



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOZIONE	<i>ATTO C.C. n. 332</i>	<i>del 19.12.2011</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n.</i>	<i>del</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C.C. n.</i>	<i>del</i>

VARIANTE al PRG n. 63
e correlato adeguamento della zonizzazione acustica

SCHEDA n. 139
"AREA VIA MONTE S.ANDREA (Granarolo)"

RELAZIONE TECNICA
e variazioni grafico-normative

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

**Assessore alle Politiche
del Territorio:**
Matteo Mammini

Il Dirigente
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del procedimento
Daniele Babalini

Collaboratori:
Cinzia Neri
Daniele Bernabei
Silvia Laghi

NOVEMBRE 2011

Indice

Pag.

1. Relazione Tecnica	2
1.1 Premesse	3
1.1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante	
1.1.2 Strumentazione urbanistica vigente	
1.1.3 Atti precedenti	
1.1.4 La procedura	
1.1.5 Le motivazioni di pubblico interesse	
1.1.6 Ulteriori considerazioni	
1.2 Verifica dimensionamento	8
1.3 Oggetto delle variazioni:	
“Area Via Monte Sant’Andrea (Granarolo)” Scheda n. 139.....	12
1.3.1 Il progetto	
1.3.2 Elaborati costitutivi	
– Estratto catastale	
– PSC Stato attuale (approvato atto CC 5761/17 del 22.01.2010) Tav. 3_2	
– PRG Stato attuale – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 8-9-15-16	
– PRG Stato variato – Tav. P3 –SCHEDA n. 139 (normativa e grafica)	
– PRG Stato variato – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 8-9-15-16	
– PRG Stato variato – Tav. P3 –SCHEDA n. 139 (normativa e grafica)	
1.3.3 Proposta di variante alla Classificazione acustica vigente ai sensi dell’art. 3 della LR 15/01	
– Zonizzazione Acustica Stato attuale – stralcio tav. n. 1	
– Zonizzazione Acustica Stato variato – stralcio tav. n. 1	

1. Relazione tecnica

1.1 Premesse

1.1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area si trova a Nord della città di Faenza, in un contesto extraurbano distante circa 2 km dall'abitato di Granarolo, e presenta accesso dal Via S.Andrea.

Il fondo per il quale si ipotizza il cambio di destinazione, caratterizzato da suoli pianeggianti attualmente agricoli, è parte del mappale 168 del foglio 168 del catasto terreni e risulta contiguo all'area interessata dallo stabilimento produttivo esistente che tratta frutta.

Tale insediamento è delimitato ad Est dallo scolo consorziale Fosso Vecchio, mentre a il limite Sud è rappresentato dalla Via S.Andrea e dal parallelo scolo consorziale S.Severo.

La proposta prevede di estendere il perimetro di pertinenza dell'attività esistente incorporando i sopraccitati suoli agricoli, che presentano un'estensione di circa 26.000 mq.



1.1.2 Strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Faenza risulta dotato di:

- PRG approvato con atto GP n.397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti;
- PSC approvato con atto CC 5761/17 del 22.01.2010.

Il PRG vigente individua la scheda n. 139 "Area Via Monte S.Andrea (Granarolo), classificata come "Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione – art. 19", per disciplinare l'area di pertinenza dell'insediamento esistente, mentre i terreni per i quali è prevista l'annessione sono classificati come "zone agricole normale – art. 14".

In base al PSC questi terreni, che complessivamente si estendono per circa 103.600 mq, ricadono all'interno dell'ambito ad alta vocazione agricola di pianura".

1.1.3 Atti precedenti

La scheda al PRG n. 139 è stata introdotta con la Variante al PRG n. 2 "Nuove aree produttive a Reda e Granarolo" approvata con atto C.C. n. 4897/284 del 30.07.1998.

Unica richiesta di variazione alla scheda è stata presentata con lettera pervenuta il 26.10.2011 (prot. gen. n. 0040129/11) dalla parte privata avente titolo.

1.1.4 La procedura

Dal punto di vista procedurale, la variante è redatta ai sensi dell'art. 41 comma 2 "norme transitorie" della Legge Regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i. che recita:

".....

2. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possono essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:

- a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;*
- b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;*
- c) le varianti al PRG previste da atti di programmazione negoziata;*
- d) i programmi pluriennali di attuazione;*
- e) le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati.*

....."

Nello specifico, la variante rientra nelle possibilità previste dall'art. 15 comma 4 lettera c) della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i. in quanto:

- 1) non prevede, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento (per i Comuni con abitanti teorici superiori a 30.000 abitanti) e garantisce nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla Legge Regionale;
- 2) non riguarda zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78;
- 3) non inerisce alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35 comma quinto della stessa L.R. 47/78.

1.1.5 Le motivazioni

La potenzialità complessivamente riconosciuta dal PRG all'area perimetrata dalla scheda vigente è di circa 38.800 mq di Sul, mentre attualmente l'insediamento ha utilizzato 22.500 mq circa e ciò comporta una disponibilità residua di circa 15.500 mq di Sul.

L'azienda evidenzia la difficoltà ad utilizzare la potenzialità residua per cause connesse alle caratteristiche delle fasi lavorative: infatti la porzione della scheda ad oggi libera, ed in grado di accogliere potenzialmente tale potenzialità residua, non si presta a soddisfare l'esigenza aziendale che necessita di mantenere estesi spazi a piazzale per la movimentazione delle merci e lo stoccaggio di grandi contenitori per la frutta (nei periodi di non utilizzo); il tutto così come motivato nella richiesta di variante presentata in data 26 ottobre 2011.

La risoluzione di tale aspetto è strumentale alla riorganizzazione dei sistemi di conservazione frigorifera dei prodotti ortofrutticoli trattati, che consente la razionalizzazione dei flussi veicolari fra i

diversi stabilimenti esistenti (S.Andrea, Granarolo, Bagnacavallo), consolidando l'insediamento in oggetto.

L'Amm.ne Com.le, perseguendo il razionale assetto ed uso del territorio, compresa la valorizzazione dell'ambito agricolo e delle aziende connesse all'agricoltura, intende promuovere una variante al PRG che accolga le richieste del privato, da inquadrare nel rispetto e garanzia delle dovute compatibilità, riconoscendo l'ambito di insediamento come un sito idoneo ad accogliere, consolidare e sviluppare attività produttive strutturate operanti nel settore.

1.1.6 Ulteriori considerazioni

Il PSC, al capitolo 4.3 tratta il territorio rurale ed al paragrafo 3 recita:

“3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali.

Le molteplici attività puntuali, sparse nel territorio agricolo, frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricompresi negli ambiti specializzati per attività produttive, ad eccezione di quelli di grandi dimensioni.

Quindi, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura le compatibilità, il RUE, provvederà ad inserirli nel territorio rurale. Il RUE, quindi, dovrà prevederne il consolidamento, l'ampliamento o incentivarne una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio. Etc..”

Il PTCP all'art. 10.8

“1. (I) Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità di concentrazione;

.....

2. (D) In questi ambiti la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

.....

4. (D) In questi ambiti la pianificazione provinciale e comunale tutela e conserva il sistema dei suoli agricoli produttivi evitandone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non di interesse pubblico e non strettamente connesse con la produzione agricola.

....

5. (I) Gli strumenti urbanistici comunali devono tendere a limitare i conflitti tra le attività proprie del settore agricolo e le altre funzioni insediabili, attraverso una chiara esplicitazione della primaria funzione produttiva agricola e l'eventuale individuazione di idonee misure di mitigazione ambientale degli impatti.”

La proposta di variante al PRG deve porsi coerentemente rispetto alle indicazioni del PSC, della pianificazione sovraordinata e della sopravvenuta legislazione in materia urbanistica; alla luce di ciò, nel valutare tali possibilità di modifica allo strumento urbanistico vigente, per il caso in oggetto, si assume il fatto che:

- la richiesta di variante è stata espressa da una azienda insediata che tratta come prodotto la frutta coltivata su suoli di proprietà dei soci (cooperativa) con l'intenzione di ampliare e razionalizzare l'attività senza necessità di aumento di potenzialità edificatoria;
- tale attività è connessa all'agricoltura;
- l'ubicazione è in un ambito ad alta vocazione produttiva agricola;
- l'area è in posizione di buona accessibilità rispetto al sistema principale della mobilità (Via Granarolo);
- le valutazioni formulate nel documento di Valsat evidenziano che la modifica consente di perseguire una diminuzione degli impatti correlati agli attuali flussi veicolari originati dall'attività;
- il medesimo elaborato, nel ricognere il sistema dei vincoli e le condizioni di sicurezza territoriale, non segnala né la presenza né l'insorgenza di particolari criticità in relazione alle previsioni, riscontrando una situazione di complessiva compatibilità.

Inoltre, la presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al PRG attualmente in corso (data novembre 2011), come di seguito indicati:
 - Variante al PRG n. 53: 1° Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione del comparto produttivo sito in Via Pana Scheda n. 3 "Area di Borgo Liverani" sub-comparto B (Tav. P3 PRG '96). – Adottata con atto C.C. Prot. n. 53/7868 del 04.02.2010;
 - Variante al PRG n. 54 sch. 208 "Area Circonvallazione 2 (Granarolo)" – Approvata con atto C.C. Prot. n. 290 del 21.11.2011.
 - Variante al PRG n. 59: "Ambito 10 di PSC – Rotonda via Pana" e correlata Variante alla Zonizzazione acustica (approvata con Atto di C.C. n. 235 del 02/10/2008) ADOTTATA con atto di C.C. n. 241 del 26/09/2011;
- non contrasta con le previsioni del PSC approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010, risultando coerente con esse. L'intervento si configura come una circoscritta e puntuale variazione al PRG, nel rispetto degli indirizzi indicati dal PSC per il RUE.

Le valutazioni formulate nell'elaborato di Valsat, redatto ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e s.m.i. che accompagna la presente variante, segnalano che le proposte in oggetto non comportano nuovi, significativi impatti ambientali.

**1.2 Verifica dimensionamento
ai sensi dell'art. 15, c. 4° lett. c),
della L.R. 47/78 e s.s.m**

L'Amministrazione Comunale per dare risposta alla richiesta dei privati (Prot.Gen. 0040129 del 27.10.2011) ha approntato la presente variante al PRG che, dimensionalmente, non è interessata dal alcun incremento produttivo,

SCHEDA di PRG	DESTINAZIONE PRG ATTUALE	DESTINAZIONE PSC	DESTINAZIONE PRG VARIATA	INCREMENTI
				PRODUTTIVO MQ
139	Art.19-Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica	Tav.3_2 Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 6.8)	Sch. 139 Art.19-Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica	/
TOTALE				/

Attraverso la lettera inviata alla Provincia di Ravenna in data 05.07.2010 (di seguito allegata) il **residuo disponibile nel PRG per attività produttive** era calcolato in mq. 39.569; successivamente a tale lettera è stata adottata (atto C.C. n. 241 del 26.09.2011) la Variante al PRG n. 59 "Ambito 10 di PSC – Rotonda Via Pana" che ha inciso su tale dimensionamento per mq. 8.640.

Accertamento relativo alle potenzialità residue del PRG a seguito della presente variante:

Si conclude evidenziando che il nuovo valore a cui ci si dovrà attenere in sede di adozione di ulteriori Varianti al è pari a **mq 30.929**



Comune di FAENZA
Premio Europa 1968

Assessore alle Politiche del Territorio
Urbanistica – Edilizia privata – Qualità urbana

Prot. n. 27333 class. 06-01 fasc. 29/2010

Faenza, 5 luglio 2010

OGGETTO: Accertamento delle potenzialità residue (3% residenziale e produttiva) ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) punto 1) della L.R. n. 47/78 e s.s.m. e i.

Al **Presidente**
dell'Amministrazione Provinciale
Piazza dei Caduti per la Libertà n. 2/4
48121 Ravenna

Alla c.a. dell'arch. Fabio POGGIOLI

Facendo seguito alla precedente comunicazione di pari oggetto (*Prot. Gen. 5391/05 del 20.04.2006*) (*All. "A"*), si invia il fascicolo (*All. "B"*) relativo ai dati analitici di tutte le varianti al PRG adottate e/o approvate dal Comune di Faenza a tutto il 30 giugno 2010 CON le quote di potenzialità residua ai sensi dell'art. 14 e 15 della LR 47/78.

L'allegato "B", contiene l'elenco delle n. 56 varianti al PRG adottate e/o approvate e per ognuna viene indicata l'incidenza sul dimensionamento residenziale e/o produttivo al netto dei vari incentivi previsti dalla normativa di attuazione.

Il valore dei residui alla data del 19.04.2006 (*così come da precedente lettera del 20.04.2006*) risultava essere:

Residenza mc. 13.073 Produttivo mq. 42.319

Se a questi valori togliamo gli incrementi residenziali (variante n. 31 e n. 32) sempre citati nella precedente lettera del 20.04.2006, risultano come residui:

Residenza mc. 673 Produttivo mq. 42.319

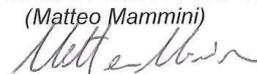
A questi valori fanno seguito tutti i conteggi meglio specificati nell'*allegato "C"* che riporta tutte le varianti adottate e/o approvate successivamente alla data del 20.04.2006.

Ne consegue che la *potenzialità residua al 30 giugno 2010* risulta essere:

Residenza	mc. 23.686
Produttivo	mq. 39.569

A disposizione per ulteriori chiarimenti cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

L'ASSESSORE
ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO
(*Matteo Mammini*)



Allegati:

- All. "**A**": Lettera alla PRV del 20.04.2006
- All. "**B**": Elenco di tutte le varianti al PRG
- All. "**C**": Conteggi dei residui dall'ultima lettera inviata del 20.04.2006

1.3 Oggetto delle variazioni

1.3.1 Il progetto

Viene prevista la modifica della vigente scheda di PRG n. 139 “Area di Via Monte S.Andrea”, sia per la parte grafica che per quella normativa.

L’ampliamento del perimetro della scheda è finalizzato ad agevolare una migliore distribuzione dell’edificazione ed alla razionalizzazione delle funzioni legate al ciclo produttivo dell’azienda insediata, senza che ciò comporti un aumento delle potenzialità edificatorie già riconosciute.

Inoltre, vengono inseriti alcuni parametri e prestazioni da garantire nella trasformazione dell’area, così da elevare il livello di sostenibilità della previsione, mantenendo quelli presenti nella scheda vigente.

Un dato sostanziale rinvenibile nell’apparato di variante è quello relativo agli usi consentiti sull’area, che vengono riorientati verso quelli connessi all’agricoltura in luogo della generalità delle funzioni produttive, per corrispondere agli obiettivi perseguiti dalla pianificazione urbanistica nell’ambito ad alta vocazione produttiva agricola.

Infine si coglie l’occasione per rettificare una indicazione grafica – sulle tavole CTR – circa la rappresentazione del perimetro della scheda riportato nelle tavole di PRG adeguandolo al corrispondente grafismo di legenda.

1.3.2 Elaborati costitutivi

La presente variante parziale al PRG, che viene adottata ai sensi dell’art. 15 comma 4 lettera c) della L.R. 47/78 e s.s.m., si compone dei seguenti elaborati:

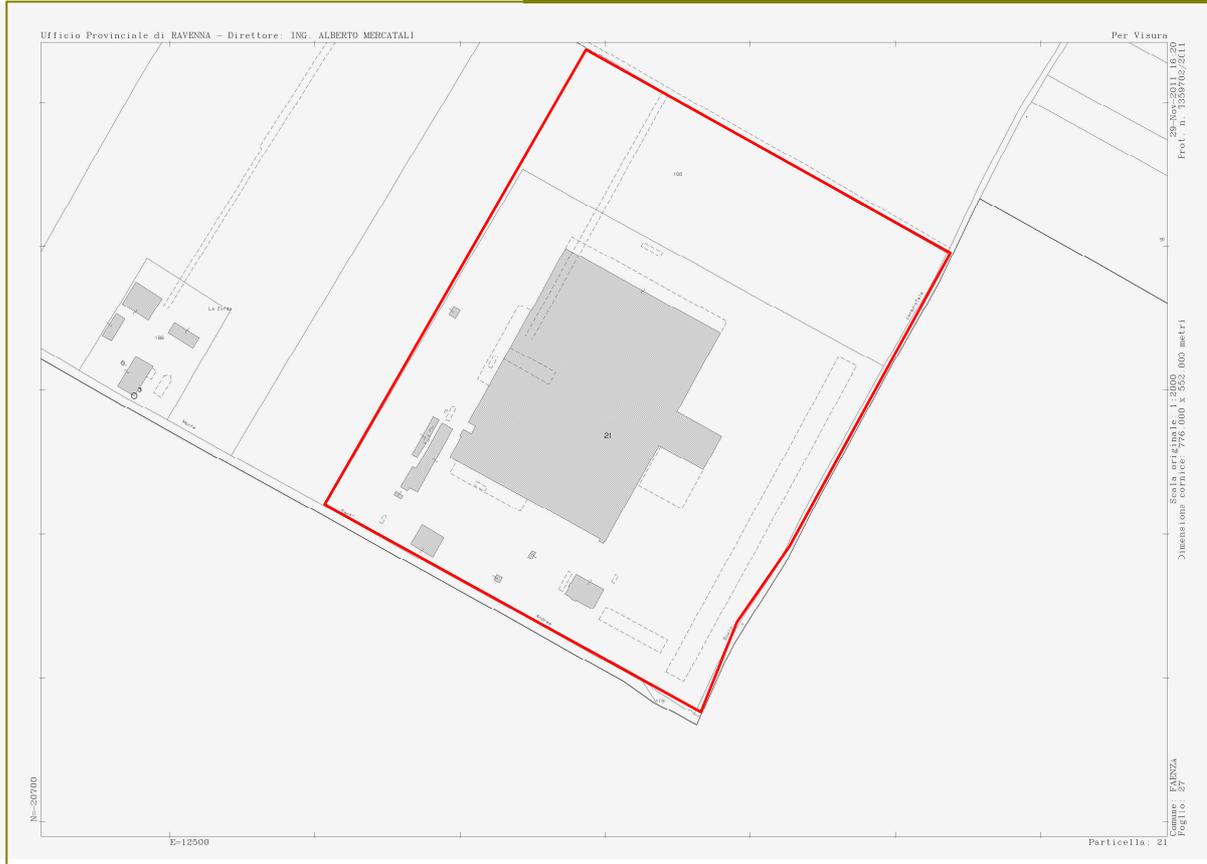
- **Relazione tecnica e variazioni grafico-normative (Novembre 2011)** **All. “A”**
- **Relazione VALSAT** **All. “B”**
- **Relazione GEOLOGICA** **All. “C”**

Le modifiche introdotte interessano i seguenti elaborati del PRG:

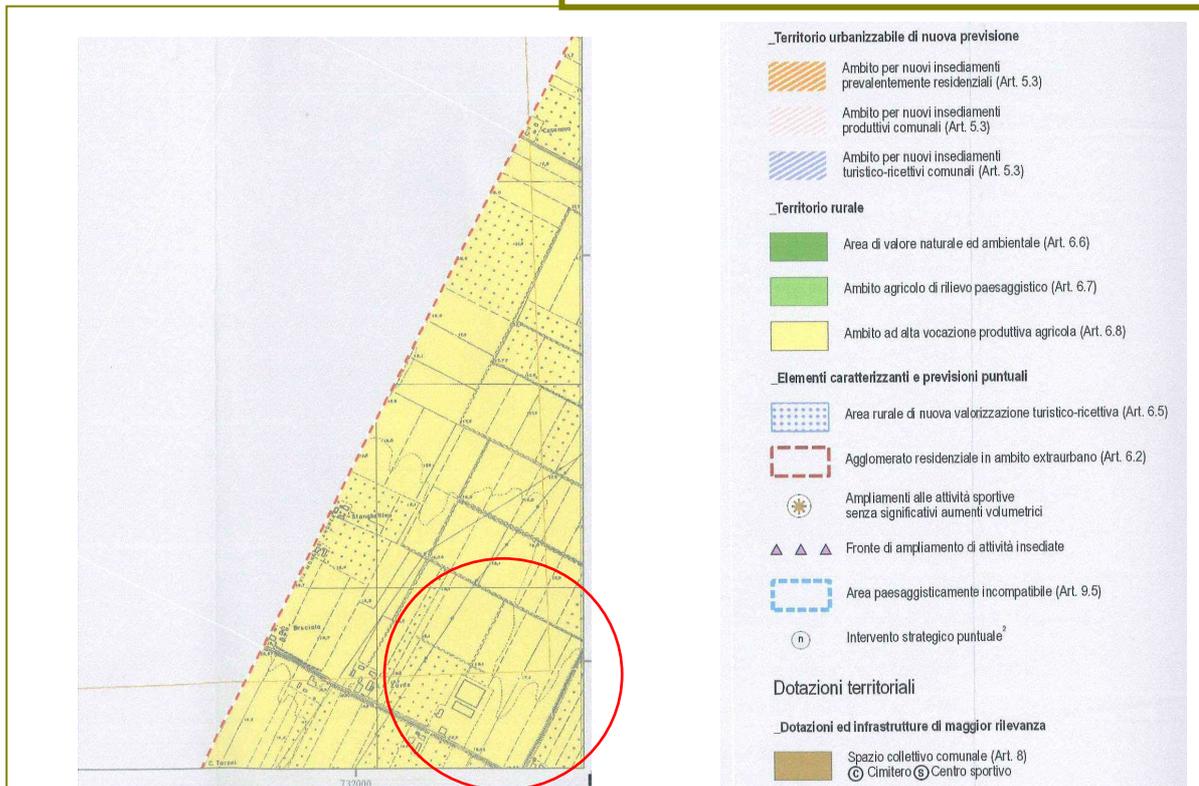
- Tav. P2 - CTR 1:5000 Tav. n. 8-9-15-16
- Tav. P3 - Scheda normativa di Attuazione:
MODIFICA Scheda n. 139 “Area Via Monte Sant’Andrea (Granarolo)”

1.3.2 Elaborati costitutivi

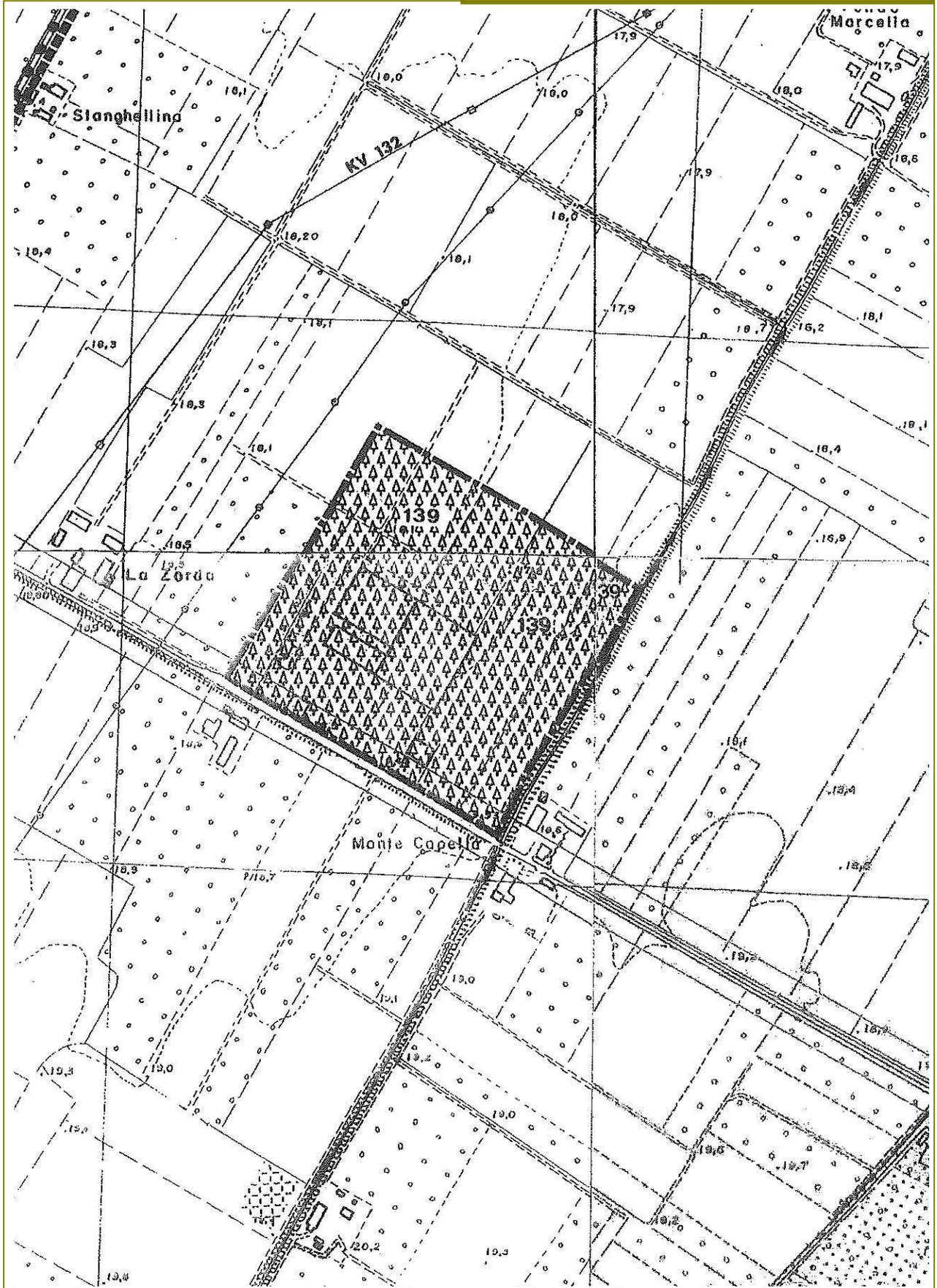
ESTRATTO CATASTALE Foglio 27 Mapp.li 21 e 168-187 parte



ESTRATTO di PSC Tav. 3_2 – Aspetti Strutturanti



STRALCIO PRG - STATO ATTUALE
Tav. P2 CTR 1:5000 – 8-9-15-16



SCHEDA n° 139: AREA VIA MONTE S. ANDREA (GRANAROLO)

Art.19 - Zone Extraurbane di Trasformazione e Riqualficazione: Zone di trasformazione urbanistica

– Indice di Utilizzazione Territoriale m^2/m^2 St 0,50.

Modalità attuative:

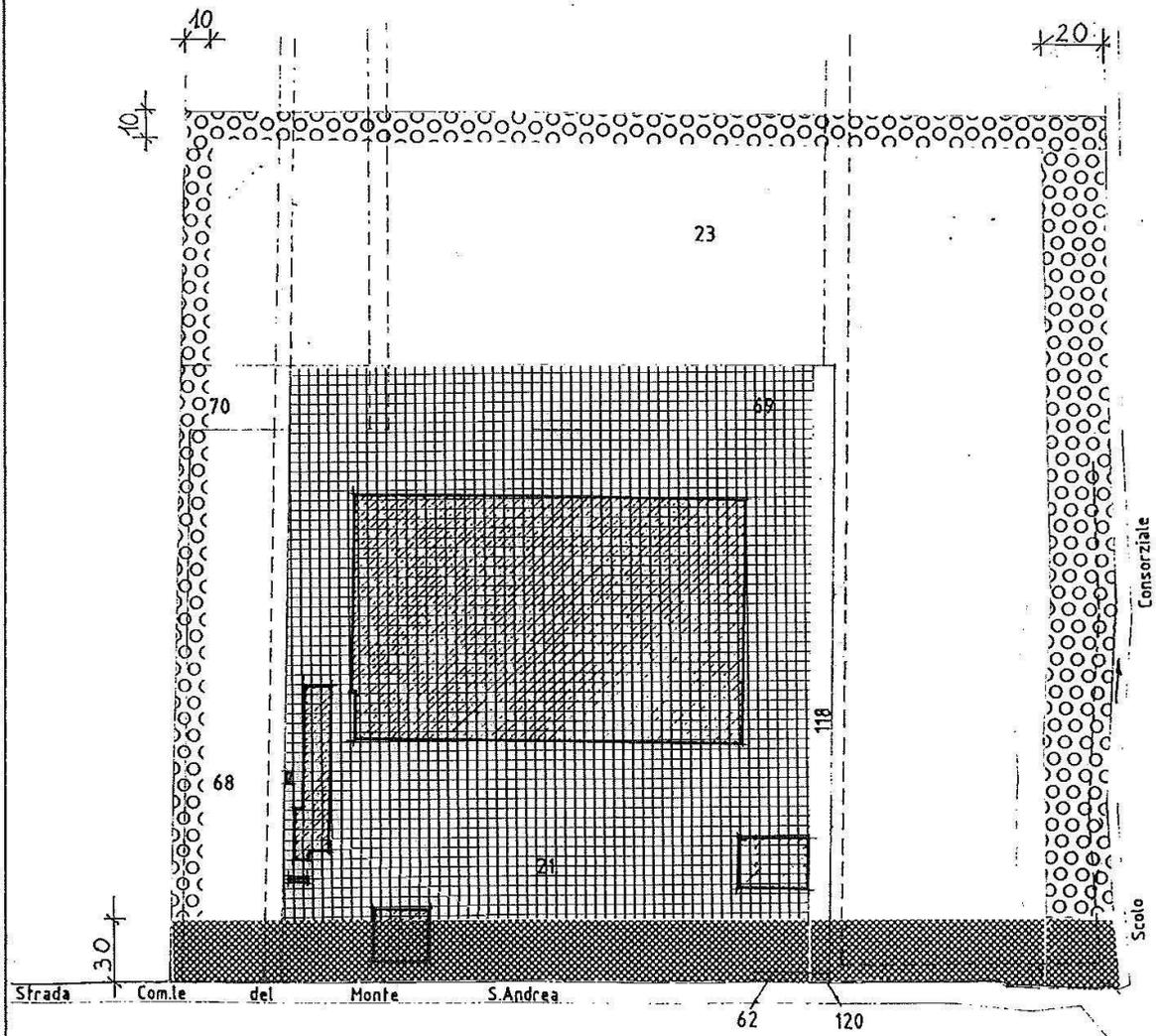
Concessione edilizia diretta (A) (*)

Prescrizioni:

Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.

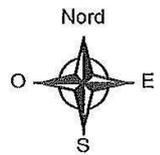
Note:

- Accesso al comparto dall'esistente passo carraio di Via Monte S. Andrea.
- L'attuazione del comparto è subordinata all'effettuazione dei lavori di riorganizzazione dell'attuale innesto della strada comunale Via Monte S. Andrea sulla provinciale S.P. n.8 "Naviglio".
- Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata, si applicano le norme di cui all'art. 18.2 delle NdA.
- Dovrà essere realizzata la fascia di rispetto a verde privato densamente alberato, all'interno del perimetro, come da planimetria. In particolare l'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere mantenuta una distanza min. di 20 m dallo scolo consorziale. Queste prescrizioni integrano le disposizioni di cui all'art. 30 delle NdA, per le zone comprese all'interno del perimetro della centuriazione romana.
- Nella fascia di profondità pari a quella di rispetto stradale, posta sulla Via Monte S. Andrea, è inibita l'occupazione con deposito di qualsiasi genere.
- L'incremento di superficie utile è subordinato alla realizzazione delle fasce arboree sopra citate.



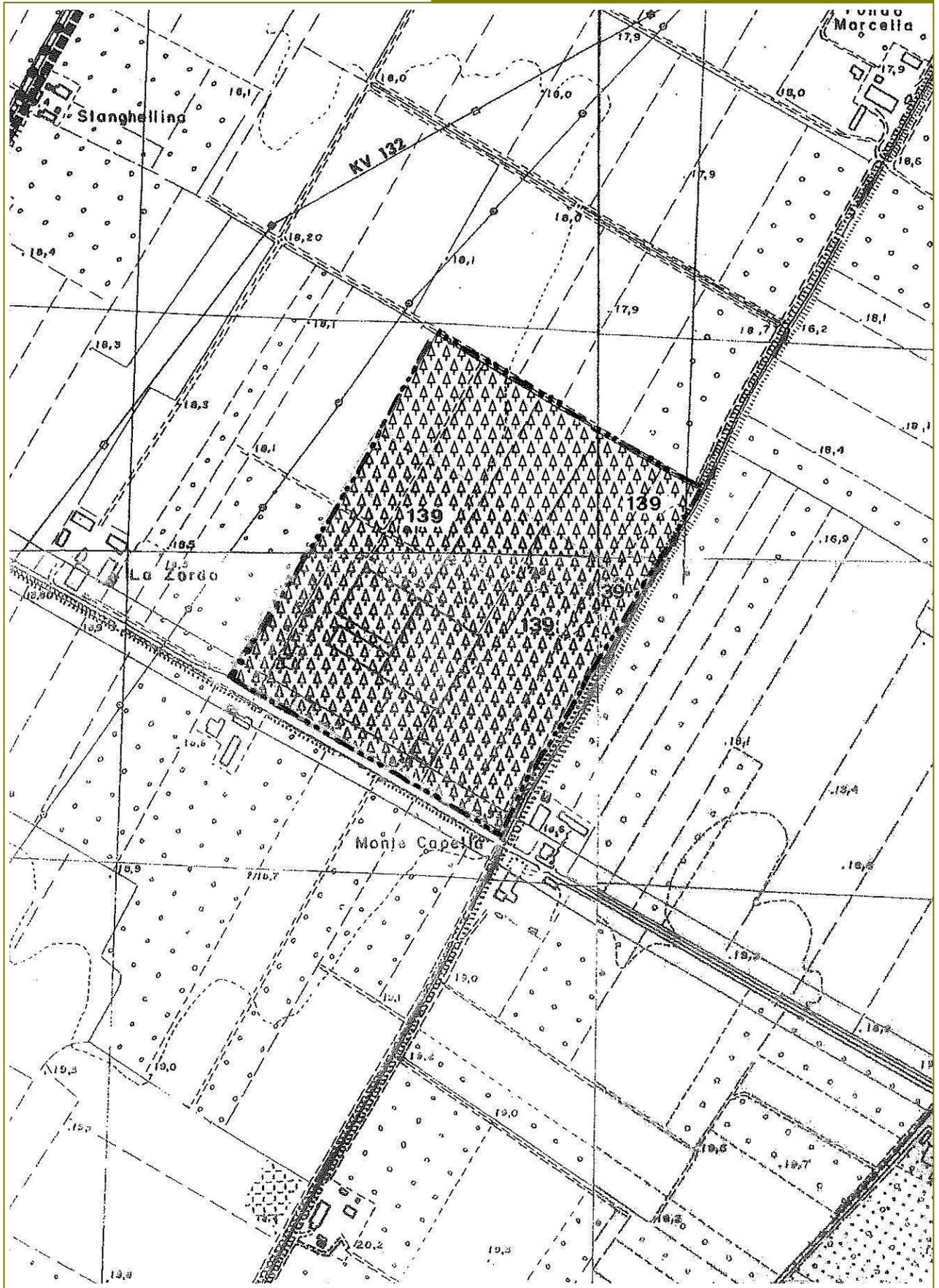
LEGENDA

- Perimetro di intervento
-  Zona produttiva esistente
-  Fascia da attrezzare a verde boscato
-  Fascia di rispetto da attrezzare a verde alberato e parcheggi



Scala 1: 2000

ESTRATTO DI PRG - STATO VARIATO
Tav. P2 CTR 1:5000 – 8-9-15-16



SCHEDA n° 139: A REA VIA MONTE S. ANDREA (GRANAROLO)

Art. 19 – Zone Extraurbane di Trasformazione e Riqualificazione:
Zone di trasformazione urbanistica

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento attuativo	<ul style="list-style-type: none"> – Intervento diretto; – Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti per parti autonomamente funzionali, con distinti titoli abilitativi; – Il primo intervento edilizio in attuazione della scheda nella zona B deve prevedere la progettazione e realizzazione delle fasce perimetrali a verde.

DESTINAZIONE	
Funzioni	<ul style="list-style-type: none"> – Attività connesse all'agricoltura, compreso l'uso presente al 31.12.2011; – Residenze a servizio dell'attività nella misura massima di 350 mq di Sul per ogni attività della Sul minima di 150 mq, fino ad un massimo di 3 unità abitative; – Soggiorno temporaneo per lavoratori stagionali legati all'attività fino ad un massimo del 5% della Sul complessiva.

CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA	
Ut	_0,50 m ² /m ² . La potenzialità edificatoria massima deriva dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale alla sola porzione identificata con la zona A, mentre l'edificazione può estendersi anche nella zona B.
Incentivi	(*) applicazione incentivi art. 31 delle NdA (A) applicazione norme Titolo V delle NdA

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	
Attrezzature e spazi collettivi	–
Nuove infrastrutture	–
Impiantistica territoriale	<ul style="list-style-type: none"> – deve essere previsto: <ul style="list-style-type: none"> – il sistema di depurazione con caratteristiche idonee a servire l'intera area perimetrata; – il collegamento con il CER;

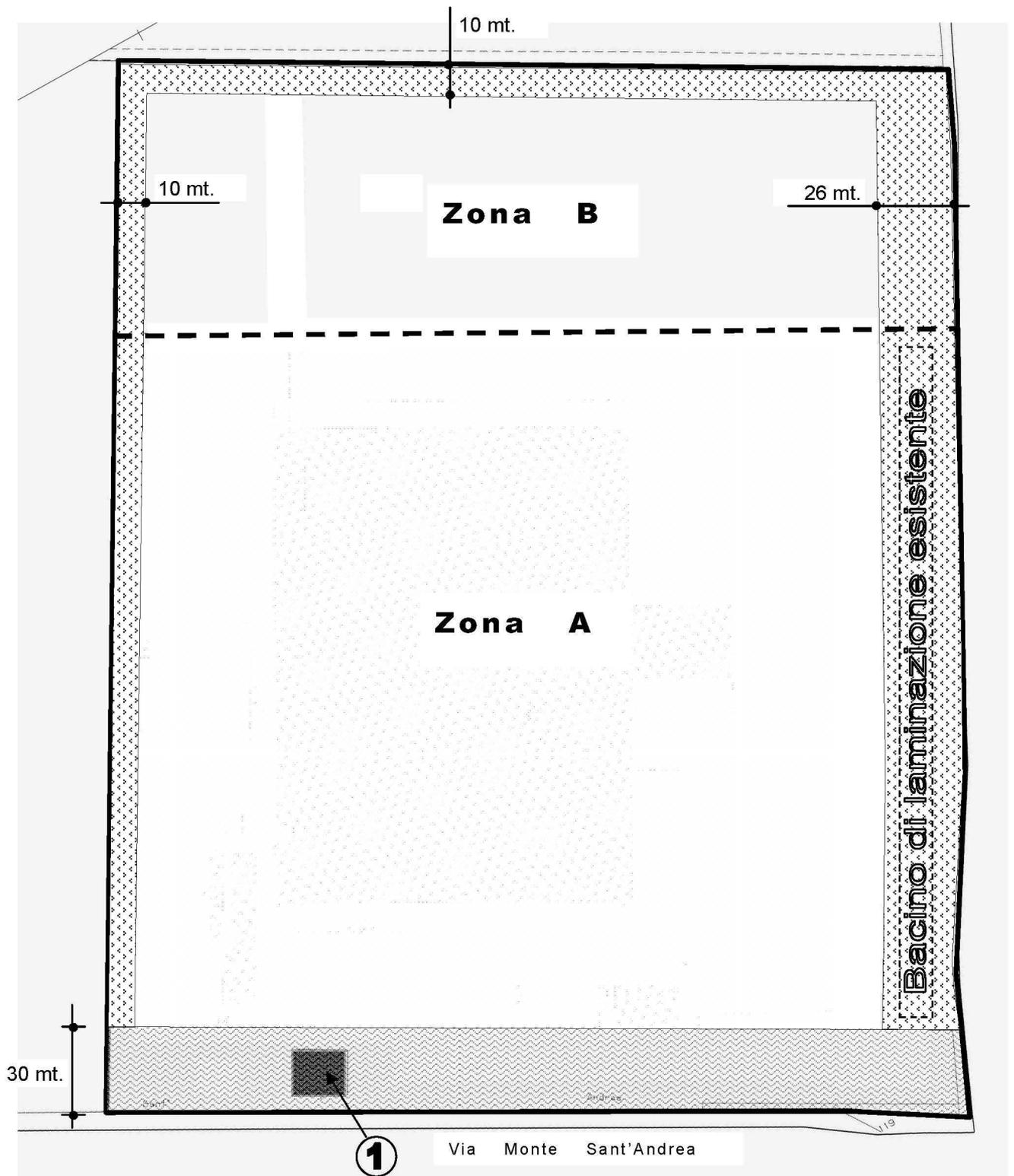
USO DELLE RISORSE	
Consumi	<p>Energia: _In caso di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione che considerino una Sul superiore al 10% di quella massima riconosciuta, deve essere prodotta la valutazione della fattibilità tecnico-economica di cui all'art. 5 comma 4 lettera a) della LR 26/2004 in relazione all'intero complesso edificato ed alle lavorazioni previste. -In caso di ampliamento nella zona B, deve essere ottimizzato il comportamento passivo dei nuovi edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico; L'aumento dell'efficienza energetica deve essere perseguito adottando in particolare isolamenti termici adeguati, controllando le dispersioni e riducendo i consumi. Fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i relativi livelli di prestazione energetica per i nuovi edifici nella zona B devono corrispondere almeno alla classe B dell'Allegato 9 della D.A.L. 156/08 e s.m.i. relativa alla tipologia "altri edifici" ($8 \text{ kWh/m}^3\text{anno} < EP_{\text{tot}} < 16 \text{ kWh/m}^3\text{anno}$); _Per i nuovi edifici della zona B si devono utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari o altro) e per la produzione di energia elettrica (ad esempio pannelli fotovoltaici). In particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili; _Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p>Acqua: _Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare: - vanno previsti sistemi di raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati e/o legati al ciclo produttivo dell'impianto; - deve essere perseguita la riduzione dei consumi della risorsa idrica derivante da prelievi da falda; - i nuovi servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso.</p>
Emissioni	<p>Rumore: _Eventuali barriere antirumore a terra vanno realizzate con elementi naturali, per ottenere un migliore inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai recettori sensibili.</p> <p>Rifiuti: _Deve essere verificata, in accordo con gli Enti gestori del servizio di raccolta e smistamento rifiuti, la necessità di individuare nel comparto adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti.</p> <p>Luce: _Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione devono rispettare i criteri stabiliti dalla LR 19/03.</p>

COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	
Permeabilità e vulnerabilità acquiferi	<p>Permeabilità: _Fermo restando il mantenimento dell'attuale grado di permeabilità della zona A, in caso di intervento nella zona B deve essere assicurata una permeabilità minima delle aree pari ad almeno il 20% di tale zona. Fino ad una quota del 50% la permeabilità potrà essere conseguita computando le porzioni di coperture la cui acqua piovana captata venga trattenuta e utilizzata nel ciclo produttivo a scopo di risparmio idrico e a salvaguardia della falda acquifera.</p> <p>Regimazione delle acque: _ Deve risultare verificata la funzionalità del sistema di regimazione delle acque all'interno dell'area perimetrata ed evitata l'immissione di acque meteoriche sul suolo esterno a tale area, fatto salvo il dovuto dispositivo di laminazione.</p>
Geomorfologia	<p>Sicurezza: _Fermo restando il mantenimento della prestazione offerta dall'attuale dispositivo di laminazione, per la nuova zona B dovrà essere effettuata la laminazione delle acque piovane e, qualora avvenga mediante modificazioni del suolo (es. bacini), queste devono essere in continuità a quanto già realizzato nella zona A. In tal caso è possibile mantenere la medesima sezione per profilare il terreno. Diversamente vanno evitate sponde con pendenze superiori al 20%. E' possibile adottare soluzioni alternative che, in ogni caso, devono essere adatte ad inserirsi</p>

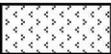
	<p>nel paesaggio rurale.</p> <p>_Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche devono prevedersi prove di approfondimento, fra cui prova/e tipo "Down Hole" (o altre di stessa valenza scientifica) e carotaggi a 30 mt di profondità minima;</p> <p>_In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda;</p> <p>_ Il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante;</p> <p>_ Sono vietati piani interrati e la nuova costruzione nella zona B dovrà rispettare un tirante idrico di almeno 50 cm.</p>
Natura e Paesaggio	<p>_ L'intervento, in fase di titolo abilitativo, necessita di autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs 42/04 per la parte interessata dalla fascia di tutela relativa al corso d'acqua scolo Fosso Vecchio.</p> <p>Verde:</p> <p>_Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde privato perimetrale, i bacini di laminazione, il canale di bonifica e le aree agricole confinanti con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche;</p> <p>_Dovrà essere realizzata la fascia di rispetto a verde privato densamente alberato, all'interno del perimetro, come da planimetria e nel rispetto dei parametri minimi definiti all'art. 24.1.3 delle NdA. In particolare l'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere mantenuta ad una distanza minima di 26 m dallo scolo consorziale;</p> <p>_La sistemazione della fascia perimetrale a verde privato dovrà essere effettuata con tecniche forestali per una superficie che quantitativamente sia pari ad almeno quella ricadente all'interno della zona B e adottando idonee essenze arboree ed arbustive con valenza ecologica e paesaggistica. La verifica di tale aspetto avverrà con riferimento all'intera area perimetrata (zona A e zona B).</p>
Storia e Archeologia	<p>_Ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno ad una profondità superiore all'attuale strato vegetale è subordinato alla comunicazione preventiva alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici con un anticipo di almeno 30 giorni;</p> <p>_ Il fabbricato individuato con 1 sulla parte cartografica è di potenziale valore tipologico di cui all'art. 6.1.1 delle NdA.</p>
Assetto territoriale/insediativo	<p>_L'altezza massima è pari a 12 m esclusi i volumi tecnici;</p> <p>_ Nella fascia di profondità pari a quella di rispetto stradale, posta sulla Via Monte S. Andrea, è inibita l'occupazione con deposito di qualsiasi genere.</p> <p>Edifici:</p> <p>_L'edificazione deve essere coerente con la direzione degli assi centuriati presenti, trattandosi di "zone dell'impianto storico della centuriazione";</p> <p>_L'insediamento nella zona B deve avvenire come organica integrazione dell'attività esistente.</p>

COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE

Rete per la mobilità	<p>Mobilità:</p> <p>_Accesso al comparto dall'esistente passo carraio di Via Monte S. Andrea.</p>
-----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------



LEGENDA

-  Perimetro d'intervento
-  Fascia di rispetto da attrezzare a verde alberato e parcheggi
-  Fascia da attrezzare a verde alberato

Nord



Scala 1:2000

1.3.3 Proposta di variante alla Classificazione Acustica vigente ai sensi dell'art. 3 della LR 15/01

Il Comune di Faenza risulta dotato di piano di Zonizzazione acustica redatto ai sensi della LR 15/2001 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", approvato con atto CC 3967/235 del 2.10.2008,.

Tale piano inserisce l'area oggetto di modifica della destinazione urbanistica in classe III, in ragione dell'attuale uso.

All'area attualmente occupata dallo stabilimento esistente risulta assegnata la IV classe acustica, anch'essa in accordo con la destinazione urbanistica (zona produttiva extraurbana). Trattasi di attività produttiva, ma connessa all'agricoltura e di ridotto impatto acustico sul territorio.

Le Norme di tale piano dispongono all'art. 4.5 che *"L'aggiornamento o la modificazione della classificazione acustica del territorio comunale interviene anche contestualmente:*

1. *all'atto di adozione di varianti specifiche o generali al PRG (o di PSC);*
2. *all'atto dei provvedimenti di approvazione dei PP attuativi del PRG limitatamente alle porzioni di territorio disciplinate dagli stessi;*
3. *etc.."*

L'art. 4 della citata LR n. 15/01, nel definire i rapporti della classificazione acustica con i nuovi strumenti urbanistici, stabilisce che:

1. i Comuni verificano la coerenza delle previsioni della pianificazione urbanistica con la classificazione acustica del territorio nell'ambito della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), prevista dall'art. 5 della LR. n.20/2000;
..."

L'art. 17 della medesima LR n. 15/01 recita:

1. *"Nei Comuni dotati della classificazione acustica ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 1 marzo 1991, gli strumenti urbanistici di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n. 20 del 2000 sono approvati in conformità alla medesima classificazione fino al suo adeguamento a norma del comma 3 dell'art. 3 della presente legge."*

Considerato che:

- la presente proposta di variante al PRG comporta, mutando l'uso di una seppur modesta porzione di territorio, la necessità di un aggiornamento parziale e limitato all'area di intervento della classe acustica;
- l'attività esistente confina su tutti i lati con il territorio agricolo individuato in classe acustica III;
- eventuali bersagli sensibili di cui tenere conto in fase di successiva progettazione attuativa sono collocati ad una distanza superiore a 200 m;

- l'area da considerare nella variante urbanistica costituisce un ampliamento dell'attività esistente, collocata in classe acustica IV;

Viste le considerazioni in merito al tema acustico sviluppate nell'elaborato di valsat che accompagna la presente variante al PRG;

Si ritiene di assegnare la medesima classe IV, per similarità di uso e coerenza, a tale area in ampliamento della zona già individuata

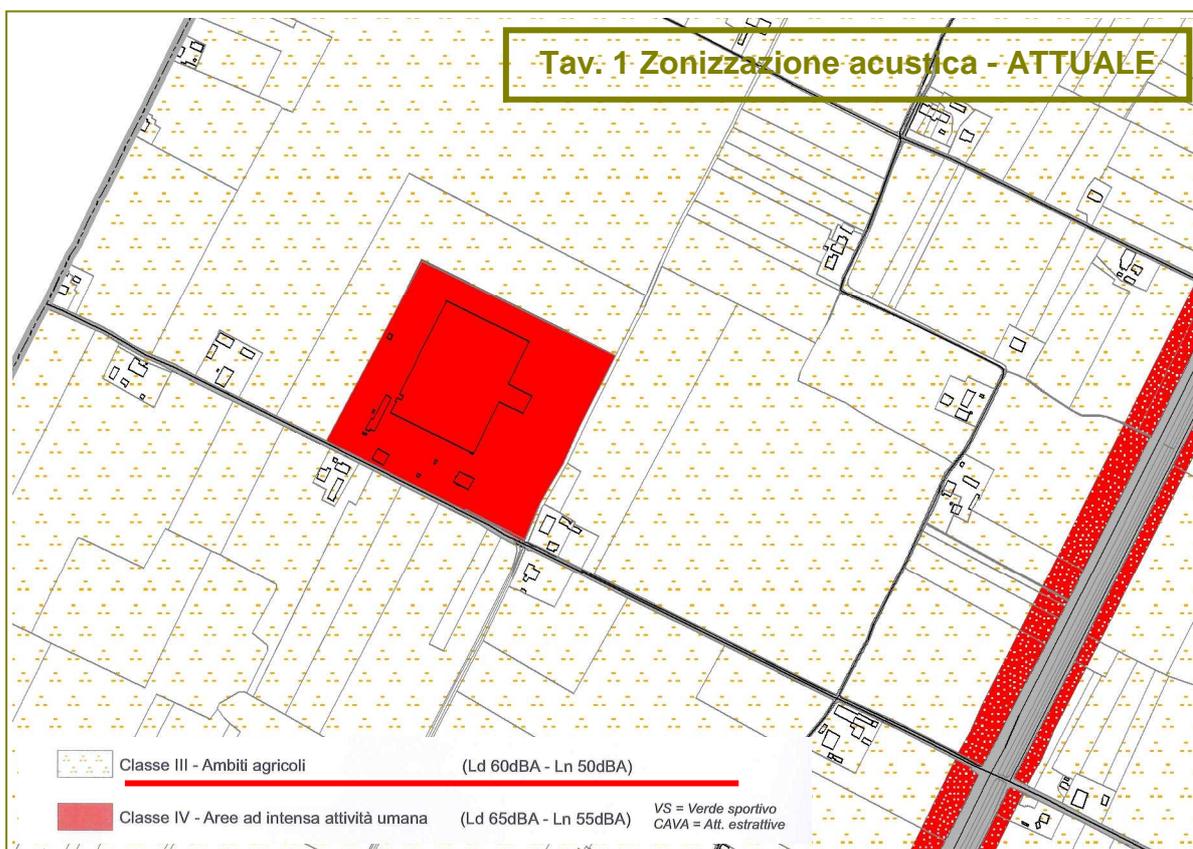
Richiamate tutte le premesse e le considerazioni precedentemente espresse;

Si rende necessario procedere al coordinamento delle modifiche al PRG con quelle relative al Piano di Classificazione acustica, variando contestualmente al PRG la classificazione acustica dell'area in oggetto da classe III a classe IV di progetto (aree di intensa attività umana) previa acquisizione del parere di ARPA, seguendo le procedure dettata dall'art. 3 della LR 15/01.

Elaborati del Piano di classificazione acustica oggetto di modifiche:

- Tavola n. 1 "Classificazione dell'intero territorio comunale", in scala 1:10.000

Viene prevista, pertanto, unicamente l'aggiornamento della classe acustica dell'area oggetto di nuove previsioni urbanistiche senza variar in alcun modo l'apparato normativo del piano vigente né la classificazione di altre aree.



Tav. 1 Zonizzazione acustica - VARIATA

