



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOZIONE	<i>ATTO C.C. n. 73/7952</i>	<i>del 10.02.2010</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n. 54</i>	<i>del 31.03.2010</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C.C. n. 290</i>	<i>del 21.11.2011</i>

VARIANTE al PRG n. 54

"Area Circonvallazione 2" Granarolo

TAV. 1 - RELAZIONE TECNICA E VARIAZIONE GRAFICO-NORMATIVA - APPROVAZIONE -

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

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

Il Dirigente
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del procedimento:
Daniele Babalini

Collaboratori.
Silvia Laghi
Daniele Bernabei
Cinzia Neri

INDICE

RELAZIONE TECNICA

Premessa 4

Progetto di variante

Area di intervento: 6

- Estratto catastale scala 1:2000

- Foto aerea

RELAZIONE CONTRODEDUTTIVA 8

PRG VIGENTE

- Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000 – tav. n. 9 10

PRG VARIATO

- Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000 – tav. n. 9 11

- Tav. P3 - SCHEDA n. 208 " Area Circonvallazione 2 (Granarolo)"

Premessa

L'area di intervento si trova nel centro urbano di Granarolo Faentino e complessivamente si estende su una superficie di mq. 3.100 .

Il PRG vigente la individua come Art. 11 "Zone urbane consolidate produttive miste – Zone prevalentemente produttive". Questa area, di modeste dimensioni, si trova interclusa tra una zona residenziale, risalente agli anni '80 ed una zona artigianale di vecchio impianto con accesso da Via Cabrona.

La configurazione attuale del lotto, derivante dall'attuazione delle aree limitrofe, non consente un utilizzo autonomo della potenzialità produttiva dell'area di limitate dimensioni e lontana dal fronte strada.

Progetto di Variante

Il progetto di Variante intende favorire la destinazione residenziale dell'intera zona con accesso da Via Dal Pane in continuità con l'area esistente.

L'area viene inquadrata in una nuova Scheda attuativa n. 208 con le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutta l'area pari a mq. 3100 all'interno del perimetro di scheda, destinandone una parte di mq. 2135 ad Art. 12.2.1 "Zone di completamento a prevalenza residenziale" con indice di fabbricabilità territoriale (IT) di 0,90 mc./mq. della ST;
- la restante parte dell'area di mq. 965 è destinata come Art. 7 "Aree a Verde privato" in contiguità con la proprietà limitrofa;
- l'area da destinare a servizi pubblici (standard) completamente attrezzata è quantificata in minimo di 30 mq. ogni 100 mc. di potenzialità volumetrica, di cui almeno 5mq./100mc. a parcheggio;
- accesso al nuovo comparto residenziale da Via Dal Pane prolungando la viabilità cieca (già individuata dalla Scheda n. 63 poi attuata con Piano particolareggiato e già di proprietà del Comune di Faenza) fino ai nuovi lotti;
- l'intervento edificatorio deve rispettare le regole della bioedilizia;
- si dispone il divieto di realizzare nei lotti, piani interrati e/o seminterrati nel rispetto della "Relazione Istruttoria" allegata parte integrante della Delibera della Provincia di Ravenna n. 328 del 01/09/2011;
- il Permesso di costruire degli edifici deve essere sottoposto al parere vincolante di ARPA per quanto concerne il clima acustico;
- andrà realizzata una fascia a verde di filtro e mitigazione, densamente piantumata con piante di medio ed alto fusto sul confine tra l'area residenziale e l'attività produttiva.

- modalità attuativa tramite Progetto Unitario sull'intera area perimetrata su cui applicare l'indice di fabbricabilità e successivo Permesso di Costruire per gli edifici,
- a seguito del parere ambientale di ARPA si vincola l'attuazione del comparto al contestuale completamento della rete pubblica e relativo collettamento a pubblico depuratore, precisando però, che la prescrizione potrà essere riconsiderata qualora, previa acquisizione del parere dell'ente gestore delle fognature (HERA), ARPA esprima parere favorevole.

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 14 scala 1:2000

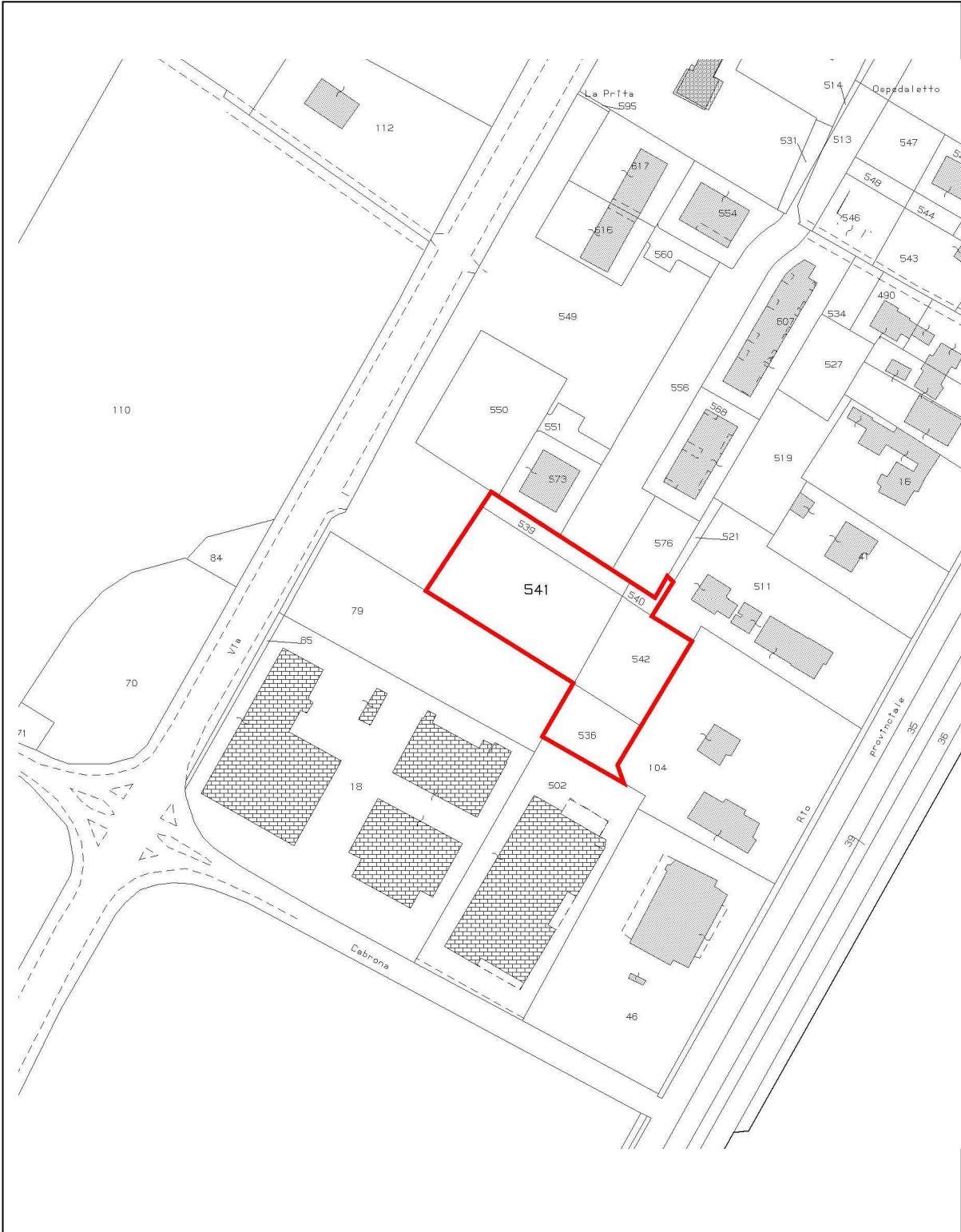


Foto aerea



Relazione controdeduttiva

A seguito della pubblicazione della presente Variante n. 54, è pervenuta la seguente osservazione da parte di:

- **Massimiliano Malavolti, Elena Carroli e Maria Giuseppina Calderoni**, con nota del 21/05/2010 (Prot Gen. 20359 del 24/05/2010).

Per tale osservazione il Servizio Progettazione urbanistica e ambientale, competente per l'istruttoria tecnica, ha predisposto un dispositivo di controdeduzione, contenuto nell'elaborato "**Allegato G**" alla delibera di approvazione, in base alla quale la richiesta viene ritenuta non pertinente in quanto esterna al comparto di riferimento.

Inoltre a seguito dei pareri degli enti, riportati di seguito, è stata integrata e modificata la parte normativa della scheda n. 208 adottata (atto di CC. n. 73 del 10/02/2010), tenendo conto delle condizioni e prescrizioni espresse.

La **Provincia di Ravenna** si è espressa nei seguenti termini:

- *la Provincia di Ravenna - Servizio Urbanistica, con atto della Giunta Provinciale n. 328 del 10/08/2011, non ha formulato osservazioni ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 47/78 così come modificato dall'art. 12 della LR 6/95, esprimendo parere favorevole sulla "Verifica di assoggettabilità" ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 16.01.2008 n. 4. richiamando i pareri di ARPA e AUSL ed in merito alla "verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 definendo delle condizioni, tutti compresi nell'allegato "A" - Relazione Istruttoria - parte integrante della medesima DGP.*

A seguito delle indicazioni riportate nella "Relazione Istruttoria" allegata parte integrante alla delibera suddetta, in specifico al punto "4", di cui a seguire si riporta lo stralcio, in scheda viene prescritto il divieto di realizzare interrati e seminterrati:

- 4 ...

"si ritiene che, a causa della prossimità della falda freatica dal piano di campagna, non siano ammissibili piani interrati o seminterrati";

...

AUSL nel parere definitivo riporta le seguenti condizioni:

- *Prima della fine lavori che porterà a compimento le opere edilizie del nuovo comparto residenziale dovranno essere condotti tutti gli interventi di bonifica acustica tali da garantire il rispetto dei limiti di zona previsti;*

- La fascia a verde prevista fra la nuova area residenziale e la confinante area produttiva dovrà essere idoneamente piantumata con essenze (anche con sempreverdi) di medio ed alto fusto, la messa a dimora delle stesse dovrà seguire lo schema a doppio filare alternato (quinconce).

Pertanto si riporta in scheda che andrà realizzata una fascia a verde di filtro e mitigazione, densamente piantumata con piante di medio ed alto fusto sul confine tra l'area residenziale e l'attività produttiva.

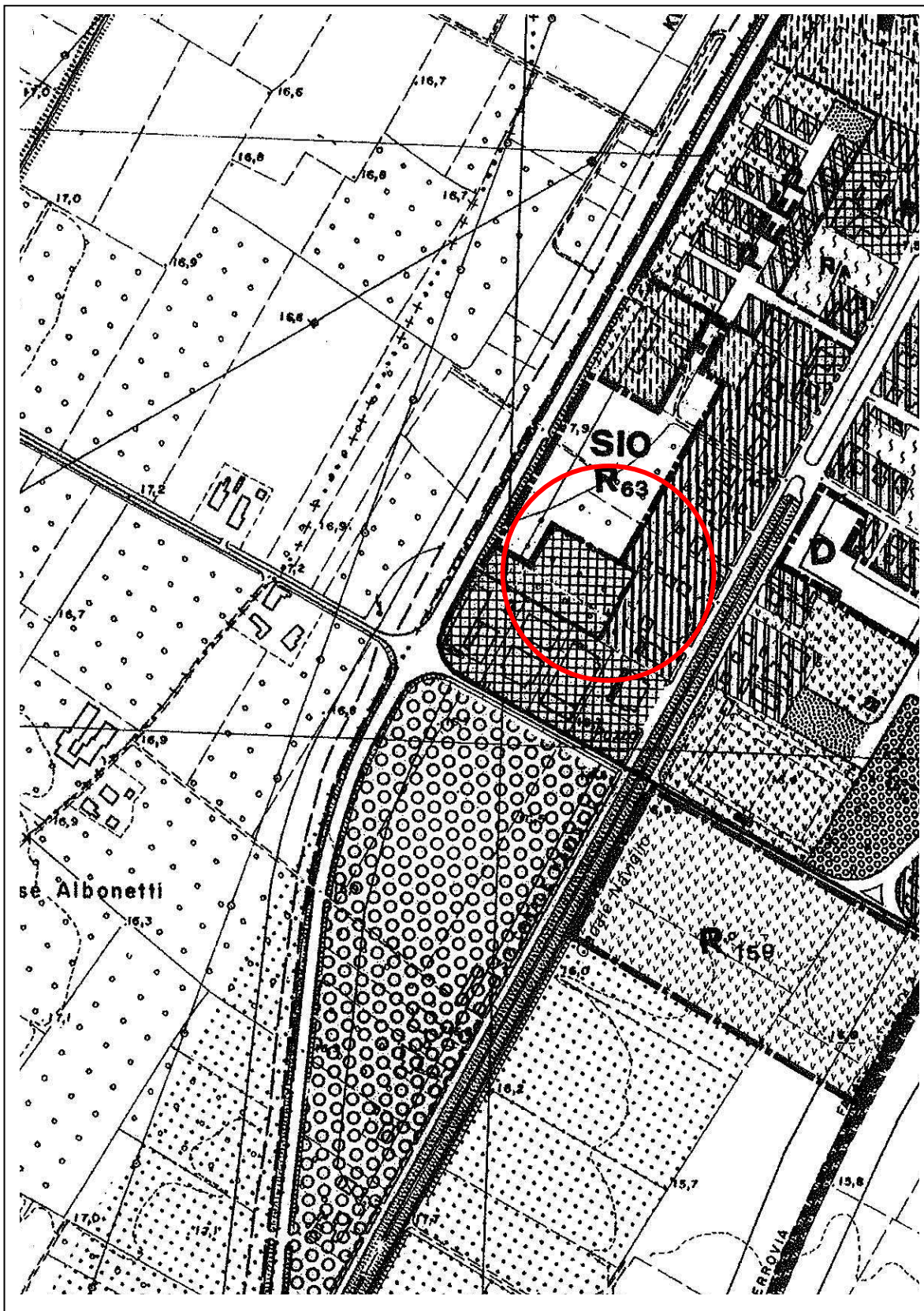
ARPA nel parere ambientale riporta le seguenti condizioni:

- valutazione previsionale di clima acustico al fine di indirizzare la progettazione degli edifici residenziali con gli eventuali accorgimenti di mitigazione acustica necessari per il rispetto dei limiti di immissione assoluto e differenziale previsti dal OPCM 14/11/97;
- per le acque reflue prodotte dall'insediamento dovranno essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato da OGR 1053/03 e secondo i criteri tecnici dettati dal O.lgs 152/2006. Pertanto, poiché l'intero centro urbano in cui è inserito tale ambito, ad oggi, non risulta ancora allacciato a depuratore, in coerenza con quanto previsto nel PSC adottato e con quanto ribadito da questa Agenzia con PGRA/2009/6985 del 09/07/2009 (osservazioni al PSC), si ritiene necessario che l'attuazione del comparto non possa che avvenire contestualmente al completamento della rete pubblica e relativo collettamento a pubblico depuratore.

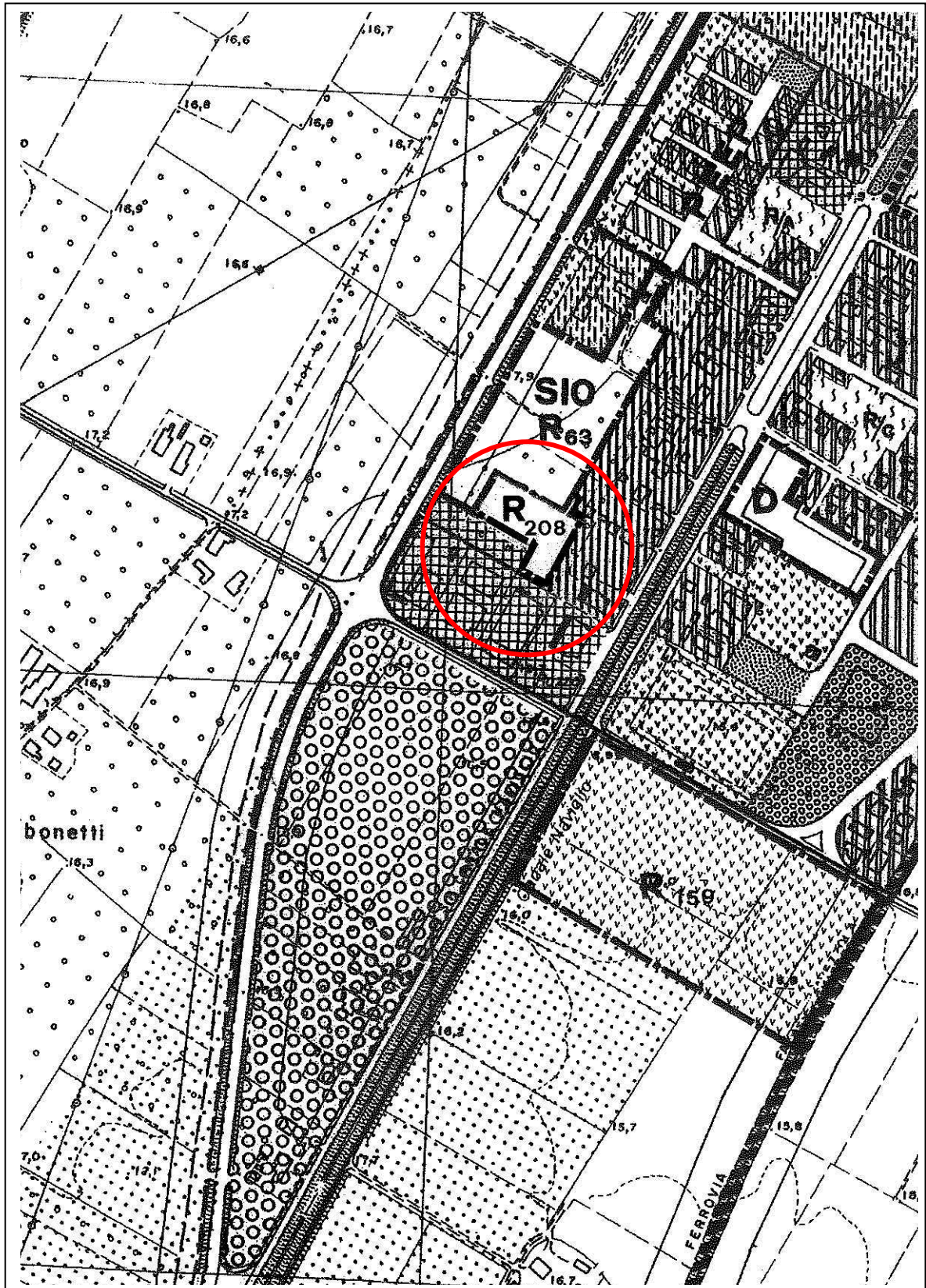
Inoltre si ritiene di puntualizzare che, alla luce della destinazione prevista per l'area "Zona urbana di trasformazione", interclusa tra una zona residenziale già attuata ed una zona artigianale, la progettazione del comparto dovrà prevedere ed opportunamente valutare idonee fasce di mitigazione e/o di filtro volte ad impedire o contenere i possibili impatti dovuti alle eventuali emissioni (sia sonore che atmosferiche) delle vicine attività produttive nei confronti delle residenze previste.

Pertanto si riportano in scheda le prescrizioni di ARPA riferite alla predisposizione di fasce verdi densamente piantumate di mitigazione delle emissioni sonore ed atmosferiche, già richiamate dal parere AUSL ed anche della necessità del collettamento al pubblico depuratore una volta completata la rete pubblica fognaria, precisando però, per quest'ultima, che la prescrizione potrà essere riconsiderata qualora, previa acquisizione del parere dell'ente gestore delle fognature (HERA), ARPA esprima parere favorevole.

STATO ATTUALE
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 9



STATO MODIFICATO (V54)
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 9



SCHEDA n°208 : A REA CIRCONVALLAZIONE 2 (GRANAROLO)

Art. 12 - Zone Urbane di trasformazione: ambiti urbani di trasformazione.

- Indice di Fabbricabilità Territoriale (It) = 0,90 m³/m² di St
- L'area da destinare a servizi pubblici è quantificata in min. 30 m² /100 m³ da attrezzare completamente, di cui almeno 5 m²/100 m³ adibiti a parcheggio.
- Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applica l'art. 12.2.1 delle NdA.

Modalità attuative:	
Progetto unitario e successivo Permesso di Costruire	(A) (★)

Prescrizioni:	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub superficiale della zona; 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
Rischio sismico ($\varepsilon > 1$)	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Fornire una valutazione preliminare del fattore di amplificazione topografico (St) e del fattore di amplificazione stratigrafico (FA) (per i periodi T=0s; 0.1s<T<0.5s; 0.5s<T<1s) in rapporto ad un profilo Vs30/profondità (modello sismostratigrafico) ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento n.112/2007 .
Altezza	Max 10 m.

Note:

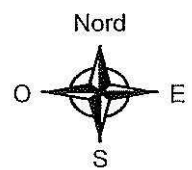
- Accesso al comparto dal prolungamento di Via Dal Pane.
- Il 20% minimo dei consumi energetici va assolto con il ricorso ad energie rinnovabili.
- L'intervento è sottoposto alle regole della bioedilizia.
- Il Permesso di Costruire va sottoposto al parere vincolante di ARPA per quanto concerne le problematiche acustiche che vanno risolte a cura del soggetto attuatore.

Scheda n. 208



LEGENDA

-  Perimetro della scheda
-  Area nella quale applicare l'indice di edificabilità
-  Area a verde privato



Scala 1:2000

SCHEDA n°208 : A REA CIRCONVALLAZIONE 2 (GRANAROLO)

Art. 12 - Zone Urbane di trasformazione: ambiti urbani di trasformazione.

- Indice di Fabbricabilità Territoriale (It) = 0,90 m³/m² di St
- L'area da destinare a servizi pubblici è quantificata in min. 30 m² /100 m³ da attrezzare completamente, di cui almeno 5 m²/100 m³ adibiti a parcheggio.
- Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applica l'art. 12.2.1 delle NdA.

Modalità attuative:

Progetto unitario e successivo Permesso di Costruire (A) (★)

Prescrizioni:

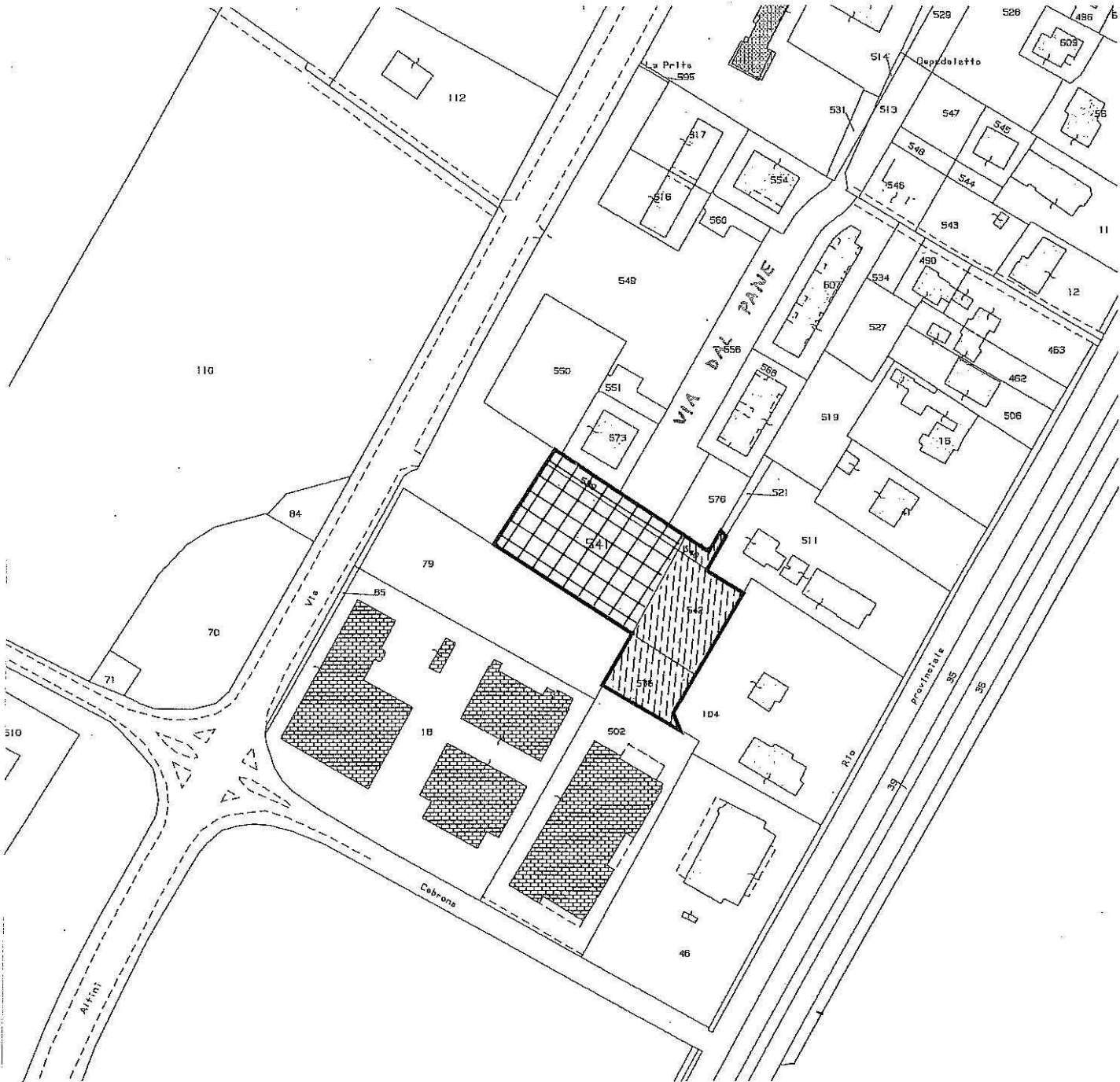
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub superficiale della zona; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione, 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
Rischio sismico (e>1)	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Fornire una valutazione preliminare del fattore di amplificazione topografico (St) e del fattore di amplificazione stratigrafico (FA) (per i periodi T=0s; 0.1s<T<0.5s; 0.5s<T<1s) in rapporto ad un profilo Vs30/profondità (modello sismostratigrafico) ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento n.112/2007.
Altezza	Max 10 m.

Note:

- Accesso al comparto dal prolungamento di Via Dal Pane.
- Il 20% minimo dei consumi energetici va assolto con il ricorso ad energie rinnovabili.
- L'intervento è sottoposto alle regole della bioedilizia.
- Il Permesso di Costruire va sottoposto al parere vincolante di ARPA per quanto concerne le problematiche acustiche che vanno risolte a cura del soggetto attuatore.
- **Divieto di realizzare interrati e seminterrati.**
- **Va realizzata una fascia a verde di filtro e mitigazione, densamente piantumata con piante di medio ed alto fusto sul confine tra l'area residenziale e l'attività produttiva.**
- **L'attuazione del comparto individuato in scheda è subordinata alle verifiche ed al rispetto dei seguenti pareri: Provincia di Ravenna (Delibera G.P. 328 del 10/08/2011 e Relazione istruttoria del Servizio), AUSL (12/11/2010 Prot. 85553 – IPFA), COMUNE DI FAENZA - Lavori Pubblici (Prot. n. 32965 del 18/08/2010).**
- **L'attuazione del comparto non può che avvenire contestualmente al completamento della rete pubblica e relativo collettamento a pubblico depuratore (parere ambientale ARPA del 17/08/2010 Prot. PGRA/2010/9198); tale prescrizione potrà essere riconsiderata qualora, previa acquisizione del parere dell'ente gestore delle fognature (HERA), ARPA esprima parere favorevole.**

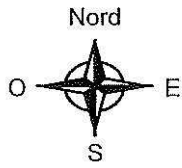
SCHEDA DI PRG N. 208 - APPROVAZIONE

Scheda n. 208



LEGENDA

-  Perimetro della scheda
-  Area nella quale applicare l'indice di edificabilità
-  Area a verde privato



Scala 1:2000