.

Per comodità di lettura, si segnala che la normativa di Piano di interesse è stata stralciata a commento delle tavole grafiche relative con un testo di colore nero, mentre le risposte del PP alla specifica vincolistica sono riportate con un *testo corsivo di colore azzurro*.

#### 3.1 PIANO STRALCIO PER IL BACINO DEL TORRENTE SENIO

Il primo Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio era stato definitivamente approvato nel 2001; con successivi aggiornamenti e integrazioni tematiche è stato adottato il Progetto di revisione generale del Piano dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno con Delibera n. 1/2 del 23.04.2008. L'approvazione per la Regione Emilia-Romagna è avvenuta con delibera della Giunta n. 1540 del 18.10.2010 e pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna del 24.11.2010.

Successivamente le norme sono state modificate nell'art. 20 sul controllo degli apporti d'acqua e la nuova approvazione è avvenuta con DGR 857 del 17/06/2014.

In riferimento alla Revisione Generale del Piano stralcio, in particolare al Titolo II – Rischio Idraulico e Assetto rete idrografica, la zona in esame non era interessata da alcun rischio idraulico. **Per tale**

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

**aspetto si rimanda però alla Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino, trattata nel successivo paragrafo 3.3.**

In base al Piano in esame la zona è interessata dall'Art. 20 - Controllo degli apporti d'acqua, in base al quale, *"al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per le aree ricadenti nel territorio di pianura e pedecollinare, i Comuni prevedono nelle zone di espansione, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, che la realizzazione di interventi edilizi sia subordinata alla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 m3 per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto che non scolino, direttamente o indirettamente e considerando saturo d'acqua il terreno, nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche; sono inoltre escluse le superfici dei sistemi di raccolta a cielo aperto."*

*Il Piano proposto prevede i sistemi di compensazione dimensionati così come richiesto dalla norma: si rimanda al paragrafo 4.3, dove si sintetizzano gli approfondimenti di analisi sviluppati da parte dell'Ing. Paolo Ruggeri, estensore della relazione idraulica che accompagna la proposta di Piano.*

### **3.2 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI**

In Regione Emilia-Romagna, i Piani di gestione del rischio di alluvioni (art. 7 Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 49/2010) sono stati definitivamente approvati con delibera del CI n. 235 del 3 marzo 2016.

Esaminando il PGRA del Distretto dell'Appennino Settentrionale in cui ricade la zona di interesse (tavola 239 NO), emerge che, sia lo scenario legato al reticolo principale (Torrente Senio), sia quello relativo al reticolo secondario di pianura (Scolo Fosso Vecchio), evidenzia la probabilità di alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità (**scenario P2 – M**).

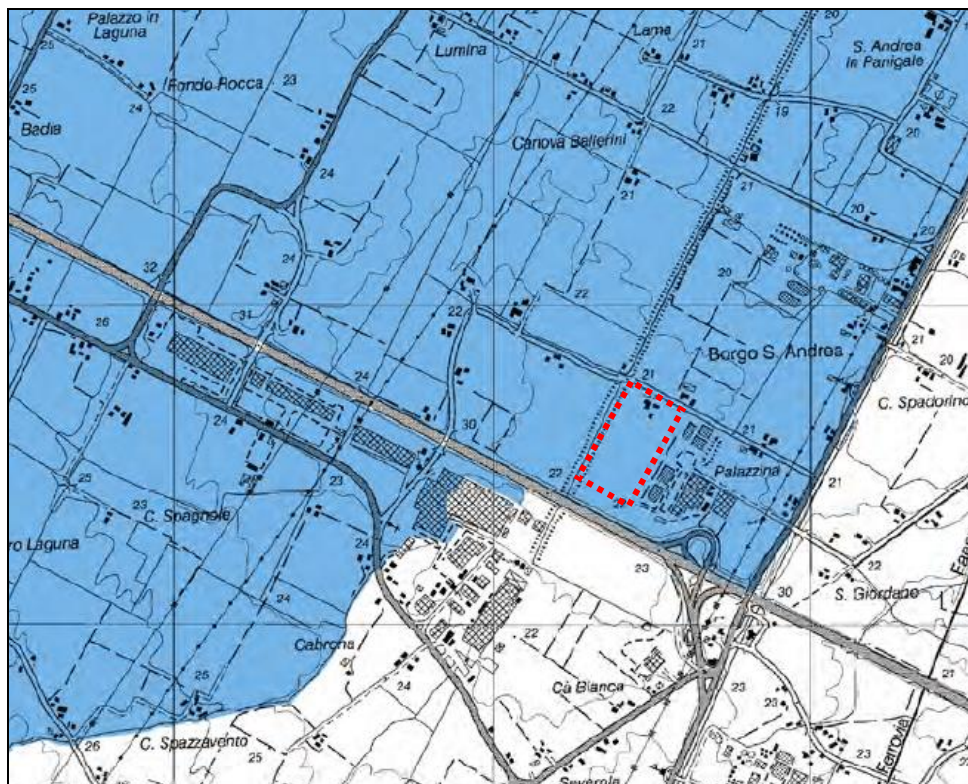
*A tal proposito si rimanda alle considerazioni riportate nel paragrafo che segue.*

### **3.3 VARIANTE DI COORDINAMENTO TRA IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI E I PIANI STRALCIO DI BACINO**

La Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico, finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni - Integrazioni alle Norme e alle Tavole di piano, è stata adottata con Delibera CI n. 3/1 del 7 novembre 2016 e poi approvata, per il territorio di competenza, dalla Giunta Regionale Emilia-Romagna, con deliberazione n. 2111 del 05.12.2016, e pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 375 del 15.12.2016.

Le norme integrative sono contenute nella PARTE QUARTA - Variante alle Norme del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio - Revisione Generale", e sono costituite da modifiche degli artt. 2, 3 e 4 e dall'aggiunta del Titolo V – Coordinamento con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica sono fornite le mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni; per l'area in questione, che ricade nella tavola MP 12 comprensiva sia il reticolo principale sia il reticolo secondario di pianura, è confermato uno scenario di pericolosità P2, con una probabilità di alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità di allagamento (P2 – M).



#### LEGENDA

##### scenari di pericolosità

- P3 - Alluvioni frequenti
- P2 - Alluvioni poco frequenti
- P1 - Alluvioni rare

Stralcio tavola MP 12 – Variante di coordinamento PGRA – PSAI (reticolo principale RP e reticolo secondario di pianura RSP)

In applicazione delle Norme Integrative, l'articolo di riferimento è l'**Art. 32 - Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare**, che recita:

*"1. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), le amministrazioni comunali, oltre a quanto stabilito dalle norme di cui ai precedenti Titoli del presente piano, nell'esercizio delle attribuzioni di propria competenza opereranno in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA e, a tal fine, dovranno:*

*a) aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, specificando lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico.*

*b) assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.*



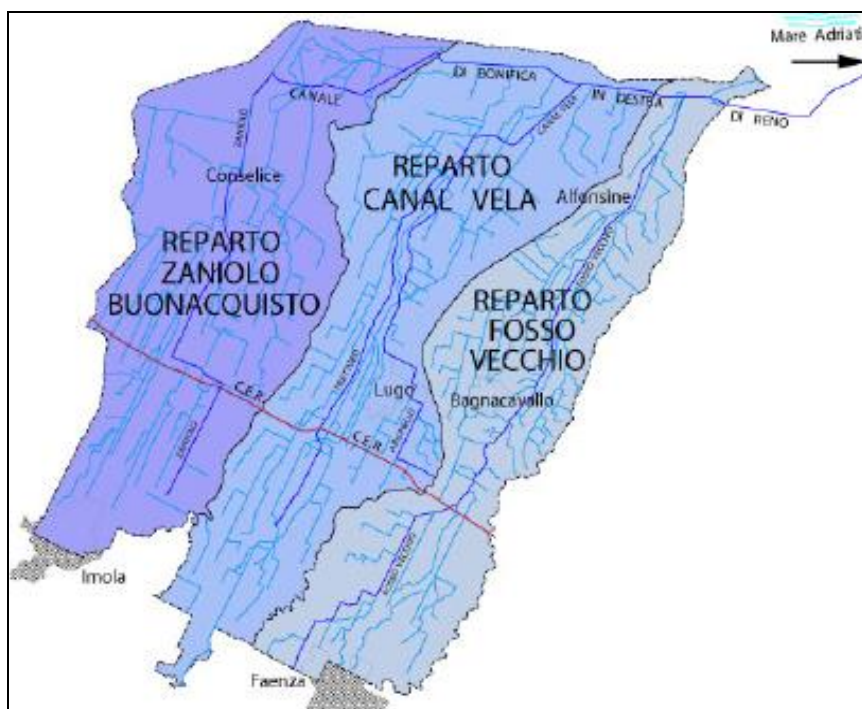
c) consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture.

....

3. In relazione al fenomeno di inondazione generata dal reticolo di bonifica, oltre a quanto stabilito nel presente piano, si applica la Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno approvata con Delibera C.I. n° 1/3 del 23/04/2008; (Avviso di adozione BUR n.74 del 07/05/2008) e modificata con Delibera C.I. n° 1/2 del 25/02/2009 (Avviso di adozione BUR n.40 del 11/03/2009)."

La norma dà pertanto la competenza al Comune che deve, per le aree così classificate, valutare "la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte", come indicato al c.ma 1 lett.b) dell'Art. 32. In sintesi, la progettazione deve adottare misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte, individuate sulla base di una valutazione locale della cella idraulica entro cui è localizzato l'intervento in esame.

Il comma 3, che riguarda il reticolo di bonifica, rimanda alla "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno", in applicazione della quale il Consorzio competente rilascia un parere. Per questa area, la Tavola SB – Sistemi idrografici di bonifica della Direttiva evidenzia che il bacino di interesse ricade nella competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed in particolare nel bacino del collettore consorziale Fosso Vecchio, in destra idrografica del Senio.



Schema dei bacini idraulici – Consorzio di Bonifica della Romagna occidentale

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

*Per ridurre il potenziale danneggiamento dei beni e delle strutture di progetto, è stata scelta una quota del piano finito delle due nuove lottizzazioni di circa 22,05 m.*

*Ciò fa sì che l'area abbia mediamente una quota del piano finito di circa 45-55 cm più alta rispetto alla quota attuale del piano di campagna.*

*Tale quota è stata scelta in virtù del fatto che da parere del consorzio di bonifica della Romagna Occidentale (prot. 6964 del 23/06/2020 – tale parere, citato anche in relazione idraulica, era stato acquisito da parte di altri progettisti, a fronte dell'iniziale proposta di trasformazione avanzata; in questa sede la proposta e il gruppo di progettazione è variato, ma assumendo comunque come base di riferimento, gli elementi conoscitivi già acquisiti in prima fase, assorbendoli all'interno della progettazione medesima), allegato alla Tavola I.8 – "Relazione sulla compatibilità idraulica", è emerso che l'area, per tempi di ritorno compresi tra 50 e 100 anni, possa essere interessata da esondazioni derivanti dalla rete idraulica consorziale con un tirante d'acqua di 45 – 55 cm rispetto all'attuale piano campagna.*

*Per quanto concerne il livello di pericolosità P2 dato dal reticolo principale (Torrente Senio), tenendo in considerazione la distanza in linea d'aria di 3,3 km dal comparto, che tale torrente presenta arginature da ambo i lati nel tratto parallelo al comparto e che le quote di piano finito del centro commerciale Perle in fase di realizzazione ubicato ad ovest del nostro comparto siano equiparabili a quelle previste dal presente progetto, **si può considerare che l'innalzamento della quota del piano finito di circa 50 cm sia sufficiente a evitare un aggravio del rischio idraulico dell'area.***

*La quota quindi scelta per il piano finito del macrolotto risulta sufficiente a mettere in sicurezza l'area in esame sia per il reticolo principale che per il reticolo secondario di pianura, come meglio descritto in seno alla già citata Tavola I.8 – "Relazione sulla compatibilità idraulica", i cui contenuti tecnici verranno ulteriormente dettagliati in seguito, al paragrafo di approfondimento relativo alla specifica componente ambientale.*

### **3.4 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ravenna (PTCP) è stato approvato con DCP n. 9 del 28 febbraio 2006, successivamente modificato a seguito dell'approvazione del PSC di Ravenna con delibera di C.C. n. 25/2007, ai sensi dell'articolo 22 della LR 20/2000.

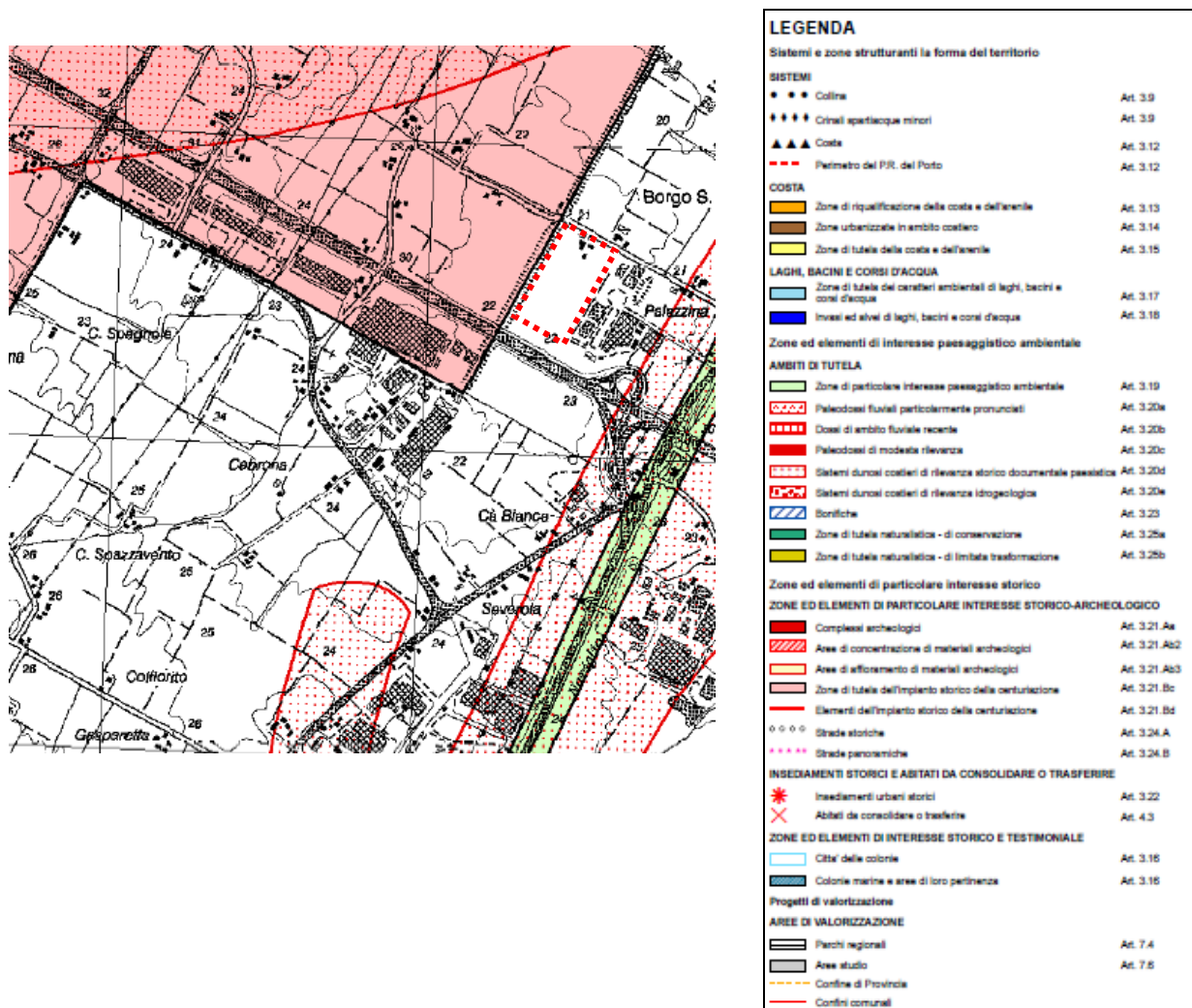
Con DCP n. 24 del 22 marzo 2011 è stata approvata la variante al PTCP in attuazione del Piano di Tutela delle Acque (approvato dalla RER con D.A.L. n. 40 del 21/12/05).

Successivamente, a seguito dell'approvazione del Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti urbani e speciali (PPGR), con DCP n. 71 del 29/06/2010, è stata sostituita la Tavola 4 del PTCP; l'ultima Variante specifica, in attuazione al Piano Regionale dei Rifiuti (PRGR) approvato con DAL n. 67 del 03.05.2016, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 e art. 76 L.R. 24/2017, è stata approvata con DCP n. 10 del 27.02.2019.

Nel seguito sono analizzati i **principali elaborati cartografici del PTCP**, individuando gli elementi che possono interessare il comparto; sono inoltre riportati gli articoli delle NTA ad essi correlati, ciascuno con un commento specifico in relazione a quanto contenuto nella progettazione del PP.

### **TAVOLA 2 "Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali"**

Di seguito è riportato uno stralcio della Tavola 2-11 (1:25.000) e la relativa legenda.



Stralcio TAV. 2-11 "Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali"

Da tale elaborato emerge che l'area in esame non è interessata da alcuna tutela ambientale.

Le zone normate più vicine, ma che non hanno alcuna ricaduta di interesse, sono a ovest, oltre il tracciato del Fosso Vecchio, le "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione - Art. 3.21.B", finalizzate alla tutela della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

**TAVOLA 4 "Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi"**

In attuazione al Piano Regionale dei Rifiuti (PRGR), approvato con DAL n. 67 del 03.05.2016, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 76 della L.R. 24/2017, la Provincia ha approvato con DCP n. 10 del 27.02.2019 la Variante specifica al PTCP che ha portato alla sostituzione della Tavola 4, nella quale sono individuate aree non idonee ed aree ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti.

Con questa Variante si sostituisce l'**art. 6.2 - Pianificazione in materia di gestione dei rifiuti** delle NTA del vigente PTCP, in quanto il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR) ha comportato il superamento della pianificazione provinciale dei rifiuti e costituisce lo strumento di governo della gestione di rifiuti. Il PRGR si avvale, per gli aspetti inerenti la localizzazione impiantistica, delle individuazioni delle zone non idonee effettuate con il PTCP; in particolare il PTCP, nella Tav. 4 individua le zone non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento in attuazione dei criteri richiamati all'articolo 21 delle NTA del PRGR e riportati al cap. 14 della relazione dello stesso Piano regionale.



Stralcio TAV. 4.11 "Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi"

*La tavola di interesse è la Tav. 4.11, di cui si riporta uno stralcio dal quale emerge che l'area è in parte ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento; la porzione più a sud dell'ambito potrebbe invece ammettere l'insediamento degli impianti in questione. Perimetralmente troviamo infine solo aree non idonee.*

*In merito a tale argomento, si dichiara che il progetto non prevede tali impianti e che non è neppure previsto il recupero e l'utilizzo di rifiuti per le operazioni di innalzamento del piano campagna e che, per tale attività, saranno utilizzati i materiali ammessi dalle normative vigenti al momento in cui saranno effettuati i riporti necessari.*

#### **TAVOLA 5 "Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale"**

L'**art. 11.4 - "Gerarchia della rete viaria"** specifica che il PTCP individua l'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria secondo diversi livelli di rango funzionale. In particolare, la viabilità



30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

*L'area del Piano ricade in un ambito specializzato per attività produttive strategiche e svilupperà le indicazioni che il Piano provinciale fornisce per questi ambiti.*

La Provincia di Ravenna ha inserito in modo organico nel PTCP vigente anche la **pianificazione commerciale di rilevanza sovracomunale** e le conseguenti scelte operative quali alcune localizzazioni, la definizione delle condizioni a cui sottostanno alcune tipologie o localizzazioni e le modalità con cui giungere alle fasi attuative.

L'elaborazione del Piano provinciale di settore per il commercio, nel 2003 confluisce nel Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e ne fa parte integrante dal 2004. Per tale motivo parliamo in questa sede di variante al PTCP.

La riforma del Commercio, in particolare l'art. 6 del D.Lgs. 114/98 ha infatti attribuito alle Regioni il compito di predisporre gli strumenti normativi per la regolamentazione delle attività commerciali – con particolare riguardo alle medio-grandi strutture di vendita.

In attuazione del D.Lgs. 114/98, la Regione Emilia-Romagna, ha approvato la L.R. 14/99, il cui art. 7 e le successive delibere di Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999 (modificata con delibera 653/2005) e n. 1410 del 29/02/2000, hanno fissato le modalità con cui Province e Comuni devono provvedere a detti adeguamenti, prevedendo quale strumento di realizzazione, in via di prima attuazione, la Conferenza dei Servizi tra Regione, Provincia e Comuni del territorio provinciale interessato.

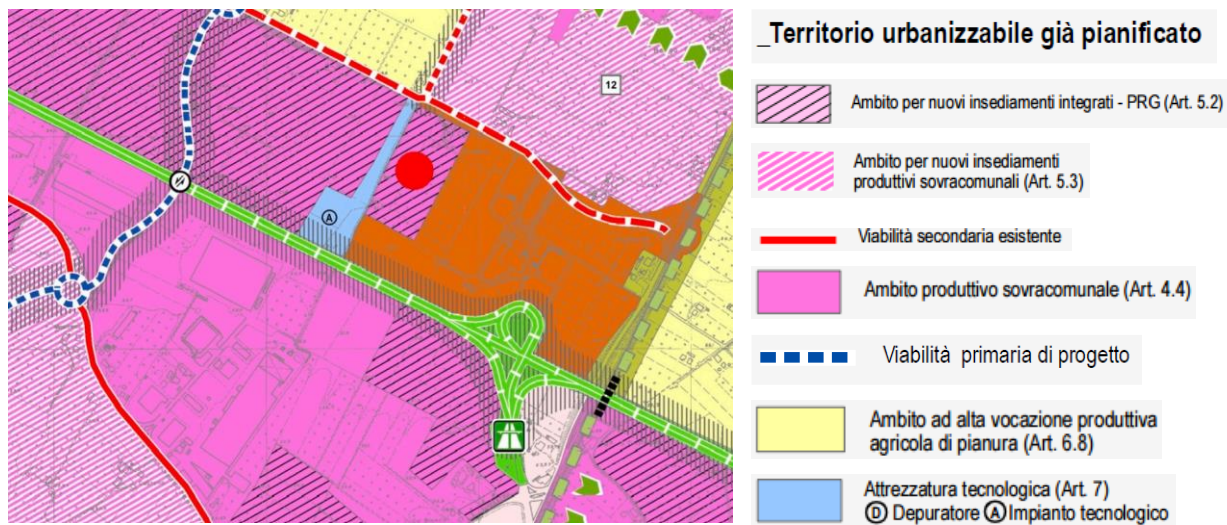
La medesima normativa prevede inoltre che, con l'entrata a regime del PTCP, la Provincia verifichi ed aggiorni le determinazioni in materia di programmazione e pianificazione commerciale.

L'entrata in vigore della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha confermato come sia la Provincia con il PTCP a verificare ed aggiornare le determinazioni utilizzando le forme procedurali previste dall'art. 27 della normativa richiamata.

La Provincia di Ravenna ha ottemperato a questo con le Norme di Attuazione del PTCP, con le quali ha regolamentato all'**art. 8. 6 "Disposizioni in materia di insediamenti commerciali"** la programmazione commerciale a cui i singoli Comuni dovranno attenersi, in sede di Pianificazione Comunale.

L'approvazione della Variante specifica al PTCP è avvenuta con Delibera di Consiglio n.4 del 26 gennaio 2010: "Variante Normativa al PTCP della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio".

*La Tavola 3.13 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario" del PSC comunale di Faenza delinea gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE.*



*Tavola 3.7 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario"*

*Il comparto oggetto di trasformazione fa parte di un ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: "Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovra comunali - PRG (Art. 5.2)".*

*L'art. 5.2 specifica che, fino alla adozione del POC, continua a valere la normativa del PRG vigente.*

*Inoltre si possono individuare gli interventi di adeguamento della viabilità esistente, finalizzati al miglior collegamento con la Via Granarolo ed al Casello Autostradale di Faenza.*

*Tali interventi sulla viabilità pubblica risultano realizzati a seguito dell'apertura del Centro Commerciale "Le Maioliche" ed in parte in fase di completamento.*

***Il presente Piano Particolareggiato prevede usi produttivi-artigianali in conformità alle previsioni del Piano e del previgente PRG.***

*Si ritiene quindi che le previsioni in progetto non siano da relazionarsi a quanto disposto sulla regolamentazione degli usi commerciali, tenuto conto del fatto che la Variante citata fa riferimento alle previsioni relative alle superfici di vendita che la legislazione nazionale e regionale definisce come di rilevanza sovracomunale:*

- *le medio-grandi strutture alimentari o miste, se inserite in area in cui sia ammissibile una aggregazione di medie strutture di almeno 5.000 mq. di vendita;*
- *le grandi strutture alimentari;*
- *le grandi strutture non alimentari;*
- *l'aggregazione di medie strutture in un'unica area con superficie territoriale superiore a 1,5 ettari (e che superino o possano nel tempo superare la soglia dei 5.000 mq. di superficie di vendita);*

***previsioni non oggetto di insediamento su questo ambito.***

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

### 3.5 PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano Strutturale del Comune di Faenza è stato redatto in forma associata con i Comuni appartenenti all'Unione della Romagna Faentina ed è stato approvato con Delibera di CC n. 5761/17 del 22.01.2010.

Se ne analizzano nel seguito le tavole e gli elaborati di maggiore interesse per il comparto in esame. Si specifica che la Valsat del PSC non contiene una scheda relativa alle aree del PP.

La Tavola 2A "Aspetti Strutturanti - Progetto Territoriale: assetto strutturale" (scala 1:60.000) espone in modo sintetico l'orientamento strategico dei comuni associati per quanto concerne gli ambiti del territorio urbanizzato, urbanizzabile, rurale e le infrastrutture.

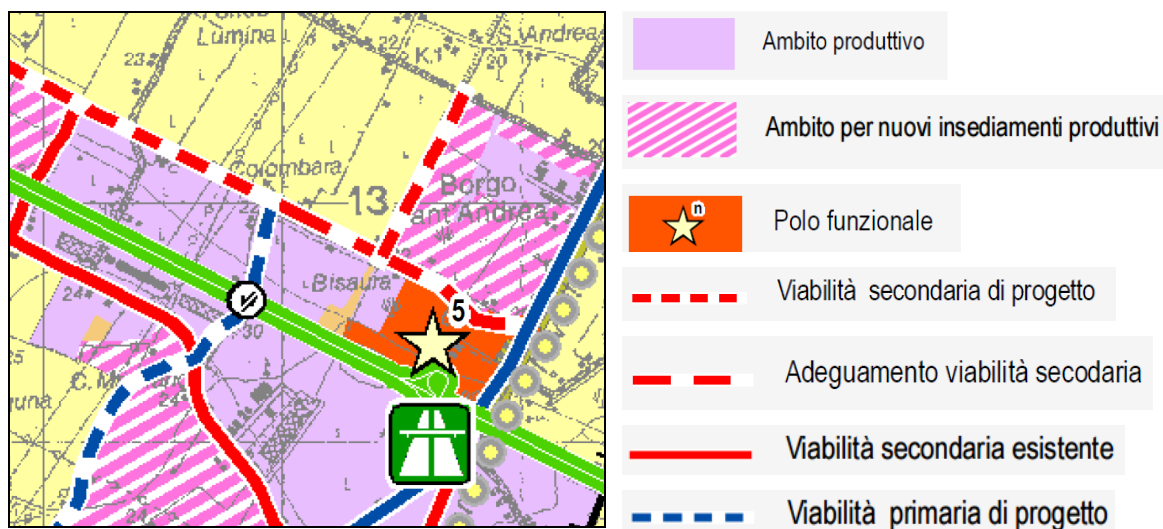


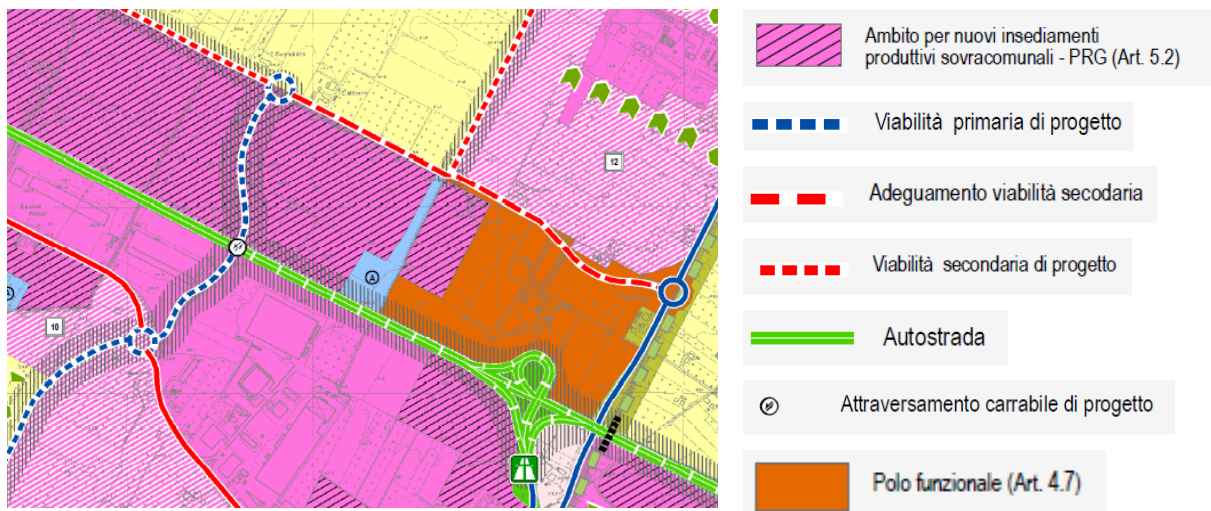
Tavola 2A "Aspetti Strutturanti - Progetto Territoriale: assetto strutturale"

*L'area in esame è definita come Ambito produttivo e la presente proposta attuativa è in piena coerenza con tale specifica. Si colloca inoltre in posizione interclusa fra il polo funzionale n.5, "Polo commerciale di Faenza" ed il complesso commerciale "Le Perle" previa interposizione di una fascia di terreno parallela allo scolo Cantrighello di proprietà demaniale gestita dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.*

*La tavola evidenzia inoltre la viabilità secondaria di progetto a nord del comparto, Via Bisaura, realizzata già in fase di attuazione del PdC convenzionato n. 218/2010 e successivo PdC a completamento 55/2018 relativi a "Realizzazione di tratto di viabilità strutturale di collegamento scheda di PRG n. 7 sub comparto B".*

La Tavola 3.07 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario" specifica maggiormente le informazioni contenute nella Tavola 2A, delineando gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE.





*Tavola 3.7 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario"*

Il comparto in esame fa parte di un ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: "Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)".

L'art. 5.2 specifica che, fino alla adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente. Per gli ambiti che al momento della loro pianificazione non sono stati sottoposti a VALSAT, vanno introdotte nello strumento attuativo idonee compensazioni e mitigazioni ambientali ed energetiche.

Per quanto riguarda gli obiettivi l'articolo rimanda alla Relazione Illustrativa (punto 4.2 Territorio urbano). La tavola evidenzia inoltre la viabilità autostradale, a sud dell'area in esame, e via Bisaura che, nel tratto che viene a costituire il confine nord del comparto, è identificata come "Viabilità secondaria di progetto".

*Il presente Piano Particolareggiato prevede destinazioni produttive/artigianali a basso impatto in conformità alle previsioni del PSC e del previgente PRG, oltre che in coerenza con gli usi attualmente in essere lungo entrambi i fronti d'affaccio rivolti verso l'autostrada.*

*In cartografia si possono individuare gli interventi previsti per la viabilità locale, finalizzati al miglior collegamento con il Casello Autostradale e con l'abitato di Faenza, in parte già realizzati e/o in fase di completamento, come già accennato a commento della tavola precedente.*

*E' da sottolineare come il PSC preveda una nuova viabilità secondaria di progetto che mediante rotonda colleghi Via Bisaura, di sezione adeguata, a Via Cassanigo.*

*Completando il commento sviluppato al punto precedente, si segnala che attualmente sono in fase di completamento tutte le infrastrutture atte a garantire un'adeguata tenuta del sistema viario complessivo, attuate attraverso i seguenti atti amministrativi: PdC n. 47/2011 e successive varianti, PdC n. 52/2011 e successive varianti, PdC a completamento n. 55/2018.*

*Tali opere infrastrutturali consistono essenzialmente in:*

- *Tratto di viabilità di collegamento a Via Bisaura, con realizzazione di rotonda nella intersezione con l'accesso secondario al Centro Commerciale Le Maioliche;*

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

- *realizzazione di due rotatorie strutturali lungo Via Bisaura di cui una a disimpegno dell'accesso principale al futuro Centro Commerciale denominato "Le Perle";*
- *adeguamento della sede stradale di tutto il tratto di Via Bisaura;*
- *adeguamento della sede stradale del cavalcavia sulla A14 Bologna- Taranto (tratto della viabilità primaria di progetto, oggi ancora non aperto al traffico);*
- *realizzazione della rotatoria sulla intersezione di Via Bisaura con Via Pana.*

*Tali interventi in fase di completamento risultano idonei a garantire un accettabile livello di servizio alle componenti del traffico in questa parte del territorio strategico della viabilità comunale, vista la vicinanza di Via Granarolo, di Via Pana e soprattutto del casello autostradale di Faenza, questo anche in rapporto ai possibili carichi aggiuntivi derivanti dall'intervento in oggetto.*

La Tavola 2B "Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: sistema delle eccellenze" evidenzia le principali eccellenze naturalistiche, paesaggistiche, storiche e culturali quali elementi di tutela e promozione territoriale.



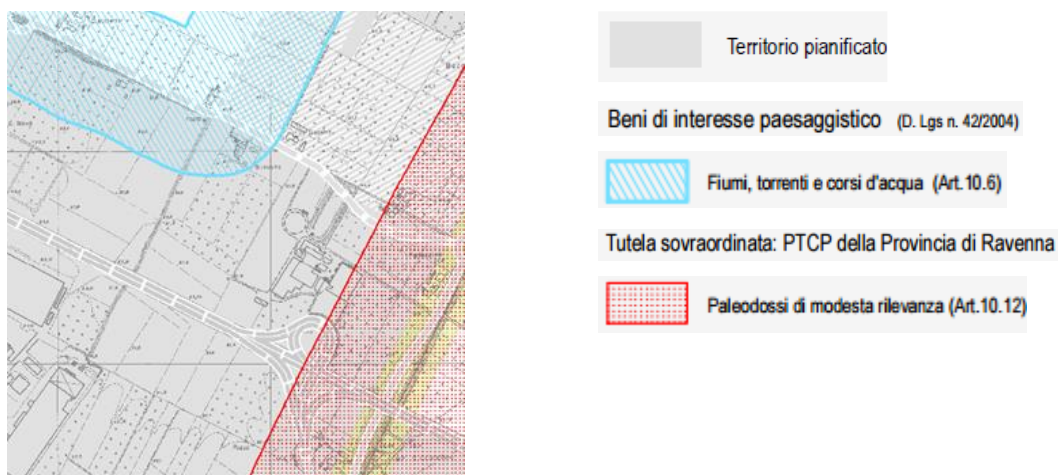
Impianto storico della centuriazione

La cartografia evidenzia come la zona di interesse si collochi immediatamente all'esterno delle zone individuate come di impianto storico della centuriazione, aree estese e omogenee in cui l'organizzazione della produzione agricola e del territorio segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata o modificata nel tempo. In queste aree devono essere mantenute le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione.

Tavola 2B "Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: sistema delle eccellenze"

*Non si rilevano elementi di vincolo in merito alla presente tematica. L'area di intervento è esterna alla zona di tutela della centuriazione: si rimanda al più dettagliato commento che verrà di seguito espresso in merito alla tavola di RUE corrispondente.*

La Tavola 4.A - 07 "Tutele: natura e paesaggio", evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, i siti di importanza comunitaria, le aree tutelate da leggi nazionali, quelle derivanti dalla pianificazione provinciale e le aree interessate da singolarità geologiche. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.



*Tavola 4.A "Tutele: natura e paesaggio"*

L'area del PP fa parte del territorio pianificato dal precedente PRG; parte dell'area è interessata dalla tutela dovuta alla presenza del Fosso Vecchio, tutela normata dall'art. 10.6 "Beni di interesse paesaggistico".

Tali beni sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compresi quelli di cui al DLgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSC. La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.

La zona di tutela del Paleodosso è esterna all'area di interesse.

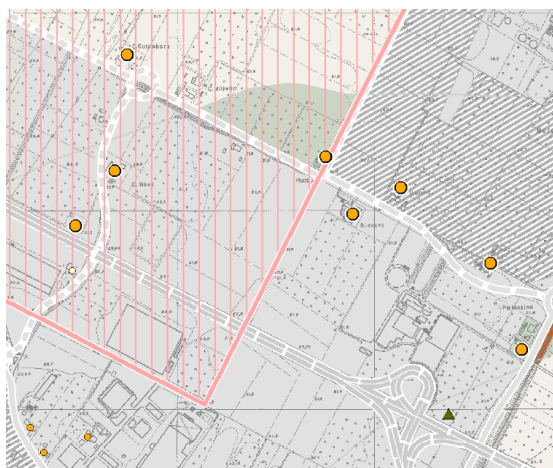
*La Tavola evidenzia come parte dell'area in oggetto sia interessata dalla tutela paesaggistica derivante dalla presenza, in confine con la Via Bisaura a Nord, dello scolo consorziale "Fosso Vecchio" (D.Lgs. 42/2004 Art. 142 lettera c) comma 1) "I Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi del Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna").*

*Per un migliore inserimento paesaggistico dei futuri insediamenti edilizi, le Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente Piano, tracciano le linee guida per una progettazione edilizia sostenibile all'interno del lotto privato.*

*Questa tutela comporterà comunque, in fase di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica con preventivo parere della competente Soprintendenza.*

*L'area risulta esterna al paleodosso segnalato a livello provinciale.*

La Tavola 4.B – 07 "Tutele: storia e archeologia", evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le testimonianze archeologiche, la centuriazione romana, gli edifici di interesse storico-architettonico, la viabilità storica, i centri storici e i nuclei storici in ambito extraurbano; inoltre effettua una prima ricognizione degli edifici di pregio culturale e testimoniale, quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle infrastrutture storiche e le porzioni di ambiti consolidati da conservare. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.



Territorio pianificato

Tutela del patrimonio storico

Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione

(Art.11.3)

Edifici di valore culturale-testimoniale

(Art.11.6 - Art. 11.7)

**Tavola 4.B "Tutele: storia e archeologia"**

La Tav. 4.B "Tutele: Storia e archeologia" del PSC inserisce l'area in esame all'interno del territorio pianificato, ma la stessa non risulta soggetta a nessuna tutela storica e archeologica.

Gli edifici esistenti come già evidenziato nella descrizione del progetto, risultano classificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" (Art. 6 N.d.A.), pertanto, unitamente all'area di pertinenza saranno stralciati ed inseriti in "Area a Verde Privato".

Nell'area da stralciare ad "Area a verde privato" i fabbricati esistenti risultano essere oggi oggetto di trasformazione mediante opere dichiarate nella SCIA Prot. 64961 del 12/085/2019 di cui si allega estratto nell'elaborato A4a "Area a Verde Privato – Edifici esistenti".

La **Tavola 4.C – 07 "Tutele: sicurezza del territorio"**, evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le aree e le principali situazioni problematiche inerenti le risorse idriche, assetto idrogeologico, la stabilità dei versanti e il rischio sismico. La sicurezza è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.



Territorio pianificato

Scoli e/o Canali R.D n.368/1904 - (Art.12.2)

1

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale

Principali (10m)

**Tavola 4.C "Tutele: sicurezza del territorio"**

La Tavola 4.C "Tutele: sicurezza del territorio", inserisce l'area in oggetto in territorio pianificato evidenziando il tracciato dello scolo principale "Cantrighello" che confina sul lato Ovest con l'area in esame, ed il tracciato dello scolo principale "Fosso Vecchio" che corre sul lato Nord della Via Bisaura e che origina la tutela paesaggistica messa in evidenza nella precedente Tav. 4.A "Tutele: Natura e Paesaggio" del PSC.

Per tali scoli principali viene prevista una fascia di rispetto pari a ml. 10,00 con l'attribuzione del competente Consorzio che nel caso specifico risulta essere il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

*Il recepimento del vincolo della distanza dettato dalla presenza dello scolo Cantrighello viene recepito in progetto e troviamo al punto 2.2. delle norme di PP il seguente disposto:*

*Il Piano evidenzia lungo tutto lo scolo consorziale che corre sul confine Ovest dell'area di intervento, la fascia di rispetto pertinente pari a ml. 10,00 che dovrà essere mantenuta a verde permeabile alberato con la previsione di un percorso lungo tutto lo scolo necessario alle operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica, pertanto la recinzione delle aree private che ivi si attestano dovranno attestarsi a ml. 5,00 dalla sponda dello scolo stesso.*

La Tavola 4.D – 07 "Tutele: impianti e infrastrutture", evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, gli impianti e le infrastrutture principali a cui assicurare adeguate fasce di rispetto e di attenzione. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

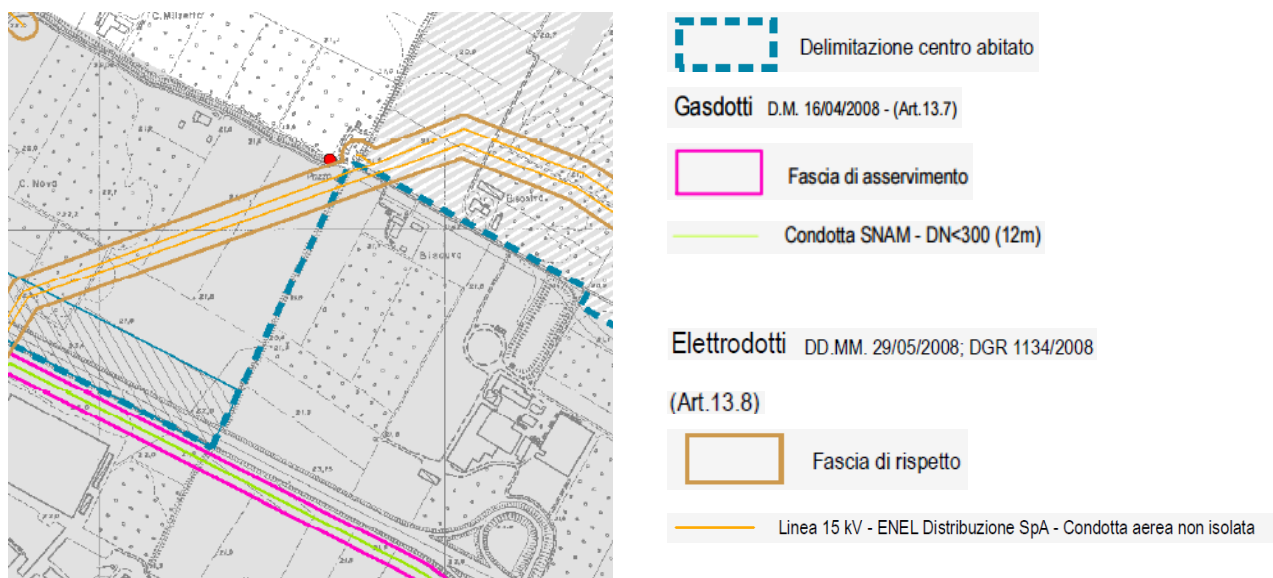


Tavola 4.D "Tutele: impianti e infrastrutture"

*L'area in esame risulta pianificata ed è parte del centro abitato.*

*I tematismi trattati in questa tavola non evidenziano elementi di vincolo o rispetto per impianti e infrastrutture, ad eccezione della sola fascia autostradale, che però non interferisce con gli elementi*

*di progetto di cui al presente intervento, considerata l'interposizione in mappa del bacino di laminazione e di parte dei parcheggi del centro commerciale Le Maioliche.*

Per quanto riguarda le **problematiche geologiche e sismiche**, il PSC nella Relazione Illustrativa esamina, entro il SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE, il rischio sismico e fornisce le Carte relative alla microzonazione sismica (B.3.3).

In particolare relativamente alla pericolosità sismica, in base alla tavola di microzonazione sismica (B.3.3.1), l'area in esame ricade nella zona di amplificazione stratigrafica: Zona 7 - FA(0,1-0,5s) = 1,8 definita come Ambito di media e bassa pianura con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte (AES8, AES8a), poggianti localmente a profondità variabile tra 10/>25 m su ghiaie (AES7) e sottostante substrato alluvionale "non rigido". Per la definizione di questa ampia zona, che corrisponde con l'ambito di media pianura a Nord di Faenza (comprese le frazioni di Granarolo, Mezzeno, Pieve Cesato, Prada e Reda), si è fatto riferimento a valori di Vs30 = 200-250 m/s.

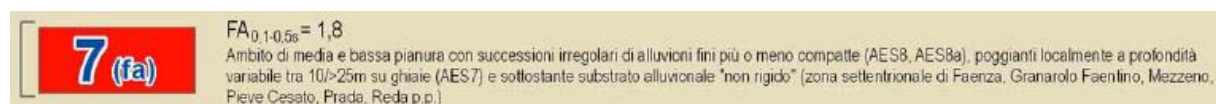


Tavola B.3.3.1 - Carta di microzonazione sismica del comune di Faenza

In base all'elaborato, per tale ambito non risulta necessaria la microzonazione di III livello.

Successivamente il Comune, nel 2018, ha svolto uno studio di microzonazione sismica – approfondimento di livello 3, nell'ambito del quale si è proceduto ad una completa rivisitazione e implementazione dei precedenti livelli di approfondimento (PSC 2009), attraverso l'elaborazione di modelli numerici monodimensionali di RSL elaborati con SHAKE 2000 e verifiche della liquefacibilità dei sedimenti granulari e poco coesivi saturi.

*Per la lettura degli approfondimenti di merito e l'individuazione dei conseguenti condizionamenti alla progettazione, si rimanda al capitolo 4.4, dove si sintetizzano gli approfondimenti di analisi sviluppati da parte del Dott. Geol. Stefano Marabini, estensore della relazione geologico-sismica che accompagna la proposta di Piano.*

### **3.6 REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015 "Regolamento Urbanistico ed Edilizio di Faenza (RUE) - Controdeduzione delle osservazioni e approvazione". Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti al RUE:

- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30.05.2017 "Faenza - Adeguamento e messa in sicurezza strada provinciale n. 16 e realizzazione pista ciclopedonale Faenza-Borgo Tuliero: POC specifico e correlata variante al RUE. Controdeduzione e approvazione".
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30.11.2016 "Aree pubbliche ed altre modifiche minori" e altri atti.
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 38 del 26.07.2018 "Variante di assestamento e altri atti. Adozione".
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019 "Variante integrativa al vigente POC specifico per la realizzazione di percorsi ciclopedonali e correlata variante al RUE. Approvazione".

In riferimento al RUE sono state esaminate la Tavola 13.2 "Progetto" e le tavole dei vincoli.

La Tavola 13.2 "Progetto" identifica l'area del comparto tra gli "Ambiti sottoposti a POC", normati dall'articolo 32.5.

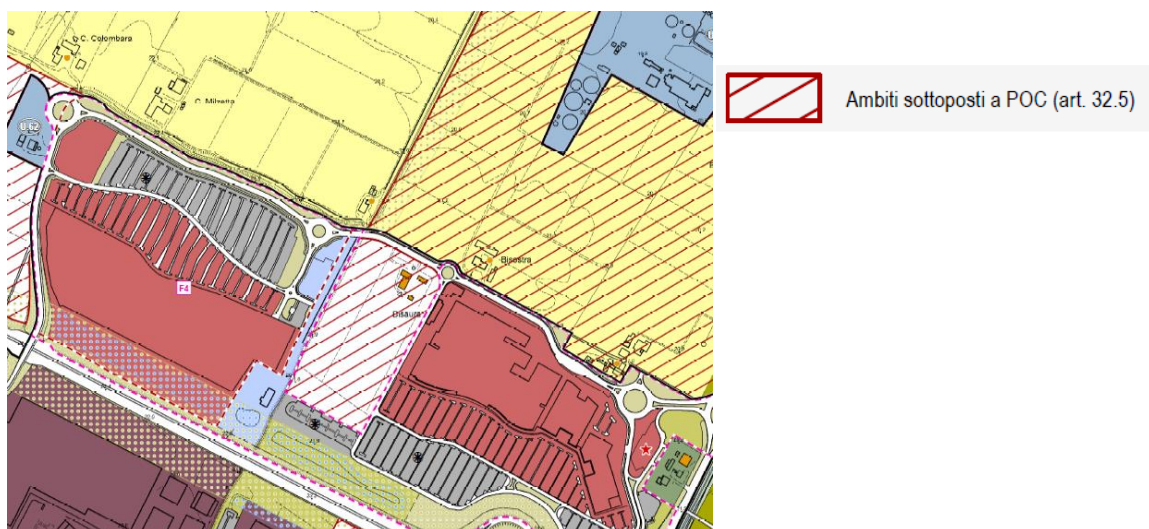


Tavola 13.2 "Progetto"

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

L'articolo 32.5 specifica che gli ambiti di cui all'art. 5.2 del PSC (come quello in esame), delimitati dal RUE, sono disciplinati, fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG96.

In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità" e 26.4 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità".

Tali articoli richiedono, in sintesi, il rispetto dei seguenti requisiti:

*Prestazione sostenibilità:*

- a. *Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)*
- b. *Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)*
- c. *Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)*
- d. *Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)*

*Prestazione identità:*

- a. *Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità*
- b. *Riordino degli spazi esterni di pertinenza*
- c. *Riqualificazione immobili esistenti*
- d. *Progetto del paesaggio*

*Le NTA del Piano riprendono queste prescrizioni in esplicito, richiamando fra le norme generali, l'obbligo di risposta alle prescrizioni degli artt. 26.3 e 26.4 succitati.*

*Fra gli indirizzi di dettaglio troviamo poi il seguente articolato, ad ulteriore indirizzo verso la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento:*

*"3.1 La progettazione degli edifici dovrà principalmente orientarsi alla qualità architettonica in un rapporto armonico con il non costruito, associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne e dei colori dei vari elementi di facciata, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi. La progettazione dell'edificio dovrà privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici, e alla sostenibilità ambientale mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari per la produzione di energia pulita.*

*In caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale dell'intervento, da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.*

...

*3.4 La progettazione delle aree verdi private sui singoli lotti dovrà essere parte integrante del progetto edilizio. Dovrà essere mantenuta a verde permeabile una superficie di almeno il 30% comprensiva dei bacini di laminazione su area privata che potranno essere realizzati all'interno della fascia di rispetto dello scolo consorziale indicata nel Piano, o posizionati in altra area privata da individuare nell'ambito del Permesso di Costruire.*

*Nelle zone pavimentate all'interno del macro lotto si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni drenanti se non in contrasto con i requisiti ambientali. Inoltre per preservare l'equilibrio del sistema ecologico deve essere favorita la piantumazione di specie autoctone. ...*



### 3.8 Per l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:

- § Normativa di PRG
- § Convenzione Urbanistica
- § Elaborati grafici e normative di Piano
- § La qualità architettonica ed ambientale del progetto, la sua innovazione, anche tecnologica, ed i suoi materiali da valutarsi al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire contribuiranno a definire l'ammissibilità delle soluzioni proposte in caso di dubbi interpretativi circa i vari aspetti dei precedenti punti."

Le **Tavole dei Vincoli** rappresentano i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela" e le tutele volte alla sicurezza antropica ed alla salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio comunale.

Le Tavole dei Vincoli contenute nel RUE sono formate dalle seguenti cartografie:

- (C.2)\_Tavola A.7– Natura e Paesaggio
- (C.2)\_Tavola B.7– Storia e Archeologia
- (C.2)\_Tavola C.7– Sicurezza del territorio
- (C.2)\_Tavola D.7– Impianti e infrastrutture
- (C.2)\_Scheda dei vincoli.

La Tavola (C.2) A.7 "Natura e Paesaggio" contiene gli assetti riguardanti la natura e il paesaggio relativamente all'area di interesse.



Stralcio Tavola (C.2) A.7 - Natura e Paesaggio

L'area di interesse è ubicata al di fuori del centro urbano e ricade in parte all'interno dei limiti delle aree tutelate dalla lettera c) comma 1) dell'Art. 142 del DLgs 42/2004 smi ("i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna"), essendo in prossimità dello Scolo Fosso Vecchio.

*La Tavola riprende gli stessi vincoli già commentati per il PSC senza introdurre nuovi elementi di interesse. Si ribadisce quindi la necessità di procedere attraverso la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica a livello attuativo per gli interventi di progetto per la presenza della fascia di tutela di 150 metri del Fosso Vecchio.*

La Tavola (C.2) B.7 – Storia e Archeologia contiene gli aspetti riguardanti la storia e l'archeologia che il RUE intende tutelare.



Stralcio Tavola (C.2) B.7 – Storia e Archeologia

Il comparto è immediatamente all'esterno della zona di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

Appartiene invece in toto alle zone classificate come ad alta potenzialità archeologica, normate dall'art. 23 - Storia e archeologia delle NTA del RUE.

Con tale articolo il RUE introduce, per gli aspetti più importanti o per meglio disciplinare gli interventi, puntuali normative per la salvaguardia delle risorse del territorio.

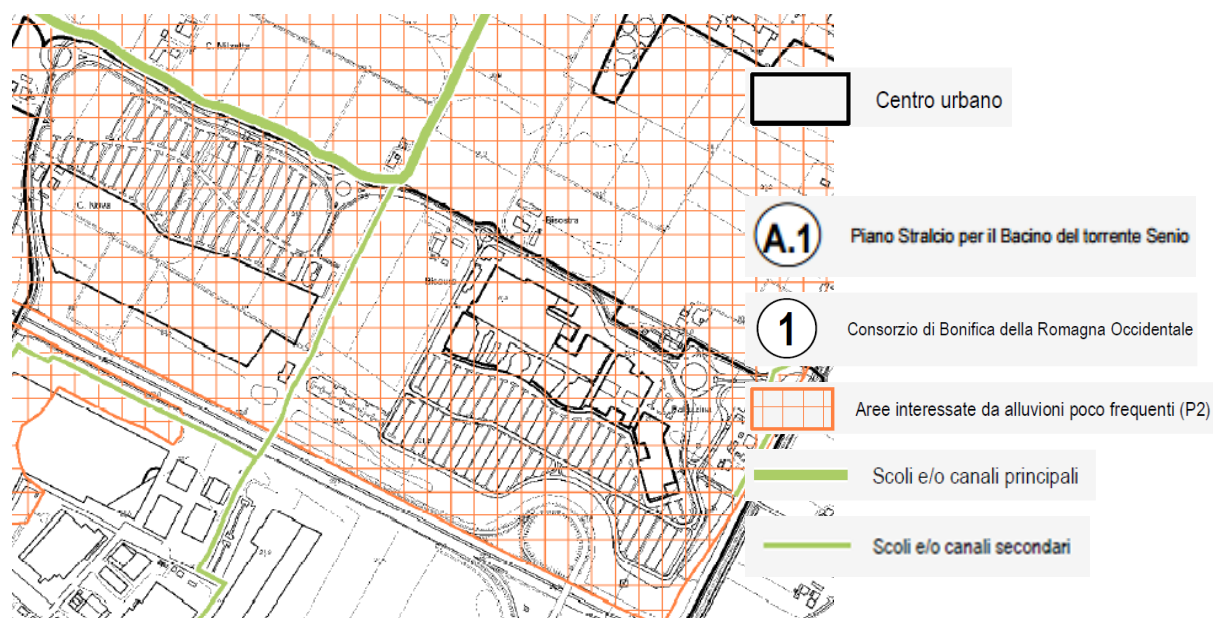
Al comma 5 è specificato che le "Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica" sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta e con media probabilità di rinvenimenti archeologici. In tali aree gli interventi per profondità maggiori a 1,00 m dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, comportano la comunicazione, corredata degli elaborati esplicativi, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna, che potrà disporre l'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche.

Tutti gli interventi soggetti a PUA sono sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna che potrà subordinare l'inizio dei lavori ad indagine preventiva.

*In fase esecutiva, nel caso in cui la realizzazione di alcune opere infrastrutturali e/o delle fondazioni degli edifici determini interventi di scavo superiori al metro, dall'attuale piano di campagna, sarà trasmessa la comunicazione corredata degli elaborati esplicativi – almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.*

*Si vuole rammentare, a questo proposito, come il Piano preveda un rialzamento del terreno dall'attuale piano di campagna attestando le quote di progetto ad una media di circa +0.50 m dall'attuale piano di campagna.*

La Tavola (C.2) C.7 – Sicurezza del territorio riporta gli aspetti inerenti la sicurezza del territorio quali: frane, allagamenti, protezione delle acque, dissesti, vulnerabilità sismica.



Stralcio Tavola (C.2) C.7 – Sicurezza del territorio

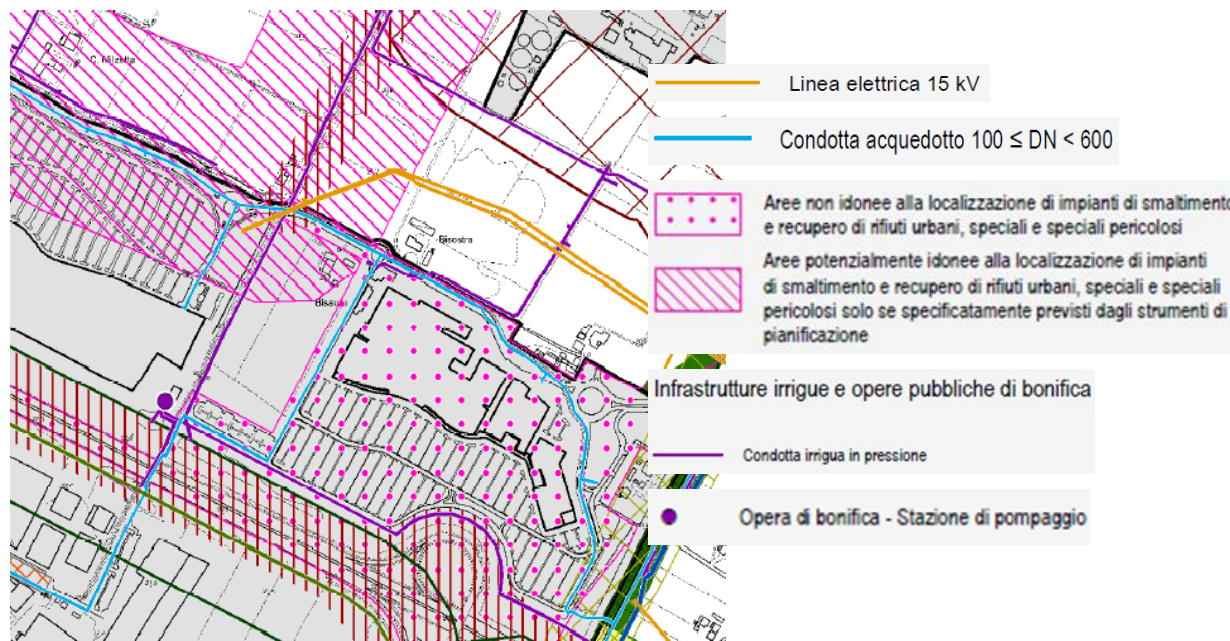
*In merito al rischio idraulico la tavola in esame riporta la zonizzazione definita nella Variante di coordinamento tra il PGRA e il PSAI, commentata al precedente paragrafo 3.3 a cui si rimanda per i dettagli.*

*In sintesi, visto il parere del Consorzio competente e considerato che nella progettazione si prevede un rialzamento del terreno, attestando le quote di progetto ad una media di circa +0.50m dall'attuale piano di campagna portandolo a 22.05 m, si ritiene risolta la criticità idraulica del territorio.*

*La soluzione progettuale dà pertanto risposta anche all'art. 25 delle NTA relativo alle aree allagate.*

*Nella tavola è inoltre evidenziato il percorso del Fosso Vecchio in qualità di scolo primario e del Cantrighello in qualità di secondario, elementi già trattati commentando le corrispondenti tavole di PSC.*

La Tavola (C.2) D.7 – Impianti e infrastrutture definisce le principali tutele rispetto ad impianti e infrastrutture.



Stralcio Tavola (C.2) D.7 – Impianti e Infrastrutture

Nelle schede dei vincoli è precisato che nella Tavola C.2 di RUE "Tavole dei vincoli: impianti e infrastrutture" sono rappresentate le condotte di prima e di seconda specie e le relative fasce di rispetto, definite ai sensi del DM 17/04/2008 secondo i parametri cautelativi.

Fra gli elementi di rilievo interessanti il presente ambito, l'individuazione di una condotta irrigua in pressione che corre parallelamente allo scolo Cantrighello e la presenza dell'acquedotto lungo le linee di perimetro d'ambito, sui fronti nord, est e sud, in derivazione dalla stazione di pompaggio gestita dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, collocata a sud ovest dell'area di intervento.

*L'intervento proposto non interferisce con i succitati elementi del territorio, di cui comunque si dovrà tener conto in sede di approfondimento progettuale per il disegno di layout del macro lotto, in modo da evitare qualsivoglia interferenza..*

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

### 3.7 LETTURA DI SINTESI DEGLI ELEMENTI DI VINCOLO INDIVIDUATI

Gli elementi di vincolo analizzati attraverso la lettura degli elementi della pianificazione sovraordinata non generano condizionamenti tali da inibire l'attuazione del presente intervento.

Si sono tuttavia individuati alcuni elementi prescritti, già in parte assorbiti all'interno delle NTA di Piano Particolareggiato, di cui si dovrà tener conto in sede attuativa e/o di progettazione architettonica del macro lotto (fase di Permesso di Costruire).

In estrema sintesi, i principali elementi di vincolo/condizionamento all'attuazione dell'intervento, sono di seguito dettagliati:

- Dal Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio, la realizzazione di interventi edilizi sia subordinata alla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane.

*Il Piano proposto prevede i sistemi di compensazione dimensionati così come richiesto dalla norma*

- Dalla Variante di Coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e Piani Stralcio di Bacino, l'appartenenza del sito alle aree P2, Alluvioni poco frequenti, la messa in sicurezza idraulica dell'area.

*Per ridurre il potenziale danneggiamento dei beni e delle strutture di progetto, è stata scelta una quota del piano finito delle due nuove lottizzazioni di circa 22,05 m.*

*Ciò fa sì che l'area abbia mediamente una quota del piano finito di circa 45-55 cm più alta rispetto alla quota attuale del piano di campagna.*

- Dal PSC, tavola di tutela per natura e paesaggio, l'appartenenza di parte dell'area di intervento, alla fascia di tutela dello scolo primario Fosso Vecchio, tutelato ai sensi del DLgs 42/2004, tema poi ripreso anche in RUE (Tavola dei vincoli A.7).

*In fase di Permesso di Costruire, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, occorrerà procedere attraverso l'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica con preventivo parere della competente Soprintendenza.*

- Dal PSC, tavola di tutela per la sicurezza del territorio, la presenza sul perimetro dell'area di intervento dei due scoli, Fosso Vecchio (primario) e Cantrighello (secondario), tema poi ripreso anche in RUE (Tavola dei vincoli C.7).

*Il Piano potrebbe entrare in conflitto con la sola fascia del Cantrighello, che corre sul confine Ovest dell'area di intervento: rispetto ad esso verrà mantenuta la fascia a verde permeabile alberato di rispetto pari a ml. 10,00, che dovrà essere mantenuta con la previsione di un percorso lungo tutto lo scolo necessario alle operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica, pertanto la recinzione delle aree private che ivi si attestano dovranno attestarsi a ml. 5,00 dalla sponda dello scolo stesso.*

- Dal RUE, l'indirizzo a verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità" e 26.4 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità".

*Le NTA del Piano riprendono queste prescrizioni in esplicito, richiamando fra le norme generali, all'art. 2.1, l'obbligo di risposta alle prescrizioni degli artt. 26.3 e 26.4 succitati. ad*

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

*Ad ulteriore indirizzo verso la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento possiamo leggere agli artt. 3.1, 3.4, 3.8 delle stesse NTA l'esplicitazione di detti obiettivi.*

- Dal RUE, tavola dei vincoli B.7, Storia ed archeologia, l'appartenenza dell'ambito alle zone ad alta potenzialità archeologica.

*In fase esecutiva, nel caso in cui la realizzazione di alcune opere infrastrutturali e/o delle fondazioni degli edifici determini interventi di scavo superiori al metro, dall'attuale piano di campagna (tenendo conto del previsto rialzamento del piano di campagna futuro di circa 50cm), sarà trasmessa la comunicazione corredata degli elaborati esplicativi – almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.*

- Dal RUE, tavola dei vincoli D.7, Impianti ed infrastrutture, la presenza di una condotta irrigua in pressione che corre parallelamente allo scolo Cantrighello.

*Di tale elemento si dovrà tener conto in sede di approfondimento progettuale, in modo da evitare qualsivoglia interferenza.*

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

#### 4 SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI

Nel presente capitolo sono riportate le analisi e la sintesi dei prevedibili impatti/effetti ambientali conseguenti all'attuazione delle previsioni del Piano, individuando le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti/effetti, tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

Si fa tuttavia presente che allo stato attuale non è definita in dettaglio la futura attività, pur collegandola alla logistica: come già trattato in sede di descrizione del progetto, la soluzione distributiva interna al macrolotto individuato potrà essere affinata solo in sede di PdC.

Questo significa che non sarà possibile trattare appieno le potenzialità d'impatto derivanti dalla presente trasformazione territoriale, non potendo acquisire informazioni oggi definitive in merito al futuro fruitore dell'area, ma trattandosi di un'attività di servizio alla logistica si è comunque operato attraverso la realizzazione di un approfondimento tematico dedicato (Relazione Trasportistica a firma dell'Ing. Simona Longhi, a cui si rimanda per i dovuti approfondimenti, che ha permesso di definire il carico viario di progetto atteso).

In relazione alla proposta di trasformazione avanzata possiamo infatti considerare che la maggior potenziale fonte d'impatto sul territorio sia da correlare al traffico pesante generato, in termini di carico sulla rete e conseguente inquinamento acustico ed atmosferico; ulteriormente, possiamo individuare nella stessa urbanizzazione dell'area un'ulteriore fonte d'impatto, per effetto dell'antropizzazione dell'area, per quanto già parte delle previsioni della pianificazione sia locale che sopra ordinata.

Si procederà quindi nel seguito trattando gli impatti relativi alle matrici ambientali ritenute di maggiore interesse, anche alla luce della disamina dei vincoli e condizionamenti della pianificazione di cui al precedente capitolo, rimandando gli eventuali necessari approfondimenti d'analisi ai testi delle relazioni specialistiche prodotte a corredo del PP e dalle quali si sono tratti gli elementi di approfondimento qui trattati.

Le componenti ambientali di interesse sono:

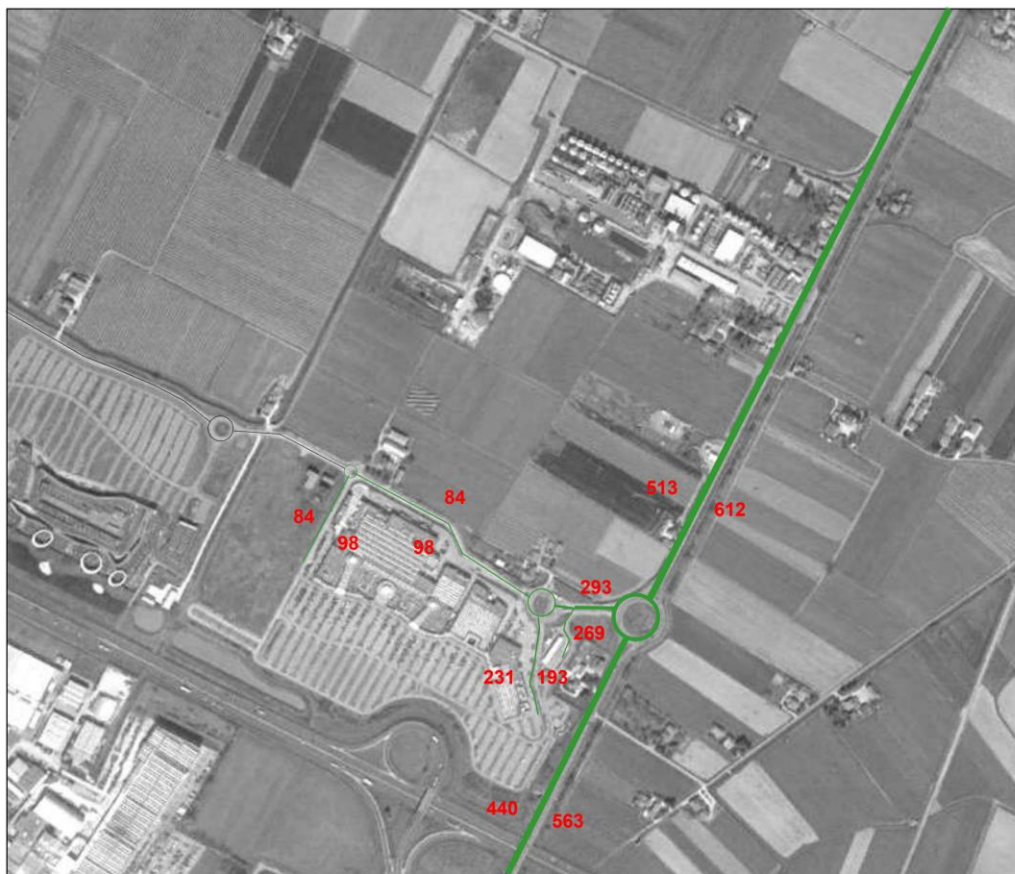
- Sistema della mobilità
- Inquinamento acustico
- Acque superficiali
- Suolo, sottosuolo e acque sotterranee
- Aspetti naturalistici
- Energia
- Elettromagnetismo.

##### 4.1 SISTEMA DELLA MOBILITÀ

A fronte dell'attuazione di un nuovo comparto di natura artigianale e produttiva (si tratterà di un'attività di servizio alla logistica o ai trasporti in senso più generale) è evidente che la matrice traffico assume un peso rilevante in termini di potenzialità d'impatto, sia in riferimento a:

- sicurezza stradale (conseguente il carico aggiuntivo, spesso anche pesante, sulla rete, oltre che per la gestione degli accessi, sempre per i mezzi pesanti);
- inquinamento atmosferico;
- inquinamento acustico.

Gli schemi grafici seguenti, tratti dalla relazione trasportistica a firma dell'Ing Longhi, permettono di definire il carico viario aggiuntivo atteso, rispetto a quanto già oggi circolante sulla rete.



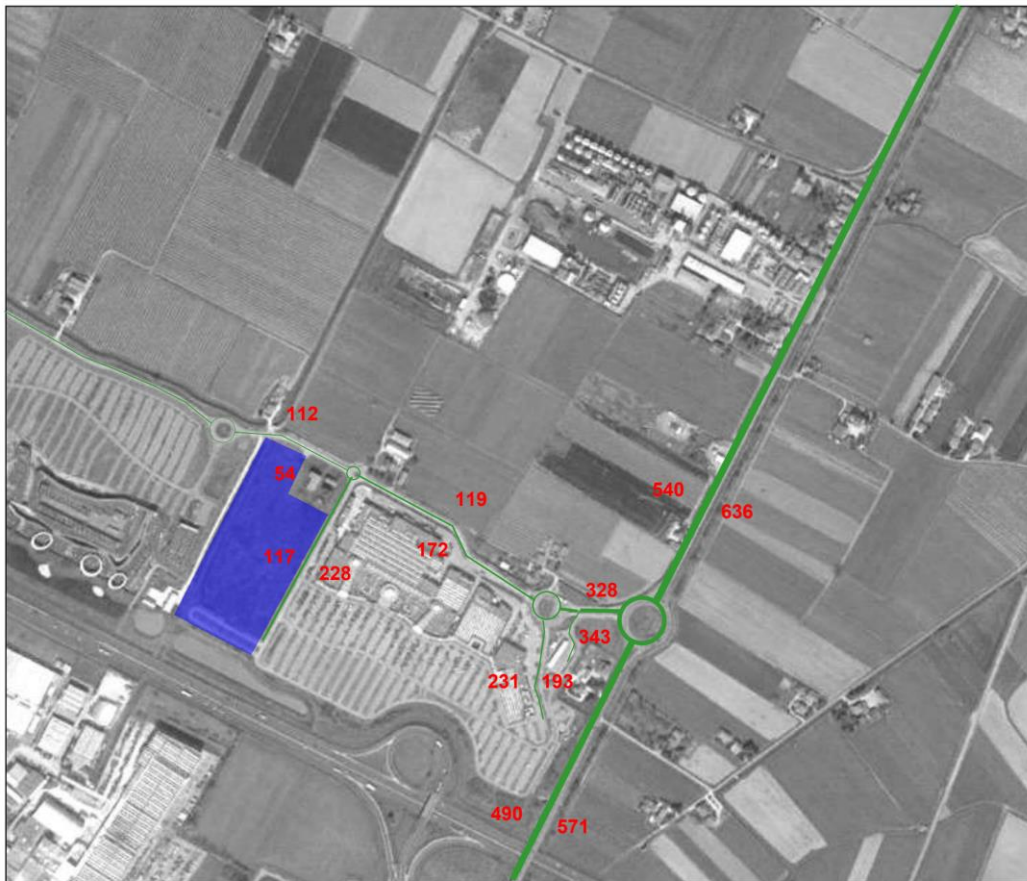
*Scenario ATTUALE (v.e. eq. h. porta pomeridiana 17-18)*

Rispetto alla base circolatoria attuale, considerato che ad oggi non è stato ancora aperto al traffico il nuovo sovrappasso autostradale che permetterà di connettere via Bisaura direttamente a via Pana, possiamo assumere che quanto presente oggi su via Bisaura e su via Vespucci sia unicamente correlabile a quanto indotto dal vicino supermercato Le Maioliche e dai pochi residenti di zona.

L'attuazione dell'area di scheda 129 porta ad incrementare i transiti attuali di entrambe le viabilità indicate, passando su via Bisaura, ad est dell'area di intervento, dai 182 veicoli equivalenti orari attuali, a 291, con un aumento del 60% circa; su via Vespucci, si passa da 182 a 345 unità, (+ 90%) ed infine si carica di 166 veicoli equivalenti il tratto di via Bisaura in direzione ovest, verso il nuovo sovrappasso e via Pana.

I valori numerici su riferiti fanno capo all'ora di punta pomeridiana, mentre globalmente l'ambito di scheda 129 genera, su base giornaliera, 578 spostamenti, 289 in entrata e 289 in uscita dall'area.





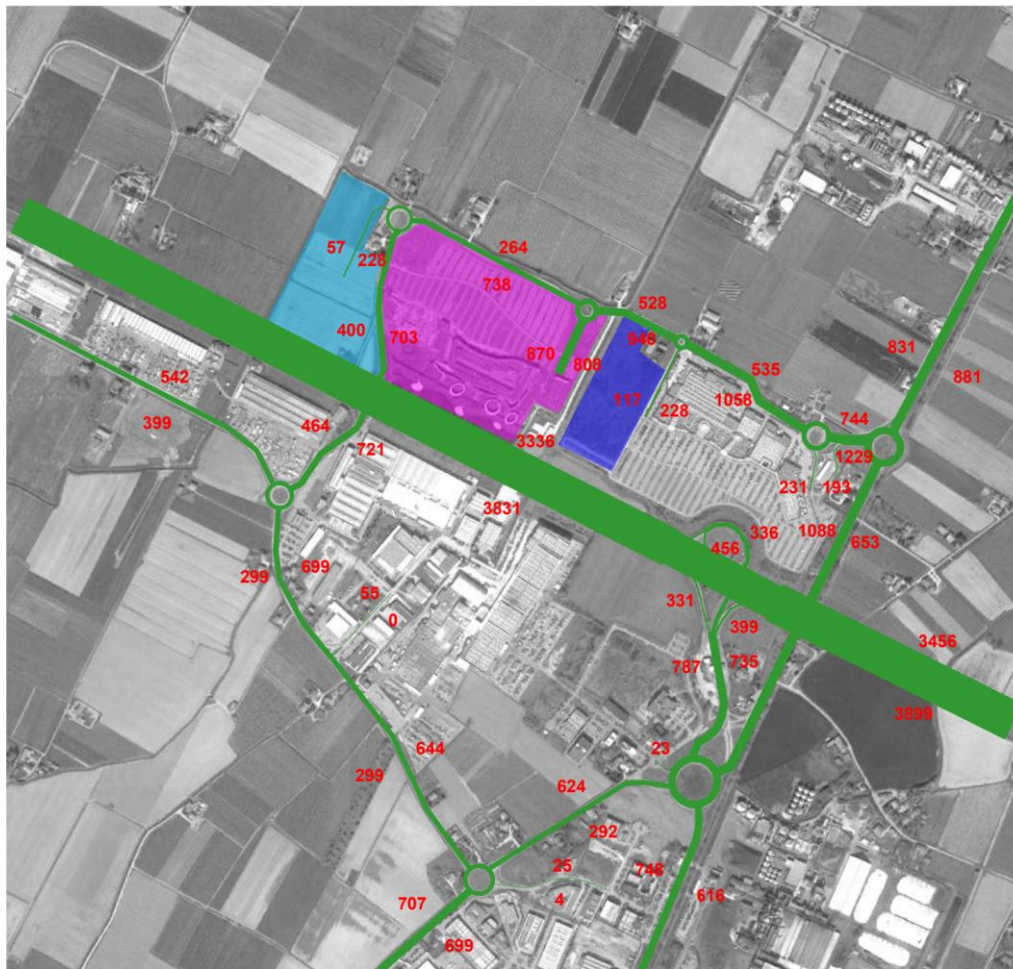
*Scenario POST OPERAM (v.c. eq. N. porta pomeridiana 1748)*

In prima lettura si tratta di carichi viari aggiuntivi importanti, i cui corrispondenti delta emissivi appaiono però meno significativi, rispetto al contesto, in particolare in quanto all'inquinamento atmosferico, tenuto conto del contesto di appartenenza dell'ambito, già oggi fortemente condizionato dalle infrastrutture di zona, l'A14 primis, così da poter ritenere che il traffico di nuova generazione possa unicamente incidere sui primi frontisti in termini acustici, ma possa ritenersi marginale in termini di impatto sulla generale qualità dell'aria di zona.

Questo, tenendo in particolare conto del tipo di utenza prevista, realizzandosi una struttura di servizio per autotrasportatori, principalmente afferenti alle attività di zona e quindi già comunque circolanti sullo stesso contesto.

Alcuni approfondimenti di merito sono stati invece sviluppati in seno alla relazione acustica che accompagna il progetto, mettendo in relazione l'attuale traffico circolante sulle viabilità limitrofe al comparto, in ottica di tutela dei primi recettori di prossimità.

Ulteriormente, andando ad avvalorare in via definitiva la ridotta rilevanza d'impatto (sia acustico che atmosferico) determinata dall'attuazione del presente ambito, si riporta anche lo scenario trasportistico finale in cui si tiene conto dell'intera progettualità d'area, con particolare riferimento all'attuazione dell'adiacente Shopping Village (ex outlet Le Perle) e della scheda di PRG 165, oltre che dell'apertura al traffico del sovrappasso sull'autostrada, opere tutte di cui si prevede l'attuazione e la messa in esercizio nel breve periodo.



*Scenario POST OPERAM COMPLESSIVO (Attuale + Le Perte + Scheda PRG n.165 + Scheda PRG n.129) v.e. eq. fl. punta pmv.riliana.17-18*

Effettuando cioè una lettura più ampia del tema e **tenendo conto delle altre attuazioni attive sull'area, appare decisamente meno evidente il carico d'impatto determinato dall'attuazione della scheda 129.**

Solo a titolo di esempio, sul tratto di via Bisaura oggi pressoché scarico (quello che costeggia il fronte nord dell'areale), rispetto ai 166 v.e. indotti dall'attuazione di scheda 129, si consideri che il traffico futuro atteso è di 1.468 v.e., carico di traffico su cui l'ambito di scheda 129 vede scendere la propria incidenza a meno del 10% sul totale.

Preso dunque atto di quanto oggi circolante sull'area e quanto atteso a fronte delle attuazioni previste in prossimità all'area di scheda 129, si può definitivamente sostenere che quest'ultima scheda ha un'incidenza minima, in termini d'impatto sul territorio.

Da un punto di vista invece meramente infrastrutturale, richiamiamo le prescrizioni dell'iniziale scheda di PRG che condizionava la presente attuazione alla *"realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione, con partenza dalla via Granarolo, soprattutto per quanto riguarda l'adeguamento e il risanamento della viabilità d'accesso. Tale viabilità dovrà avere caratteristiche idonee allo smistamento dei veicoli, in riferimento alla prevista zona industriale."*

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

Come già descritto in premessa, con riferimento alla accessibilità dell'area in esame, risultano già realizzate, collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale tutte le opere pubbliche di urbanizzazione primaria con partenza dalla Via Granarolo fino al vicino complesso commerciale "Le Maioliche"; le restanti opere pubbliche relative alla nuova Via Bisaura risultano in fase di completamento.

Il progetto della viabilità pubblica a disimpegno del lotto privato ha infatti come punto di partenza l'innesto sulla Via Bisaura previsto e realizzato già in fase di attuazione del PdC convenzionato n. 218/2010 e successivo PdC a completamento 55/2018 relativi a "Realizzazione di tratto di viabilità strutturale di collegamento scheda di PRG n. 7 sub comparto B", si inoltra poi all'interno dell'area per immettersi sulla Via Amerigo Vespucci.

Più precisamente, sono in fase di completamento tutte le infrastrutture atte a garantire un'adeguata tenuta del sistema viario complessivo di zona, identificabili nelle seguenti opere:

- tratto di viabilità di collegamento a Via Bisaura con realizzazione di rotatoria nella intersezione con l'accesso secondario al Centro Commerciale "Le Maioliche";
- realizzazione di due rotatorie strutturali lungo Via Bisaura di cui una a disimpegno dell'accesso principale al futuro Centro Commerciale denominato "Le Perle";
- adeguamento della sede stradale di tutto il tratto di Via Bisaura;
- adeguamento della sede stradale del cavalcavia sulla A14 Bologna – Taranto;
- realizzazione della rotatoria sulla intersezione di Via Bisaura con Via Pana.

**Tali interventi in fase di completamento risultano idonei a garantire un accettabile livello di servizio alle componenti del traffico in questa parte del territorio strategico della viabilità comunale**, vista la vicinanza di Via Granarolo, di Via Pana e soprattutto del Casello Autostradale di Faenza, questo anche in rapporto ai possibili carichi aggiuntivi derivanti dall'intervento in oggetto.

#### **4.2 INQUINAMENTO ACUSTICO**

La relazione acustica posta a corredo della proposta progettuale avanzata, è stata redatta a caratterizzazione acustica del contesto territoriale relativo alla ex scheda di PRG n.129 "Area via Bisaura".

Tale ambito è stato caratterizzato mediante rilievi strumentali dedicati, oltre che attraverso l'analisi del contesto, per l'individuazione dei recettori di zona, in riferimento ai quali valutare i potenziali futuri impatti.

Preso atto però dell'attuale fase urbanistica della proposta progettuale, per cui è noto il traffico generato, ma si rimanda a PdC per la progettazione di dettaglio dell'area e del relativo edificato, è stato unicamente possibile effettuare considerazioni in merito all'impatto da traffico di nuova generazione, nei confronti dei recettori impattati, rimandando al contrario le verifiche correlate all'indotto da sorgenti fisse (applicazione del criterio differenziale) solo alla fase di definizione del progetto edilizio ed impiantistico d'area.

Il rimando alla fase di PdC per l'approfondimento di verifica in quanto all'impatto acustico connesso a tutte le sorgenti sonore di progetto, fisse e non, è stato inoltre ratificato in seno alla normativa tecnica che accompagna il P.P., all'art. 2.10:

*"Nella progettazione dei singoli edifici resta l'obbligo del rispetto delle norme contenute nel DPCM 5 Dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e s.m.i..*

*Pur essendo ipotizzato un centro di logistica e servizi per il trasporto (con palazzina uffici, servizi per autotrasportatori, aree di parcheggio e altre attività collaterali) a questa scala urbanistica di PPIP non è ancora definito il dettaglio degli ambiti di insediamento e della relativa architettura (e quindi delle sorgenti sonore che si svilupperanno) che sono rinviate alla scala propria del permesso di costruire; in sede di PdC si produrrà uno studio acustico integrativo da redigersi secondo i disposti della DGR673/2004, così da valutare in tale sede le potenzialità d'impatto cumulate, per indotto sia del traffico che delle sorgenti fisse interne al macrolotto, nei confronti del contesto.*

*Nel caso in cui l'attività prevista comporti un superamento dei valori di legge, dovranno essere realizzate opere di mitigazione idonee, da concordarsi con gli uffici competenti a protezione del suddetto ricettore, al fine di rispettare i limiti imposti da leggi e regolamenti vigenti in materia.*

*In sede di PdC si valuteranno anche gli eventuali impatti da sorgenti sonore attive in periodo notturno, qualora presenti."*

Le valutazioni relative all'impatto da traffico sono state effettuate analizzando l'area mediante studio previsionale (software di calcolo IMMI ver. 2021) tenendo conto, nella definizione di scenario futuro, di tutte le modifiche di quadrante previste sull'area:

- Attuazione scheda 129;
- Completamento e messa in esercizio del vicino Shopping Village (ex Outlet Le Perle);
- Completamento e apertura al traffico della rete viaria, con particolare riferimento all'apertura del sovrappasso autostradale di via Bisaura.

Si è verificata l'esposizione a rumore presso i recettori di prossimità, nei confronti dei limiti assoluti di zona definiti dalla classificazione acustica comunale, sia per lo scenario attuale che futuro, verificando come, per indotto da solo traffico, detti limiti siano apparsi sempre rispettati, così da ratificare l'autorizzabilità dell'intervento, senza necessità di interventi mitigativi.

L'approfondimento d'analisi previsto in fase di Permesso di Costruire potrà permettere l'affinamento del calcolo, a fronte del definitivo modello gestionale dell'area, ma anche e soprattutto, per tener conto delle sorgenti fisse interne.

A titolo di cautela, si è fin d'ora indicata, pur non avendo ancora elementi per determinarne l'effettiva necessità e/o il dimensionamento, l'ipotesi di inserimento di una barriera a perimetro della corte agricola interclusa, a nord est del lotto.

Si rimanda comunque in toto alla relazione acustica prodotta, per i dovuti approfondimenti, stralciandone di seguito unicamente le conclusioni:

***"I recettori di prossimità alla scheda 129 si trovano esposti, sia nello scenario attuale, che in quello di progetto finale, a livelli sonori compatibili con i relativi limiti di zona.***

***Possiamo pertanto concludere la presente trattazione sostenendo la compatibilità del presente intervento, nei confronti del contesto entro cui viene ad inserirsi, previa riverifica***

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

*generale degli impatti, una volta definito il layout insediativo sull'area, potendo così descrivere in dettaglio le sorgenti fisse interne in riferimento alle quali completare la verifica normativa ai sensi del criterio differenziale.*

*Ulteriormente, potendo disporre a tale data dell'effettivo modello di esercizio previsto per l'attività, si potrà aggiornare in via definitiva anche la verifica dei limiti assoluti, in relazione agli effettivi transiti attesi in diurno e in notturno, rammentando che in questa sede si è assunto che rispetto al totale del traffico attratto l'80% sia diurno ed il 20% notturno.*

*Il presente documento di caratterizzazione acustica d'ambito deve dunque essere considerato propedeutico alla formazione della vera e propria relazione previsionale di impatto acustico, da redigersi secondo i criteri della DGR 673/2004, che dovrà essere poste a corredo della richiesta di PdC, come previsto dalle stesse NtA di PP."*

#### **4.3 IDRAULICA SUPERFICIALE E RETI**

Nella relazione idraulica posta a corredo della proposta di P.P. (relazione a firma dell'Ing. Paolo Ruggeri) si illustrano i criteri di dimensionamento delle reti fognarie, bianche e nere separate.

Per quanto riguarda i sistemi di laminazione, sono stati dimensionati sia per l'area ad uso pubblico che per le aree destinate ad accogliere il futuro macrolotto.

Le reti fognarie realizzate sono state progettate secondo presupposti seguenti, in recepimento della specifica normativa di settore:

- Reti di acque bianche e nere di progetto separate e tra loro indipendenti;
- Reti di acque nere avranno come recapito la fognatura pubblica nera;
- Acque bianche con recapito in corpo idrico superficiale;
- Le portate di acque bianche date dalle acque meteoriche scolanti sulle nuove superfici impermeabili di progetto saranno laminate mediante sistemi che garantiscano la restituzione al sistema di acque superficiali di una portata pari a quella ad oggi restituita dalla stessa superficie a verde pari a 15 l/s/ha rispettando così il concetto dell'invarianza idraulica del sistema.

Per le analisi di dettaglio relative a dimensionamenti e scelte progettuali, si rimanda a detto elaborato, la tavola di P.P., numero I.7.

Si è inoltre prodotta una specifica relazione (tavola I.8), in merito al tema del rischio idraulico, sempre a firma dell'Ing. Ruggeri, ingegnere idraulico con esperienza ventennale in materia di idraulica, abilitato per la redazione di detto studio.

Attraverso la relazione prodotta si analizza il rischio idraulico a cui è sottoposta l'area oggetto di intervento e il potenziale incremento di quest'ultimo su di essa in seguito all'intervento.

Allo scopo si sono analizzate le carte del PGRA e quelle della "Variante di Coordinamento tra il PGRA e i Piani Stralcio del Bacino idrografico del Fiume Reno".

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

Riprendiamo di seguito alcuni tratti della relazione in merito al tema del **rischio idraulico (I.8)**, a cui si rimanda, per approfondimenti:

*"Per garantire la compatibilità idraulica come indicato nella premessa è già stata richiesta dai precedenti progettisti al Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale la definizione del tirante idrico di riferimento in relazione alla Direttiva per la Sicurezza idraulica (Prot. 6964 del 23/06/2020) che è stato valutato ad una quota pari a +22,05 riferita al sistema di quote utilizzato per il progetto.*

*Questo comporta un innalzamento rispetto al piano di campagna di circa 50 cm di tutti gli edifici che potendo ospitare anche solo temporaneamente persone sono ritenuti elementi vulnerabili da proteggere e quindi vengono innalzati. Le strade e i parcheggi (è indifferente se pubblici o privati) non vengono usualmente considerati elementi da proteggere e potranno essere posizionati anche a quote inferiori al tirante definito.*

*Si segnala inoltre la presenza nel progetto di bacini di laminazione pubblici e privati per garantire l'invarianza idraulica dell'area dovuta all'aumento di impermeabilizzazione e quindi garantire che non aumenti il rischio sulle aree limitrofe."*

Analogamente, riprendiamo anche alcuni tratti della **relazione idraulica I.7**:

*"Nell'area è presente un unico macro lotto di progetto, che sarà servito da strade e parcheggi pubblici in ampliamento di quelli esistenti: verrà realizzato quindi un allungamento della rete pubblica per le acque meteoriche raccolte dalle aree pubbliche: tale rete recapiterà le sue acque tramite una bocca tarata in un ramo già esistente di fognatura pubblica del parcheggio che viene allargato.*

*Le acque meteoriche provenienti dal lotto privato scaricheranno direttamente nello scolo consorziale Cantrighetto III o Cantrighella di San Silvestro attraverso un'altra condotta con bocca tarata. I due scarichi hanno ognuno un proprio bacino di laminazione.*

...

*Il comparto è stato dotato di due sistemi di laminazione: uno a servizio del lotto e uno per le strade e i parcheggi pubblici. Il bacino relativo alle aree pubbliche verrà posizionato sul fronte strada nel verde pubblico (indicato in planimetria come "Area di biodiversità con laminazione"), mentre il sistema di laminazione a servizio del lotto privato verrà posizionato sul fianco del lotto parallelamente allo scolo consorziale."*

Il dimensionamento dei due bacini di laminazione è stato effettuato secondo normativa (le richieste del Consorzio di Bonifica sono di 500 mc per ettaro urbanizzato con l'esclusione delle aree a verde pubblico o vincolate a verde e il sedime dei bacini di laminazione) definendo i seguenti volumi d'invaso:

- Bacino aree pubbliche: previsione di 127,6 mc > del volume minimo di 117,7 mc
- Bacino aree private: previsione di 1.484 mc > del volume minimo di 1.323,25 mc

A commento dei dimensionamenti di cui sopra, riprendiamo un altro breve tratto di relazione idraulica:

FC B56	Documento di ValSAT	Pag 45
--------	---------------------	--------

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

*"A favore di sicurezza non si sono considerati i volumi invasati nelle condotte.*

*Il bacino si riempirà per rigurgito naturale, quando le acque meteoriche non riusciranno a defluire dalla bocca tarate a causa degli eccessi di portata. Al termine dell'evento meteorico le acque defluiranno per gravità dal bacino. Il bacino è protetto dal rientro delle acque dello scolo consorziale tramite una valvola a clapet posizionata al termine della bocca tarata.*

*Si consiglia di piantumare i bacini solo con essenze arboree che non rilascino stagionalmente residui/fogliame che provochino il rischio di intasare gli scarichi della rete. Per limitare i rischi di intasamento i manufatti di invaso dell'acque saranno chiusi con una griglia metallica carrabile a maglie larghe, apribile per manutenzione e munita di lucchetto."*

Per il dimensionamento di dettaglio delle condotte e delle bocche di scarico si rimanda alla relazione idraulica tavola I.7, relazione che riferisce anche le modalità risoluzione per le interferenze dovute al fatto che parallelamente al canale consortile sono presenti una condotta del CER e una condotta in pressione della fognatura di HERA che vengono attraversati superiormente dallo scarico delle acque meteoriche private.

#### **4.4 SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE**

In riferimento all'area in cui è prevista nuova edificazione di tipo produttivo è stata prodotta una Relazione Geologica ad agosto 2023, sottoscritta dal Dott. Geol. S. Marabini, che contiene una analisi geologico-tecnica e del rischio sismico (elaborato R3 di P.P., a cui si rimanda per i necessari approfondimenti).

Al fine di definire la fattibilità geologica dell'intervento urbanistico sono stati effettuati rilievi morfostratigrafici e idrogeologici e si sono acquisiti i risultati di indagini in situ, quali:

- n. 3 penetrometrie statiche (CPT) effettuate all'interno dell'area nell'aprile 2020, spinte a -20 m, ad integrazione di altre 5 CPT effettuate al contorno, in occasione di altri progetti urbanistici, nel 1996, 2004, 2008 e 2009;
- n. 1 carotaggio sull'area (prof. 6,5m) e n. 2 trivellate geognostiche di perimetro acquisite in occasione di precedenti progetti urbanistici per l'accertamento litologico e idrogeologico diretto dei terreni superficiali;
- n. 1 misure geofisiche mediante tromografo, per la determinazione della Vs 30 e della Categoria sismica dei terreni. L'analisi del rischio sismico è stata inoltre integrata con l'acquisizione critica dei risultati dell'aggiornamento dello studio di microzonazione sismica – approfondimento di livello 3 realizzato dal Comune di Faenza in ottemperanza alle Normative vigenti.

I risultati complessivi delle analisi geologiche effettuate sono illustrati nella **Relazione Geologica**, di cui si riportano di seguito le conclusioni:

*"Sulla base di una analisi geologica, geologico-tecnica e del rischio sismico supportata da informazioni geognostiche e geofisiche originali, si prospetta la fattibilità geologica per il **PIANO PARTICOLAREGGIATO "AREA VIA BISAURA" - SCHEDA PRG n. 129 (Comune di Faenza, Ra)**, il quale individua nuova edificazione di tipo produttivo in un lotto (S:F. 30.275mq) all'interno di una superficie complessiva pari a circa 4,4ha (v. **PROGETTO dello Studio ARCH. ENNIO NONNI e TAVV. 1, 2, 3, 4**).*

Innanzitutto, si è riscontrato che l'“**AREA VIA BISAURA**” corrisponde con una porzione di pianura alluvionale (**Subsistema di Ravenna – AES8 nella Cartografia Geologica Regione Emilia-Romagna**) il cui primo sottosuolo si caratterizza per variazioni eteropiche laterali relativamente contenute dei terreni, e quindi può considerarsi sufficientemente omogenea in termini geotecnici e del rischio sismico (**v. cap.2**).

Nel dettaglio, i risultati penetrometrici documentano in effetti una discreta omogeneità complessiva dei terreni del primo sottosuolo per l'intera “**AREA VIA BISAURA**” sino a profondità di almeno -4/-5m (**UNITA' A**), i quali sono caratterizzati da valori medi di  $R_p \geq 15 \text{ daN/cm}^2$  e quindi sono da considerarsi **idonei per fondazioni superficiali**.

Per quanto concerne l'idrogeologia sotterranea si stima che il livello delle acque sotterranee, nei periodi climatici maggiormente piovosi, abbia raggiunto in passato **profondità minima intorno a --1,5m** rispetto al piano campagna.

In sintesi, si prospetta il seguente quadro di riferimento preliminare per quanto attiene agli assetti fondali prevedibili per le esigenze edificatorie di Progetto:

- **fondazioni su plinti poggiati a profondità di -2/-2,5m:**
  - **P. Amm. (Pressione Ammissibile) minima = 1,3 daN/cm<sup>2</sup> (equivalente a Pressione SLU ≈ 2 daN/cm<sup>2</sup>)**

Per quanto concerne la valutazione del rischio sismico dell'area di studio, si prospettano preliminarmente i seguenti parametri :

- **- Categoria sismica del suolo = C (Vs 30 = 235 +/- 50m/s)**
- **- Cc (Fattore di amplificazione sismica) DGR 2193/2015 =**
  - **FA PGA = 1.2 - 1,6**
  - **FA SI = 1.4 – 1,9 (0.1s <T 0<0.5s)**
  - **FA SI = 2.7 - 2, 5 (0.5s <T 0<1.0s)**
  - **FA SI = 2.6 – 2,7 (0.5s <T 0<1.5s)**
- **- St (Fattore di amplificazione topografica ) = 1 (T = 1).**
- **- LPI (Potenziale liquefazione) = 0 / 0,63 (= rischio da molto basso a basso).**
- **- Cedimenti verticali post-sismici cumulativi = 0,0 5/ circa 1cm.**

Infine, si rammenta che sono in ogni caso demandati alla fase di progettazione edificatoria esecutiva, in ottemperanza alla Normative Tecniche vigenti (**D.M. 17/01/2018**), gli approfondimenti geognostici, geologico-tecnici e geofisici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione, segnalando nello specifico l'importanza di indagare con maggior dettaglio la presenza di “paleoalvei colmati”.

#### 4.5 VERDE

Il Piano Particolareggiato prevede nel comparto la realizzazione di circa 6.718 mq di verde pubblico (maggiore dello standard richiesto, pari a circa 4.400mq).



Nella Planimetria "Verde Pubblico" (tavola A.8) sono individuabili le aree a verde pubblico e la sistemazione vegetazionale di progetto.

Le alberature saranno poste a dimora:

- Presso l'area verde pubblico a nord e lungo l'intero perimetro della corte rurale interclusa;
- Lungo la viabilità;
- Presso l'area in depressione dedicata alla laminazione ove realizzare un'area per la biodiversità;
- Per l'ombreggiamento dei parcheggi.

Il progetto del verde dovrà seguire le "Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde", previste dall'Ufficio Giardini del Comune di Faenza.

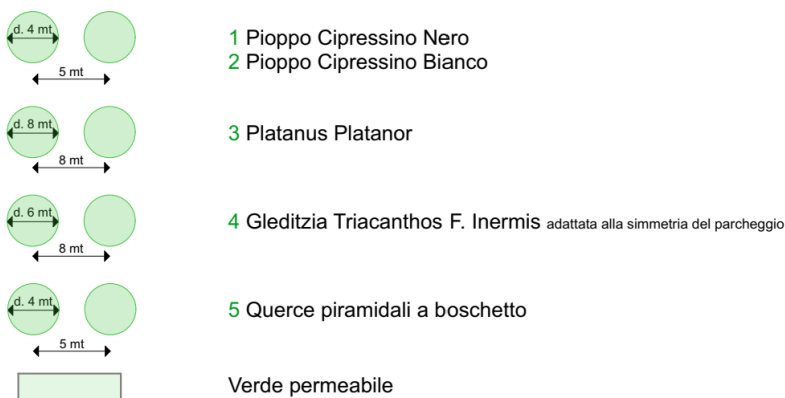
Si specifica inoltre che la superficie fondiaria pertinente l'intervento dovrà essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30% comprensivo dei bacini di laminazione su area privata che potranno essere realizzati all'interno della fascia di rispetto dello scolo consorziale indicata nel Piano.

Per le zone pavimentate all'interno del macro lotto si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni porose nei percorsi e nelle zone dedicate alla sosta dei veicoli.

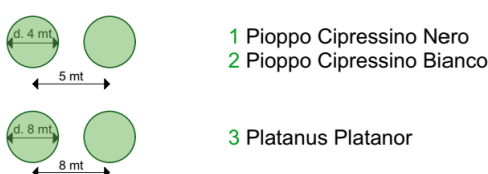
Inoltre per preservare l'equilibrio del sistema ecologico sarà favorita la piantumazione di specie autoctone.

il progetto del verde deve seguire le "Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie d'impianto nella realizzazione delle opere a verde" previste dall'Ufficio Giardini del Comune di Faenza.

#### ALBERI SU VERDE PUBBLICO



#### ALBERI SU VERDE PRIVATO



EsENZE PREVISTE IN PROGETTO

30/08/2023	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area via Bisaura"	Rev. 1
------------	--	--------

#### **4.6 ENERGIA**

In tema di energia e contenimento delle emissioni in atmosfera non è possibile esprimere oggi valutazioni di merito, non avendo elementi per caratterizzare i dettagli del progetto edilizio.

Ciò non di meno la progettazione dei singoli fabbricati e l'autorizzazione all'attività delle singole ditte si faranno carico di:

- Ottemperare ai requisiti minimi per la progettazione in tema di risparmio energetico, per come disposto dalla legislazione vigente, alla data di insediamento delle singole ditte.
- Contenere le emissioni in atmosfera entro i limiti che saranno autorizzati da parte degli Enti competenti, in sede di avvio d'attività (es. nel procedimento di AUA).
- Contenere le emissioni luminose entro i limiti ed in ottemperanza ai disposti delle norme vigenti alla data di insediamento delle singole ditte.

Il Piano prevede, come indirizzo che nella progettazione degli edifici (art. 3.1 della NTA di P.P.: "*... La progettazione dell'edificio dovrà privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici, e alla sostenibilità ambientale mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari per la produzione di energia pulita.*"), quello di privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici, e alla sostenibilità ambientale mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, lo stesso articolo dettaglia che saranno i contenuti di progetto in termini di innovazione tecnologica insieme alla relativa sostenibilità ambientale, da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.

#### **4.7 ELETTROMAGNETISMO**

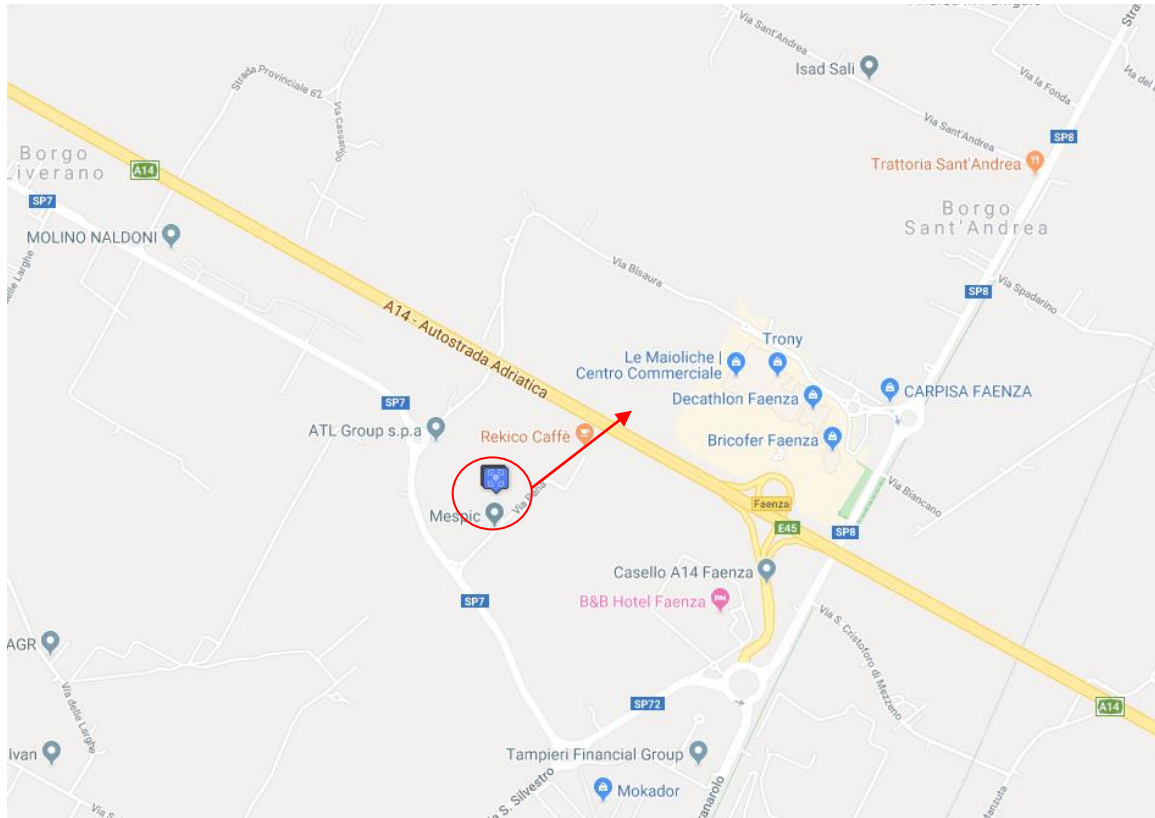
Sull'area oggetto del P.P. non si sono rilevate linee atte a generare impatto elettromagnetico in bassa frequenza sull'area, costituendosi cioè come vincolo all'edificazione, ai sensi della vigente normativa di settore.

Nelle vicinanze dell'area non si sono rilevate neppure sorgenti in alta frequenza (stazioni radio base, ripetitori telefonia).

L'immagine seguente, estratta dal portale on line di ARPAE relativo ai campi elettromagnetici, evidenzia la presenza di un'antenna su cui sono alloggiati i ripetitori per la telefonia relativi a n.4 gestori (Tim, Wind, Tre e Vodafone).

Tale impianto si colloca a oltre 400m di distanza dal perimetro del presente ambito di intervento, distanza tale da ritenerne nulla l'interferenza.

## "Area via Bisaura"



	Distanza $\Delta$	Impianto	Codice	Denominazione	Indirizzo	Località	Comune	Coordinate GPS (WGS84)
	600 m	Wind Tre	WT_RA059	Faenza Nord - Autostrada	via Pana (zona artigianale)	n.d.	FAENZA	44,3250297 N 11,8943844 E
	600 m	TIM	T_RA0D	Faenza A14	via Pana (zona artigianale)	n.d.	FAENZA	44,3250297 N 11,8943844 E
	600 m	Wind Tre	WT_RA329	Casello	via Pana (zona artigianale)	n.d.	FAENZA	44,3250297 N 11,8943844 E
	613 m	Vodafone	V_RA4872	San Pier Laguna	via Pana (zona artigianale)	n.d.	FAENZA	44,3248892 N 11,8938884 E

*Estratto cartografico con evidenza del più prossimo ripetitore per telefonia, rispetto all'ambito di intervento*