



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

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

VARIANTE al PRG n. 67

SCHEDA n. 111

"AREA VIA EMILIA LEVANTE 1"

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:
Silvia Laghi
Daniele Bernabei
Cinzia Neri

	<i>Pag.</i>
Relazione Tecnica	5
1. Premessa	6
1.1. Ubicazione dell'area oggetto di variante	6
1.2. Strumentazione urbanistica vigente	6
1.3. Atti precedenti	7
1.4. La procedura	7
1.5. Le motivazioni	8
1.6. Ulteriori considerazioni	10
2. Verifica dimensionamento	11
3. Oggetto delle variazioni:	15
3.1. Il progetto	16
3.2. Elaborati costitutivi	16
– Estratto catastale	
– PSC Vigente - Tav. 3_13	
– PRG Vigente – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 34-44	
– PRG Vigente – Tav. P3 – SCHEDA n. 111 (normativa e grafica)	
– PRG Variato – Tav. P3 – SCHEDA n. 111 (normativa e grafica)	

Relazione tecnica

1. Premessa

1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area oggetto di variante si trova ad Est della città di Faenza, in un contesto periurbano in prossimità dell'abitato di Faenza, con accesso dalla Via Emilia Levante.

Il fondo, per il quale si ipotizza il cambio di destinazione d'uso, caratterizzato da suoli pianeggianti attualmente agricoli, è individuato dai mappali 135, 133, 132, 134 parte e 73 parte del foglio 176 del catasto terreni e risulta contiguo ad un area interessata da attività esistente di ristorazione.

L'area è delimitata a Sud dalla Via Emilia Levante e sugli altri lati da terreni agricoli.



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 le aree incluse nella Scheda n. 111 "Area Via Emilia Levante 1", come "Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione" Art. 19 delle Nda e stabilisce la modalità attuativa diretta del Progetto Unitario .

In base al PSC questi terreni, che complessivamente si estendono per circa 11.368 mq. ricadono all'interno dell' "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" Art. 6.8 delle Norme di attuazione del PSC.

L'art. 6.8 del PSC rimanda all'art. A-19 della LR 20/2000 ed all'art. 10.8 del PTCP della Provincia di Ravenna. Tali articoli esprimono la volontà di mantenere e favorire la vocazione agricola di queste aree.

Lo stesso piano riconosce anche l'esistenza di previsioni frutto della pianificazione previgente, variamente collocate nel territorio rurale, che sono state ricomprese negli ambiti di nuovo insediamento.

Il PSC riconosce la continuità di tali previsioni pregresse che possono trovare attuazione ed essere oggetto delle variazioni consentite dalla normativa sovraordinata (Art. 3 PSC Norme di attuazione Faenza).

1.3 Atti precedenti

La scheda di PRG n. 111 è stata introdotta con il PRG 1996 approvato con atto di Giunta provinciale n. 397/22571 del 29.04.1998 e modificata successivamente con l'approvazione della Variante Parziale al PRG n. 8 (approvata con atto di C.C. n. 1089/90 del 23.02.2000 e convalidata con atto di G.P. n. 384/35849 del 24.05.2000).

I Sig.ri Brighenti Michele e Rava Roberto, in qualità di proprietari e legali rappresentanti della ditta Società Beach Park Srl, hanno presentato una proposta di accordo ai sensi dell'Art. 18 LR 20/2000 e s.m.i., recante richiesta di variante urbanistica per la Scheda di PRG n. 111 "Area Via Emilia Levante 1" , con nota del 21.06.2012 (Prot.Gen. 23746) e successiva integrazione di documentazione, presentata definitivamente in data 25.06.2012 (Prot.Gen. 24030). Tale proposta di accordo è stata approvata con atto di G.C. Prot. n. 218/26584 del 10.07.2012.

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.*

1.5 Le motivazioni

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della proposta di Accordo urbanistico avanzata dai privati, in data 21.06.2012 (Prot.Gen. 23746), relativa ad un diverso utilizzo dell'area inserita nella scheda di PRG 111 "Area Via Emilia Levante 1", occorre procedere all'adozione di apposita Variante al PRG.

Viene proposto di rivedere la previsione contenuta nella vigente scheda di PRG n. 111, mutando la destinazione da residenza sociale per anziani verso un uso che consenta la realizzazione di un complesso sportivo, costituito da un campo da calcetto, da beach volley e da racchettone, palestra con servizi e piscina.

Al fine di migliorare la struttura del territorio con azioni di rilevante interesse per la comunità locale, si richiamano le principali intenzioni dell'Amministrazione Comunale in relazione all'area oggetto del presente accordo:

- favorire ed incentivare l'attività sportiva, prioritariamente in favore di tutte le scuole del territorio faentino e delle Associazioni sportive iscritte all'Albo Comunale;

- ampliare, in situazioni di idonea continuità rispetto al tessuto cittadino, la dotazione di servizi, contemplando la presenza di strutture sportive private, fruibili in modo agevolato ed integrative dell'offerta pubblica, che concorrono ad elevare la qualità dell'insediamento urbano;
- sviluppare un intervento coerente con le forme di mobilità sostenibile perseguite in ambito urbano;
- conservare un rilevante profilo di valenza pubblica connesso alle previsioni di trasformazione del comparto.

L'accordo contempla aspetti di rilevante interesse per la collettività, in quanto all'Amministrazione Comunale viene riconosciuta la possibilità di usufruire delle strutture sportive previste nell'area, per una durata ventennale, nei seguenti modi e termini:

- **utilizzo gratuito del campo da calcetto e dei relativi servizi da parte delle Associazioni Sportive iscritte all'Albo Comunale per tutti i giorni feriali (escluso festivi e prefestivi) nelle fasce orarie pomeridiane dalle 16.00 alle 19.00, da attuarsi mediante la stipula di un accordo annuale con l'A.C. per definire nel dettaglio, quali le società sportive e quali gli orari e le giornate a loro destinate;**
- **utilizzo gratuito delle strutture (campo da calcetto, da beach volley e racchettone) e dei relativi servizi da parte delle scuole del territorio faentino per l'intero anno scolastico da attuarsi mediante concordati annuali che definiscano nel dettaglio le giornate e gli orari che dovranno essere compresi nell'arco della mattinata (dalle ore 9.00 alle ore 12.00);**

Nell'utilizzo gratuito è ricompreso ogni onere connesso alla piena e idonea fruizione delle strutture (riscaldamento e/o raffrescamento, illuminazione, servizi etc.).

Per favorire l'accesso ciclopedonale all'area sportiva dalla viabilità secondaria, viene prevista anche la realizzazione di un percorso di uso pubblico, di collegamento fra il nuovo complesso e la retrostante Via Soldata.

1.6 Ulteriori considerazioni

La presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al PRG attualmente in corso, come di seguito indicati:
 - Variante al PRG n. 62: “Variante al PRG n. 62 – Aree pubbliche ed altre modifiche minori – ADOZIONE - atto di C.C. n. 15981/116 del 23/04/2012;
 - Variante n. 66 Scheda n. 80 “Area di Via Piero della Francesca 2 - Sub A2” ADOZIONE con atto C.C. n. 244/35940 del 26.09.2012;
 - Variante n. 65 Scheda AL 3 “Area di via S. Giovannino” ADOZIONE con atto C.C. n. del ;
- 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 delle possibilità contemplate dal PSC.

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.**

2. Verifica dimensionamento

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

Si evidenzia che la presente Variante al PRG n. 67 non incide sul dimensionamento produttivo e non incide su quello residenziale.

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 l'approvazione della Variante al PRG n. 59 "Ambito 10 di PSC Rotonda di Via Pana", ha inciso su tale dimensionamento, risultando così un dimensionamento produttivo pari a mq. 30.929.

Poi successivamente sono state adottate la Variante n. 66 "Scheda n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2 Sub A2" , la Variante n. 65 Scheda AL3 "Area S. Giovannino" e la Variante n. 64 scheda n. 168 "Area Causacca" che non ha inciso su alcun dimensionamento, pertanto il valore a cui ci si dovrà attenere in sede di approvazione di ulteriori Varianti al PRG è pari a **mq. 21.682 per il dimensionamento produttivo e mc. 18.290 per il dimensionamento residenziale.**

Si conclude evidenziando che il nuovo valore a cui ci si dovrà attenere in sede di adozione di ulteriori Varianti al PRG è pari a mq. 21.682 per dimensionamento produttivo e mc. 18.290 per il dimensionamento residenziale .



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

3. Oggetto delle variazioni

3.1 Il progetto

Viene prevista la modifica della vigente scheda di PRG n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1", sia per la parte grafica che per quella normativa.

La nuova previsione contempla la realizzazione di un centro privato per attività sportive e sostituisce integralmente la precedente di insediamento di un centro residenziale per anziani, pur rientrando nella medesima destinazione di PRG Art. 19 "Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione".

Il perimetro della scheda rimane invariato, ma vengono dettagliati alcuni aspetti plani-volumetrici per guidare l'assetto insediativo e vengono inseriti alcuni parametri e prestazioni di base da garantire nella trasformazione dell'area, così da elevare il livello di sostenibilità della previsione.

Viene assicurata nell'ambito del dimensionamento del PRG la disponibilità di diritti edificatori pari a 2.000 mq. di SUL, elevabili fino ad un massimo di 5.000 mq. di SUL tramite un sistema di incentivi prestazionali. La potenzialità destinata all'intervento rimane comunque inalterata rispetto alla scheda vigente.

Costituisce un elemento con profili di interesse per la collettività e di mobilità sostenibile, anche il nuovo percorso ciclo-pedonale di collegamento fra l'insediamento sportivo in progetto e la retrostante Via Soldata, finalizzato ad agevolare forme di mobilità urbana "leggera", nel caso specifico principalmente quella afferente al quartiere Borgo in relazione ai nuovi servizi previsti.

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** **All. "A"**
- **Relazione VALSAT** **All. "B"**
- **Valutazione della mobilità indotta e verifica di accessibilità** **All. "C"**
- **Relazione GEOLOGICA** **All. "E"**

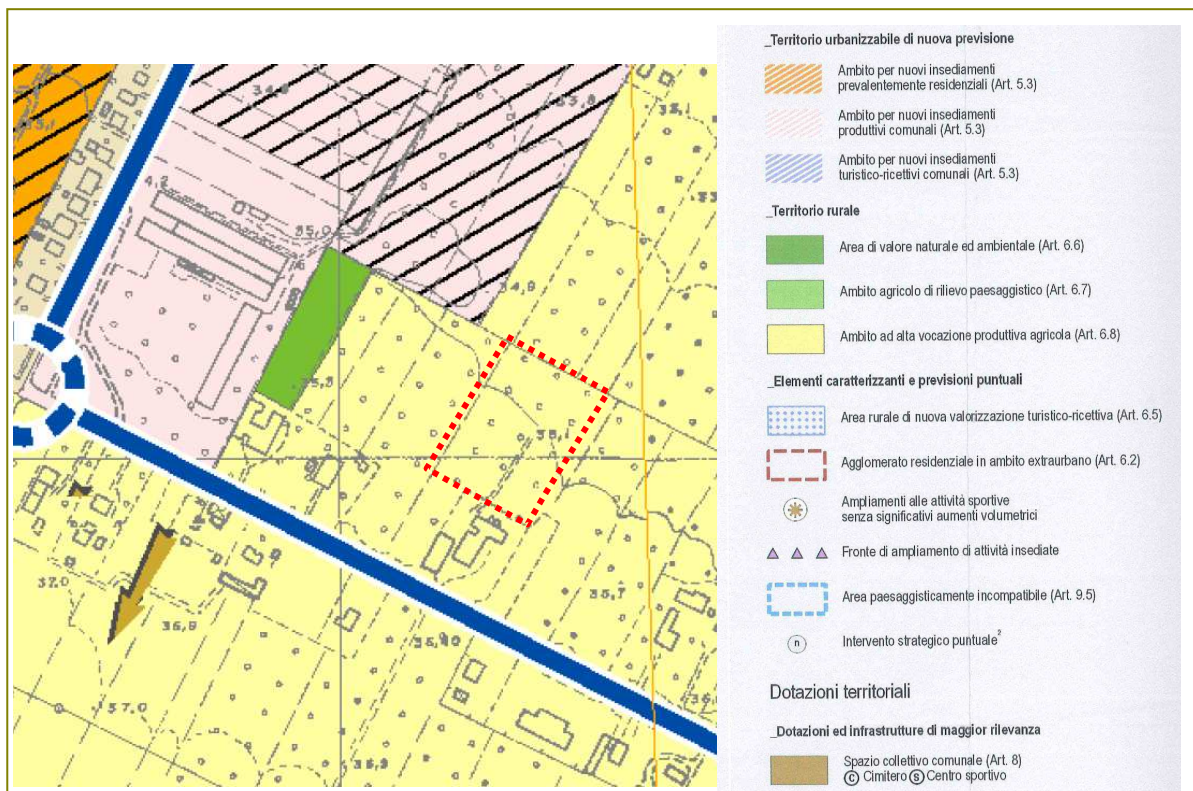
Le modifiche introdotte interessano i seguenti elaborati del PRG:

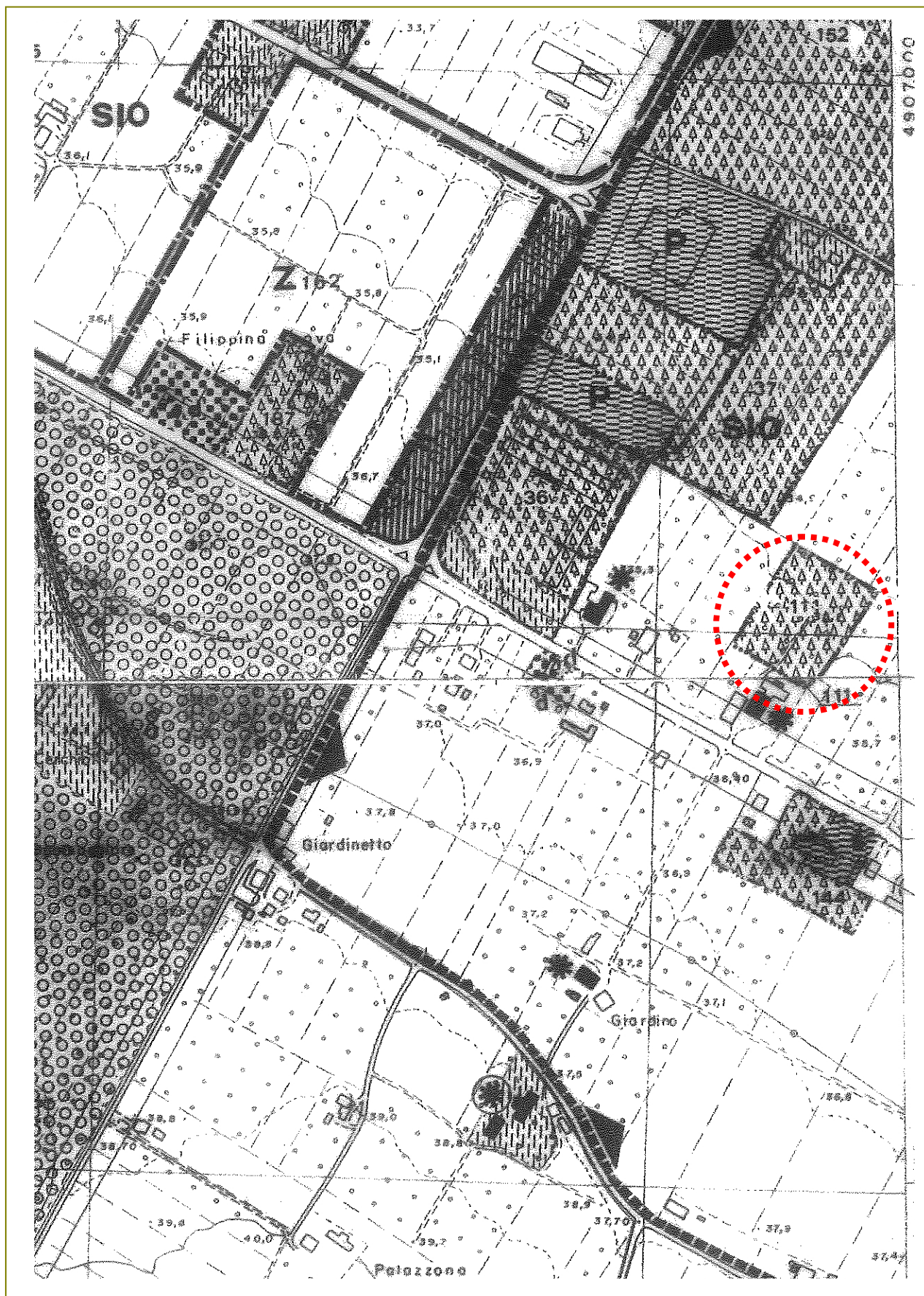
- Tav. P3 - Scheda normativa di Attuazione:
MODIFICA Scheda n. 111 "Area Via Emilia Levante 1"

ESTRATTO CATASTALE
Foglio 176 Mapp.li 135, 133, 132, 134 parte e 73 parte



ESTRATTO di PSC
Tav. 3_13 – Aspetti Strutturanti





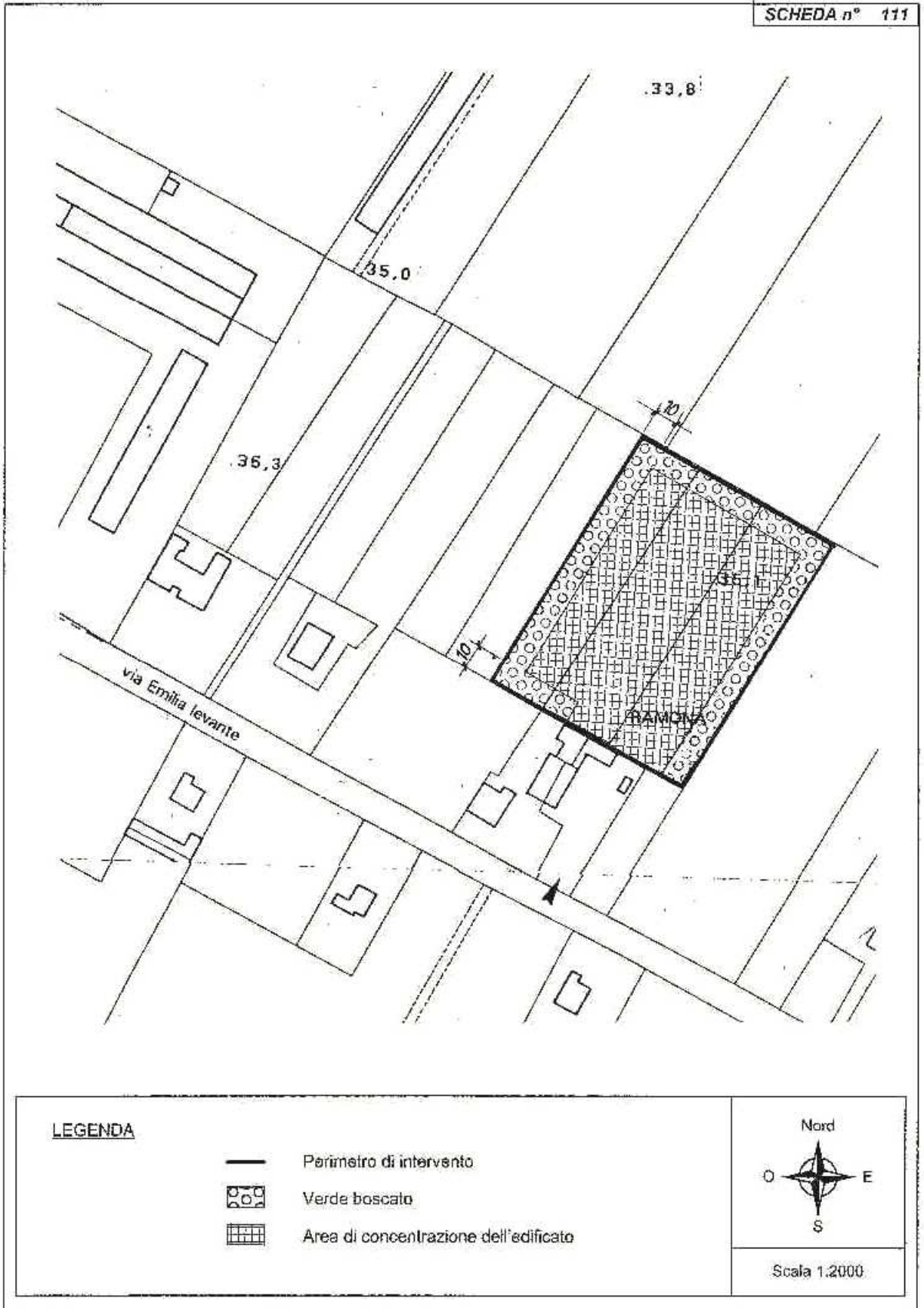
SCHEDA n° 111: AREA DI VIA EMILIA LEVANTE I.

Art.19 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica

Modalità attuative:	
Progetto unitario e successiva concessione edilizia	(A)

Note:

- Accesso unico dalla Via Emilia Levante che disimpegni l'attuale ristorante e l'area di previsione.
La trasformazione dell'area è finalizzata ad un suo totale utilizzo a fini sociali. Le funzioni ammesse saranno, pertanto, quelle sociali per la realizzazione di una casa albergo per anziani.
 - L'area di concentrazione edilizia dovrà essere posta nella zona indicata nella planimetria allegata.
 - Descrizione sommaria delle opere da realizzare:
 - * il 15% dell'intera area perimetrata e, comunque, un minimo di 1 m²/1 m² di Sul andrà destinata a standard di uso pubblico per la realizzazione dei parcheggi alberati, necessari al funzionamento dell'attività. In fase di progettazione dovrà essere valutata la fattibilità della realizzazione di una pista ciclabile, che si colleghi con Via Fomarina, attraverso Via Soldata.
- La Sul massima attribuita all'intero comparto sarà pari a 2000 m², da riservare a costruzioni con altezza max. pari a 3,50 m, e max. 6,50 m per l'edificio da destinare a reception. Tali costruzioni dovranno essere in perfetta sintonia con l'ambiente rurale quanto a tipologie edilizie e materiali costruttivi, escludendo a tal fine soluzioni prefabbricate che non assicurano un'elevata qualità architettonica.
- Il 40% dell'area dovrà essere riservata a verde privato, totalmente permeabile, e tutta la proprietà andrà perimetrata con un'ampia fascia arborea di alto fusto (nei termini indicati dalla planimetria allegata). La fascia perimetrale è da computare nel 40% da riservare a verde e dovrà essere oggetto di uno studio particolareggiato finalizzato all'abbattimento del rumore.
Per quanto non previsto dalla presente scheda, l'intera area perimetrata è disciplinata dalle norme generali di cui all'art. 7 delle N.d.A.
 - Nel solo caso di realizzazione di casa albergo per anziani convenzionata per una durata ventennale con l'Amministrazione Comunale per il mantenimento dei parametri funzionali e qualitativi, la superficie utile lorda potrà essere elevata a 5000 mq per costruzioni aventi altezza massima pari a 3 piani fuori terra.



Tav. P3 - SCHEDA n. 111 - PRG - VARIANTE

SCHEDA n°111: A REA VIA EMILIA LEVANTE N.1

Art. 19 – Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento attuativo	– Progetto Unitario convenzionato

DESTINAZIONE	
Funzioni	<p>La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendovi qui ricomprese anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 95% della Sul realizzata; – Sono ammesse, ad integrazione dei prevalenti usi sportivi, le funzioni di cui alle lettera B) dell'art. 3 delle NdA, purchè riconducibili e/o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto.

CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	
Ut	– Sul massima (di base): 2.000 mq.
Incentivi	<ul style="list-style-type: none"> – La Sul massima può essere incrementata, in base ai seguenti incentivi sequenziali, predisponendo le relative prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>incentivo 1</u>: incremento della Sul massima fino a 3.500 mq. complessivi. <ul style="list-style-type: none"> _ Gli edifici devono presentare i requisiti di "qualità ambientale" di cui all'atto CC n. 3485/264 del 12.07.2001 "Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia e di qualità e sostenibilità ambientale"; _ va incentivata la mobilità pedonale e ciclabile: deve essere realizzato il collegamento ciclopedonale di uso pubblico dell'area con Via Soldata, inserito in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea siepe/alberatura ed illuminazione; _ 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, gli edifici soggetti a certificazione energetica devono avere comunque prestazioni energetiche (EP_{tot}) con consumi pari o inferiori a 60 kWh/mq anno; _ per la quantità edificatoria in esubero rispetto ai 2.000 mq deve essere prevista una emissione di CO₂ pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative consistenti nella messa a dimora di esemplari arborei, in accordo con l'A.C. e nella misura di 1 albero ad alto fusto/20 kg di CO₂ anno da compensare; ○ <u>incentivo 2</u>: incremento della Sul massima fino a 5.000 mq. complessivi. Accessibile previo assolvimento dell'incentivo 1. <ul style="list-style-type: none"> _ Va incentivato il risparmio e il riuso della risorsa idrica: i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'adozione di reti duali nell'impianto idrosanitario ed il dispositivo di raccolta deve rispettare il parametro minimo di 1 m³/100 mq di Sul, con riferimento all'intera unità d'intervento; _ va realizzato il bacino di laminazione prevedendone anche la funzione di habitat naturali, adottando tecniche naturalistiche che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di acqua (laghetto) ed evitando la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%.

	<p>Tale bacino deve essere localizzato sull'area agricola esterna al perimetro della scheda (mappale 134 Foglio 176), situata sul confine ovest, che per almeno il 70% della sua estensione deve essere allestita con soluzioni tese alla costituzione di habitat naturali con funzione ecologica-ambientale, in base ad un progetto da concordare con il Comune secondo i parametri minimi di cui all'art. 24 delle NdA;</p> <p>_deve essere prodotto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si attesterà su Via Soldata, e la pista ciclopedonale esistente in Via Fornarina.</p>
--	---

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	
Attrezzature e spazi collettivi	_ Deve essere realizzato un parcheggio di uso pubblico con almeno 80 posti auto e orientativamente non più di 100 posti auto, necessario al funzionamento delle attività, nel rispetto dello schema grafico indicato.
Nuove infrastrutture	_ L'accesso carrabile all'area deve avvenire mediante un unico accesso dalla Via Emilia che disimpegni l'attuale ristorante e l'area perimetrata. Deve essere adeguato l'innesto esistente, acquisendo il parere dell'Ente competente.
Impiantistica territoriale	_ Deve essere previsto: <ul style="list-style-type: none"> - il collegamento ad un idoneo sistema di depurazione; - il collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; - la realizzazione dell'allacciamento alla rete gas.

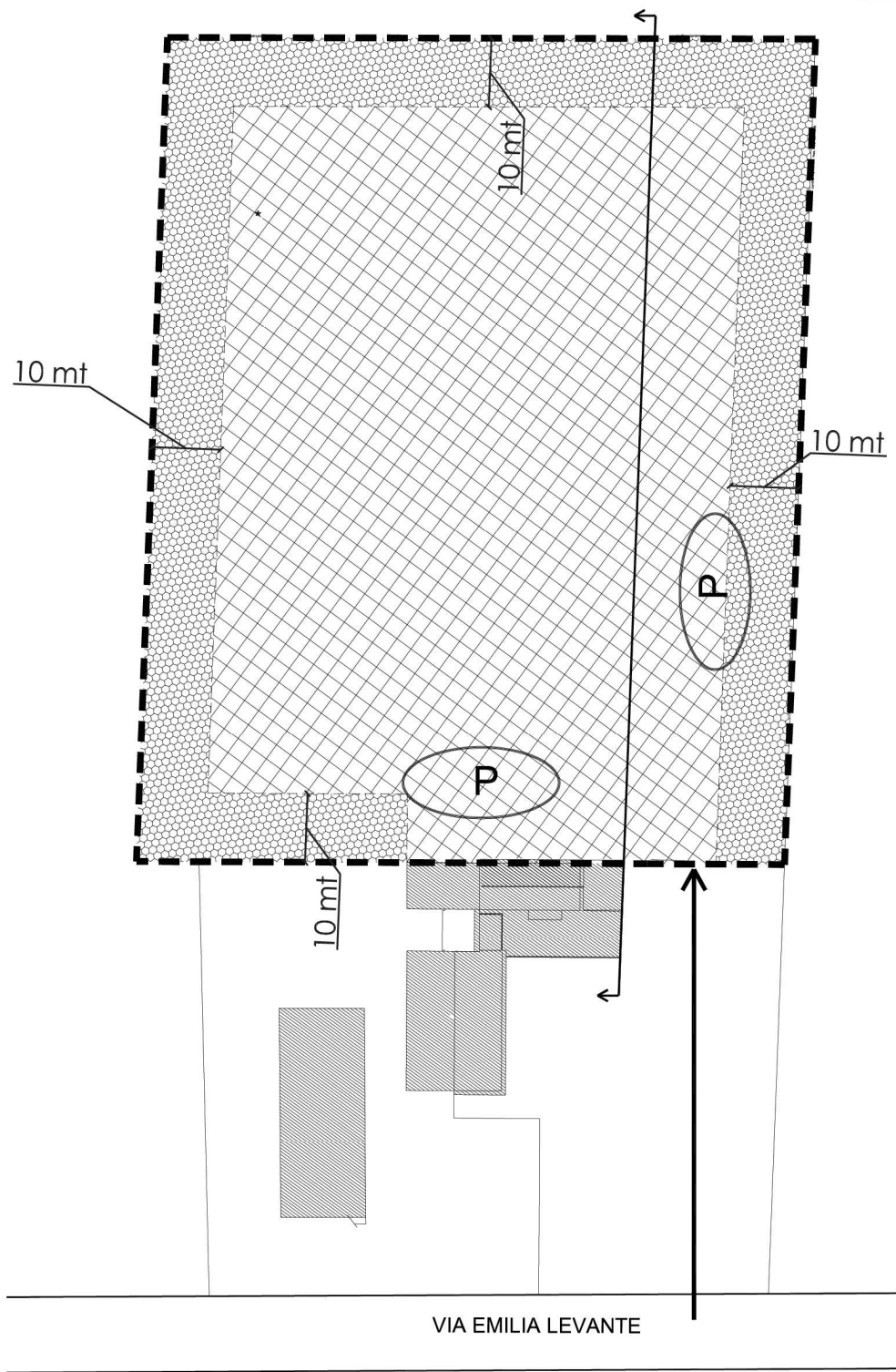
USO DELLE RISORSE	
Consumi	<p>Energia:</p> <p>_ Per la redazione del Progetto Unitario si richiamano gli indirizzi di cui agli artt. 6.5 e 12.7 del PTCP ed in particolare dovrà essere effettuata la valutazione della fattibilità tecnico economica di cui all'art. 5 comma 4 LR 26/2004, prevedendo un corretto orientamento solare delle masse edificate ed il ricorso al teleriscaldamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili;</p> <p>_ Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico;</p> <p>_ Si devono utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari, geotermico o altro) e per la produzione di energia elettrica (es. pannelli fotovoltaici). In particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili;</p> <p>_ Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p>Acqua:</p> <p>_ Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare i servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso;</p> <p>_ Per le superfici impermeabili, devono essere previsti idonei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati e/o legati alle attività da insediare.</p>

Emissioni	<p>Rumore:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ 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; _ La classificazione acustica di progetto è classe 3. <p>Gas climalteranti:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Devono essere previste essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO₂ e polveri. <p>Rifiuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Deve essere effettuata la raccolta differenziata, verificando in accordo con gli Enti gestori del servizio la necessità di individuare nel comparto adeguate aree comuni per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilati agli urbani. <p>Luce:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione sia pubblici che privati devono rispettare i criteri stabiliti dalla LR 19/03.
------------------	---





COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	
Permeabilità e vulnerabilità acquiferi	<p>Permeabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Deve essere assicurata la permeabilità dei suoli per almeno il 40% della superficie territoriale conteggiata come da art. 4.4.4 delle NdA del PRG vigente. <p>Gli spazi destinati ai parcheggi, se adeguatamente integrati nella fascia perimetrale alberata, potranno essere considerati nel computo della permeabilità in rapporto alle caratteristiche del loro allestimento.</p> <p>Regimazione delle acque:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ 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. _ Gli eventuali tombinamenti, da prevedersi solo in caso di particolari esigenze di sicurezza e/o igiene ambientale che dovranno essere attestate dagli Enti competenti, dovranno essere realizzati mantenendo inalterata la sezione di deflusso delle acque, escludendone il restringimento puntuale e la brusca modifica della geometria tale da determinare fenomeni di interruzione localizzata del trasporto solido.
Geomorfologia	<p>Sicurezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche devono prevedersi prove di approfondimento, fra cui prove tipo "Down Hole" e carotaggi a 30 mt di profondità minima; _ Deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente.
Natura e Paesaggio	<p>Verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Devono essere previsti interconnessioni tra il verde privato, i bacini di laminazione e le aree pubbliche e/o di uso pubblico sistemate a verde con l'obiettivo di favorire reti ecologiche; _ Deve essere realizzata una fascia sistemata a verde alberato, lungo il perimetro dell'area, in base all'individuazione grafica; _ Per quanto non disciplinato dalla presente Scheda, trovano attuazione le disposizioni di cui all'art. 7 delle NdA.
Storia e Archeologia	<ul style="list-style-type: none"> _ L'intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 11 del PSC in quanto l'area è individuata come "Zona di alta potenzialità archeologica".

Assetto territoriale/insediativo	Ambito: _ L'area di concentrazione dell'edificazione è quella appositamente individuata graficamente; _ L'altezza massima consentita è pari a 10 m.
---	--

COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	
Rete per la mobilità	Mobilità: _ I parcheggi privati vanno localizzati nel rispetto delle indicazioni grafiche.



LEGENDA

-  Perimetro dell scheda
-  Verde di rispetto alberato
-  Area di trasformazione
-  Area di ubicazione parcheggi
-  Limite edificazione nuovi volumi
-  Accesso dalla Via Emilia Levante

Nord



Scala 1:2000