



COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOZIONE	<i>ATTO C.C. n. 42921/277</i>	<i>del 12.11.2012</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n.</i>	<i>del</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C.C. n.</i>	<i>del</i>

VARIANTE al PRG n. 62

Aree pubbliche ed altre modifiche minori

V A L S A T

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

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

Il Dirigente
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del procedimento:
Daniele Babalini

Collaboratori:
Cinzia Neri
Daniele Bernabei
Silvia Laghi

Ottobre 2012

INDICE

1. PREMESSE	pag.	1
2. DESCRIZIONE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE AL PRG	pag.	2
– Proposta 4.1 - “Area Via Granarolo n. 72” - NUOVA Scheda n. 211	pag.	5
– Proposta 4.2 – “Area Mezzeno”	pag.	9
– Proposta 4.3 – “Area di Via Granarolo 1” - Scheda n. 15	pag.	10
– Proposta 4.4 - “Area di Via Salita” - NUOVA Scheda n. 212	pag.	12
– Proposta 4.5 - “Area Via Cesarolo” Scheda n. 32 – limite all’edificabilità	pag.	15
– Proposta 4.6 - Area “Centro civico Borgo”	pag.	18
– Proposta 4.7 – “Area di Via Campidori”	pag.	19
– Proposta 4.8 – “Area ex Chiesa dei Servi”	pag.	20
– Proposta 4.9 – “Edificio Via Masoni (Ex Pesa)”	pag.	21
3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO	pag.	22
4. METODOLOGIA ADOTTATA	pag.	24
5. SCHEDE DI VALUTAZIONE	pag.	28
– Proposta 4.1 - “Area Via Granarolo n. 72” - NUOVA Scheda n. 211	pag.	28
– Proposta 4.2 – “Area Mezzeno”	pag.	47
– Proposta 4.3 – “Area di Via Granarolo 1” - Scheda n. 15	pag.	63
– Proposta 4.4 - “Area di Via Salita” - NUOVA Scheda n. 212	pag.	78
– Proposta 4.5 - “Area Via Cesarolo” Scheda n. 32 – limite all’edificabilità	pag.	100
– Proposta 4.6 - Area “Centro civico Borgo”	pag.	116
– Proposta 4.7 – “Area di Via Campidori”	pag.	132
– Proposta 4.8 – “Area ex Chiesa dei Servi”	pag.	148
– Proposta 4.9 – “Edificio Via Masoni (Ex Pesa)”	pag.	164
6. CONCLUSIONI	pag.	181

1. PREMESSE

Viene redatto il presente documento di Valsat secondo quanto disposto dall'art. 5 della LR 20/00 e s.m.i..

La Direttiva CE 42/01 del Parlamento e del Consiglio Europeo, concernente la valutazione degli effetti di piani e programmi e comunemente nota come "direttiva sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" è stata infatti recepita dall'Italia con il DLgs 152/06 e s.m.i. e dall'Emilia Romagna con la legge n. 20/00 "Tutela e uso del territorio".

Tale legge regionale, unitamente all'"Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione" di cui alla DCR n. 173/01, ha introdotto fin dal 2000 il concetto di Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) quale strumento fondamentale per la costruzione, la gestione ed il monitoraggio dei piani afferenti il governo e la gestione del territorio.

Tale normativa regionale di riferimento, successivamente modificata dalla LR n. 6/09 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", all'art. 5 integra e specifica le disposizioni di cui al DLgs 152/06 e s.m.i. all'interno del procedimento di redazione e approvazioni dei piani urbanistici.

Il presente documento:

- è parte integrante, nella forma di elaborato costitutivo, della proposta di variante n. 62 al PRG relativa a "Aree pubbliche ed altre modifiche minori", elaborata nelle more di cui all'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i., avendo il Comune di Faenza approvato il PSC nel 2010;
- assume, nello specifico, il valore di elaborato di Valsat ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e s.m.i..

Scopo di questo documento è quindi contribuire all'individuazione preliminare, all'analisi ed alla descrizione dei potenziali impatti ambientali determinati dall'accoglimento delle proposte avanzate e destinate ad incidere sulle previsioni del PRG vigente, nonché alla definizione delle eventuali forme di mitigazione/compensazione che si rendessero necessarie.

Si evidenzia che gli elementi di variazione da valutare:

- attengono a modifiche apportate ad un PRG (approvato dalla Provincia nel 1998) provvisto di uno specifico studio denominato "*Analisi di compatibilità ambientale delle scelte di PRG*", e di successiva variante generale (Variante al PRG n.14) ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 47/78, comprensiva di VAS;
- devono essere considerati in rapporto anche alle previsioni ed alla Valsat del PSC approvato.

L'attuazione delle previsioni in oggetto avverrà per quasi la totalità delle proposte con intervento diretto e quindi non sarà soggetta ad ulteriori procedure di Valsat.

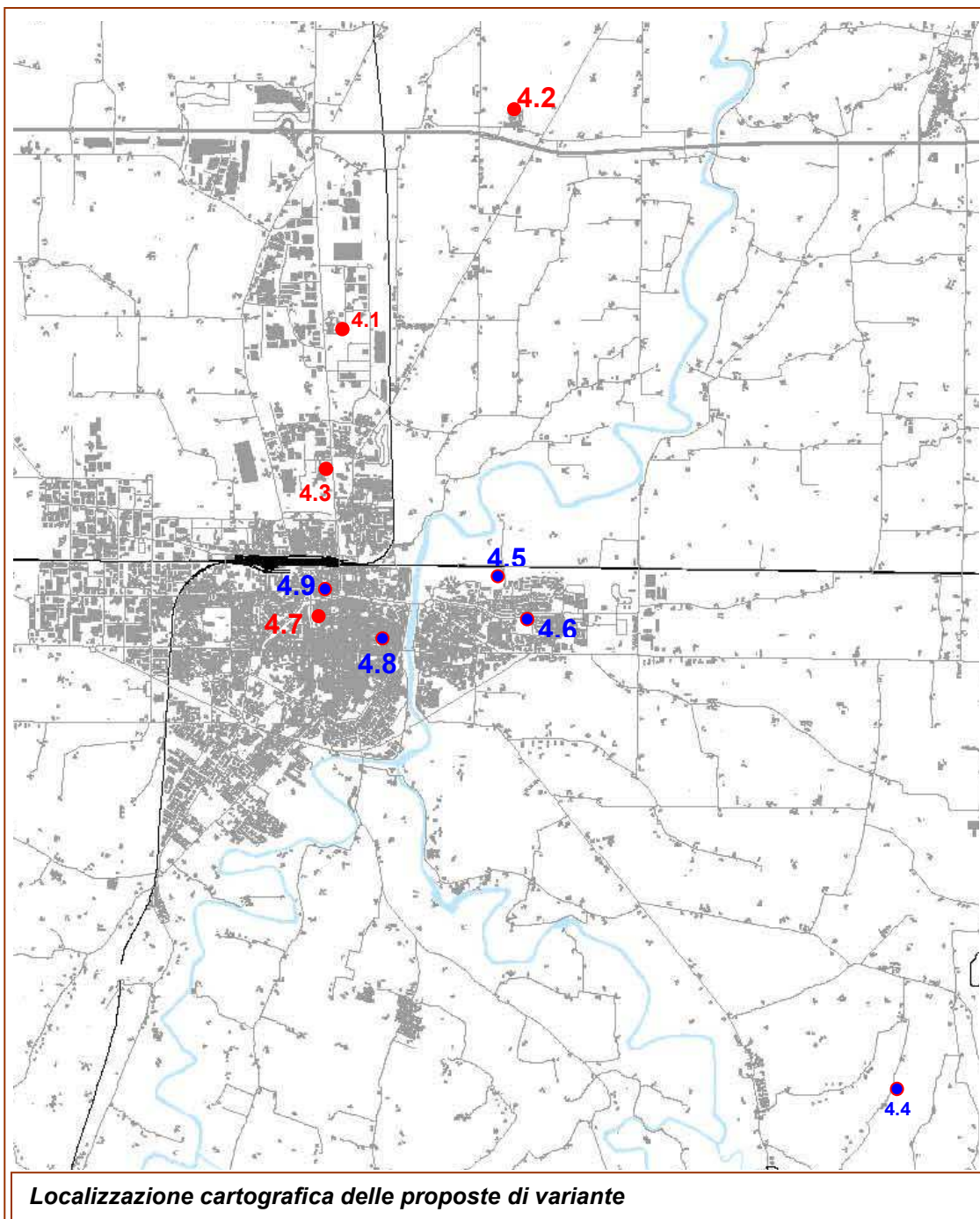
Il procedimento amministrativo che conduce all'approvazione della presente proposta, infine, non comporta contemporaneamente l'approvazione di progetti assoggettati a screening o VIA, non costituisce il quadro di riferimento per tale tipologia di progetti, né interessa aree appartenenti alla Rete Natura 2000.

La modifiche proposte non influenzano in maniera diretta altri piani rispetto al PRG, che costituisce lo strumento comunale che definisce l'assetto del territorio e che deve orientare le previsioni verso il concetto di sviluppo sostenibile, posto alla base della pianificazione assunta dal PSC.

L'indagine e le considerazioni sviluppate assumono le proposte di variazioni rispetto allo "stato di fatto", inteso come il sistema della pianificazione comunale validato ed attualmente vigente.

2. DESCRIZIONE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE AL PRG

Al fine di razionalizzare e contenere il numero degli atti garantendo al contempo l'ordinato assetto del territorio, la presente Variante al PRG raccoglie alcune proposte di modifica di limitata portata, di tipo cartografico, caratterizzate da contenuti di diversa natura, alcuni dei quali di interesse generale o concernenti direttamente aree pubbliche. Non si tratta pertanto di una variante tematica omogenea o unitaria dal punto di vista della distribuzione spaziale delle previsioni, ma nel complesso si configura come una ricognizione di lievi modifiche e/o rettifiche utili per l'aggiornamento e l'efficacia dello strumento urbanistico. La presente variante al PRG si compone delle seguenti proposte:



- Area pubblica
- Area privata

- 4.1 “Area Via Granarolo n. 72” - NUOVA Scheda n. 211
- 4.2 “Area Mezzeno”
- 4.3 “Area di Via Granarolo 1” - Scheda n. 15
- 4.4 “Area di Via Salita” – NUOVA Scheda n. 212 (**area pubblica**)
- 4.5 “Area Via Cesarolo” Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (**area pubblica**)
- 4.6 Area “Centro civico Borgo” (**area pubblica**)
- 4.7 “Area di Via Campidori”
- 4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (**area pubblica**)
- 4.9 “Edificio Via Masoni (Ex Pesa)” (**area pubblica**)

Il seguente schema mostra, in estrema sintesi, l’oggetto delle diverse previsioni.

N. VARIAZ.	ELABORATI DI PRG INTERESSATI	ATTUALE DESTINAZIONE PRG	NUOVA DESTINAZIONE PRG
4.1	- Tav.P2 CTR n.23 - Tav.P3: NUOVA SCH.211	Aree a verde privato Art. 7	Sch. 211 Aree a verde privato Art. 7
4.2	- Tav.P2 CTR n.25	Zone per la viabilità Art. 21.1.10	Zone di completamento preval.residenziali Art. 12.2.1
4.3	- Tav.P2 CTR n.24-34 - Tav.P3: SCH.15	Sch.15 Art.12 – Zone Urbane di Trasformazione	Sch.15 Art.12 – Zone Urbane di Trasformazione Integrazione parte normativa sch. 15
4.4	- Tav.P2 CTR n.55-56 - Tav.P3: NUOVA SCH.212	- Zone a parco- Serv. Urbani (F) Art.. 21.1.2 - Zone di part. Interesse paesag.amb. Art.. 16.4	Rettifica zonizzazione art. 16.4 e art. 21.12 Sch. 212 Zona extraurbana di trasformazione riqualificazione – Art. 19
4.5	- Tav.P2 CTR n.34 - Tav.P3: SCH.32	Sch.32 Art.12.5 – Zone Urbane di Trasformazione	Sch.32 Art.12.5 – Zone Urbane di Trasformazione Integrazione alla parte normativa
4.6	- Tav.P2 CTR n.34	Servizi di quartiere “Zona G”: - verde pubblico” art.21.2.1	Zone per attrezzature di interesse comunale - art. 21.2.5
4.7	- Tav.P6.1 stralcio	Zone per attrezzature religiose Art. 20	Zone per attrezzature civili Art. 20
4.8	- Tav.P6.1 stralcio	Zone per attrezzature religiose Art. 20	Zone per attrezzature civili Art. 20
4.9	- Tav.P2 CTR n.34	Zone per la viabilità Art. 21.1.10	Edifici di valore documentario all’interno del centro urbano Art. 6.1.2

Nelle sezioni successive del documento viene riportata, per ogni proposta, la versione modificata degli elaborati del PRG.

La Relazione Tecnica di accompagnamento alla variante urbanistica, anch’essa con valore di elaborato costitutivo, illustra nel dettaglio le proposte evidenziando, fra i vari aspetti, che queste non comportano

incrementi e/o decrementi né sul dimensionamento residenziale né su quello produttivo contemplati dal PRG vigente.

Anche l'esplicitazione degli obiettivi/motivazioni posti alla base di ogni proposta, che il presente documento richiama in sintesi, è riportata più compiutamente nella Relazione Tecnica di progetto.

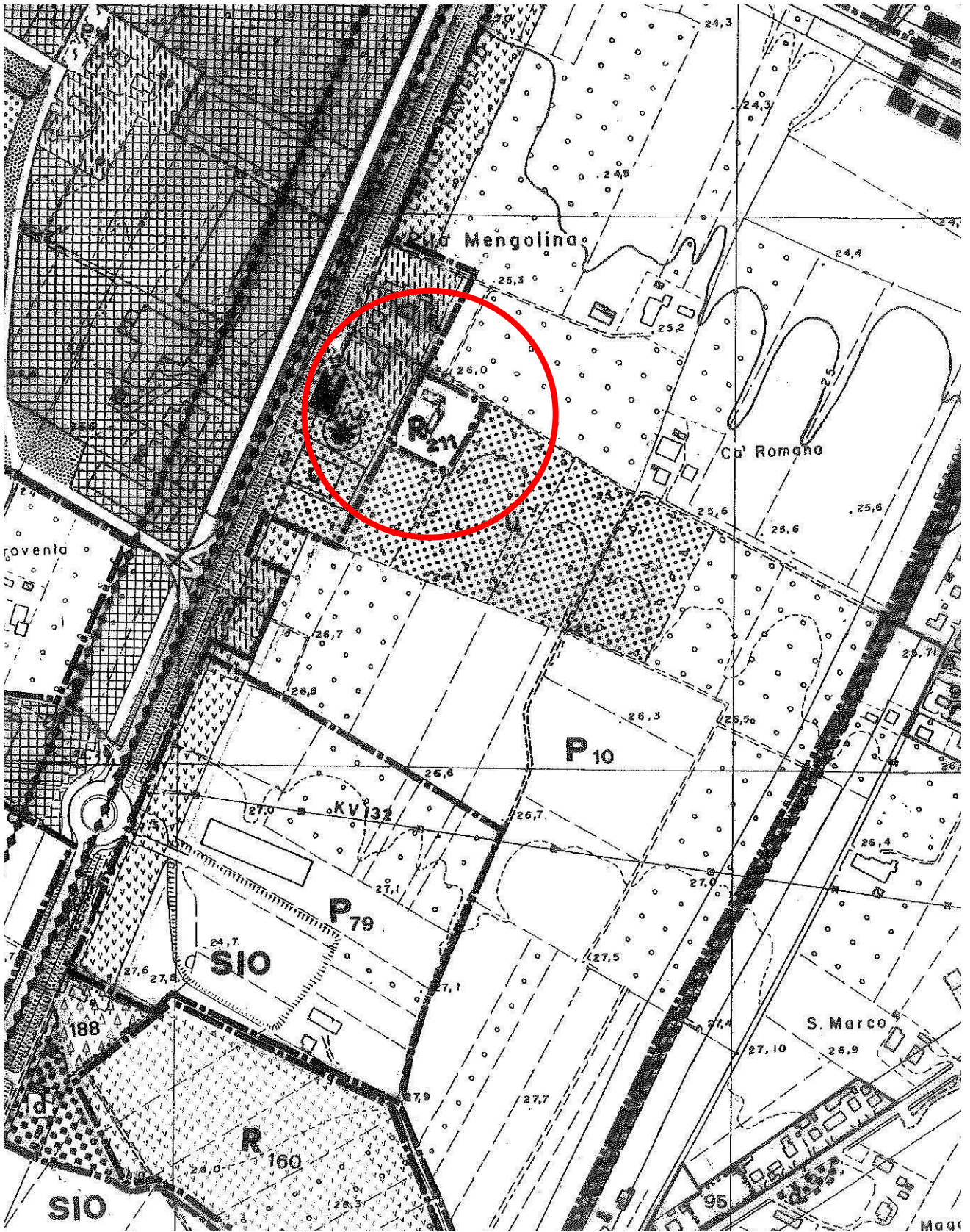
Proposta 4.1 - “Area Via Granarolo n. 72” – NUOVA Scheda n. 211

Viene prevista una nuova scheda di PRG (n. 211), appositamente introdotta dalla presente Variante, che assoggetta l'attuazione del comparto, mantenuto a verde privato, a Permesso di Costruire. La modifica consente un ampliamento a fini residenziali di 100 mq anziché 50 mq, come previsto dalla norma generale del PRG. Vengono altresì precisate le modalità d'intervento, volte alla riqualificazione delle coperture esistenti.

La corrispondente quota di standards è già stata corrisposta anticipatamente in occasione della trasformazione che ha investito il resto del comparto in cui era inserita l'area.

L'ipotesi di variazione al PRG vigente declina progettualmente la controdeduzione del Consiglio Comunale del 28.07.2005 con atto n. 3695/237, all'osservazione n. 4 alla Variante al Piano particolareggiato CNR1 (Prot. Gen. 3239/05), costituendone il perfezionamento tecnico-operativo.

STATO MODIFICATO
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 23



SCHEDA n° 211 : AREA “VIA GRANAROLO 72”

Art. 7 – Aree a verde privato

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento attuativo

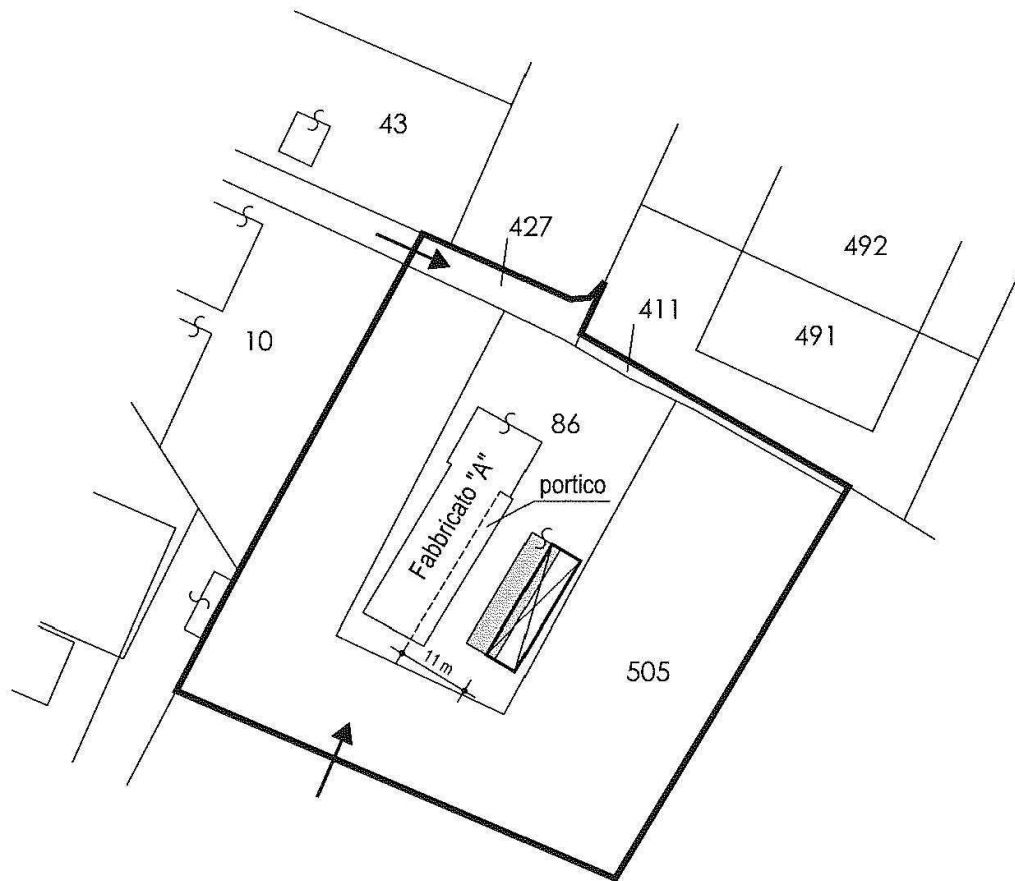
– Permesso di costruire

Prescrizioni



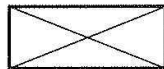

- Demolizione e ricostruzione del corpo “B” con recupero del volume esistente a ricollocazione
- Regolarizzazione delle falde del nuovo fabbricato “B”
- Ampliamento massimo: 100 mq di SUL
- In sede di titolo edilizio deve essere verificata la funzionalità del sistema di regimazione delle acque meteoriche, estesa all’intera area perimetrata. Va evitata l’immissione di acqua meteorica sui suoli esterni alla proprietà, fatta salva l’adozione all’interno dell’area di idonei sistemi di laminazione
- Riqualificazione delle coperture con rimozione e sostituzione degli elementi in amianto

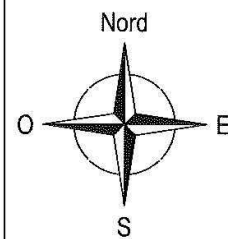
Note

- Lo standard previsto dall’art. 5.4 delle Nda pari a 30 mq/100mc è già stato assolto all’interno della Variante al Piano Particolareggiato CNR1 di cui all’Autorizzazione n. 1379 del 11.12.2006 Prot. Ed. n. 1049 del 22.10.2004 (approvato con Atto C.C. n. 3695/237 del 28.07.2006).



LEGENDA

-  Perimetro d'intervento
-  Fabbricato "B" da demolire e ricostruire
-  Nuova localizzazione del Fabbricato "B"
-  Accessi carrabili esistenti



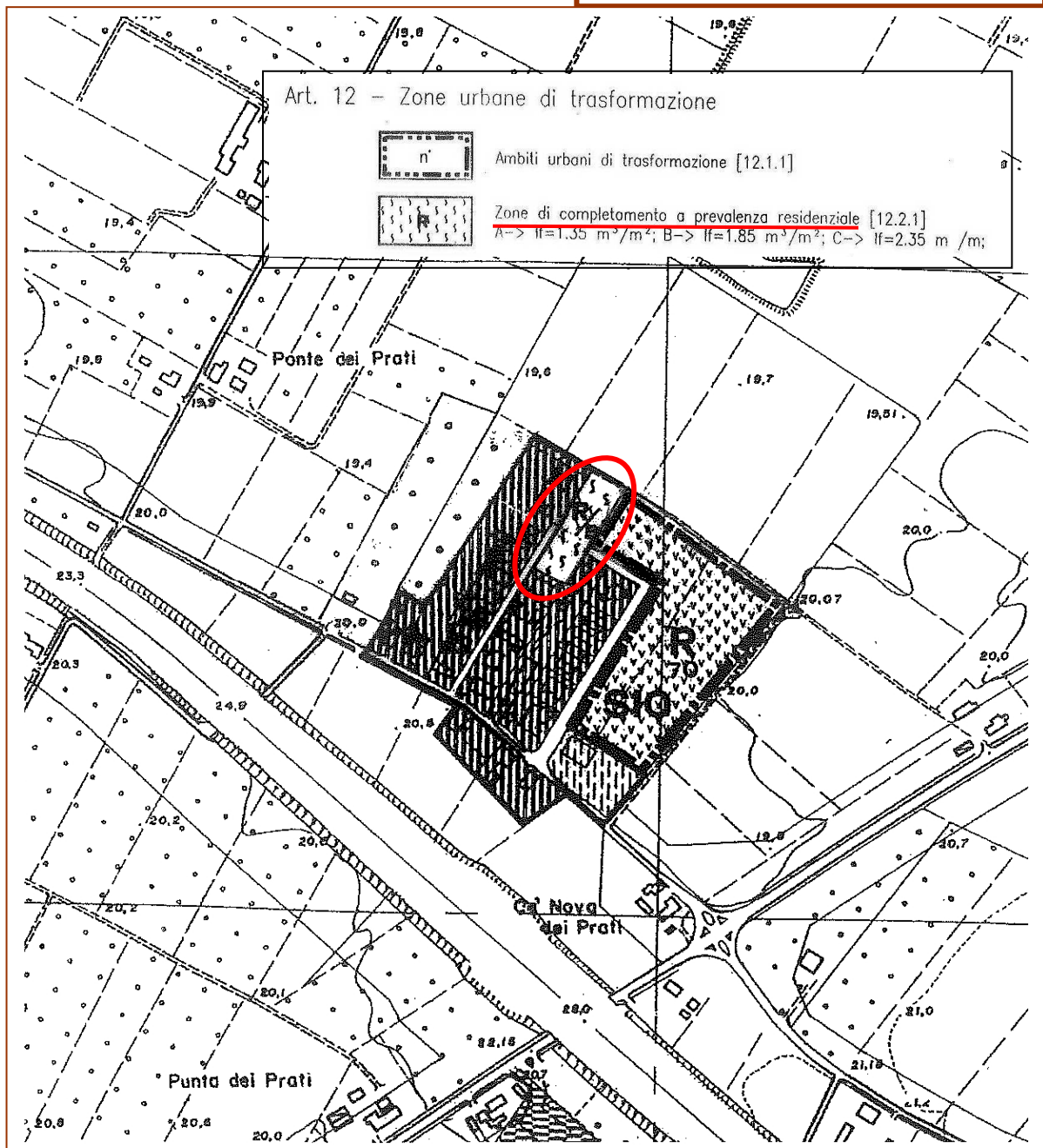
Scala 1:1000

Proposta 4.2 - "Area Mezzeno"

Trattasi del perfezionamento tecnico-operativo per dare piena attuazione ad un indirizzo espresso dal CC in data 25.10.2010 con atto n. 243 in risposta all'osservazione della proprietà in merito ad una fascia di terreno di circa 242 mq destinata a zona per la viabilità e situata all'interno della frazione di Mezzeno. Il dispositivo di controdeduzione esplicitava l'intenzione di esaminare la richiesta nell'ambito di uno strumento appropriato, precisando a livello programmatico di esprimere l'indirizzo di eliminare il piccolo tratto di strada prevista nel PRG.

E' intenzione dell'A.C. eliminare tale previsione, che non trova riscontro nell'attuale programmazione e che comporta delle limitazioni all'attività del privato che è intenzionato alla trasformazione dei confinanti lotti residenziali annettendovi la porzione in oggetto.

STATO VARIATO Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 25



Proposta 4.3 - "Area di Via Granarolo 1" - Scheda n. 15

All'interno del perimetro della Scheda n. 15, in base alla disciplina vigente, ogni intervento sui sub-comparti può avvenire con la condizione che si rispetti lo schema di progetto delle aree pubbliche approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione Prot. n. 6716 del 25.05.2005, seppur l'area non risulti interessata dalla tutela ai sensi del D.Lgs 42/04.

Al fine di razionalizzare le procedure senza perdere l'opportuno controllo progettuale da parte del Comune, si prevede di stralciare tale prescrizione, al fine di considerare tale area analogamente alle altre collocate su Via Granarolo". A fronte di ciò vengono definiti precisi indirizzi cui attenersi in fase di valutazione delle modifiche alla sistemazione viaria, confermando gli elementi sostanziali (numero accessi, contro strada, viale alberato, percorso ciclabile).

Tav. P3 - STATO VARIATO

SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1

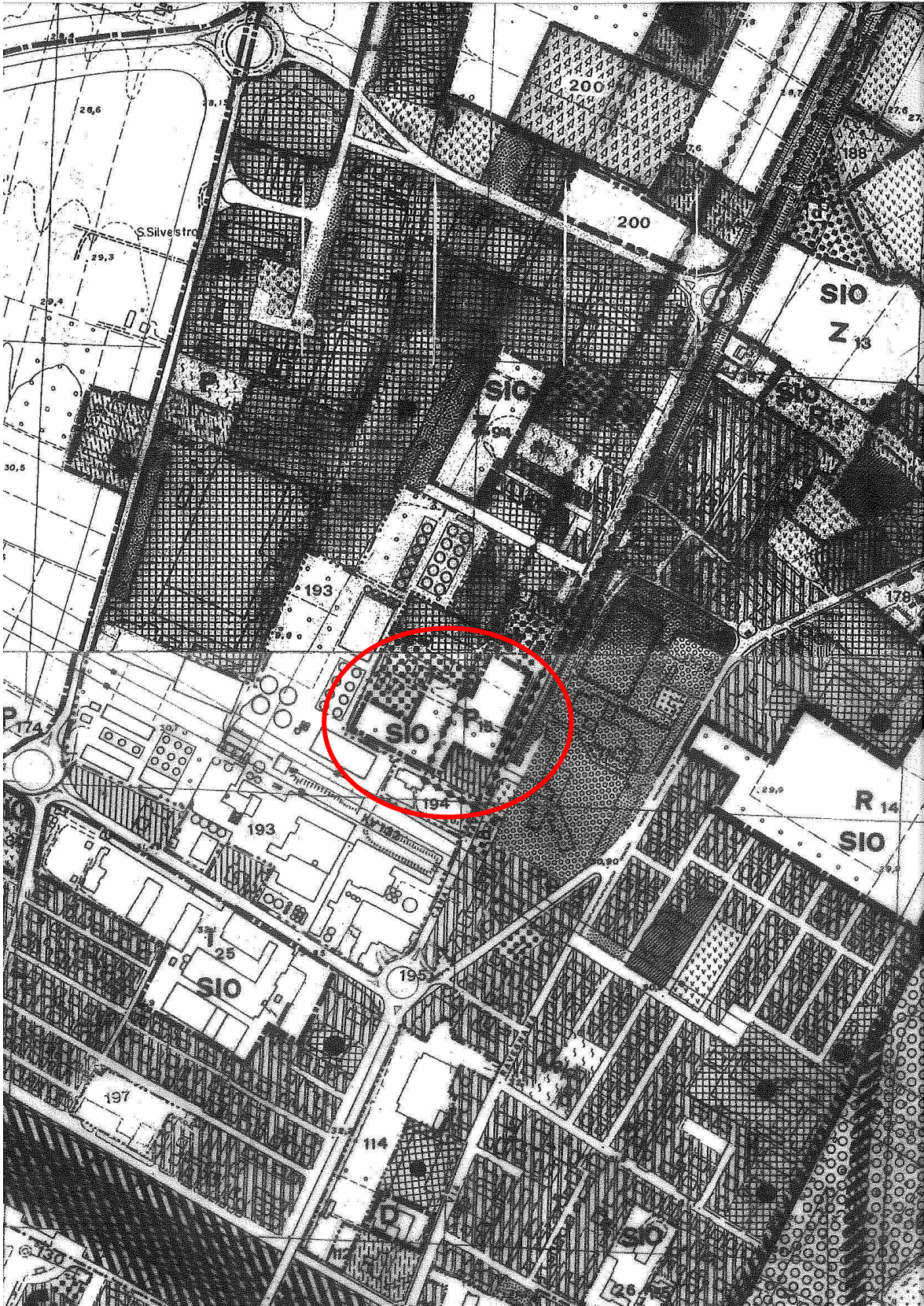
Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m^2/m^2 St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:	
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (A) (★)	
Prescrizioni:	
Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.

Note:

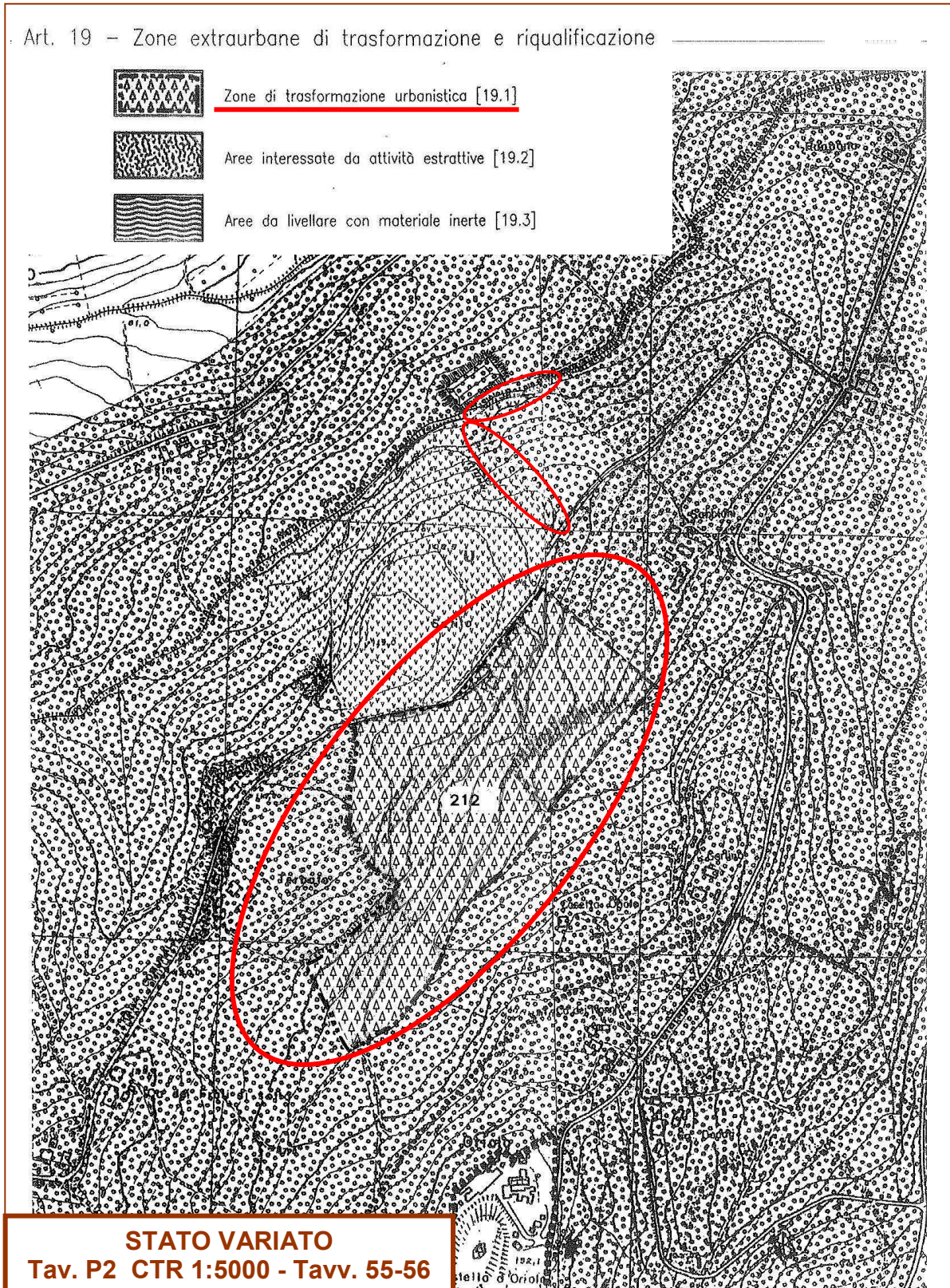
- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdA.
- ~~E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b", a condizione venga rispettato lo schema di progetto delle aree pubbliche approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione Prot. n. 6716 del 25.05.2005.~~



Proposta 4.4 - "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212

Trattasi di un'area collocata in ambito rurale, in via Salita, che costituisce una previsione di parco non attuata e per la quale l'A.C. intende procedere all'alienazione, compresi i fabbricati esistenti. Viene individuata una nuova scheda (n. 212) che disciplina le possibilità di intervento nel sito, conformemente al contesto rurale di pregio. Vengono formulati anche indirizzi per orientare l'attuazione dell'area con caratteri di dotazione ecologica ambientale.

Si coglie l'occasione anche per rettificare il confine di zonizzazione afferente alla parte di parco esistente.



SCHEDA n° 212: AREA DI VIA SALITA

Art.19.1 – Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione

Modalità attuative:

Intervento edilizio diretto

(A)

Note:

- per quanto non disciplinato dalla presente scheda, comprese le destinazioni d'uso consentite, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui agli artt. 13, 14 e 16.4 delle NdA (zone agricole di particolare interesse paesaggistico e ambientale).

Per l'edificio A (con originaria funzione abitativa):

- Nel caso di intervento a fini abitativi è possibile ricavare al massimo 2 unità abitative.
- Non sono consentiti ampliamenti.
- E' da prevedere una quota di servizi pari ad almeno il 25% della superficie dell'appartamento

Per l'edificio B (con originaria funzione diversa dall'abitativa):

- Nel caso di intervento a fini abitativi, è possibile ricavare al massimo una unità abitativa.
- Le possibilità di ampliamenti è limitata ad interventi che prevedono la realizzazione di un nuovo solaio, fra il piano terra e la copertura, occupante non più di due campate del portico.

Per l'edificio C (con originaria funzione diversa dall'abitativa):

- Non è consentito l'intervento a fini abitativi e non sono consentiti ampliamenti.

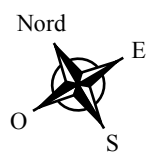
Aree di pertinenza degli edifici:

- Non è consentito frazionare con recinzioni l'attuale corte rurale di pertinenza degli immobili



LEGENDA

 Perimetro area di intervento



Scala 1:1500 ca.

Proposta 4.5 - "Area Via Cesarolo" Scheda n. 32 – limite all'edificabilità

Trattasi di una fascia di terreno inclusa nella scheda n. 32 del PRG ed interessata da un limite all'edificabilità che, in base alla trasformazione finale del comparto residenziale, è stata definita con il SIO approvato con atto CC n. 5842/526 del 19.12.2002 in "verde pubblico attrezzato". Su tale area sorge un importante parco pubblico con attrezzature sportive.

Per ottimizzare la fruizione e la funzionalità delle attrezzature presenti, viene previsto che le strutture di supporto alle attività sportive e ricreative di interesse generale possano essere posizionate oltre il limite all'edificabilità fissato dal PRG (50 m), nei limiti definiti della normativa di settore vigente nella fascia di rispetto ferroviario (30 m). Il limite di edificabilità individuato dal PRG (50 m) continua ad essere efficace per le restanti costruzioni.

Tav. P3 - STATO VARIATO

SCHEDA n° 32: AREA VIA CESAROLO

Art.12 - Zone Urbane di Trasformazione: Zone residenziali miste di nuovo impianto (art.12.5)

- Indice di Fabbricabilità Territoriale m^3/m^2 St 0,90
- L'area da destinare a servizi pubblici oltre alla viabilità è quantificata in min. $30 m^2/100 m^3$ da attrezzare completamente, di cui almeno $4m^2/100 m^3$ adibiti a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:

Piano Esecutivo di iniziativa pubblica/privata

(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, indagine ed opera atta a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti anche della rete scolante.

Note:

- Gli ambiti A-B-C- costituiscono sub comparti autonomi e pertanto possono essere attuati senza necessità di redigere preventivamente il S.I.O. Il SIO però può essere redatto nei singoli SUB COMPARTI per meglio definire tutti gli impegni urbanistici ed economici ed individuare aree la cui attuazione, in relazione alla definizione delle urbanizzazioni, può essere soggetta a sola concessione edilizia convenzionata.
- L'area da destinare a servizi pubblici va quantificata sulla base del volume massimo ammesso con la precisazione che, ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A., dovrà essere realizzata un'area a parco all'esterno della fascia di rispetto di legge alla linea ferroviaria (30 mt.) pari almeno a 16 mq./ab.
- E' facoltà del Comune, per le aree di proprietà pubblica, effettuare valutazioni complessive sui tre comparti, (e non autonome) quanto a dislocazione degli indici, dello standard e delle destinazioni d'uso
- La viabilità pubblica e di uso pubblico (che non va quantificata nello standard ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A.) va progettata nel rispetto delle nuove disposizioni in materia di piste ciclabili.
- **il limite all'edificazione riportato in cartografia non trova applicazione per le strutture di supporto alle attività sportive e ricreative di interesse generale, previo nulla osta delle FF.SS. per la fascia di competenza.**
- Oltre alle ipotesi contemplate dall'art. 12.5 il privato può proporre al Comune una delle due soluzioni

alternative sotto riportate:

① Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 50% da riferirsi all'intero SUB COMPARTO di cui all'elaborato grafico allegato alla scheda, destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% di quello complessivo, oltre a quello derivante dagli edifici esistenti, per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità, è limitato (nel caso in cui il volume sia pari al 40% del totale) alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella misura di 4 mq./100 mc. di volume massimo ammesso.

B Gli edifici esistenti nel sub comparto possono fruire di un ampliamento (anche in accorpamento) pari a 150 mc per edificio, previa individuazione di aree pubbliche, in coerenza e continuità con il disegno dell'area, e quindi anche fuori comparto, nella misura di 30 mq./100mc.

C Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione dello standard (all'interno della superficie del 50% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato dal Comune.

D Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato fino al 10%, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, a fronte – per ogni 1 mc. **di volume** aggiunto – della realizzazione (dentro o fuori il sub comparto) o monetizzazione di opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard 30 mq./100mc. all'interno della superficie del 50% privata.

E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 50% del totale è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A.; l'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune con finalità prevalente di edilizia economica.

② Soluzione

A Individuazione di un'area avente una superficie massima pari al 40% da riferirsi al SUB COMPARTO eventualmente depurato delle aree di pertinenza degli edifici esistenti; tali aree di pertinenza saranno disciplinate dall'art. 5.4 delle N.d.A: previa individuazione di aree pubbliche in coerenza e continuità con il disegno dell'area e quindi anche all'esterno, nella misura di 30 mq./100 mc

L'area avente la superficie massima del 40% è destinata a dar sede ad un volume non superiore al 40% per edilizia non di tipo economico.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità è limitato, (nel caso in cui il volume sia pari al 40% totale), alla sola individuazione dei parcheggi pubblici nella misura di 4 mq/100 mc. di volume massimo ammesso del Piano particolareggiato.

B Il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato del 20% (bioedilizia) in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31.2.1 delle N.d.A. previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie del 40% privata) nella misura di 4 mq./100 mc. Lo standard mancante per favorire la bioedilizia viene individuato e realizzato dal Comune

C Il volume base (derivante del 40% del complessivo) può essere incrementato nell'area privata, sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune, fino a fare coincidere l'indice fondiario privato con quello fondiario comunale. L'indice fondiario, a questi fini, si intende applicato alle aree al netto delle aree pubbliche individuate nel progetto.

A fronte di 1 mc. di volume sottratto al Comune il privato dovrà realizzare o monetizzare (dentro e fuori il sub comparto) opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 mq. di verde pubblico (sola realizzazione). L'incremento volumetrico è però subordinato alla realizzazione e cessione dello standard (30 mq/100 mc.) all'interno della superficie privata del 40%

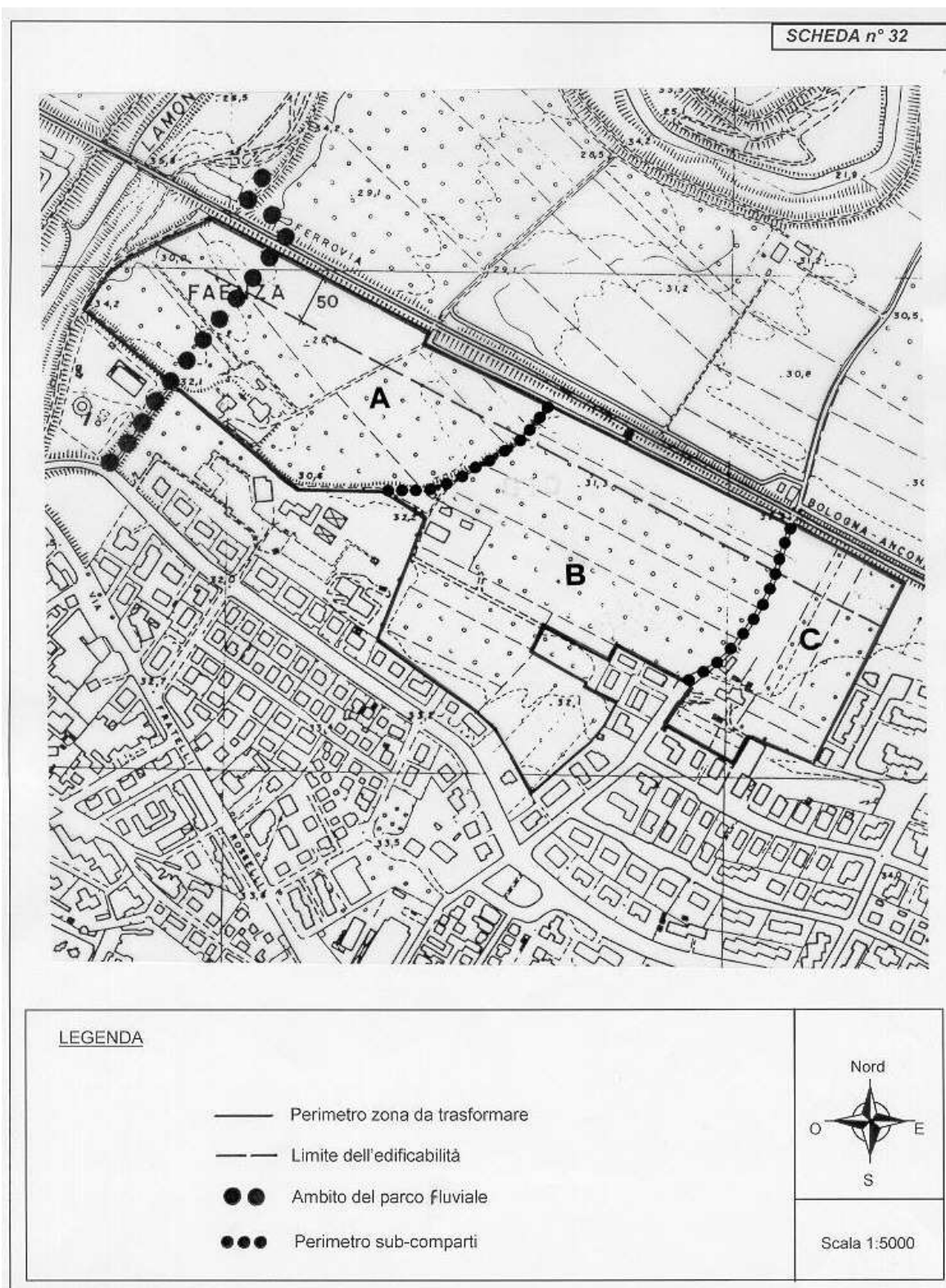
D In aggiunta alle possibilità di cui al punto B e C il volume base (derivante dal 40% del complessivo) può essere incrementato di un ulteriore 20% nell'area privata (sottraendolo contestualmente alla volumetria attribuita al Comune) previa cessione e realizzazione dello standard (all'interno della superficie privata) nella misura di 4 mq./100 mc. per parcheggio.

L'esenzione dello standard di 26 mq./ab. di cui alla presente lettera è subordinato al preventivo e integrale utilizzo delle possibilità di cui alla lettera C

E La cessione gratuita delle aree corrispondenti al 60% è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico e per le destinazioni di cui all'art. 12.5 delle N.d.A.

L'area così ottenuta, ad eccezione dello standard pubblico, (come evidenziato al punto A) costituisce patrimonio comunale disponibile per essere ceduto con procedura e prezzi decisi autonomamente dal Comune e con finalità prevalente di edilizia economica.

- **Attraverso la Variante al PRG n. 44 "Modifiche alla scheda residenziale n. 32 -Area Via Cesarolo-" (Approvata con atto C.C. n. 751/44 del 26.02.2009) sono stati individuati i sub-comparti A1, B1, C1 e la relativa Normativa di Attuazione**

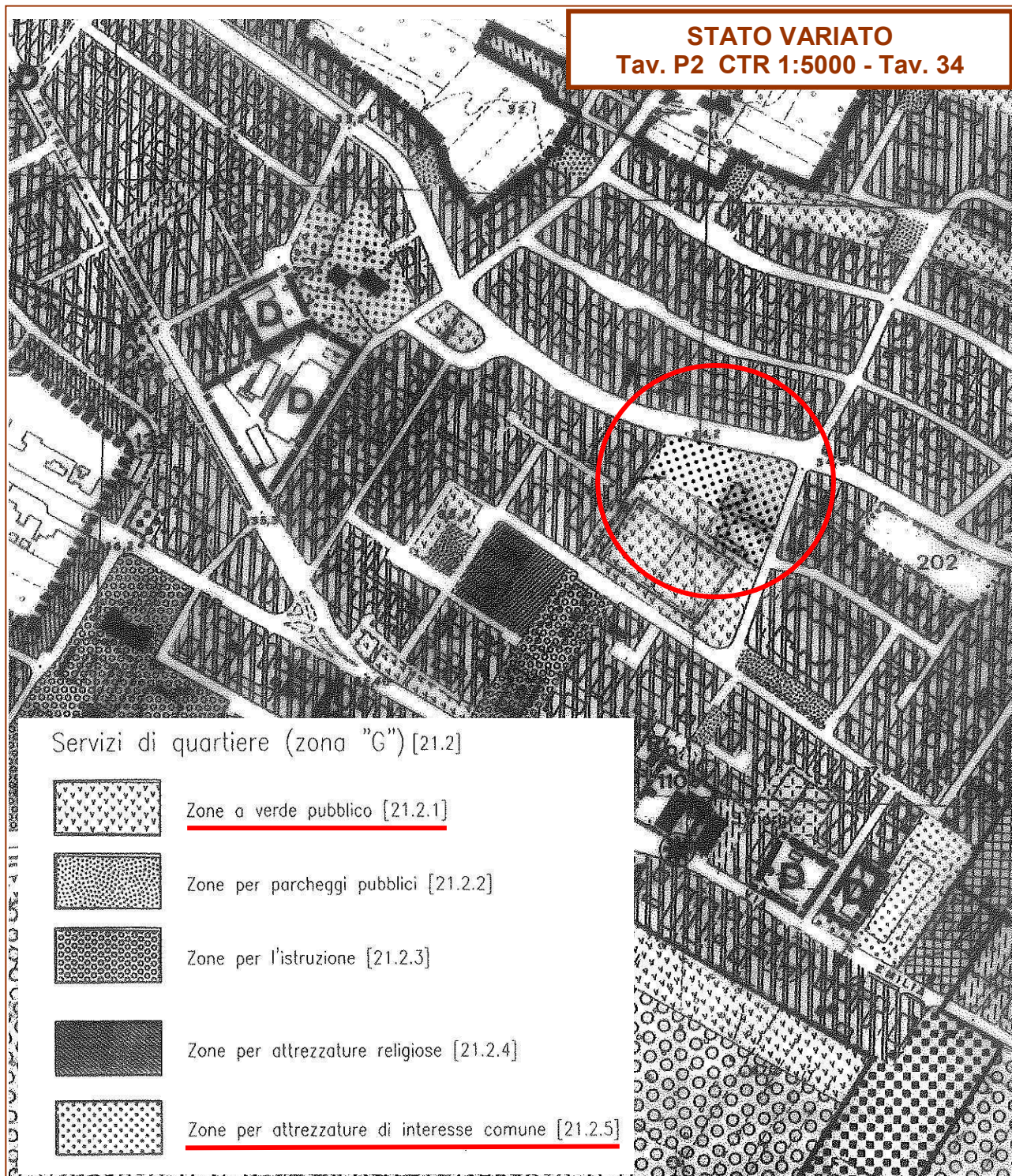


Proposta 4.6 - Area "Centro civico Borgo"

Trattasi di un'area situata fra Via Fornarina e Via Riccione con funzione parte a centro civico e parte a attrezzature sportive.

Viene prevista una lieve ridefinizione del confine fra le confinanti "zone per attrezzature di interesse comune" e la "zona a verde pubblico", a vantaggio delle prime, fermo restando la destinazione a servizi per la collettività di entrambe le aree.

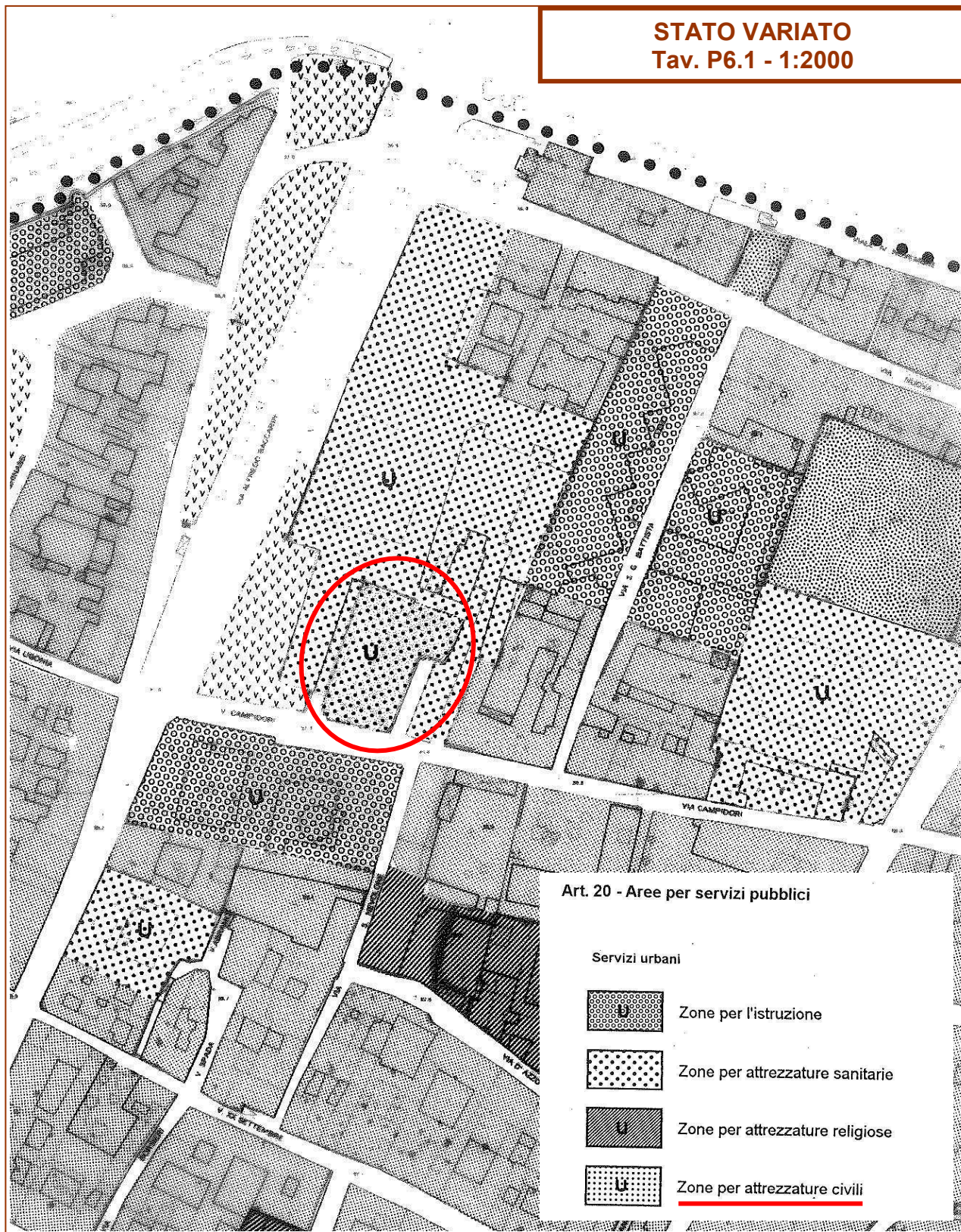
Tale operazione è finalizzata a consentire un migliore utilizzo delle strutture afferenti al centro civico, prospettandone la valorizzazione ed il potenziamento.



Proposta 4.7 - "Area di Via Campidori"

Trattasi di un'area situata in Via Campidori, nei pressi del Museo Internazionale delle Ceramiche.

Viene previsto, quale aggiornamento della rappresentazione grafica del PRG e per agevolare l'alienazione degli immobili storici ivi esistenti, di variare l'indicazione da "zona per attrezzature religiose" a "zona per attrezzature civili".

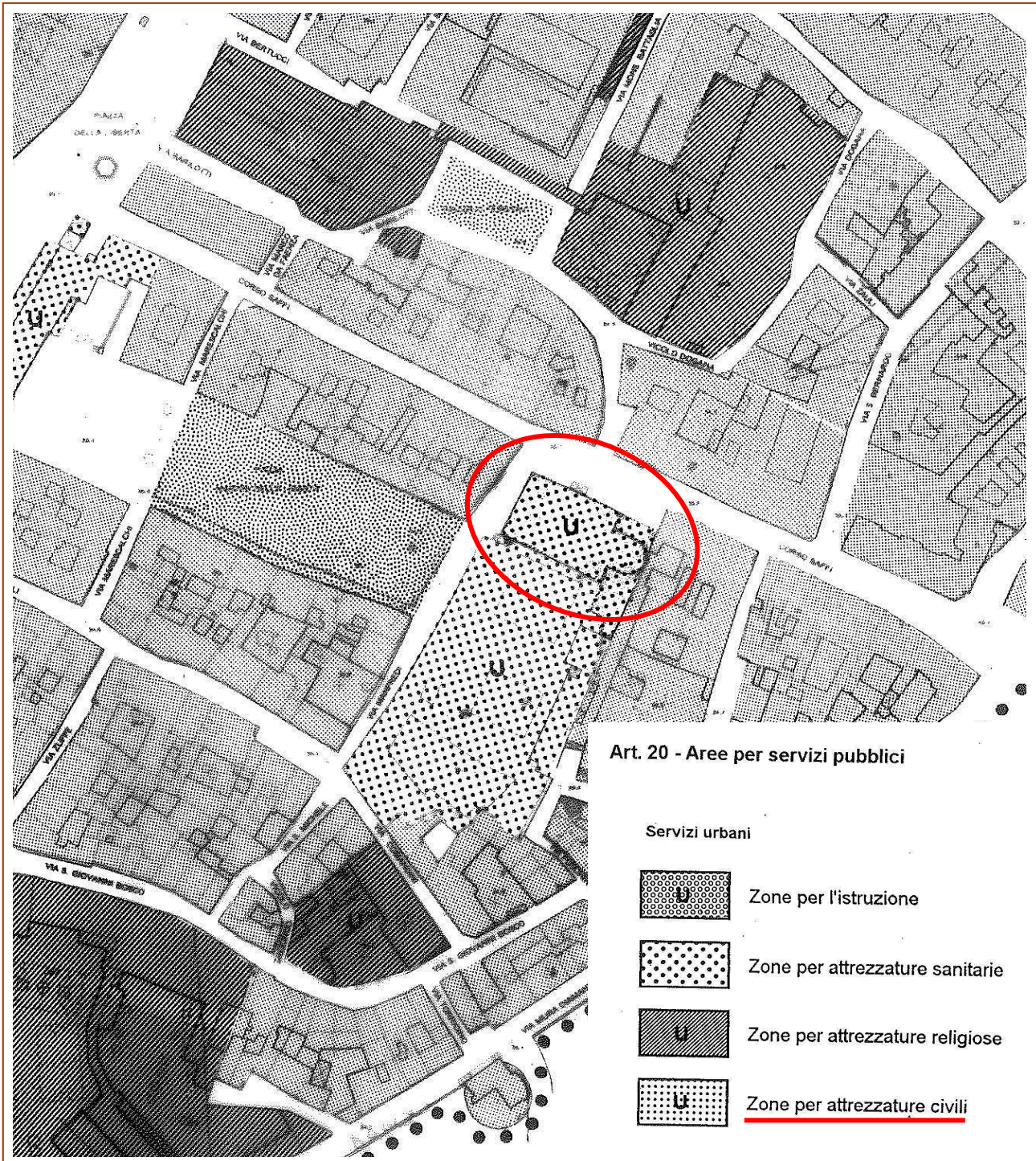


Proposta 4.8 “Area ex Chiesa dei Servi”

Trattasi di un immobile situato in Centro Storico e denominato “Ex Chiesa dei Servi”, per il quale è intenzione dell’A.C. procedere all’alienazione garantendo il perseguimento della realizzazione del polo culturale afferente alla Biblioteca Comunale.

Viene previsto il cambio del retino da “zona per attrezzature religiose” a “zona per attrezzature civili”.

STATO VARIATO
Tav. P6.1 - 1:2000



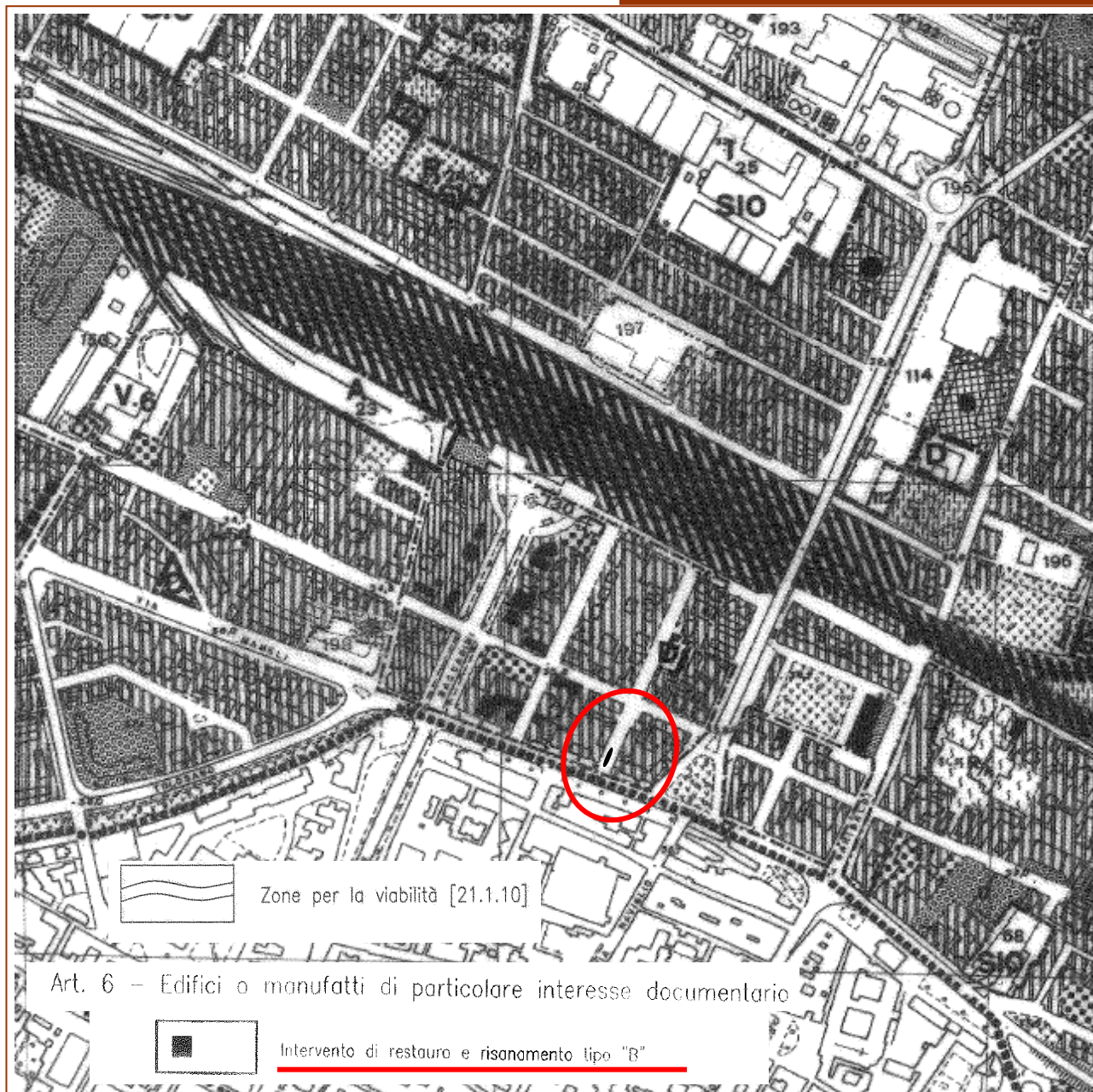
Proposta 4.9 - “Edificio Via Masoni (Ex Pesa)”

Trattasi di un edificio di modeste dimensioni ubicato in Via Giuseppe Masoni, la cui epoca di costruzione è riconducibile al 1938, che attualmente non risulta rappresentato nelle cartografia di base assunta dal PRG, rientrando nelle “zone per la viabilità”.

L’A.C., proprietaria del fabbricato, sta valutando forme di valorizzazione del bene, comprese l’alienazione e la locazione.

La costruzione presenta caratteristiche architettoniche e tipologiche meritevoli di salvaguardia e valorizzazione, tipiche dell’architettura italiana fra le due guerre. Viene proposto di registrarne l’esistenza e di riconoscerne il valore, assoggettando l’immobile a “restauro e risanamento conservativo tipo B” ed indicandone le funzioni ammissibili per il bando di locazione/alienazione.

PRG - STATO VARIATO
Tav. 34 - 1:5000



3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il contesto fisico-ambientale e socio-economico

Le diverse proposte, come già segnalato, riguardano aree variamente collocate sul territorio comunale di Faenza. Nessuna delle previsioni è situata al confine con territori di altri comuni, né in prossimità di aree appartenenti alla Rete Natura 2000, né insiste su situazioni caratterizzate da pregresse criticità ambientali.

Per ciò che attiene ogni singola proposta, le successive parti del presente documento daranno conto delle particolarità del contesto fisico-ambientale in cui si colloca, fermo restando l'inquadramento generale.

La descrizione del contesto generale di riferimento, quello comunale, è riportata nel Quadro Conoscitivo e nella Valsat del PSC (<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio/Il-Piano-Strutturale-Comunale-Associato-PSCA/Gli-atti-e-gli-elaborati-Area-download>) approvato nel febbraio 2010, ai quali si rimanda. Per un preliminare inquadramento della variante in oggetto, anche al fine di evitare duplicazioni nelle valutazioni, si assume tale ricostruzione nell'ambito della presente analisi. Ad oggi, infatti, non risultano mutati in maniera significativa gli aspetti trattati.

Le variazioni più sensibili verificatesi negli ultimi due anni hanno riguardato soprattutto i temi energetici, le condizioni socioeconomiche di alcuni strati della popolazione e la vitalità delle attività produttive che, in considerazione degli specifici contenuti ed incidenza delle proposte, non rivestono in questo caso particolare rilevanza.

Gli scenari, anch'essi considerati dal medesima Valsat del PSC, sono contenuti nello specifico "Studio sugli indicatori prestazionali e sugli standards ambientali per il comprensorio faentino", ove vengono articolati per le diverse componenti (acqua, aria, suolo, etc..).

La pianificazione vigente

L'insieme dei piani e/o programmi che concorrono a determinare il governo del territorio interessato costituisce il quadro pianificatorio e programmatorio cui riferirsi per la valutazione della variante urbanistica in oggetto.

Le politiche, gli obiettivi e le azioni concernenti lo sviluppo sostenibile individuate dal quadro pianificatorio vigente sono il riferimento rispetto al quale rilevare le eventuali incongruenze nell'ambito della presente valutazione. Si riporta l'elenco dei principali strumenti di pianificazione considerati, in quanto presentano attinenza nel caso di variante al PRG:

- pianificazione di livello sovracomunale:

- Piano Territoriale Regionale (PTR). Approvato con D.A.L. n.276 del 03/02/2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvato con D.G.R. n. 1338 del 28/01/1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT 1998-2010). Approvato con D.C.R. n.1332 del 22/12/1999;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Approvato con D.C.P. n.9 del 28/02/2006;
- Variante Normativa al Ptcp della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio. Approvata con D.C.P. n.4 del 26/01/2010;
- Piano Provinciale per la Gestione dei rifiuti urbani e speciali (PPGR). Approvato con D.C.P. n.71 del 29/06/2010;

- Variante al PTCP in attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Approvato con D.C.P. n.24 del 22/03/2011;
- Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA). Approvato D.C.P. n.78 del 27/07/2006;
- Piano Infraregionale Attività Estrattive (PIAE). Approvato con D.C.P. n.18 del 03/03/2009;
- Piano di Azione per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile della Provincia di Ravenna. Approvato con D.C.P. n.21 del 22/03/2011;
- PPLERT – Piano Provinciale per la localizzazione delle emittenti radio e televisive. Approvato con D.C.P. n. 114 del 12/12/2006;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. Approvato con D.G.R. n. 350 del 17/03/2003;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli “Progetto di variante al Titolo II - Assetto della rete idrografica”. *Adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 2/1 del 21/04/2008;*
- Revisione Generale del Piano Stralcio torrente Senio – Autorità del Bacino del Reno. Approvato con D.G.R. n. 1540 del 08/10/2010;
- Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Bacino del torrente Santerno – Autorità del Bacino del Reno. Approvato con D.G.R. n. 567 del 07/04/2003.

- pianificazione di livello comunale:

- Piano Regolatore Generale – PRG Comune di Faenza e sue successive varianti. Approvato con Delibera di C.C. n.1161/61 del 19/02/1998;
- Piano Strutturale Comunale – PSC Comune di Faenza. Approvato con Delibera di C.C. n.5761/17 del 22/01/2010;
- Piano comunale delle attività estrattive – 1998 e Variante di adeguamento del Piano – 2009 Comune di Faenza. Approvato con Delibera di C.C. n.4700/275 del 29/10/2009;
- Piano di classificazione acustica comunale – 2008 Comune di Faenza. Approvato con Delibera di C.C. n.3967/235 del 02/10/2008.
- Piano Generale del Traffico. Approvato con Delibera di C.C. n. 300/6926 del 26/11/1997 e s.s.m.i..

Il rapporto con il PSC in vigore viene valutato considerando che:

- Il PSC riconosce la continuità delle previsioni contenute nel PRG, pregresse e confermate, con la possibilità di apportarvi le variazioni consentite dalla normativa e legislazione sovraordinata;
- Il PSC individua come elementi prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia esclusivamente quelli derivanti da livelli di governo sovraordinato (art. 3 comma 4 delle norme).

4. METODOLOGIA ADOTTATA

Richiamati:

- i dati di progetto riportati nell'elaborato "Relazione tecnica e variazioni grafiche" e sinteticamente illustrati al punto precedente;
- le caratteristiche del contesto e la distribuzione spaziale delle diverse previsioni;

per il caso in esame si ritiene appropriato adottare una metodologia di valutazione speditiva e di tipo sintetico-narrativo con l'uso di schemi tabellari, di stralci cartografici e di descrizioni delle considerazioni, prescindendo dal ricorso a modelli matematici previsionali o analisi estese indistintamente a tutte le tematiche, ma concentrandosi sulle componenti strategiche ed ambientali che eventualmente possono risultare di volta in volta potenzialmente più interessate in rapporto agli specifici contenuti di ogni proposta.

Una volta indicato il quadro di riferimento e descritte le modifiche, viene effettuata la redazione di una **scheda di valutazione**, per ogni proposta, che ne raccoglie le specifiche informazioni. Tale scheda reca:

- a) la preliminare individuazione e caratterizzazione dei potenziali impatti in ragione delle effettive modifiche comportate e delle correlate mitigazioni/compensazioni, con gli eventuali approfondimenti tematici alla luce di quanto emerso da tali attività e la stima delle diverse influenze. Operativamente, vengono incrociate schematicamente le modifiche conseguenti ad ogni proposta con la griglia delle tematiche ambientali considerate, concentrandosi sui nodi di possibile/probabile interrelazione.

La matrice così composta è finalizzata per la fase di "inquadramento generale" ad individuare preliminarmente il possibile e prevalente campo di incidenza ipotizzabile per le singole previsioni, che vengono pertanto sotto-articolate in base alle particolari variazioni comportate, nei confronti delle diversi componenti ambientali.

Tale analisi di orientamento iniziale consiste, per l'appunto, in una visione semplificata che consenta di mettere in evidenza sia degli aspetti ambientali che potrebbero subire impatti negativi a seguito dell'attuazione della variante, sia di quelli aspetti ambientali che potrebbero invece migliorare.

Si precisa che le "variazioni comportate" si compongono delle modifiche apportate dalla singola proposta rispetto alle previsioni vigenti nel PRG, sia in relazione alla normativa generale che alla disciplina particolare vigente sull'area in oggetto.

L'analisi, per mezzo di una indicazione sintetica (Alto, Medio, Basso) riportata nelle tabelle, esprime anche la sommaria caratterizzazione degli impatti attesi sotto il profilo della probabilità, durata, frequenza e reversibilità.

Conseguentemente a tale elaborazione, vengono espone in modo discorsivo le considerazioni relative alle diverse tematiche emerse, al fine di soppesarne l'effettiva portata e qualificazione.

In tale fase viene anche affrontato il rapporto con il PSC, compresa l'analisi di coerenza di ogni proposta e la valutazione delle possibili e ragionevoli alternative.

- b) la verifica di compatibilità rispetto ai vincoli ed alle tutele esistenti. Questa fase è basata sullo screening delle indicazioni cartografiche, prevalentemente desunte dal PSC, relative alle singole proposte e sull'esplicitazione degli esiti di tale ricognizione, in relazione ai caratteri di compatibilità concernenti ogni aspetto rilevato.

Inoltre, viene dato conto anche della eventuale necessità di approfondimenti da sviluppare in questa fase, in relazione a quanto disposto dal PSC, circa gli aspetti legati alla riduzione del rischio sismico. A conclusione della verifica viene espressa un sintetico giudizio globale di compatibilità.

Infine, per considerare la sostenibilità della variante urbanistica nel suo complesso e coglierne gli eventuali aspetti sinergici degli effetti, viene predisposto e commentato anche un quadro riassuntivo globale, relativo all'insieme delle proposte di variante, che consente di visualizzare sommariamente quali sono le componenti ambientali maggiormente interessate, in termini meramente numerici, dalle previsioni in ipotesi.

Analisi di coerenza

Alla Valsat compete di stabilire la coerenza generale del piano o programma ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Tale analisi segnala i conflitti esistenti tra i contenuti della proposta e quelli rinvenibili nei diversi o nei medesimi livelli di pianificazione.

La scheda relativa ad ogni proposta riporta una sintetica sezione inerente l'analisi di coerenza, articolata in coerenza interna, esterna verticale e esterna orizzontale, con l'esplicitazione dei passaggi valutativi più significativi.

Come indicato nelle premesse, la presente variante raccoglie variegate proposte che non scaturiscono dall'esigenza specifica di conseguire particolari obiettivi in materia ambientale, ma devono in ogni caso essere validate sotto il profilo della loro sostenibilità.

Posto che il presente documento viene redatto per la valutazione della sostenibilità ambientale delle previsioni, si richiama il fatto che il concetto di sostenibilità implica altre due dimensioni fondamentali: la sostenibilità economica e la sostenibilità sociale, per completarsi anche nell'accezione di sostenibilità territoriale.

Coerenza interna

L'analisi di coerenza interna consente di verificare l'esistenza o l'insorgenza di contraddizioni interne al piano o programma, nel caso specifico la presente variante al PRG.

E' finalizzata ad accertare la congruenza tra le proposte e le caratteristiche derivanti dall'analisi del contesto (sistema ambientale-territoriale e socioeconomico), considerando innanzi tutto la corrispondenza tra la base conoscitiva, gli obiettivi generali e specifici e le azioni di piano, segnalando le discrepanze.

Questa tipologia di analisi ha anche la funzione di eliminare le eventuali ridondanze oltre che le contraddizioni nelle diverse azioni previste per perseguire i specifici obiettivi del piano rispetto ad un medesimo obiettivo di ordine generale.

L'analisi può permettere, in fase di monitoraggio, di valutare la coerenza tra obiettivi/azioni/risultati effettivamente raggiunti fornendo indicazioni per "correggere il tiro".

Le schede ricomprese in questo documento recano una stringa che riporta in sintesi gli obiettivi/motivazioni espressamente posti alla base di ogni proposta nonché gli eventuali obiettivi ambientali da essa desumibili.

Il confronto quali-quantitativo fra gli obiettivi di sostenibilità e le azioni previste dalla variante rileva il grado di coerenza.

_Coerenza esterna verticale

L'analisi è riferita a documenti redatti da livelli diversi di governo ritenuti pertinenti alla variante ed è finalizzata in questo caso a verificare l'esistenza di relazioni di coerenza tra gli obiettivi e le strategie generali della variante urbanistica e gli obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale, territoriale ed economica desumibili da fonti di livello sovraordinato rispetto al PRG.

Nell'ambito di tale analisi vanno considerati numerosi riferimenti, quali:

- la coerenza dello scenario di riferimento assunto per la variante al PRG con gli scenari contemplati dai piani degli altri livelli di pianificazione;
- la coerenza dei dati conoscitivi/valutativi impiegati per la variante rispetto a quelli adottati in altri livelli di pianificazione.

Gli obiettivi contenuti nei piani sovraordinati, compartecipanti alla costruzione del contesto, sono numerosi ed estremamente articolati.

In riferimento alle modifiche proposte, che sono ben circostanziate, si assume fatto che:

- incidono puntualmente sul PRG approvato, che rispetta i vari vincoli territoriali e costituisce una prima "base" di coerenze verificate;
- al tempo stesso si confrontano con un quadro di riferimento rappresentato dal PSC, che contiene l'aggiornamento della dimensione strutturale e strategica dell'organizzazione territoriale da perseguire e che è stato anch'esso redatto in conformità e coerenza alla normativa sovraordinata.

_Coerenza esterna orizzontale

L'analisi è riferita a documenti redatti dal medesimo Ente (in questo caso il Comune di Faenza) o da altri Enti per lo stesso ambito territoriale.

Si deve verificare la compatibilità tra gli obiettivi generali della presente variante al PRG e gli obiettivi desumibili dai piani e programmi di settore/territoriali, prendendo in considerazione la pianificazione vigente dello stesso livello di governo del territorio e dello stesso ambito territoriale di riferimento, in primis con il PSC approvato.

Si tratta di verificare se strategie diverse possono coesistere sullo stesso territorio e di identificare eventuali sinergie positive o negative da valorizzare o da eliminare.

La variante assume intrinsecamente anche gli obiettivi ambientali generali rinvenibili nell'impostazione del PRG.

Qualora si riscontri mancanza di coerenza, in misura insuperabile anche considerando un percorso di avvicinamento alla congrua compatibilità, è necessario rivedere sostanzialmente talune decisioni.

Il PSC, a cui sono connaturate in misura rilevante la componente strutturale e quella strategica, ha svolto l'analisi delle risorse ambientali, territoriali e sociali ed ha definito politiche e azioni per raggiungere gli obiettivi strategici, stabilendo l'organizzazione del territorio nelle sue forme prevalenti, così che costituisce il riferimento principale per la valutazione in oggetto.

Altri piani di livello comunale vigenti a Faenza ed attinenti alla presente variante al PRG sono, ad esempio, il Piano di Classificazione Acustica, il Piano Attività Estrattive, il Piano Urbano del Traffico, il Piano Strategico del Centro Storico.

Si procede quindi ad analizzare il rapporto delle previsioni con la Valsat del PSC del Comune di Faenza. Si evidenzia che le informazioni cartografiche desumibili dalla Valsat di tale piano (tav. V.01, V.02, V.03, V.04, V.05, V.06) sono riportate ad una scala di maggior dettaglio nelle tavole di progetto e delle tutele del PSC stesso. Alla luce di ciò vengono utilizzati tali elaborati e riportati in stralcio nelle singole schede che seguono (verifica di compatibilità).

Si richiama il fatto, inoltre, che gli oggetti effettivamente da valutare nell'ambito della presente procedura sono solo gli elementi di variazione rispetto allo "stato di fatto" e che, in relazione a ciò, la Valsat del PSC valida la sostenibilità globale delle previsioni contenute nel PRG, che vengono confermate dal PSC approvato.

La stessa Valsat del PSC, infatti, si concentra prevalentemente sui nuovi ambiti insediativi, demandando alle valutazioni da effettuare per la redazione del RUE e del POC gli approfondimenti relativi agli elementi da disciplinare con tali strumenti.

Valutazione delle possibili alternative

Nel considerare le possibili e ragionevoli alternative si evidenzia che le modifiche proposte si riferiscono a puntuali previsioni ed incidono esclusivamente su tali oggetti, lasciando invariate le norme tecniche di attuazione del PRG che conservano valenza sulla generalità delle restanti trasformazioni del territorio comunale.

L'"opzione zero" comporta il fatto di non apportare alcuna modifica alle previsioni vigenti.

Le schede di seguito riportate contengono anche essenziali considerazioni relative alla valutazione delle possibili alternative.

5. SCHEDE DI VALUTAZIONE

4.1 “Area Via Granarolo n. 72” – NUOVA Scheda n. 211

Obiettivi/motivazione: attuare una precisa indicazione del Consiglio Comunale espressa con atto n. 3695/237 del 28.07.2005 per dare piena soluzione alle istanze private, in relazione ai provvedimenti urbanistici (SIO) precedentemente approvati con atto C.C. n. 1643/120 del 27.03.2002 e atto C.C. n. 4445/401 del 25.09.2003. La proposta mira anche a conseguire un miglioramento ambientale dell’area, in termini di inserimento nel contesto e di salubrità del sito.

Contesto specifico: ambito urbanizzato prevalentemente ad usi produttivi misti e rivolti alla ricerca, con presenza di residenza nel verde privato.

Zona centro nord della città. Suoli pianeggianti. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all’interno dell’area né nelle prossimità.

Componente	Variazioni comportate														
	Aumento delle possibilità di ampliamento per usi residenziali di 50 mq					Misure per elevare la sicurezza idraulica					Riqualificazione delle coperture sui fabbricati esistenti				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.		Prob	Dur.	Freq.	Rev.		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	X	M	B	B	B	-					-				
Acustica	-					-					-				
Emissioni in atmosfera	-					-					-				
Reticolo idrografico e sistema scolante	-					O	A	A	M	M	-				
Acque sotterranee	-					O	A	A	M	M	O	A	A	B	B
Conservazione acque meteoriche e consumi	-					-					-				
Rifiuti	X	M	B	M	B	-					-				
Smaltimento e depurazione	-					-					-				
Dotazioni territoriali	-					-					-				
Paesaggio	-					-					O	A	A	B	B
Biodiversità e fauna	-					-					-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-					-					-				
Energia	X	M	M	A	M	-					-				
Rischio sismico	-					-					O	A	A	B	B
Rischi territoriali	-					O	M	A	B	M	-				
Potenzialità archeologiche	-					-					-				
Sostenibilità dell’architettura	-					-					O	A	A	M	B
Salute umana	-					O	A	A	B	B	O	A	A	M	B

Legenda:

X possibile incidenza negativa B Bassa M Media A Alta
 O possibile incidenza positiva

_Mobilità: la modifica prevede un incremento delle possibilità di ampliamento dell'insediamento esistente (un fabbricato) a destinazione residenziale pari a 50 mq che, sommate a quelle già assentibili in base al PRG, determina per il caso in oggetto una capacità massima di 100 mq. L'impatto sulla mobilità correlato a tale aumento delle possibilità insediative può essere stimato, in termini quantitativi, pari a 1,55 abitanti assumendo i seguenti parametri:

1 ab./100 mc (da dimensionamento PRG)

Altezza media ambienti residenziali = 3,1 m (da PRG)

$100 \text{ mc/ab.} : 3.1 \text{ m} = 32,26 \text{ mq/ab.}$

Risulta, infatti, che all'incremento di ampliamento ipotizzato corrisponde la possibilità teorica di insediare:
 $50 \text{ mq}/32,26 \text{ mq/ab} = 1,55 \text{ abitanti}$

L'esiguità di tale dato, unitamente al fatto che il lotto è servito da una viabilità che ad oggi non presenta sensibili criticità, induce a ritenere non significativo l'impatto della previsione sulla mobilità.

_Reticolo idrografico e sistema scolante: la modifica condiziona l'intervento alla verifica del sistema di regimazione delle acque estesa a tutto il lotto, con il divieto di sversamenti non regolamentati da idonei su suolo pubblico.

Si ritiene che tale accorgimento contribuisca a migliorare, per la tematica in oggetto, il carattere di sostenibilità della proposta rispetto alla situazione attuale.

_Acque sotterranee: oltre alla verifica dell'efficienza del sistema scolante (di cui al punto precedente), in occasione dell'intervento la variazione proposta richiede la riqualificazione delle coperture sui fabbricati esistenti. Ciò comporta la rimozione dei materiali di copertura inadeguati attualmente presenti (eternit), in modo da eliminare una fonte di potenziale inquinamento dei suoli e delle acque sotterranee, a seguito di dilavamento. Alla luce di ciò si individua, per tale tematica, un impatto positivo della proposta.

_Conservazioni acque meteoriche e consumi: l'intervento prospettato dalla variazione deve in ogni caso avvenire nel rispetto delle norme generali del PRG.

All'art. 4.4.3 viene prescritto che in caso di intervento edilizio con aumento di superficie impermeabile, è obbligatorio prevedere un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non pregiati, al fine di contribuire alla riduzione dei consumi della risorsa idrica.

Pertanto, considerando il potenziale incremento insediativo (1,55 ab.) e la vigenza di tale norma, si ritiene che la proposta non comporti un apprezzabile aggravio dei consumi della risorsa idrica

_Rifiuti: al nuovo carico antropico, applicando il parametro comunale di 743 Kg/ab, come ricavabile dai dati riportati sul Rapporto sulla gestione dei rifiuti in Provincia di Ravenna – anno 2010, corrisponde un potenziale incremento della produzione di rifiuti stimabile in $743 \text{ Kg/ab anno} \times 1,55 \text{ ab} = 1.151,65 \text{ Kg/anno}$. Tale dato è estremamente esiguo e, unito al fatto che il lotto è già servito dal gestore del servizio senza criticità, non si ravvisano problematiche per la tematica in oggetto.

_Paesaggio: La possibilità di gestire maggiori superfici (50 mq) non consente in ogni caso di realizzare volumi dalla dimensione incongrua rispetto al contesto, fermo restando l'obbligo in base alle norme del PRG di mantenere sistemata a verde permeabile l'area di pertinenza. Trattasi infatti di un lotto zonizzato a "verde privato" collocato all'interno di un più vasto ambito urbanizzato misto-produttivo ed in adiacenza al polo scientifico tecnologico. La modifica richiede, per attuare l'intervento, il miglioramento delle coperture esistenti e l'arricchimento della vegetazione sui confini della proprietà. La variazione, con tali accorgimenti, mira anche ad elevare la qualità dell'inserimento paesaggistico.

_Energia: il potenziale incremento del fabbisogno energetico imputabile alle nuove possibilità è pressoché insignificante, riconducibile a quello di un appartamento di piccola taglia. Quantitativamente, ipotizzando che l'ampliamento prospettato sia realizzato assicurando almeno prestazione energetiche equiparabili alla classe C (Ep tot. 60-90 KWh/mq anno), si ipotizza un aumento del fabbisogno energetico di:

$90 \text{ KWh/mq anno} \times 50 \text{ mq} = 4.500 \text{ KWh/anno}$

_Rischio sismico: la proposta è accompagnata da una indagine geologica e sismica che aggiorna ed approfondisce le valutazioni effettuate in sede di PRG, escludendo criticità ed elevando il livello di conoscenza delle caratteristiche locali in tema di risposta sismica.

_Rischi territoriali: per l'intervento la proposta richiede la regimazione delle acque per contenere ulteriormente il rischio idraulico, in ogni caso poco significativo per l'area. Si reputa che la variazione impatti positivamente, per la tematica in esame, sulle attuali previsioni.

_Sostenibilità dell'architettura: per l'intervento la proposta richiede la riqualificazione delle coperture e ciò concorre ad elevare il livello di sostenibilità dell'architettura presente nel lotto.

Si ritiene che la variazione impatti positivamente, per la tematica in esame, sulle attuali previsioni.

_Salute umana: per l'intervento la proposta richiede la riqualificazione delle coperture con la rimozione dell'amianto presente, al fine di eliminare tale potenziale rischio per la salute umana.

Si reputa che la variazione impatti positivamente, per la tematica in esame, sulle attuali previsioni.

Coerenza interna: considerando gli obiettivi dell'A.C. perseguiti per l'area in oggetto, le azioni individuate e disciplinate con la scheda di nuova redazione e le caratteristiche del contesto territoriale, si ritiene che la proposta presenti un congruo livello di coerenza interna.

Coerenza esterna verticale: la verifica della previsione di variante rispetto allo scenario di riferimento, compresi quelli di altri livelli di pianificazione, ne rileva una generalizzata coerenza. Si registra un disallineamento della zonizzazione proposta rispetto alla perimetrazione del polo funzionale n. 10, afferente alla ricerca e alla logistica, riportata dal PTCP. Tale piano prevede la possibilità per il Comune di ridefinire gli esatti confini del polo funzionale, nell'ambito di accordi territoriali e conseguenti strumenti urbanistici. Tali aspetti vengono trattati nel punto seguente.

Coerenza esterna orizzontale: gli obiettivi della proposta, comportanti una puntuale variazione all'attuale PRG, non confliggono con l'impostazione generale del piano e non vedono modifiche ai perimetri della zonizzazione urbanistica.

_Sintesi riguardo alla conformità rispetto al PSC: In merito all'individuazione operata dal PSC, che include l'area all'interno del polo funzionale n. 10 secondo un perimetro che ricalca quello del PTCP, si evidenzia che l'"*Accordo territoriale per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale e per i poli funzionali dell'Ambito faentino ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/00*" sottoscritto in data 16.03.2010 dai sei comuni che hanno redatto in forma associata il PSC e dalla Provincia di Provincia, all'art. 3 stabilisce che trattasi di perimetrazione di massima e demanda al RUE l'esatta configurazione, dimensionamento e disciplina dei poli stessi.

Come riportato dal PSC (*Relazione, pag. 57*), "*Questo polo è costituito da due componenti che rappresentano il primo, l'eccellenza della ricerca avanzata, il secondo l'evoluzione di un'area a distretto*

della logistica. Il Polo si caratterizza prevalentemente per il nuovo "Parco delle Arti e delle Scienze E. Torricelli-Faventia" (di circa 7 ettari) il cui progetto, approvato (utilizzando le procedure e lo strumento del SIO) il 27/01/2005, con Atto di C.C. n. 453/36, è in fase di attuazione.

Sono già presenti, nell'area, la sede ISTEC-CNR (Istituto di Scienza e Tecnologia dei materiali), dove viene ospitato il corso di laurea in tecnologia dei materiali ceramici della Facoltà di Chimica dell'Università di Bologna, la Sede ENEA (Centro ricerche nuovi materiali), la sede dell'Agenzia Polo Ceramico e un edificio "incubatore", in corso di costruzione...(omissis)."

La proposta non riguarda né il dimensionamento né la disciplina del polo funzionale, mentre il progetto approvato del parco scientifico, espressamente richiamato dal PSC, ha determinato la esatta configurazione delle aree (si allega di seguito il progetto).

I relativi lavori sono incorso di avanzata attuazione (1 edificio e le strade già realizzate nella parte che interessa).



Il PRG vigente a fianco del Parco delle Arti prevede un grande comparto di aree a verde privato che accoglie già (per scelta pianificatoria) residenze e funzioni ricettive (locanda, ecc.) – vedi pianta- che assicurano alla zona quel mix di funzioni stabilito nel PRG, confermato nel Parco delle Arti e fra i principi del PSC.

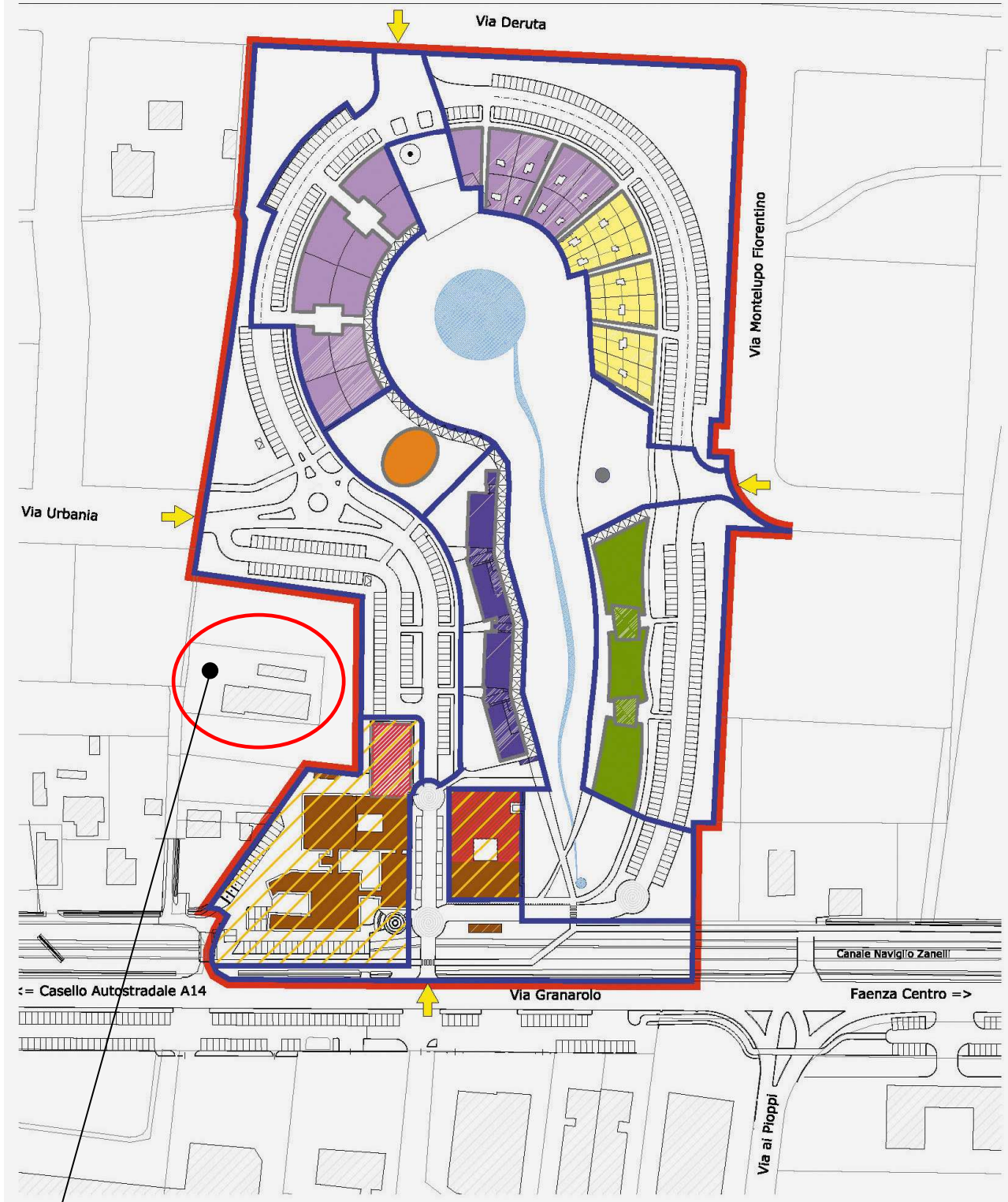
Non è intenzione dell'A.C. modificare le funzioni di queste aree private, mantenute all'esterno del Parco Scientifico dal citato progetto attuativo: confermando nella sostanza il PRG ed emerge, come già segnalato, la necessità di precisare le modalità di intervento nell'area oggetto di variante, come stabilito dal C.C. con delibera del 28.07.2005, fermo restando la destinazione a verde privato – con una scheda progetto -. La variazione, infatti, con l'individuazione di una scheda ad hoc, vede comunque confermata la destinazione dell'area a verde privato di cui art. 7. Tale destinazione, già legittimamente presente, non rientra fra quelle afferenti al polo funzionale ed al tempo stesso non determina la presenza di criticità, seppur risulti situata al confine con gli insediamenti per la ricerca scientifica.

L'entità dell'intervento complessivo corrisponde ad un ampliamento di 100 mq di SUL, mantenendo sostanzialmente la configurazione dei due edifici esistenti, che vengono così migliorati. I 100 mq di ampliamento sono infatti prevalentemente ricavati all'interno di tali fabbricati.

Dal rapporto con la Valsat del PSC non emergono problematiche: non si rileva alcuna significativa incoerenza per ciò che attiene alle tematiche ambientali.

Parco delle Arti e delle Scienze "Evangelista Torricelli"

	Incubatore neoimprese	piani 2	S.U. mq 3.000		Ambiti produttivi	piani 1-2	S.U. mq 9.500
	Destinazioni miste	piani 5-6	S.U. mq 3.000		College	piani 1-2	S.U. mq 2.500
	Ampliamento CNR-APC	piani 2-3	S.U. mq 2.000		Uffici per la ricerca	piani 2-3	S.U. mq 5.000
	Centri di ricerca esistenti						



area in oggetto

Elaborato approvato dal Consiglio Comunale il 27.01.2005 con Delibera n. 453/36 con procedura di SIO di cui all'art. 5.4 delle NTA del PRG.
 La SU è stata aggiornata con il Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 3695/237 del 28.07.2005

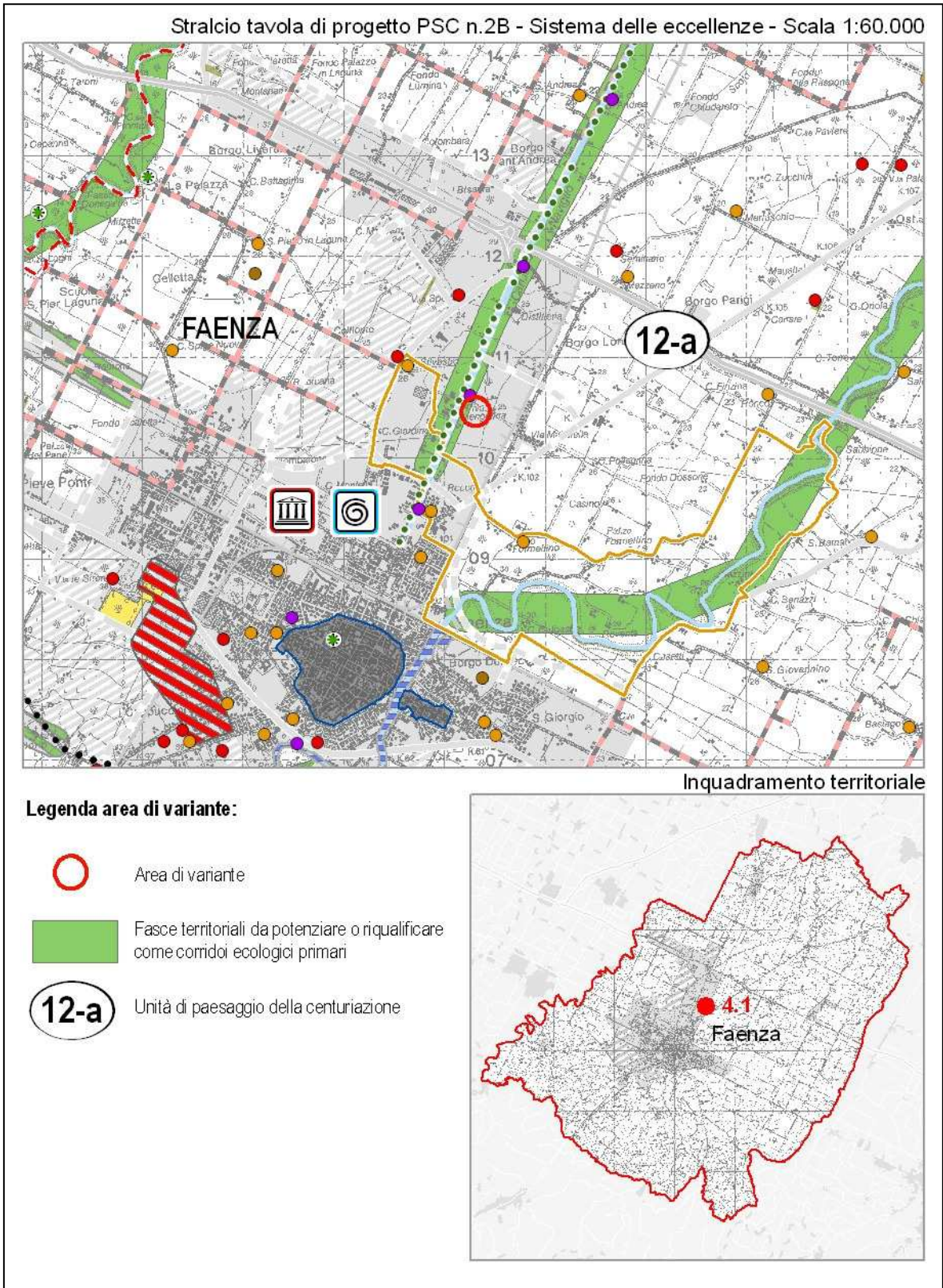
Valutazione delle ragionevoli alternative: nel caso di opzione zero non si raggiungerebbero gli obiettivi indicati dall'A.C. per l'area in oggetto, senza che ciò comporti la protezione da sensibili impatti negativi correlati alle previsioni di variante.

Di contro, l'attuazione della proposta contribuisce ad elevare il livello di compatibilità delle preesistenze, per le quali sono richiesti miglioramenti anche per taluni profili ambientali.

L'ipotesi di ridurre l'entità del nuovo ampliamento previsto, al fine di contenere ulteriormente gli impatti negativi attesi, non pare un ragionevole punto di equilibrio considerando il rapporto fra i benefici attesi e lo scostamento dagli obiettivi scaturiti dalle motivazioni poste alla base della proposta.

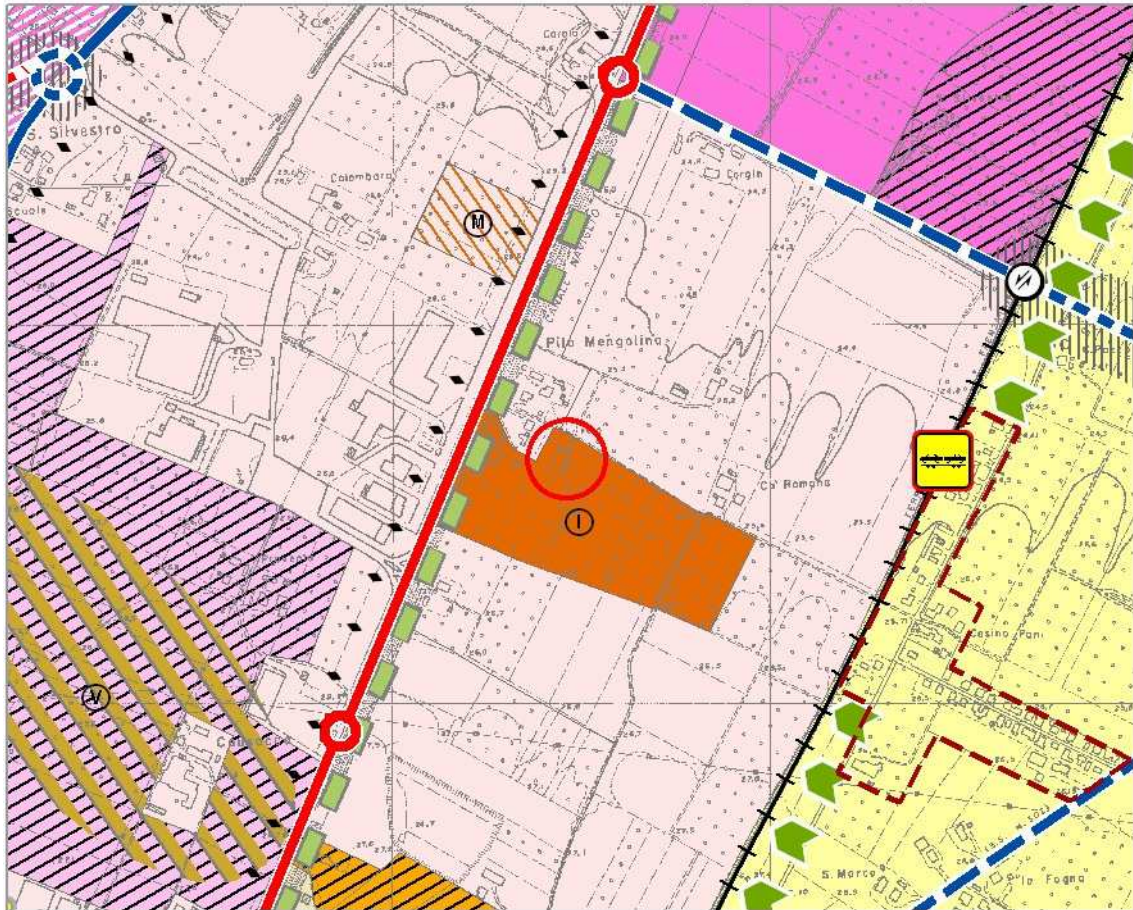
4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211

Aspetti Strutturanti – Progetto di PSC – Sistema delle eccellenze



4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211
Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto

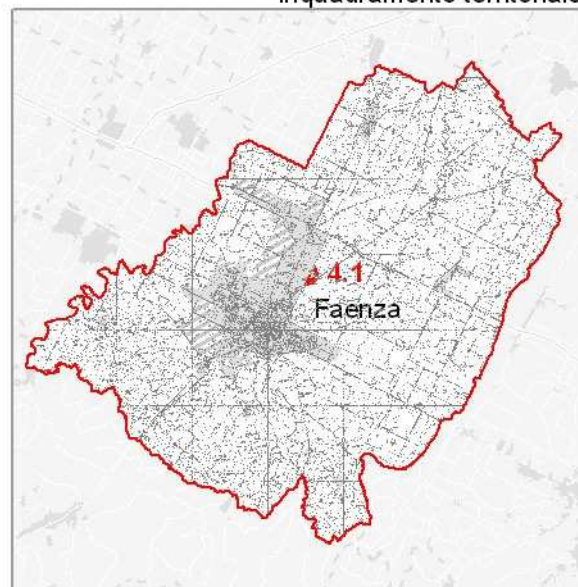
Stralcio tavola di progetto PSC n.3_7 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

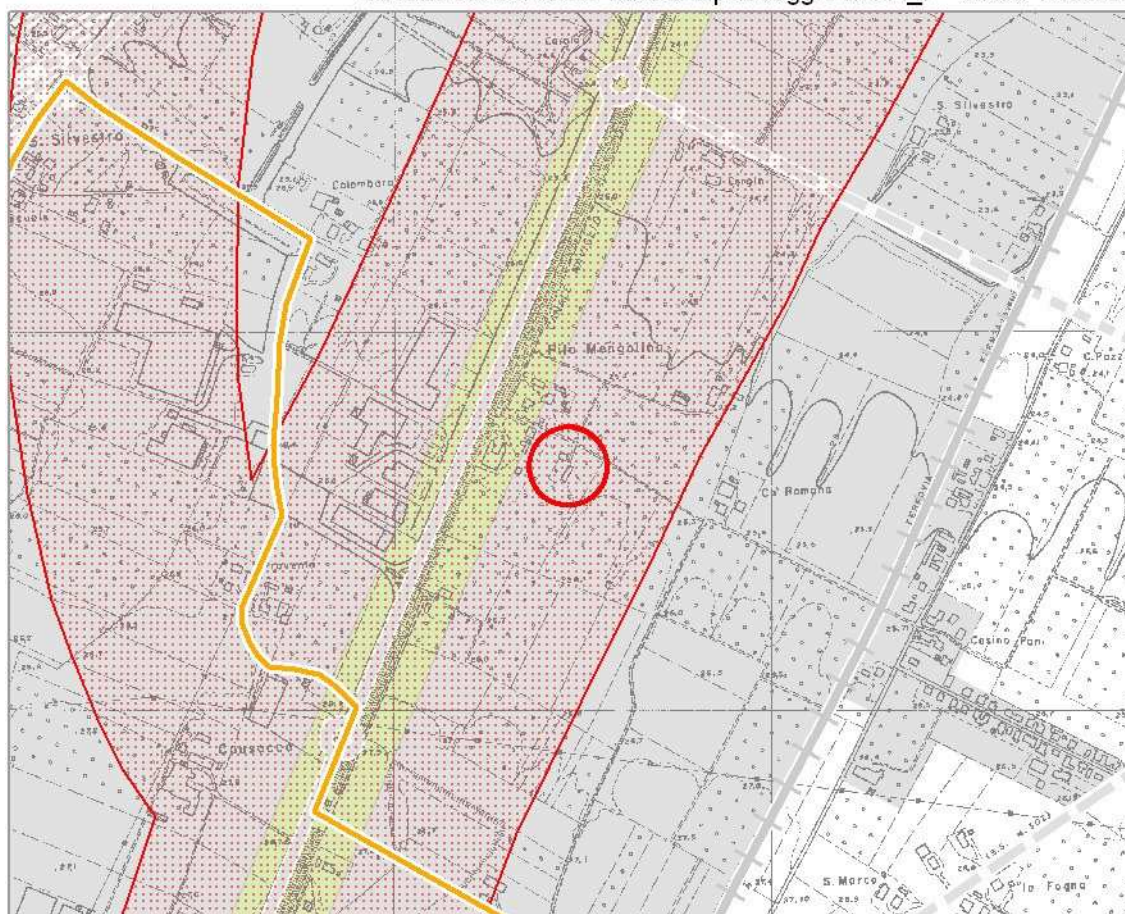
Legenda area di variante:

-  Area di variante
-  Polo funzionale (Art. 4.7)



4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio

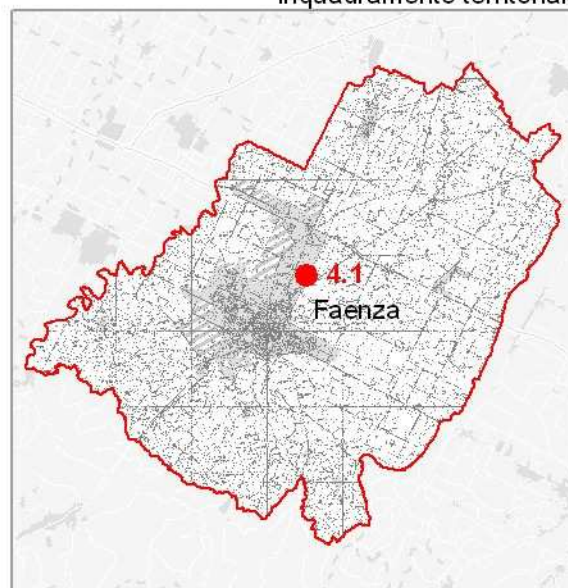
Stralcio tavola tutele natura e paesaggio n.4.A_7 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

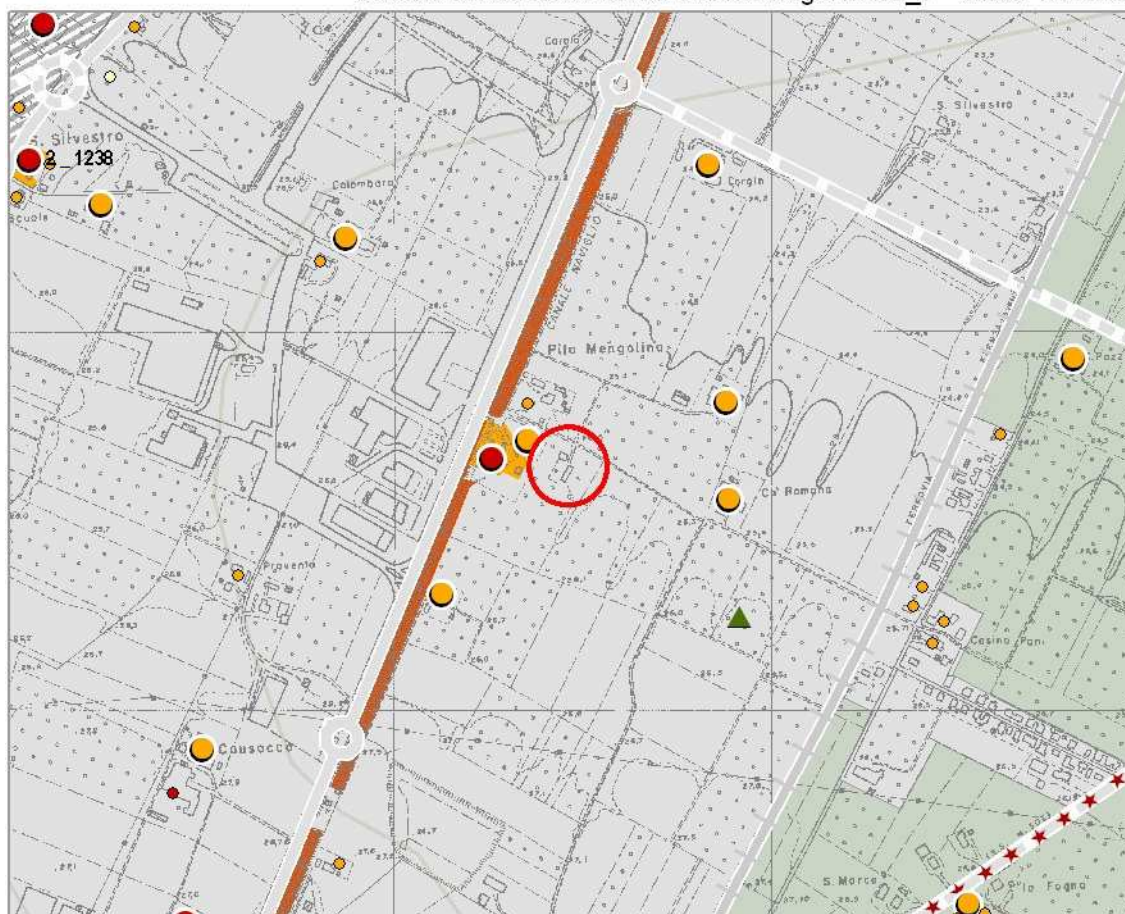
Legenda area di variante:

-  Area di variante
-  Paleodossi di modesta rilevanza (Art. 10.12)



4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia

Stralcio tavola tutele storia e archeologia n.4.B_7 - Scala 1:10.000

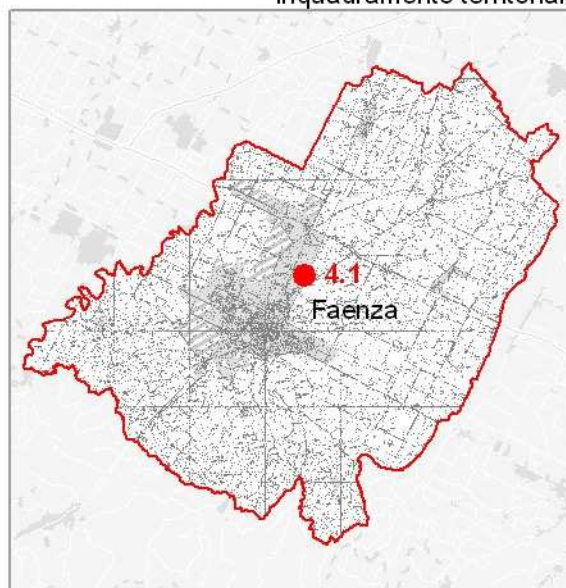


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Nota: l'area di variante rientra fra quelle ad "alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato; in base al PSC spetterà al POC e al RUE, in accordo con la Soprintendenza, precisarne la disciplina di riferimento.



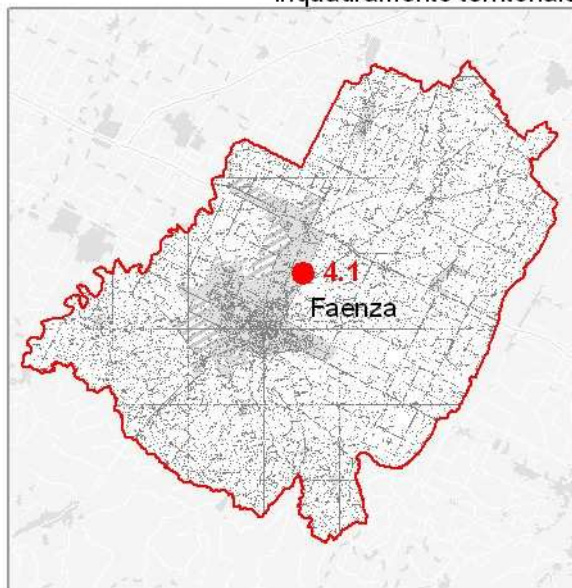
4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio

Stralcio tavola tutele sicurezza del territorio n.4.C_7 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



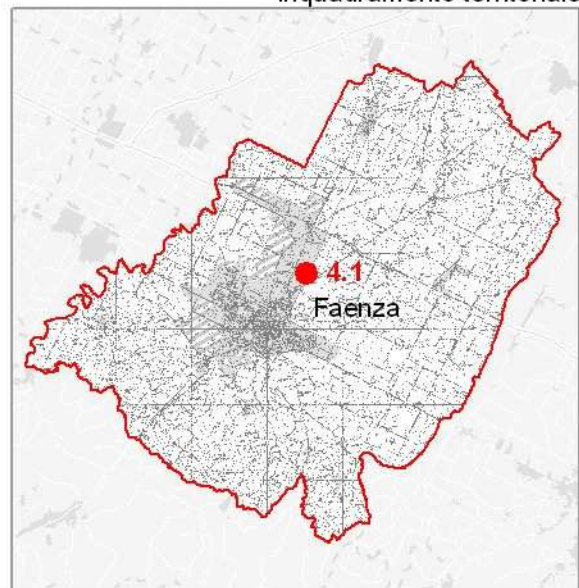
4.1 “Area Via Granarolo” NUOVA Scheda n. 211
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_7 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

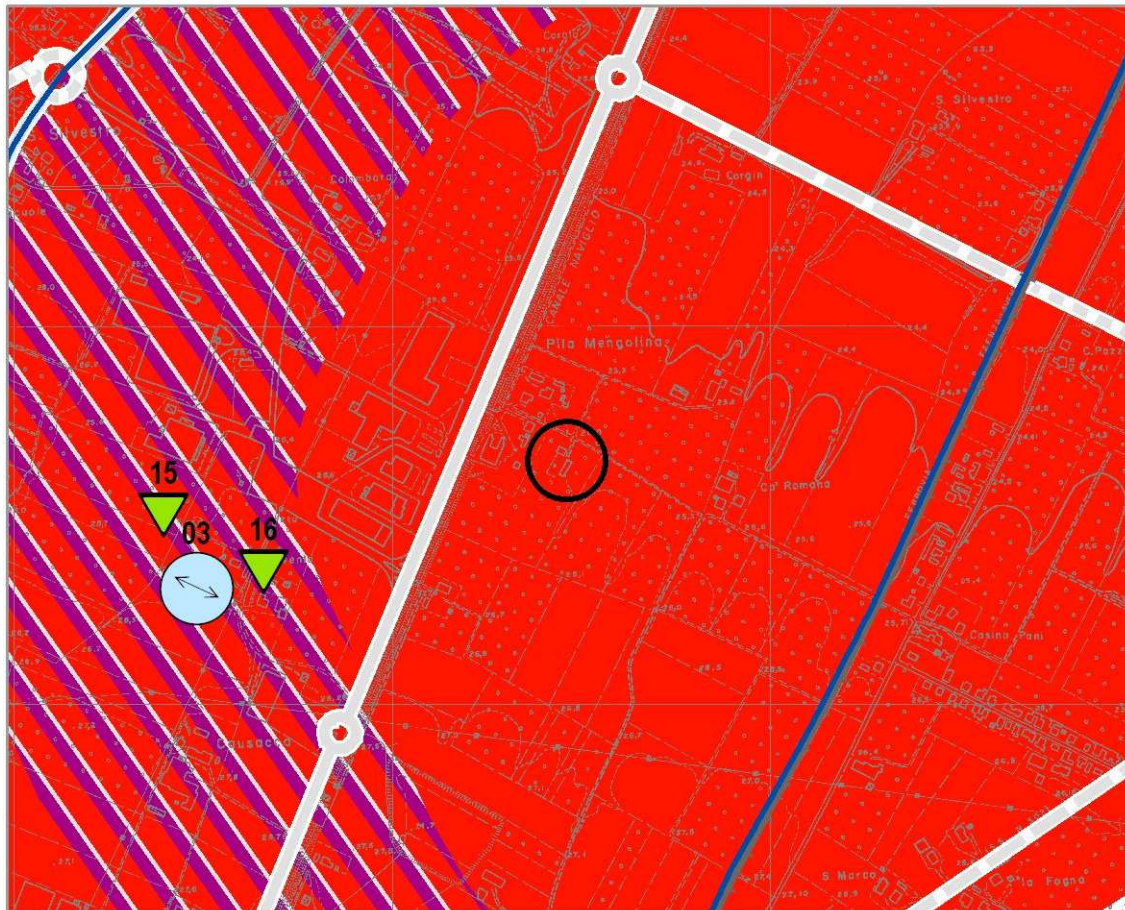
Legenda area di variante:



4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211

Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica

Stralcio tavola Quadro Conoscitivo n.B.3.3.1.a - Microzonazione sismica - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Area di variante

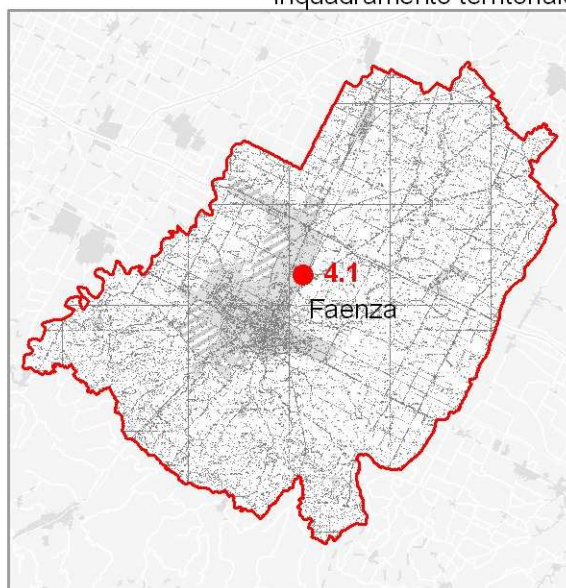
Zone di amplificazione stratigrafica:²



$FA_{0,1-0,5s} = 1,8$

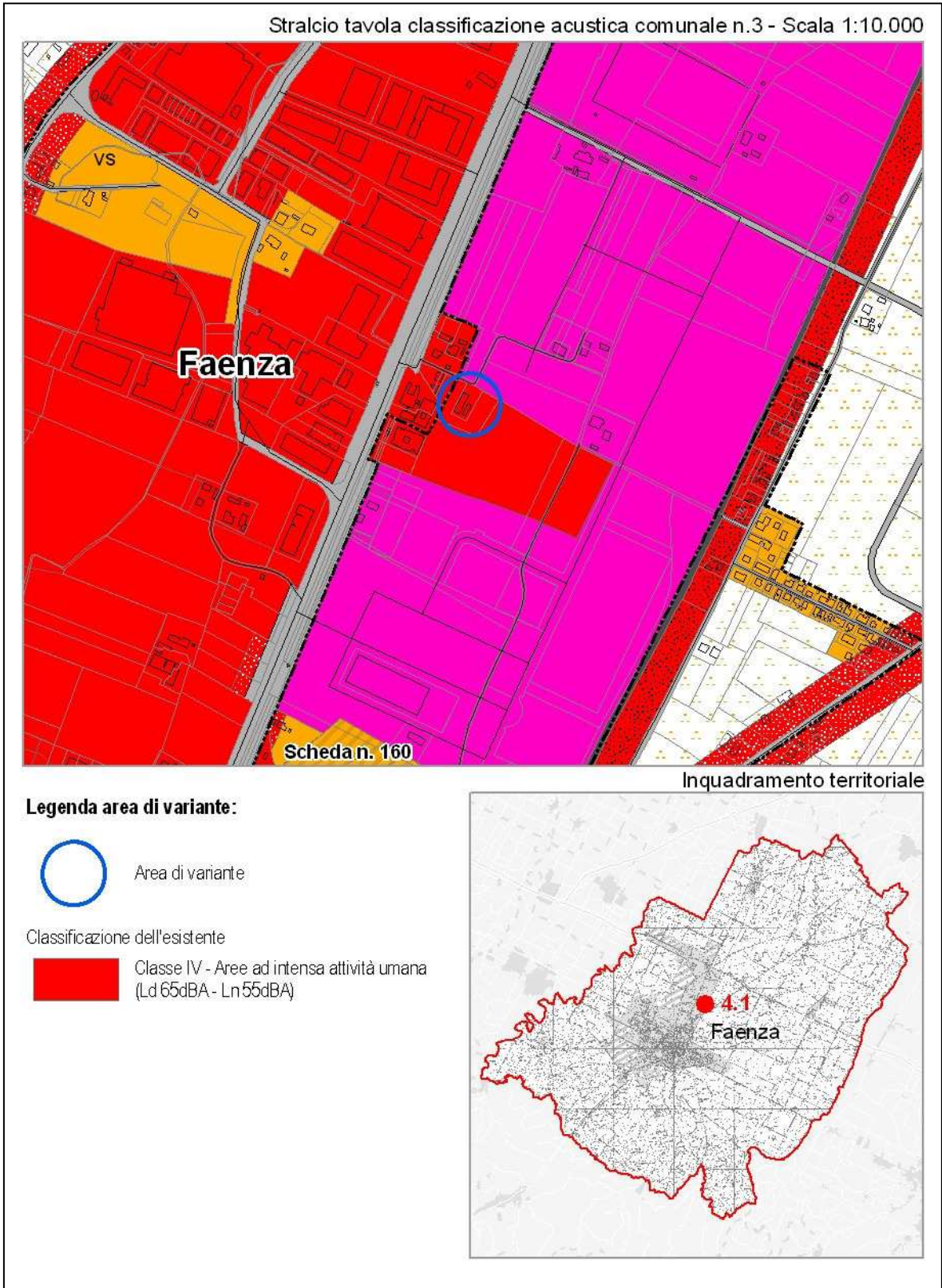
Note:

² Il Fattore di Amplificazione Sismica (FA), riportato nelle tavole, è relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$



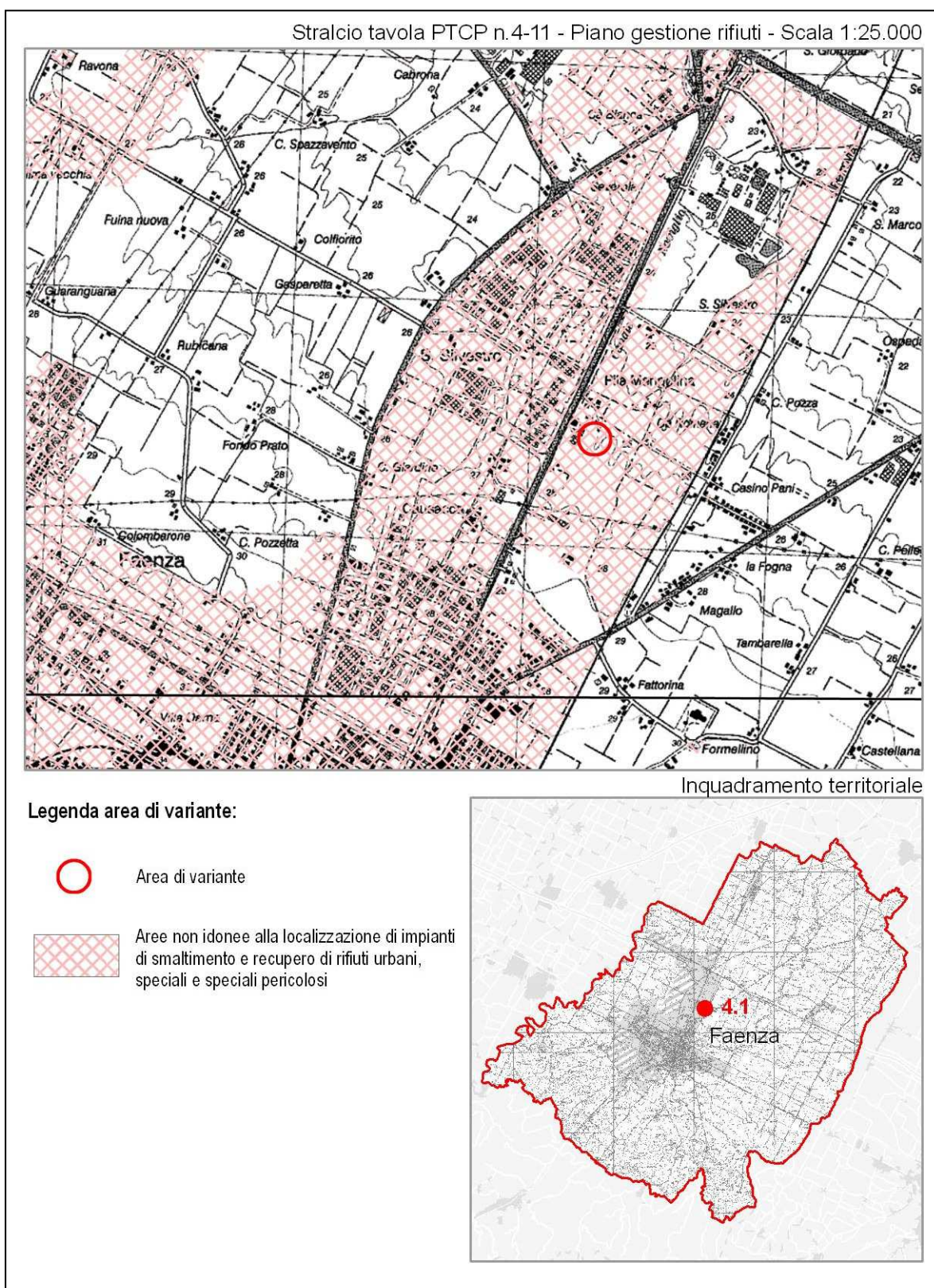
4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211

Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.1 "Area Via Granarolo" NUOVA Scheda n. 211

PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti



4.1 “Area di Via Granarolo” NUOVA Scheda n. 211

VERIFICA DI COMPATIBILITA'

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – PROGETTO TERRITORIALE – SISTEMA DELLE ECCELLENZE	
ECCELLENZE TERRITORIALI	<p>_L'area in variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</p> <p>_Parte dell'area in variante ricade all'interno di una fascia territoriale da potenziare o riqualificare come corridoio ecologico primario.</p> <p>_Nelle vicinanze dell'area sono presenti un filare alberato di valore e un mulino da considerare quale testimonianza del sistema storico-culturale.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti parchi regionali, siti Rete Natura 2000, singolarità geologiche, aree di particolare interesse archeologico o afferenti al sistema della centuriazione.</p>

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L'area in variante ricade all'interno del territorio urbanizzato.</p> <p>_L'area in variante ricade all'interno di un “polo funzionale” previsto dal PSC, disciplinato dall'art.4.7 delle NdA e dall'Accordo Territoriale per “gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e per i poli funzionali dell'Ambito faentino” siglato il 16 marzo 2010; la disciplina dell'ambito discende inoltre dall'art.A-15 della L.R.20/2000 e s.m.i. e dall'art.8.5 delle NdA del PTCP.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale e il PSC non prevede nuove dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale.</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, il PSC non prevede nuove infrastrutture per la mobilità.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L'area in variante non rientra all'interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall'art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall'art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_L'area in variante ricade all'interno della seguente zona di tutela prevista dalle NdA del PTCP: Paleodossi di modesta rilevanza (art.3.20.c).</p> <p>_L'area in variante ricade nelle vicinanze della seguente zona di tutela prevista dal PTCP: Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19).</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b);

	<ul style="list-style-type: none"> • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all'art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all'art.3.20.b; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all'art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all'art.3.9; • Aree studio di cui all'art.7.6. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>
TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti singolarità geologiche la cui disciplina discende dall'art.10.19 delle NdA del PSC.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'area in variante ricade all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _Nelle vicinanze dell'area in variante sono presenti i seguenti immobili e/o beni le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004: Canale Naviglio Zanelli (vincolo diretto), fondo CnR-APC (vincolo ipso jure). <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _Nelle vicinanze dell'area in variante, ad ovest, sono presenti un edificio di valore architettonico e un edificio di valore culturale testimoniale di cui all'art.11.6 NdA del PSC che si conforma all'art.A-9 della L.R.20/2000 e all'art.3.24.C di PTCP. _L'area in variante non ricade all'interno degli ambiti di conservazione edilizia e/o negli ambiti di parziale conservazione edilizia di cui all'art.4.3 delle NdA del PSC.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.
SCOLI E CANALI	<u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<u>Autorità di Bacino:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità di Bacino del Reno (Torrente Senio). _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree ad alta probabilità di inondazione o aree di localizzazione di interventi strutturali la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBR.
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui

	condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque; l'area in variante rientra comunque fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola le cui condizioni di tutela discendono dall'art.5.14 del PTCP.
--	---

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'area in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
FERROVIE	<u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN \geq 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità \geq 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC	
ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione E-R con atto n.112/2007. _L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,8. _L'area in variante non ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'area in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV: Aree ad intensa attività umana (Ld 65dBA; Ln 55dBA); l'area in variante confina con aree soggette alla stessa classe acustica su tre lati, mentre sul lato Nord confina con una zona in classe V: Aree prevalentemente produttive (Ld 70dBA – Ln 60dBA).

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI	
PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nelle tavole 4 dello stesso PTCP in recepimento del Piano di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'	
SINTESI DELLE TUTELE	<p><u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u></p> <p>_Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area in variante è soggetta alla seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'area in variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione". • Parte dell'area ricade all'interno di una fascia territoriale da potenziare o riqualificare come corridoio ecologico primario. • L'area in variante ricade all'interno di un "polo funzionale" (art.A-15 L.R. 20/2000). • L'area in variante ricade all'interno della zona di tutela dei paleodossi di modesta rilevanza previsti dal PTCP. • L'area in variante ricade all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" in ambito urbano prevista dal PSC. • L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,8 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$) • L'area in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV (aree ad intensa attività umana). • L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'	
Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'area in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di essa agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta. Il rapporto con la perimetrazione del polo funzionale deve essere definito in coerenza con i criteri e le flessibilità contenuti nell'Accordo territoriale.	

4.2 “Area Mezzeno”

Obiettivi/motivazione: trattasi di perfezionamento tecnico-operativo dell’indirizzo espresso dal Comune con atto di C.C. n. 243 del 25/102010, che prevede l’eliminazione del piccolo tratto di strada prevista nel PRG. Tale previsione non trova riscontro nella programmazione attuale e comporta delle limitazioni, senza concretizzare aspetti di pubblica utilità, all’attività del privato che è intenzionato alla trasformazione dell’area residenziale annettendovi la porzione interessata.

Non si individuano particolari obiettivi in materia ambientale perseguiti dalla proposta.

Contesto specifico: tessuto edificato di frazione, con presenza di usi quasi esclusivamente residenziali. Suoli pianeggianti. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all’interno dell’area né nelle prossimità.

Componente	Variazioni comportate				
	Eliminazione del tratto di viabilità pubblica di progetto				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	X	A	A	B	B
Acustica	-				
Emissioni in atmosfera	X	M	A	M	B
Reticolo idrografico e sistema scolante	-				
Acque sotterranee	-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-				
Rifiuti	-				
Smaltimento e depurazione	-				
Dotazioni territoriali	X	A	A	B	B
Paesaggio	-				
Biodiversità e fauna	-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-				
Energia	-				
Rischio sismico	-				
Rischi territoriali	-				
Potenzialità archeologiche	-				
Sostenibilità dell’architettura	-				
Salute umana	-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa O possibile incidenza positiva B Bassa M Media A Alta

Mobilità:

in base alla schematizzazione che segue, i dati desumibili dal SIT comunale aggiornati al 31.12.2011 rivelano che nella porzione A) risiedono 73 abitanti, mentre nella porzione B) 61 abitanti. Per il comparto residenziale ancora da attuare C) si può stimare un nuovo carico insediativo pari a circa 98 abitanti (9.831 mc). In conclusione la strada 1 serve gli spostamenti afferenti a 73 abitanti, mentre si può ipotizzare che la strada B sia destinata a servire $61 + 98 = 159$ abitanti.

La strada 1 presenta una sezione di circa 6 m, comprensiva di spazio da destinare a marciapiede. Tali dimensioni, effettivamente, possono determinare situazioni di localizzata criticità nel caso di concomitanza di mezzi in transito nelle due direzioni di marcia con presenza di autoveicoli in sosta sulla carreggiata. Inoltre, l'inversione di marcia non è ben risolta, terminando la strada a "fondo cieco". Si segnala che:

- la visibilità da un capo all'altro della strada, totalmente rettilinea, è libera;
- la velocità di percorrenza è limitata obbligatoriamente a max 30 Km/h, in analogia con le caratteristiche di "strada calma".

La strada 2 è una strada con sezione adeguata ai due sensi di marcia, pari a circa 10 m comprensiva di marciapiede e parcheggi in linea su un lato, al termine della quale è stato realizzato un parcheggio.



Fotografia X



Fotografia Y



Attualmente, il grado di criticità presente è contenuto e si manifesta per lo più in brevi periodi della giornata, quando si registrano gli spostamenti da e verso i luoghi di lavoro.

Posto che:

- L'area oggetto di modifica ha una dimensione modesta pari a circa mq. 242 (m. 30 di lunghezza per 8 di larghezza circa) ;
- la previsione contenuta nel PRG vigente, insistente su un'area ad oggi privata, era finalizzata a realizzare il collegamento fra due viabilità pubbliche esistenti che attualmente terminano a fondo cieco, entrambe perpendicolari a Via Mezzeno, dalla quale trovano accesso.

Tale soluzione, se realizzata, comporterebbe una diversa viabilità di servizio alla frazione che verrebbe modificata dall'attuale sistema "a pettine" attestato su Via Mezzeno ad un percorso continuo a "U", con stacco ed innesto sulla medesima Via Mezzeno;

Atteso che:

- il numero dei veicoli transitanti sulle strade locali di quartiere in questione, riconducibili esclusivamente alle necessità strettamente abitative dei residenti come precedentemente quantificati, risulta estremamente esiguo. Non è ipotizzabile l'insorgenza di flussi di attraversamento con origine e destinazione diverse dalla frazione;
- le distanze dei percorsi veicolari interni alla frazione sono estremamente contenute (al max circa 140 m circa per tratto);
- il rango della viabilità interessata e la portata delle modifiche attese sono decisamente circostanziate e localizzate puntualmente, così che non incidono su altri tronchi stradali;
- nell'ambito di una recente trasformazione è stato ricavato al termine della viabilità a fondo cieco un parcheggio pubblico che consente l'inversione di marcia per gli spostamenti relativi all'area B), in condizioni di sicurezza;

Alla luce di quanto sopra descritto e considerato, si reputa che la nuova proposta non determini situazioni di significativa criticità.

Inoltre, non si ritiene auspicabile un aumento del traffico di attraversamento del nucleo abitato, che presenta caratteri simili ad un "borgo rurale".

_Acustica: Il rumore presente nell'area è riconducibile a quello connesso alle attività residenziali ed al traffico presente. Eventuali variazioni sono rapportate alla modifica dei flussi di traffico che, come precedentemente descritto, sono estremamente contenuti. La proposta non determina potenziali incrementi degli stessi.

Alla luce della variante, si può ipotizzare che l'edificato più vicino a via Mezzeno continui ad essere la parte della frazione più esposta al rumore da traffico (con più passaggi), mentre i lotti più interni conserveranno una maggiore protezione rispetto alla previsione del PRG vigente, che ne prefigura un affaccio sulla nuova viabilità passante.

Non si ravvisano incompatibilità con la classificazione acustica vigente, che individua l'area in classe III.

_Dotazioni territoriali: viene eliminata la previsione di collegamento fra due vie di lottizzazione. Tale diminuzione di aree pubbliche, comunque non rientranti nel computo degli standard urbanistici, incide sulla mobilità, come precedentemente considerato.

Salute umana: anche mantenendo le attuali sistemazioni viarie, a seguito della proposta di modifica, devono comunque essere garantite le adeguate condizioni di sicurezza della circolazione relativa all'insediamento.

Coerenza interna: la modifica contemplata dalla variante al PRG si pone in diretta coerenza con gli obiettivi dell'A.C. per l'area in oggetto. La previsione del nuovo tratto di viabilità di collegamento non rientra più nella programmazione comunale e si vuol dare risposta positiva all'istanza del privato che vede limitate le potenzialità del lotto interessato.

Coerenza esterna verticale: rispetto al contesto di riferimento, comprensivo della pianificazione sovraordinata, non si rilevano incoerenze.

Coerenza esterna orizzontale: né rispetto al PUT comunale, che non reca previsioni specifiche per l'area in oggetto, né rispetto ad altri piani settoriali di livello comunale, si riscontrano contraddizioni

Valutazione delle ragionevoli alternative: l'opzione zero vedrebbe confermata una ipotetica soluzione viaria potenzialmente più performante di quella prospettata dalla variazione. Tuttavia, tale indicazione, che si trascina da anni senza trovare attuazione, impone una limitazione al privato che intende trasformare il lotto interessato senza comportare effettivi e concreti vantaggi alla collettività.

La situazione insediativa della frazione si è nel tempo consolidata con caratteristiche che attualmente non denotano una criticità tale da avvalorare l'ipotesi di procedere all'esproprio.

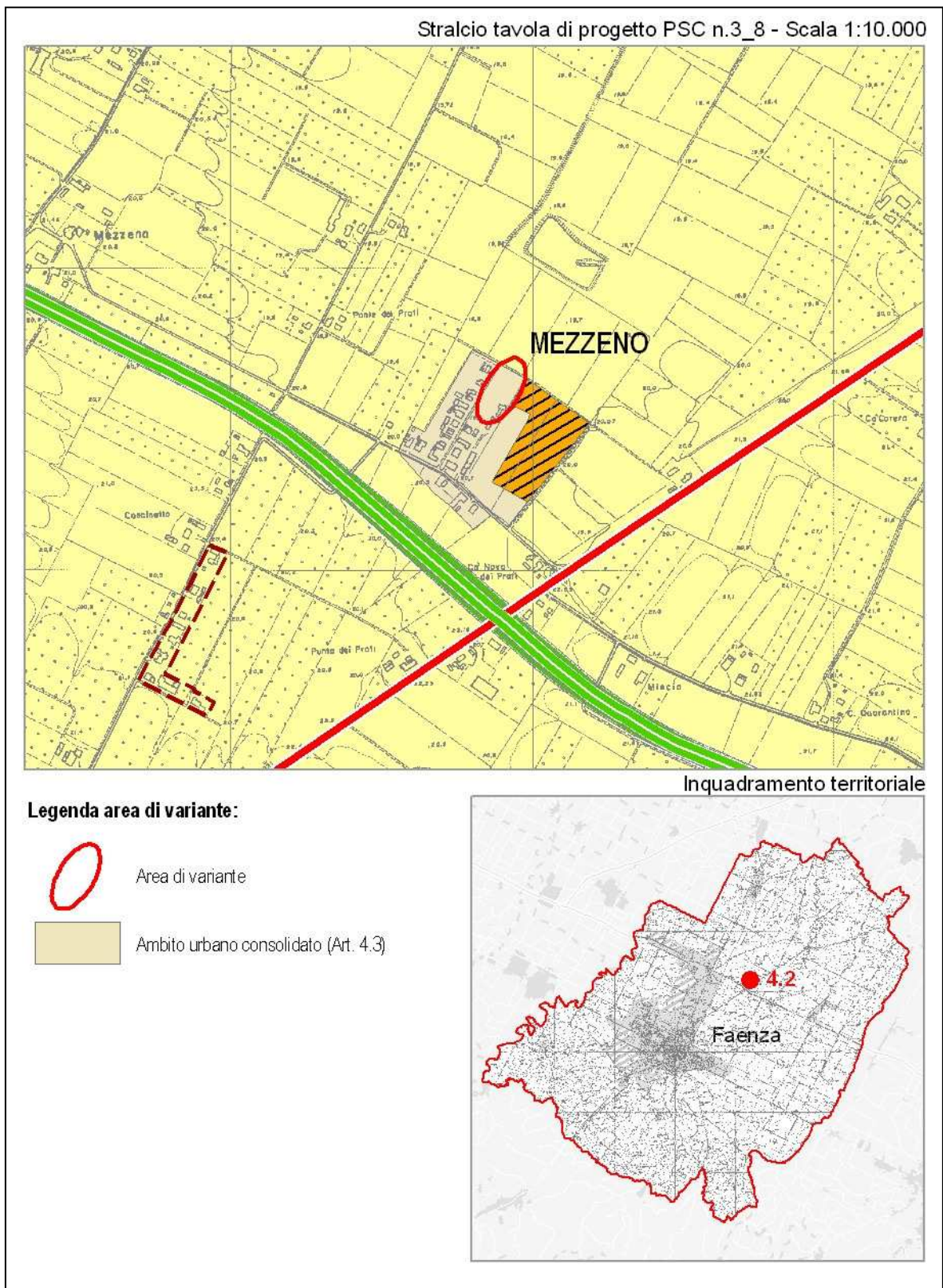
Inoltre, la recente lottizzazione che ha determinato l'esaurimento delle possibilità insediative nella frazione (i potenziali nuovi carichi ancora insediabili si riducono a pochi abitanti 12-15 abitanti), ha fornito l'occasione per risolvere in parte l'esigenza di assicurare un congruo spazio per l'inversione di marcia almeno su uno dei due tratti viari interni all'abitato. Ciò ha ridotto sensibilmente le problematiche pregresse considerate all'epoca in cui è stata introdotta la previsione vigente.

L'ipotesi di individuare nuovi e diversi tracciati non comporta alcun razionale vantaggio a fronte di costi maggiori, di ulteriori suoli agricoli che verrebbero compromessi ad usi urbani oppure di vedere interessati altri lotti residenziali.

Un possibile miglioramento della viabilità relativa al tratto A potrebbe conseguirsi con la realizzazione di una minirotaoria al termine della strada, per facilitare l'inversione di marcia. Tuttavia, anche questa ipotesi comportando l'acquisizione di aree private, per lo più già edificate, viene ritenuta non ragionevole in rapporto all'entità delle esigenze presenti.

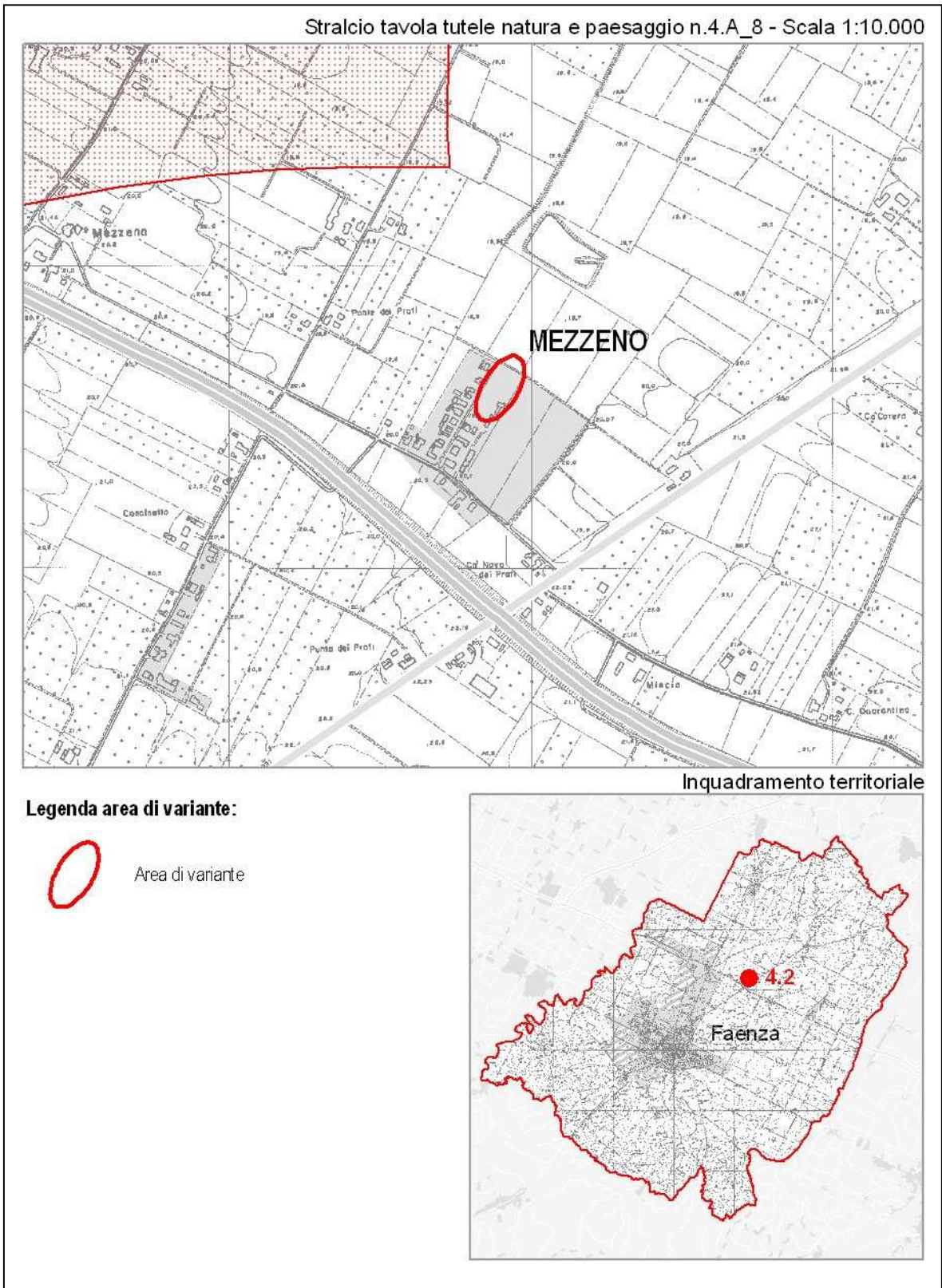
4.2 "Area Mezzeno"

Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto



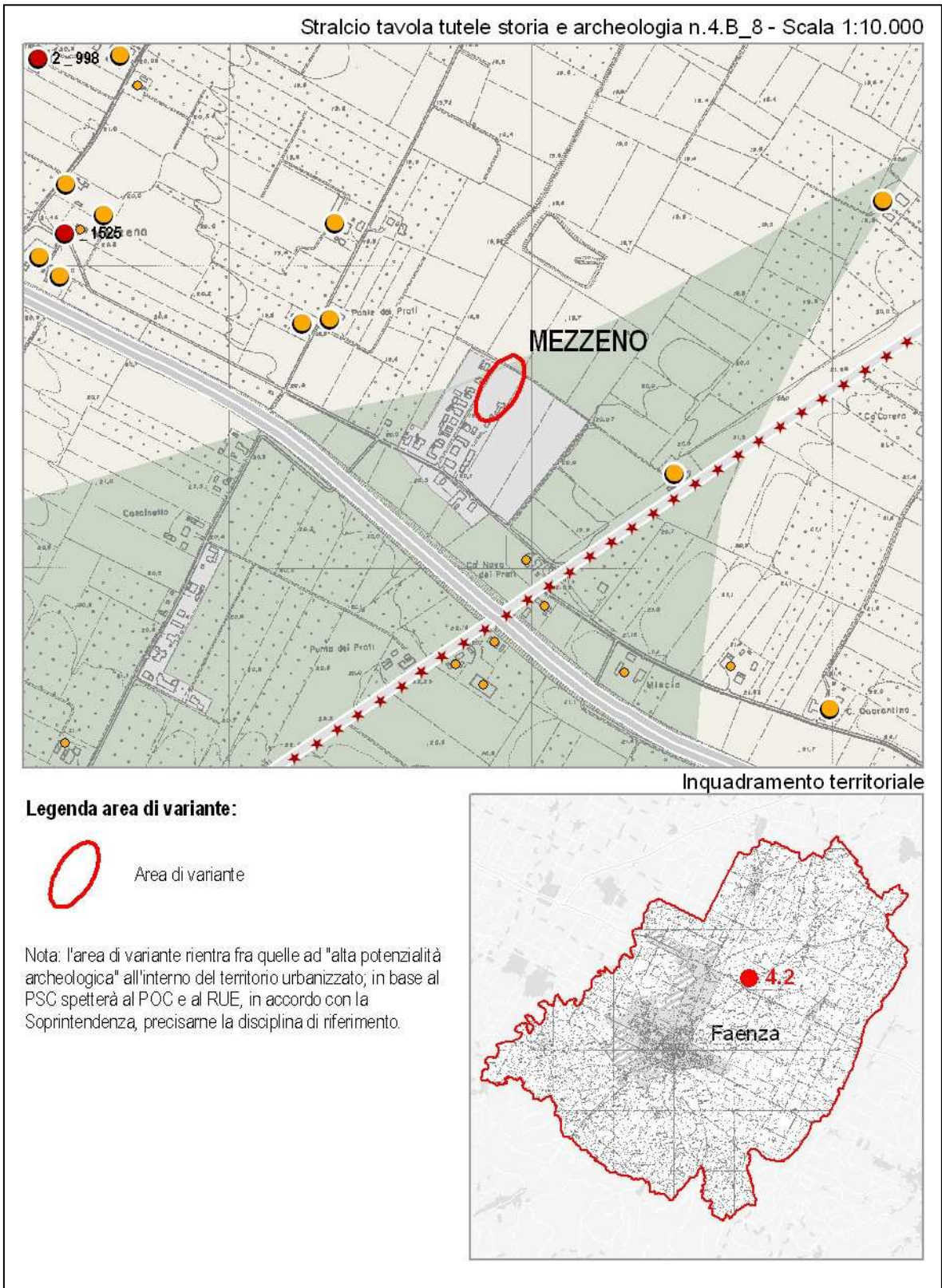
4.2 "Area Mezzeno"

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio



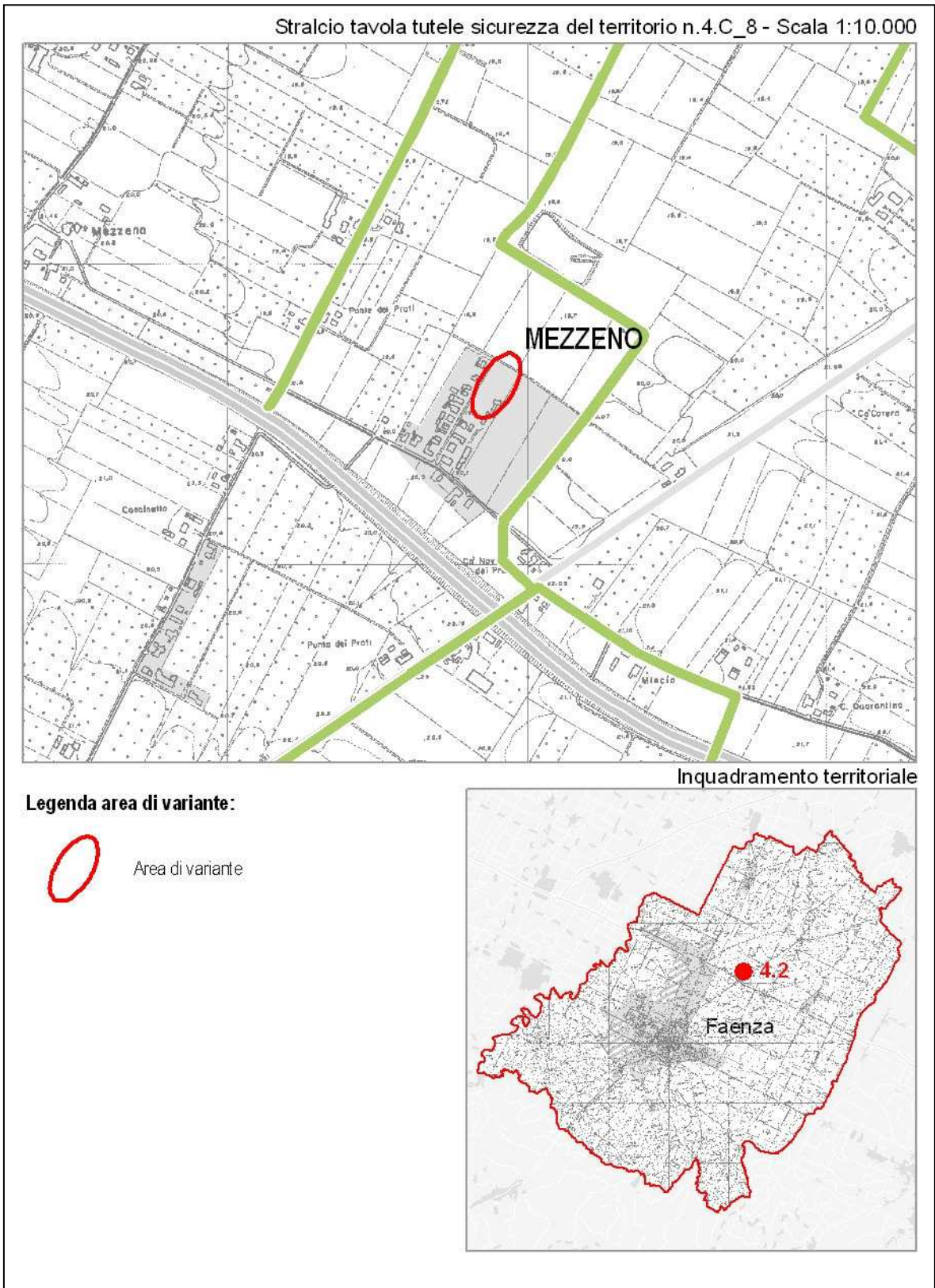
4.2 "Area Mezzeno"

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia



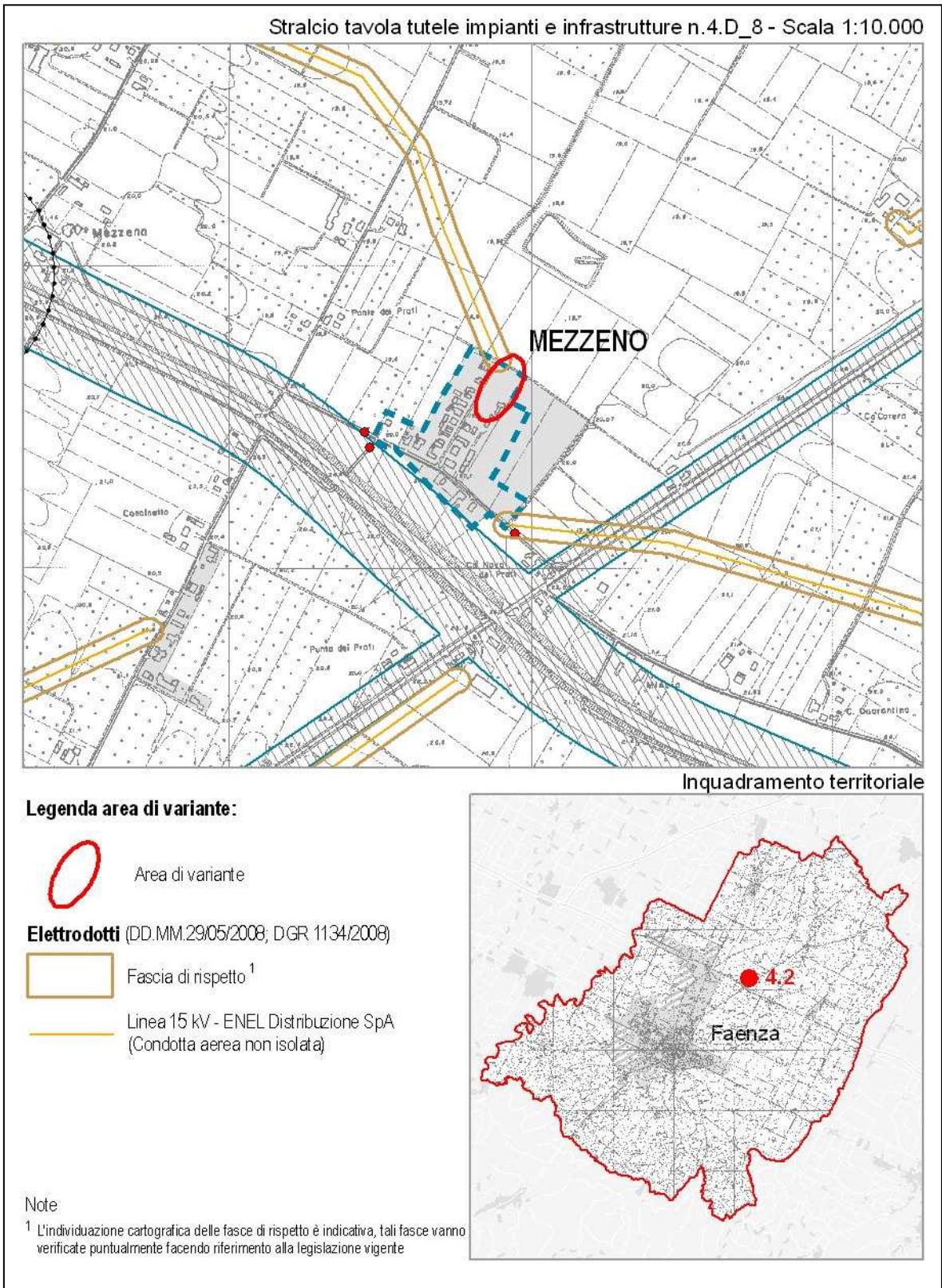
4.2 "Area Mezzeno"

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio



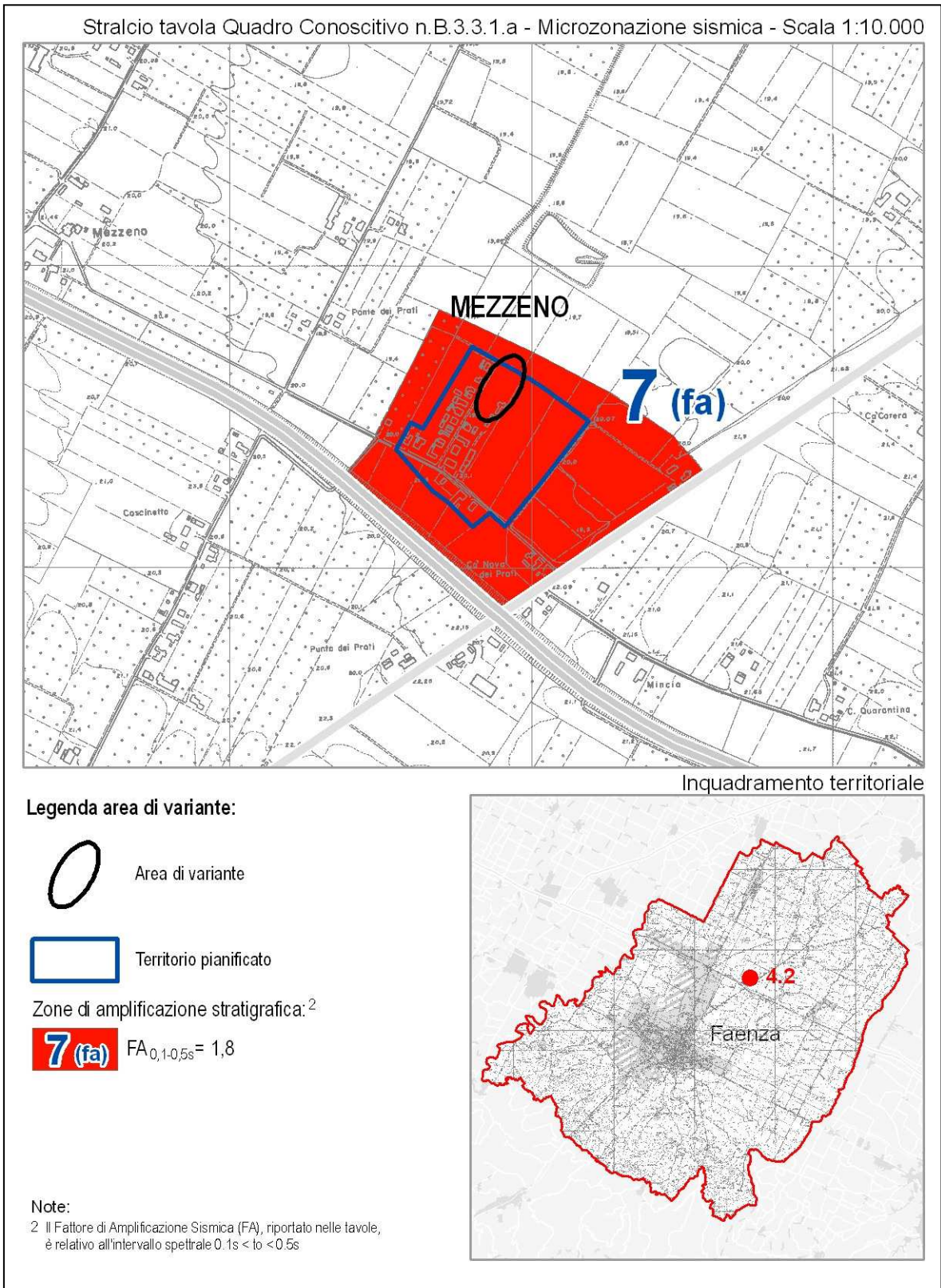
4.2 "Area Mezzeno"

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture



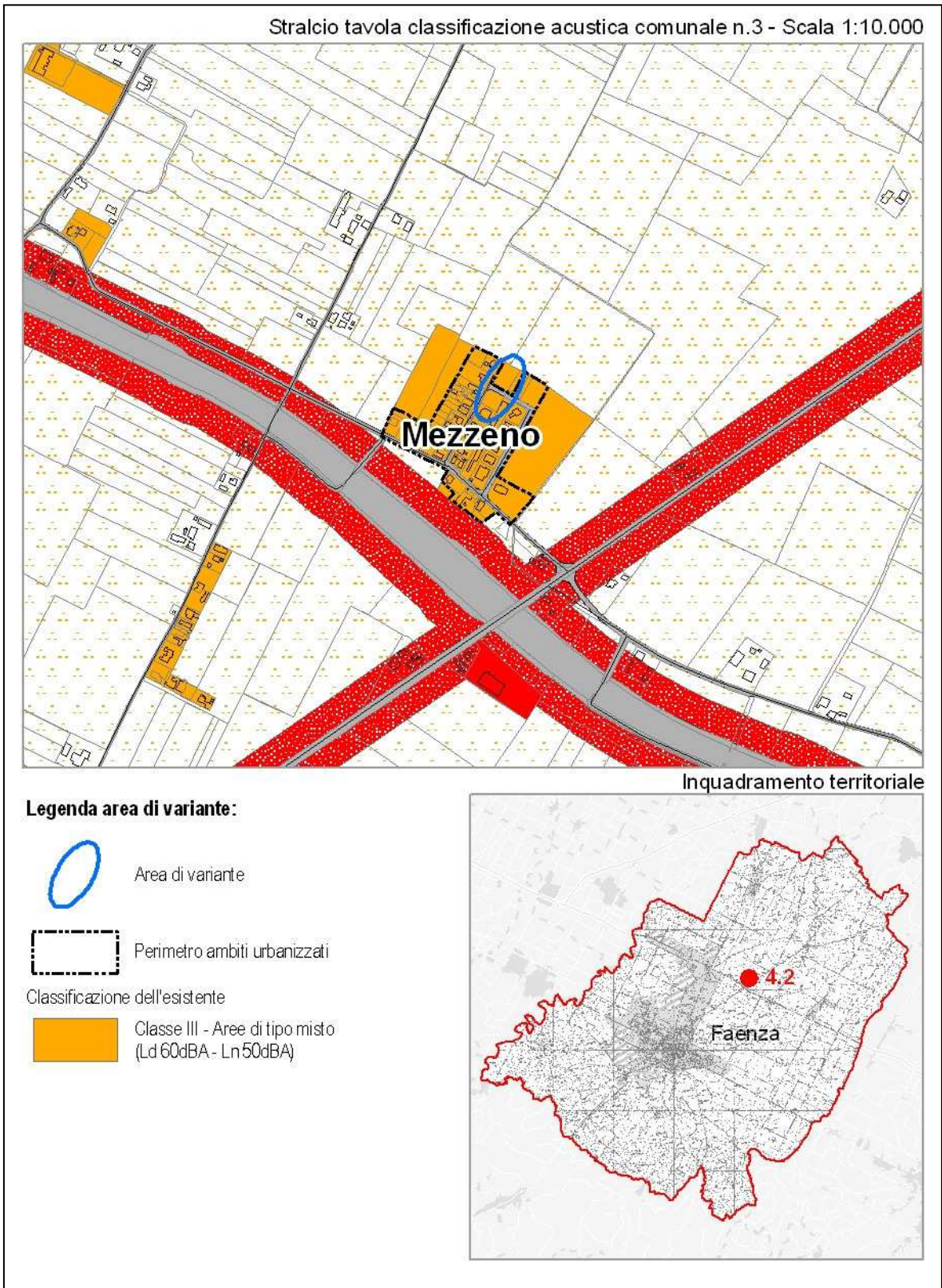
4.2 "Area Mezzeno"

Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica



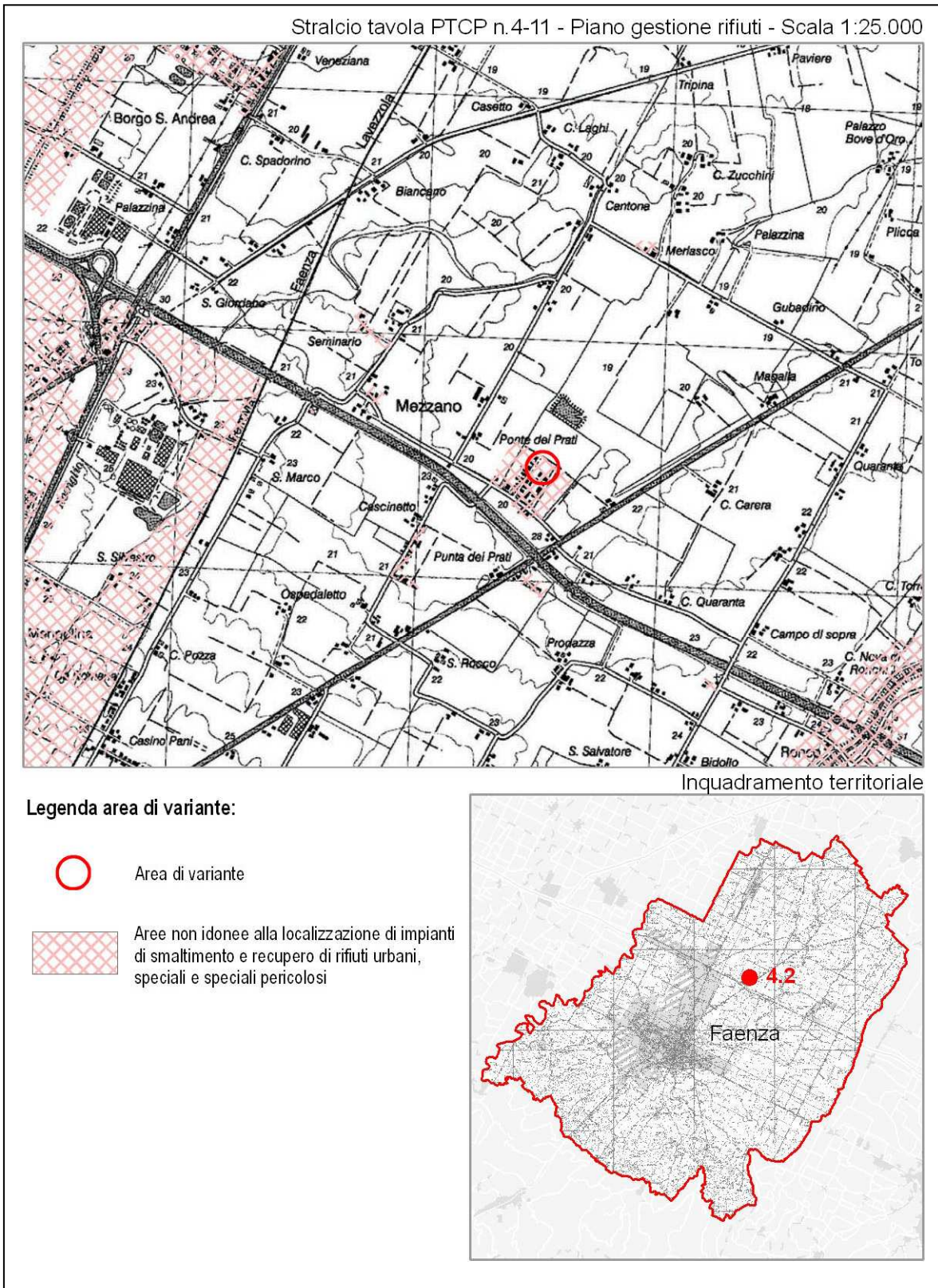
4.2 "Area Mezzeno"

Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.2 "Area Mezzeno"

PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti



4.2 “Area Mezzeno”
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p><u>L’area in variante ricade all’interno dell’unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</u> <u>L’area in variante ricade all’interno del territorio urbanizzato.</u> <u>L’area in variante ricade all’interno di un “ambito urbano consolidato” previsto dal PSC, disciplinato dall’art.4.3 delle NdA; la disciplina dell’ambito discende inoltre dall’art.A-10 della L.R.20/2000 e s.m.i.; in adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</u></p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p><u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale e il PSC non prevede nuove dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale.</u></p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	<p><u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede nuove infrastrutture per la mobilità.</u></p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</u></p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u> <u>L’area in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</u></p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</u></p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> <u>A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all’art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all’art.3.9; • Aree studio di cui all’art.7.6. <u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</u></p>
TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<p><u>PSC dell’Ambito faentino:</u> <u>In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti singolarità geologiche la cui disciplina discende dall’art.10.19 delle NdA del PSC.</u></p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'area in variante ricade all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti immobili e/o beni le cui condizioni di tutela (vincolo diretto, vincolo indiretto, vincolo ipso jure) discendono dal D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti edifici di valore storico-architettonico e/o edifici di valore culturale testimoniale di cui agli artt.11.6 e 11.7 delle NdA del PSC che si conformano all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP. _L'area in variante non ricade all'interno degli ambiti di conservazione edilizia e/o negli ambiti di parziale conservazione edilizia di cui all'art.4.3 delle NdA del PSC.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.
SCOLI E CANALI	<u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<u>Autorità di Bacino:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità di Bacino del Reno (Torrente Senio). _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree ad alta probabilità di inondazione o aree di localizzazione di interventi strutturali la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBR.
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _L'area non ricade fra le zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'area in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
FERROVIE	<u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale, all'art.11.5 del PTCP.
CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non

	sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN \geq 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In una residuale parte dell'area in variante sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità \geq 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC

ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione E-R con atto n.112/2007. _L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,8. _L'area in variante non ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.
--	--

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'area in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe III: Aree di tipo misto (Ld 60dBA; Ln 50dBA); l'area in variante confina su ogni lato con aree soggette alla stessa classe acustica; sul lato Nord confina con una zona sempre in classe III, ma con destinazione diversa: Ambiti agricoli (Ld 60dBA – Ln 50dBA).
-----------------------------	---

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI

PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nelle tavole 4 dello stesso PTCP in recepimento del Piano di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.
---------------------------------------	--

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'

SINTESI DELLE TUTELE	<p><u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u></p> <p>Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area in variante è soggetta alla seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'area in variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione".• L'area in variante ricade all'interno di un "ambito urbano consolidato" (art.A-10 della L.R.20/2000 e s.m.i.).• L'area in variante ricade all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" in ambito urbano prevista dal PSC.• L'area in variante è in minima parte interessata da una fascia di rispetto da elettrodotto; linea > 15 kV.• L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,8 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$)• L'area in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe III (Aree di tipo misto).• L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.
-----------------------------	--

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'

Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'area in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di essa agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.

4.3 “Area Scheda n. 15 – Area Via Granarolo 1”

Obiettivi/motivazione: al fine di razionalizzare le procedure senza perdere l'opportuno controllo progettuale da parte del Comune, la modifica è tesa a far sì che il PRG sia allineato con gli eventuali aggiornamenti del progetto generale di sistemazione di Via Granarolo, nel rispetto dei criteri che sostanziano tale schema. Inoltre, viene perseguita una maggiore omogeneizzazione per tale tematica fra i contenuti della scheda n. 15 e quelli delle altre schede di PRG intercettate dal medesimo progetto.

Non si individuano particolari obiettivi in materia ambientale perseguiti dalla proposta.

Contesto specifico: ambito urbanizzato prevalentemente ad usi produttivi, commerciali, direzionali integrati con quote di residenza. Zona centro nord della città. Suoli pianeggianti. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all'interno dell'area né nelle prossimità.

Componente	Variazioni comportate				
	Eliminazione dell'obbligo di rispettare il progetto di sistemazione viaria sulle aree pubbliche approvato dalla Soprintendenza				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	-				
Acustica	-				
Emissioni in atmosfera	-				
Reticolo idrografico e sistema scolante	-				
Acque sotterranee	-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-				
Rifiuti	-				
Smaltimento e depurazione	-				
Dotazioni territoriali	-				
Paesaggio	-				
Biodiversità e fauna	-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-				
Energia	-				
Rischio sismico	-				
Rischi territoriali	-				
Potenzialità archeologiche	-				
Sostenibilità dell'architettura	-				
Salute umana	-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa B Bassa M Media A Alta
 O possibile incidenza positiva

Mobilità:

- Lo schema generale per la viabilità approvato dalla Soprintendenza prevede, in sostanza, il progetto di una importante contro-strada collocata immediatamente a ovest di Via Granarolo, all'interno della quale ricavare i parcheggi pubblici e destinata ad indirizzare i movimenti veicolari fra la stessa Via Granarolo (di scorrimento e penetrazione alla città) ed i comparti insediativi siti in posizione arretrata, razionalizzando i rispetti accessi ed innesti;
- Tale schema "ordinatore" la viabilità dei comparti frontistanti l'asse di Via Granarolo è ad oggi in gran parte realizzato, sia a monte che a valle dell' area interessata dalla scheda n. 15, così che il sistema infrastrutturale prospettato può dirsi ad oggi conformato (o esistente o in corso di attuazione) sulla gran parte dell'asse stradale;
- alla luce di ciò, le eventuali modifiche rispetto alla soluzione approvata e concernenti il tratto interessato dalla scheda n. 15 non possono che essere di contenuta portata ed in ogni caso non presenteranno, visto lo stato dei luoghi, un significativo grado di incoerenza/disorganicità con l'impostazione assunta nello schema di massima approvato (contro-strada con parcheggi e razionalizzazione innesti).

Ne deriva che un elemento di possibile variazione è identificabile, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nella posizione degli accessi (quelli su spazi pubblici come quelli su spazi privati) e degli stalli di parcheggio;

richiamato quanto sopra considerato, si coglie l'occasione per esplicitare e precisare i **criteri cui attenersi nell'applicazione dello schema** contenuto nella Tav. 1 del progetto denominato "Il nuovo ingresso alla città ed il restauro del Canale Naviglio Zanelli" approvato dalla Soprintendenza con atto con atto n. 840 del 21.01.2003 (approvazione confermata dalla medesima Soprintendenza con atto 6716 del 25.05.2005), allegato esplicativo - indicativo alla Variante al PRG n. 25 "Aree Pubbliche", su tutte le previsioni di PRG interessate.

Gli aspetti di dettaglio sono da approfondire in sede di titolo abilitativo per ciò che attiene ai singoli interventi interferenti con le aree soggette a tutela di cui al DLgs 42/04 (Canale Naviglio) ed in occasione dei quali, dovrà essere acquisito il puntuale parere della competente Soprintendenza.

Lo stesso schema costituisce una soluzione con valore esplicativo indicativo per ciò che riguarda gli interventi ove non è richiesto il parere della Soprintendenza per la fase attuativa, quali ad esempio la configurazione definitiva della contro-strada (sezione, allestimenti e stalli) e l'esatta posizione degli accessi da Via Granarolo dalla parte opposta del Canale.

A livello generale, nell'ambito della presente variante urbanistica, si precisa che:

- per le aree non sottoposte alla tutela del D.Lgs. 42/04 il progetto di riorganizzazione dei parcheggi/contro-strada/accessi, come emerge dall'allegato esplicativo già precedentemente visto dal C.C. in data 21.10.2004 n. 5282/423, può essere oggetto di variazione nell'ambito di interventi diretti o piani attuativi nel rispetto dei seguenti indirizzi di carattere generale:
 1. mantenimento della continuità della contro-strada;
 2. mantenimento del numero totale degli accessi diretti sulla via Granarolo;
 3. mantenimento del viale alberato;
 4. garantire la percorribilità con percorsi ciclabili;

I progetti di modifica dello schema distributivo della viabilità riguardanti i 4 punti precedenti sono sottoposti al parere congiunto del Settore Polizia Municipale e Settore Territorio.

Alla luce di quanto considerato si reputa che la proposta di modifica non introduca alcuna criticità per il tema in oggetto.

_Dotazioni territoriali: la modifica non comporta né la variazione dell'estensione delle aree pubbliche destinate a dotazioni, né la diversa qualificazione delle opere previste che deve rispettare precisi criteri, esplicitati al punto relativo alla mobilità.

_Paesaggio: la modifica è accompagnata da alcuni criteri cui attenersi per l'attuazione e fra, questi, figura il mantenimento del viale alberato e più in generale la coerenza con il resto della sistemazione pertinenziale Via Granarolo. Si ritiene che ciò assicuri che la proposta non comporti ricadute negative sul paesaggio.

_Biodiversità e fauna: per l'intervento, che è collocato in prossimità di un corridoio ecologico (canale Naviglio), viene esplicitato fra i criteri da rispettare il mantenimento della previsione di viale alberato.

Si reputa che per tale tematiche non sussistano incidenze negative.

_Salute umana: deve essere garantita l'idonea sicurezza degli innesti viari, che in ogni caso non possono aumentare per numero complessivo e devono attestarsi sulla nuovo tratto di contro strada, in base ai criteri esplicitati dalla variante.

Coerenza interna: la modifica proposta e le azioni contenute sono coerenti con gli obiettivi dell'A.C. relativi all'area in oggetto e congrue rispetto al contesto.

Coerenza esterna verticale: non si rilevano elementi di divergenza rispetto agli obiettivi e strategie di livello sovraordinato.

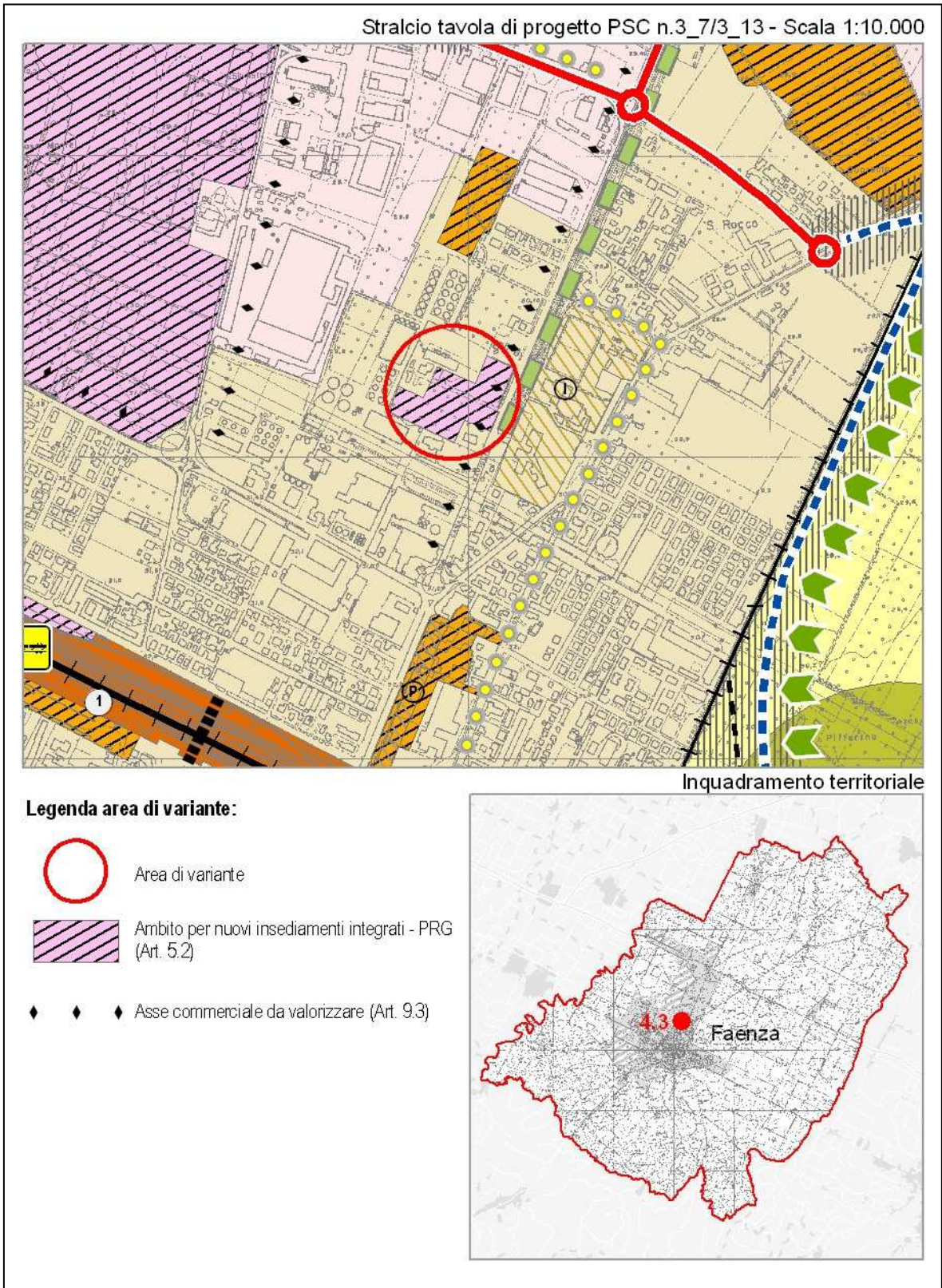
Coerenza esterna orizzontale: la proposta mantiene l'idoneo grado di coerenza rispetto le previsioni contenuti negli altri piani di livello comunale, compreso il PGT/PUT.

Valutazione delle ragionevoli alternative: l'opzione zero assicura il rispetto assoluto dello schema viario approvato, ma non presenta le auspicabili flessibilità per la fase attuativa.

Eliminare completamente tale indicazione potrebbe compromettere la continuità del sistema basato sulla realizzazione della contro strada, la regolazione degli accessi, dei parcheggi, del viale e della ciclabile.

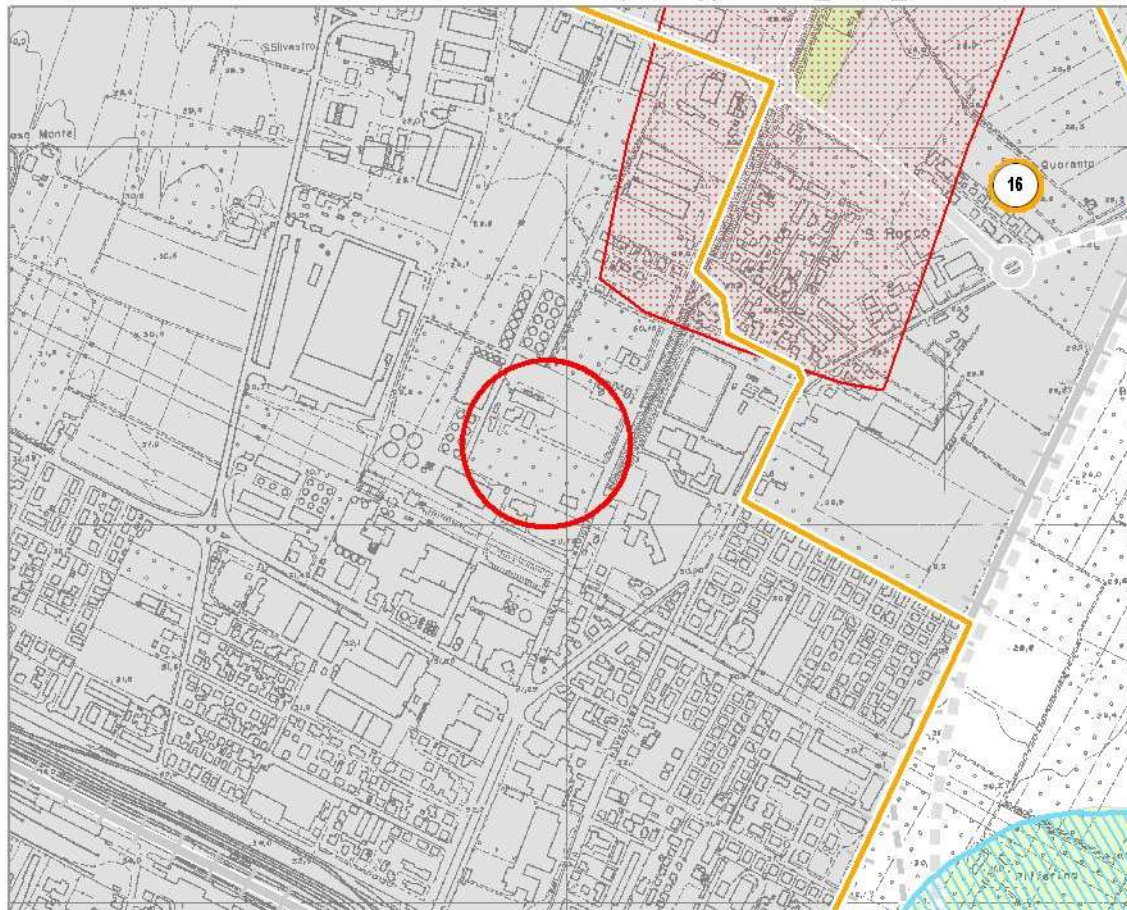
La soluzione proposta, che introduce flessibilità ma richiama il rispetto degli elementi sostanziali del progetto, costituisce un'appropriata modifica finalizzata a conseguire gli obiettivi e senza comportare impatti negativi.

4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1”
Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto



4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1”
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio

Stralcio tavola tutele natura e paesaggio n.4.A_7/4.A_13 - Scala 1:10.000

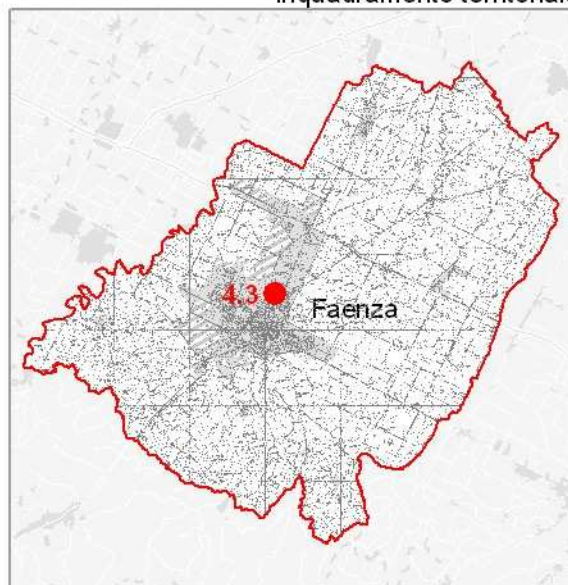


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

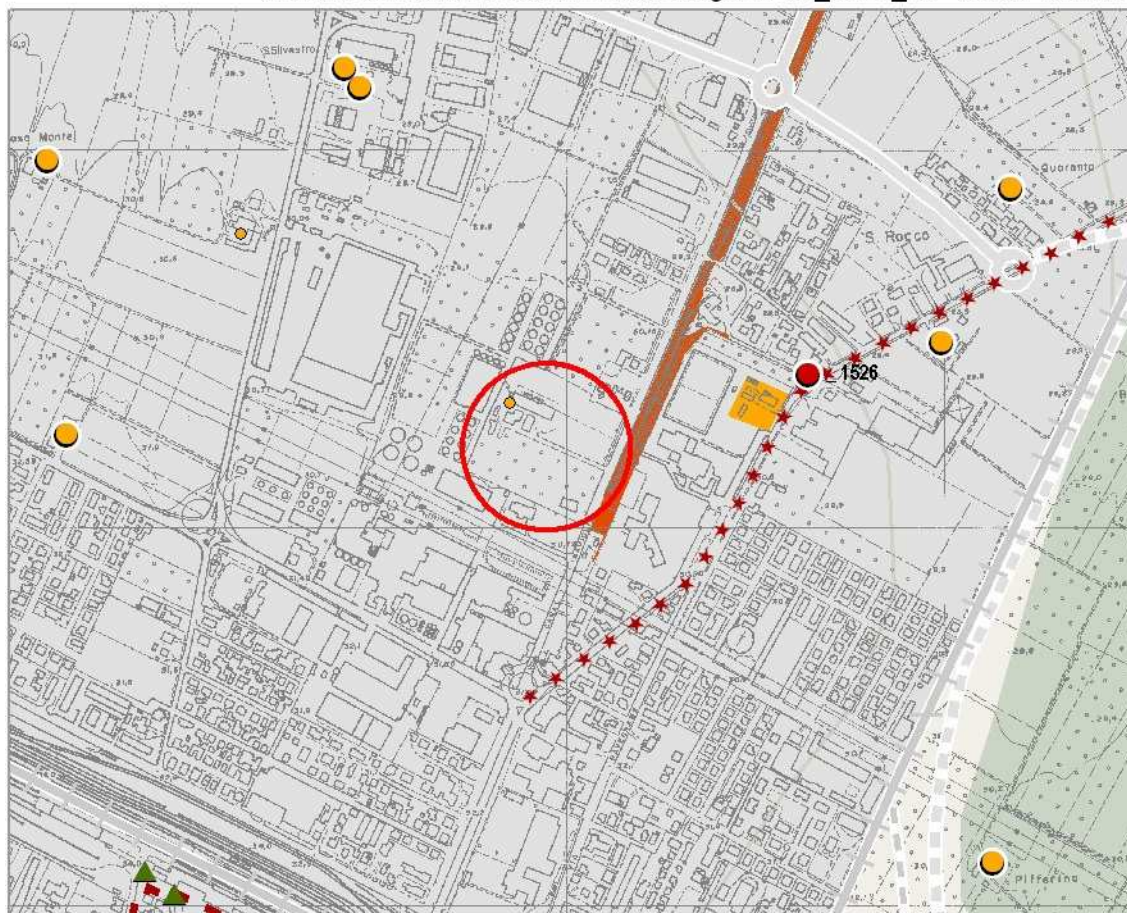


Area di variante



4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1” Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia

Stralcio tavola tutele storia e archeologia n.4.B_7/4.B_13 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

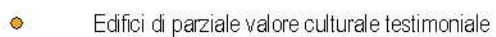
Legenda area di variante:



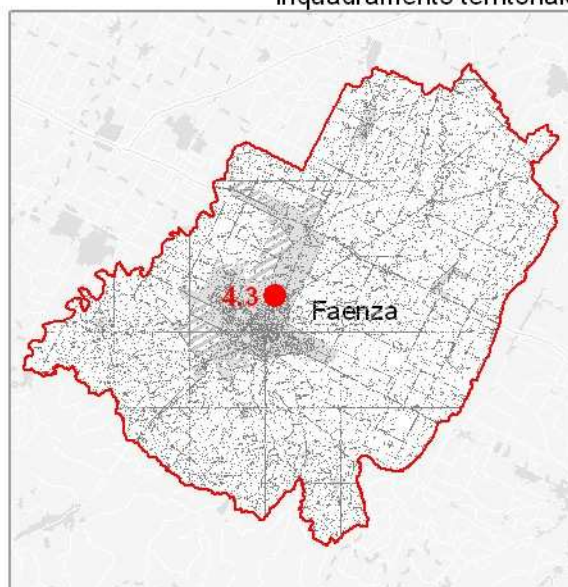
Area di variante

Nota: l'area di variante rientra fra quelle ad "alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato; in base al PSC spetterà al POC e al RUE, in accordo con la Soprintendenza, precisarne la disciplina di riferimento.

Tutela del patrimonio storico



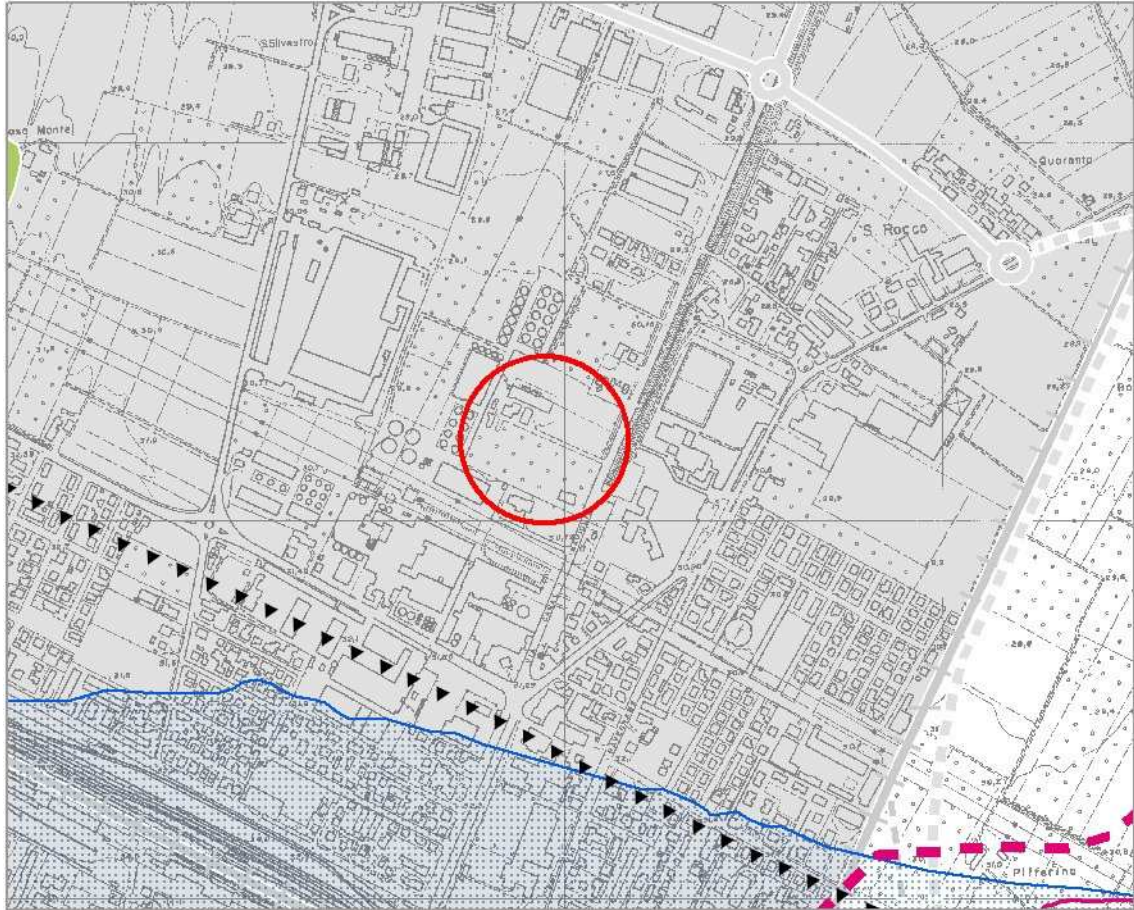
Edifici di parziale valore culturale testimoniale



4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1”

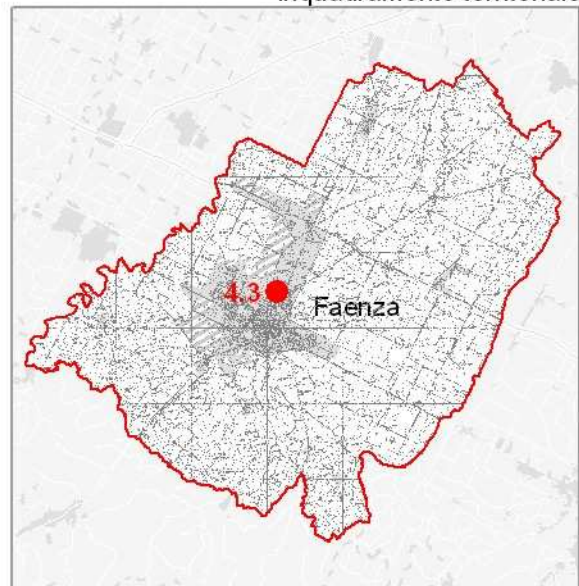
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio

Stralcio tavola tutele sicurezza del territorio n.4.C_7/4.C_13 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1”
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_7/4.D_13 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Area di variante

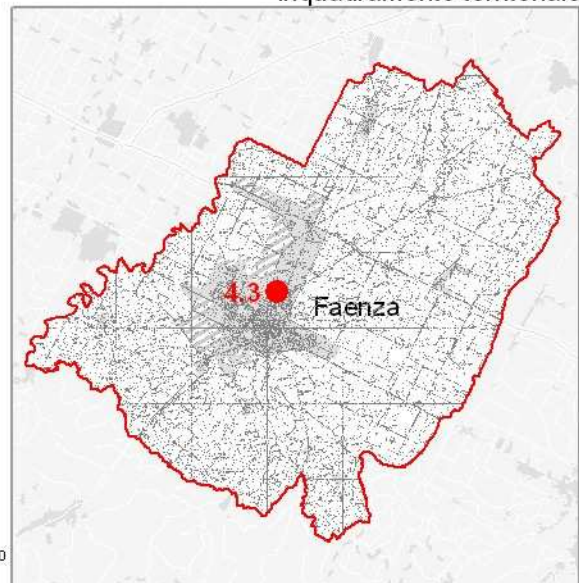
Elettrodotti (DD.MM.29/05/2008; DGR 1134/2008)



Fascia di rispetto¹



Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA
(Condotta aerea - semplice tema)

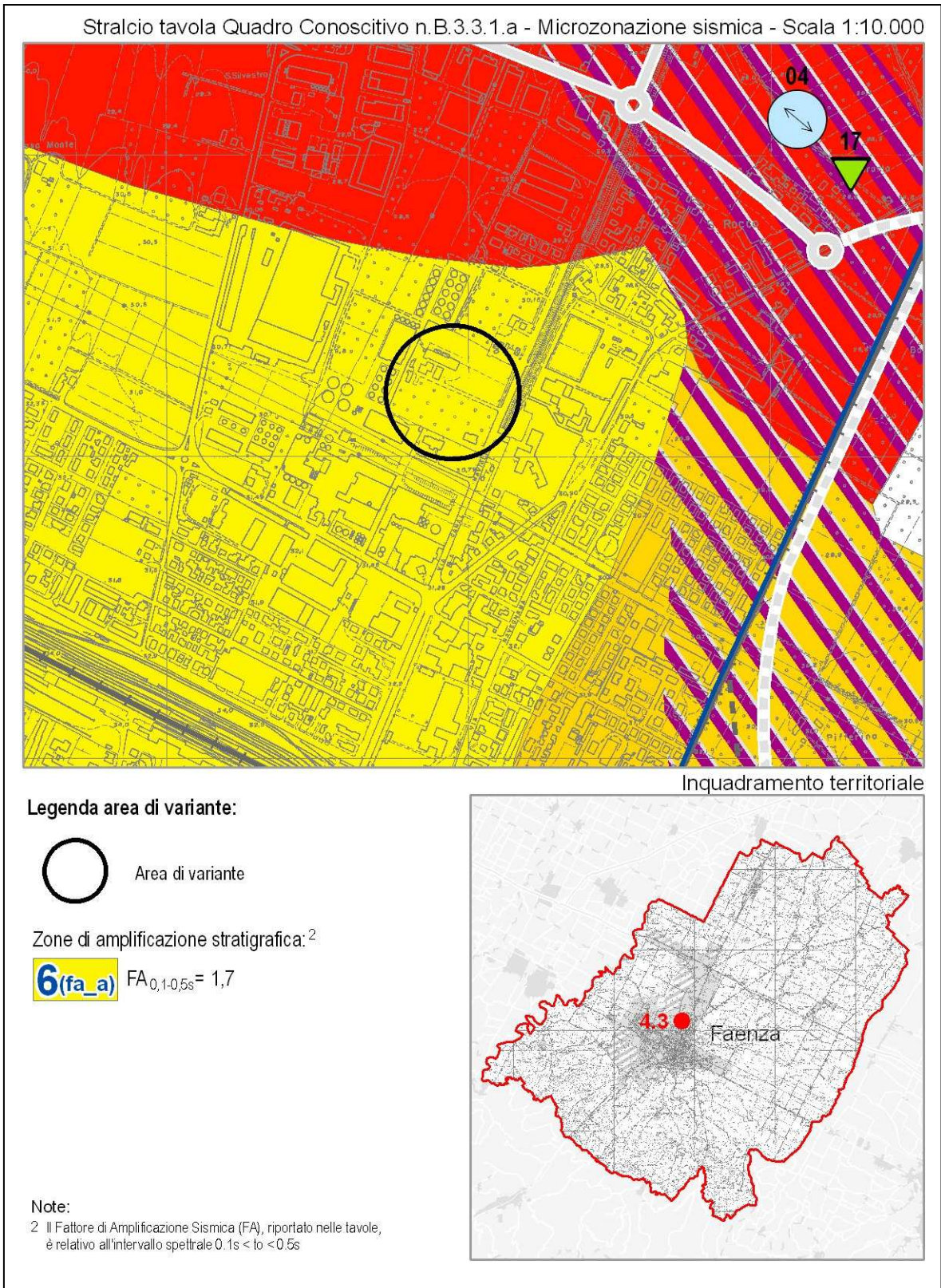


Note

¹ L'individuazione cartografica delle fasce di rispetto è indicativa, tali fasce vanno verificate puntualmente facendo riferimento alla legislazione vigente

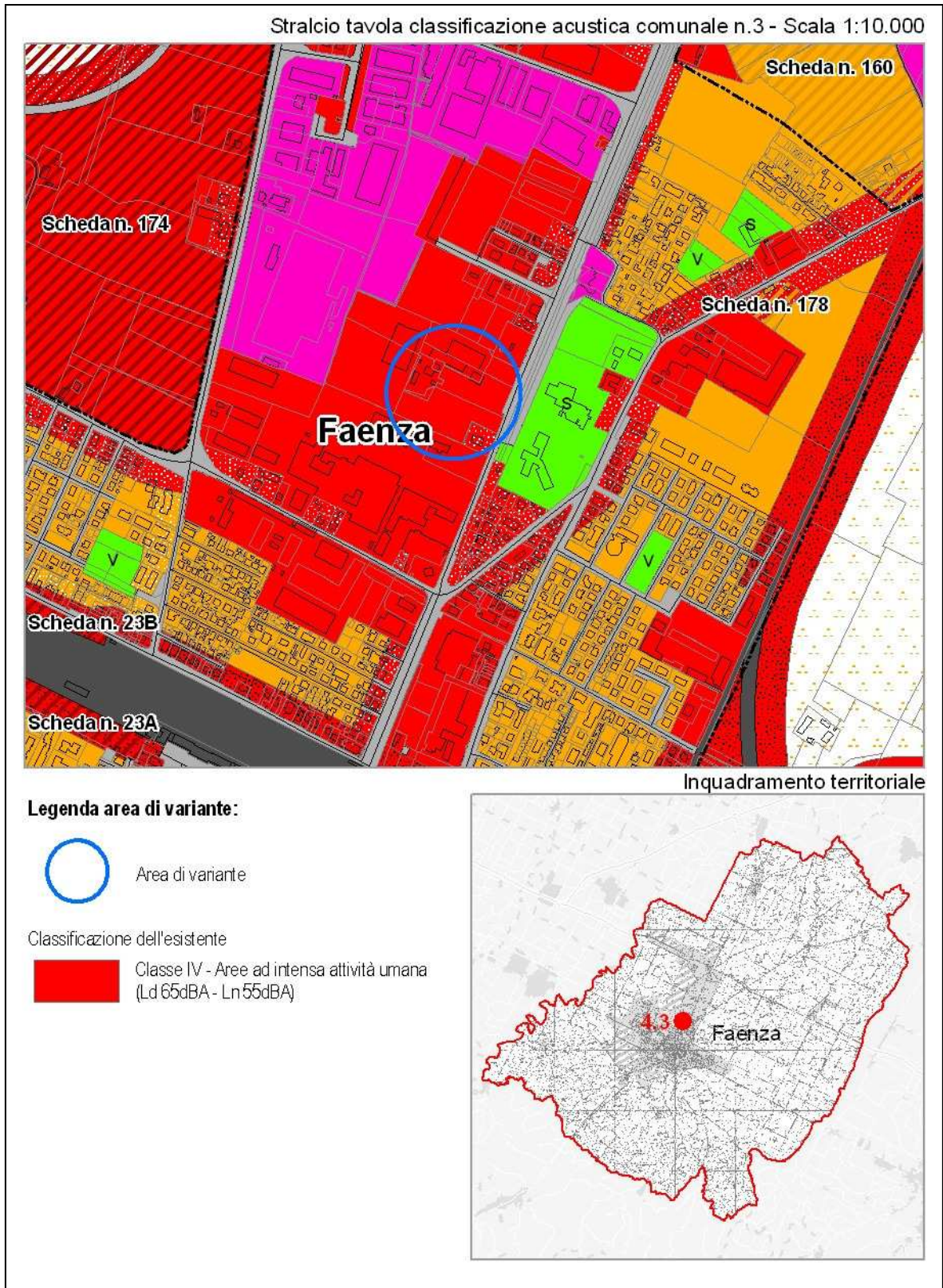
4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1”

Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica



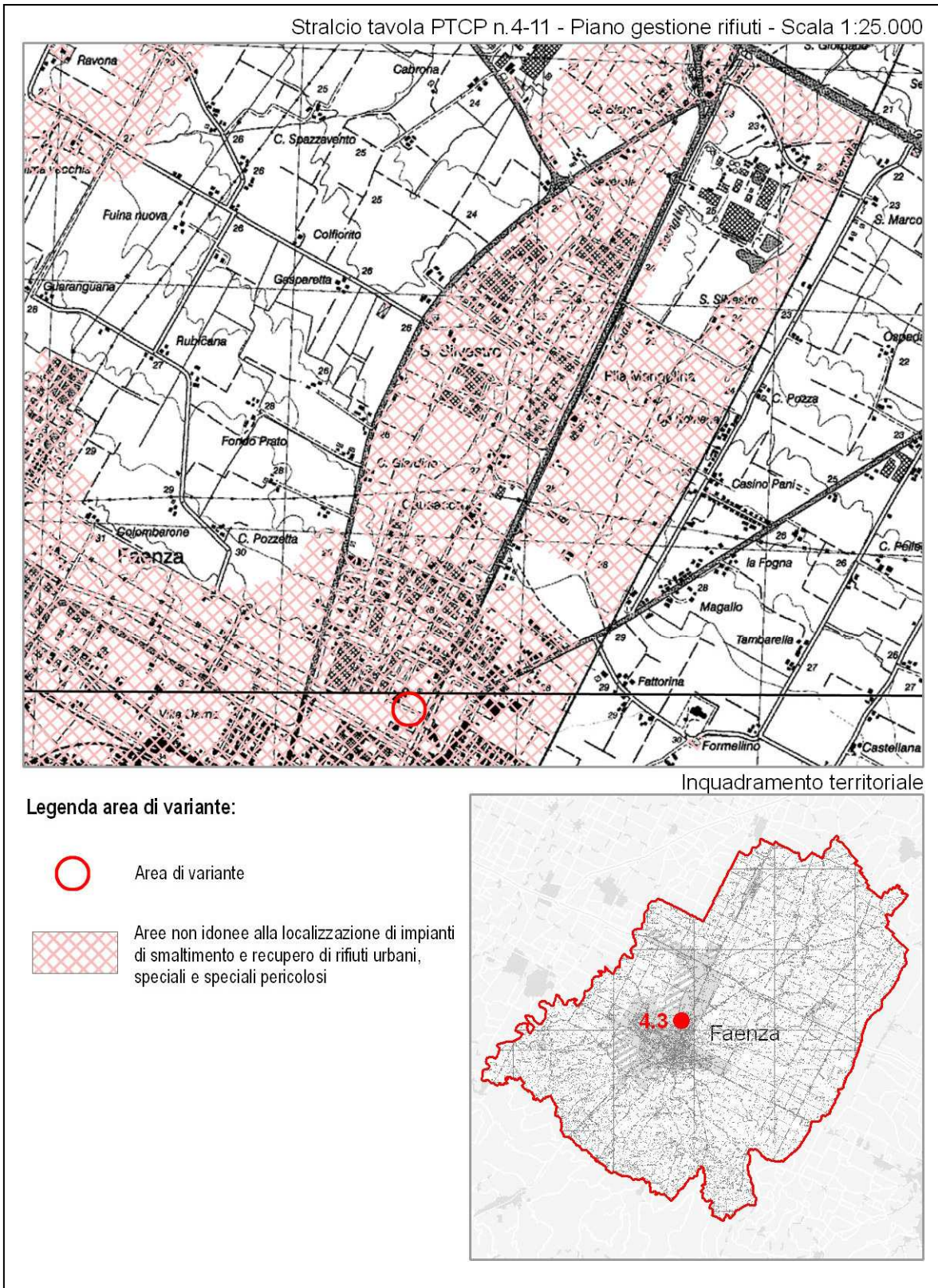
4.3 Area Scheda n. 15 "Area Via Granarolo 1"

Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1”

PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti



4.3 Area Scheda n. 15 “Area Via Granarolo 1”
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L’area in variante ricade all’interno dell’unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</p> <p>_L’area in variante ricade all’interno del territorio urbanizzato.</p> <p>_L’area in variante ricade all’interno di un “ambito per nuovi insediamenti integrati da PRG” previsto dal PSC, disciplinato dall’art.5.2 delle NdA; la disciplina dell’ambito discende inoltre dall’art.A-12 della L.R.20/2000 e s.m.i.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p> <p>_In adiacenza all’area in variante il PSC prevede un asse commerciale da valorizzare disciplinato ai sensi dell’art.9.3 delle NdA.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale e il PSC non prevede nuove dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale.</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede nuove infrastrutture per la mobilità.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L’area in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all’art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all’art.3.9; • Aree studio di cui all’art.7.6. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>
TUTELE DI LIVELLO	<p><u>PSC dell’Ambito faentino:</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non</p>

COMUNALE	sono presenti singolarità geologiche la cui disciplina discende dall'art.10.19 delle NdA del PSC.
----------	---

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'area in variante ricade all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _Nelle vicinanze dell'area in variante, oltre la via Granarolo, è presente il Canale Naviglio Zanelli tutelato (vincolo diretto) ai sensi del D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _Sull'area in variante è presente un edificio di parziale valore culturale e testimoniale di cui agli artt.11.6 e 11.7 delle NdA del PSC che si conformano all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.
SCOLI E CANALI	<u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<u>Autorità di Bacino:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità di Bacino del Reno (Torrente Senio). _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree ad alta probabilità di inondazione o aree di localizzazione di interventi strutturali la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBR.
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque; l'area in variante rientra comunque fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola le cui condizioni di tutela discendono dall'art.5.14 del PTCP.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'area in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
FERROVIE	<u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina

	si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale, all'art.11.5 del PTCP.
CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN \geq 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In una minima parte dell'area in variante sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità \geq 132kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC

ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione E-R con atto n.112/2007. _L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,7. _L'area in variante non ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.
--	--

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'area in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV: Aree ad intensa attività umana (Ld 65dBA; Ln 55dBA); l'area confina con aree soggette alla stessa classe acustica su tre lati, mentre ad est confina, oltre la via Granarolo con una zona in classe I: Aree particolarmente protette (Ld 50dBA – Ln 40dBA).
-----------------------------	---

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI

PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nelle tavole 4 dello stesso PTCP in recepimento del Piano di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.
---------------------------------------	--

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'

SINTESI DELLE TUTELE	<p><u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u></p> <p>Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area in variante è soggetta alla seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'area in variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione".• L'area in variante ricade all'interno di un "ambito per nuovi insediamenti integrati da PRG" previsto dal PSC (art.A-12 della L.R.20/2000 e s.m.i.).• L'area in variante ricade all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" in ambito urbano prevista dal PSC.• L'area in variante è in minima parte interessata da una fascia di rispetto da elettrodotto; linea > 132 kV.• L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,7 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$)• L'area in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV (Aree ad intensa attività umana).• L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.
-------------------------	--

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'

Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'area in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di essa agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.

4.4 “Area di Via Salita” – NUOVA Scheda n. 212”

Obiettivi/motivazione: è intenzione dell’A.C. procedere all’alienazione dei fabbricati e del fondo agricolo costituente il podere oggetto di modifica, fissandone una disciplina urbanistica orientata ai contenuti della LR 20/00 e del PSC in tema di fabbricati in territorio rurale. Inoltre, si coglie l’occasione per rettificare i confini di zonizzazione della porzione esistente di parco.

E’ volontà dell’A.C., inoltre, favorire il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente nel territorio comunale, anche da parte di privati, scongiurandone il pericolo di degrado per inutilizzo/sottoutilizzo e salvaguardando la qualità ambientale del sito.

Dal punto di vista ambientale viene perseguita l’elevazione del valore paesaggistico del luogo.

Contesto specifico: ambito rurale di pregio paesaggistico con rilevante presenza di vigneti ed altre colture specializzate. Zona sud est del territorio comunale, vicina al centro storico di Oriolo dei fichi. Terreni collinari con dolci declivi. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all’interno dell’area né nelle prossimità.

Componente	Variazioni comportate														
	Riduzione degli spazi destinati a zona a parco extraurbano					Disciplina di dettaglio per gli interventi sugli edifici esistenti ed indirizzi per l’allestimento della dotazione ecologica					Introduzione fra gli usi consentiti di studi professionali, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e funzioni agricole.				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.		Prob	Dur.	Freq.	Rev.		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	-					-					X	M	A	A	B
Acustica	-					-					X	M	A	M	B
Emissioni in atmosfera	-					-					X	M	A	M	M
Reticolo idrografico e sistema scolante	-					-					-				
Acque sotterranee	-					-					-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-					O	A	A	B	B	-				
Rifiuti	-					-					X	M	A	M	B
Smaltimento e depurazione	-					-					-				
Dotazioni territoriali	X	A	A	B	B						X	M	A	B	B
Paesaggio	-					O	M	A	B	M	-				
Biodiversità e fauna	X	B	A	B	B	-					X	B	A	B	B
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-					-					-				
Energia	-					-					-				
Rischio sismico	-					-					-				
Rischi territoriali	-					-					-				
Potenzialità archeologiche	-					-					-				
Sostenibilità dell’architettura	-					-					-				
Salute umana	-					-					-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa B Bassa M Media A Alta
 O possibile incidenza positiva

Per le variazioni relative all'area 4.4.b trattasi di mere rettifiche della dividente i confini, a reciproca compensazione delle zonizzazioni, che non incide minimamente dal punto di vista degli impatti attesi.

Per l'area 4.4.a, si richiama il fatto che, in base all'art. 21.1.2 in tali zone è già possibile:

- utilizzare le costruzioni esistenti per funzioni abitative e strettamente connesse nonché per funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
- realizzare piccole costruzioni precarie di altezza massima di 4 m e di superficie non superiore a 50 mq.

La proposta di riclassificazione degli immobili comporta, trattandosi di edifici di valore (censiti dal catasto nel 1939) in zona agricola, l'introduzione anche della possibilità di insediare studi professionali e simili, commercio al dettaglio limitatamente ai pubblici esercizi e funzioni agricole e connesse.

_Mobilità: l'attrattività del sito, qualora si concretizzi l'integrazione di ulteriori funzioni aperte al pubblico, potrebbe aumentare. Trattasi di un'area collocata in aperta campagna servita da una viabilità pubblica che attualmente presenta ampi margini di assorbimento di nuovi carichi, senza che si possa ipotizzare in questa fase l'insorgenza di particolari criticità. Nel caso i fabbricati esistenti vengano destinati a residenze, l'incremento di mobilità corrispondente può essere stimato esiguo.

_Acustica: le eventuali emissioni dovute ai nuovi usi dovranno, in ogni caso, rinterrare la classe acustica III, che viene confermata.

_Conservazione acque meteoriche e consumi: in base alle norme vigenti, art. 4.4.3, in occasione di interventi edilizi occorre prevedere vasche di raccolta adeguatamente dimensionate per le acque meteoriche. La norma ha carattere di indirizzo ma diventa obbligatoria quando si aumenta la quantità di suolo impermeabile: in questo caso va sempre previsto un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non pregiati.

Considerate le variazioni prospettate in termini di usi insediabili, unitamente alle dimensioni delle costruzioni utilizzabili e alla disciplina di dettaglio imposta dalla nuova scheda, non si ipotizzano sensibili criticità per questa tematica conseguenti alla variante.

_Rifiuti: l'eventuale incremento della produzione di rifiuti è correlato alle nuove attività insediabili che sono introdotte dalla variante e pertanto, richiamate le considerazioni precedenti, non si ravvisa l'insorgenza di sensibili criticità per la tematica in oggetto.

_Smaltimento e depurazione: in relazione alla configurazione di case sparse ed alle specifiche funzioni che si andranno effettivamente ad insediare, dovrà essere in ogni caso verificata l'idoneità del sistema di depurazione e, nel caso, adeguato. I nuovi carichi potranno essere valutati in tale fase.

_Dotazioni territoriali: per il PRG vigente, l'area oggetto di modifica di zonizzazione è classificata come "servizio urbano – zona a parco" – Zona F, che il PSC ricomprende nelle dotazioni sovra comunali.

Per ciò che attiene all'entità delle dotazioni di parchi extraurbani di rilievo sovra comunale già esistenti, valutata in sede di PSC (Relazione di progetto pag. 82) al livello territoriale corrispondente all'aggregazione dei 6 Comuni dell'Ambito faentino (Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme,

Solarolo), non si ravvisa la necessità di compensare situazioni di carenza pregressa, anche con specifico riferimento alla voce “zone a parco extraurbano”. Se ne riporta lo stralcio sintetico:

Servizi pubblici di rilievo sovracomunale	
Popolazione Ambito faentino (31/12/2006)	84.867 ab.
Parchi pubblici	16,7 mq/ab.
Istruzione superiore	2,1 mq/ab.
Sanità	1,6 mq/ab.
TOTALE	20,4 mq/ab

A fronte dei seguenti minimi di legge:

	Standard minimi nazionali per attrezzature pubbliche di interesse generale (DM 1444/68)
Verde	15 mq/ab
Istruzione secondaria	1,5 mq/ab
Sanità	1 mq/ab
Totale	17,5 mq/ab

Si evidenzia infatti, al riguardo, che la quantificazione di cui sopra assume nel calcolo solo la parte esistente del Parco delle Ginestre, che non è oggetto di cambio di destinazione urbanistica e quindi non incide sul risultato.

Infine, Il PSC esplicita il fatto che il “Parco delle Ginestre” (sia la parte esistente che il suo ipotetico ampliamento) è stato escluso dalla quantificazione delle aree destinate ad “attrezzature e spazi collettivi” ai sensi dell’art. A-24 della LR 20/00 (*sotto si riporta l’estratto, pag. 262 del QC*), come richiesto dall’art. 9.2.5 del PTCP (*aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano*)

“.....

La dotazione di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale viene di seguito verificata secondo le indicazioni dell’art. A-24 LR 20/00 e dell’art. 9.2 del PTCP e la quantificazione di tali dotazioni, pertanto, non comprende:

- [.....]
- le aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

[.....]

parchi extraurbani, fra i quali

- Faenza
 - Parco “Delle Ginestre”, 71.687 mq
 - Monti “Coralli”, 193.181 mq

“.....

Seppur l’area in oggetto rientri nelle dotazioni di rango territoriale, per meglio inquadrare e soppesare la proposta rispetto alla situazione del patrimonio di aree verdi presenti a Faenza, si segnala anche il fatto che, per quanto riguarda i servizi di quartiere destinati a verde pubblico (rientranti nelle Zone G per il PRG), in base alla ricognizione degli standard effettivamente presenti, effettuata per la redazione del PSC (pag. 80 Relazione), si ha che:

“Una verifica più puntuale delle dotazioni territoriali ai sensi del PTCP, ed escludendo dal calcolo le aree di cui punti 5, 6, 7, 8 e successivi, conferma ulteriormente che i servizi pubblici comunali hanno già, al 2006, una dimensione proporzionata alla popolazione presente nel territorio.”

	Popolazione presente	Verde	Totale Aree a standards
FAENZA	57.207 abitanti	16,4 mq/ab	34,7 mq/ab

A cui corrisponde un patrimonio di aree verdi di quartiere pari a 938.194 mq ed un totale di aree per standard pari a 1.985.083 mq.

A fronte dei seguenti minimi di legge:

	Standard minimi nazionali di quartiere	Standard minimi regionali di quartiere
Verde	9 mq/ab	16 mq/ab
Totale aree a standards	18 mq/ab	30 mq/ab

Come illustrato successivamente nella verifica di coerenza, a livello di previsione cartografica e nei conteggi degli standard, il PSC ha introdotto la possibilità di rendere di proprietà privata l'area in oggetto, escludendola esplicitamente dal sistema delle attrezzature e spazi collettivi (di proprietà pubblica) ed indirizzandola verso le dotazioni ecologiche ambientali (che possono essere pubbliche o private).

Infine, si richiamano le considerazioni relative agli usi insediabili secondo la proposta, che non pregiudicano la qualità ambientale del sito e potrebbero concorrere alla valorizzazione.

Alla luce di quanto osservato, si ritiene che la proposta non determini dei sensibili impatti negativi per la tematica trattata.

_Paesaggio: Il restauro dei fabbricati associato ai potenziali nuovi usi, che devono rispettare la disciplina relativa agli interventi in zone agricole di particolare pregio paesaggistico prevista dal PRG, volta ad assicurare le idonee compatibilità, rappresenta occasione di valorizzazione estetica del sito, così come la realizzazione del parco agricolo (di seguito descritto) con funzione ecologica ambientale.

_Biodiversità e fauna: considerata la porzione estremamente minoritaria interessata dalle modifiche ed il contesto naturale in cui è collocata la previsione, non si rilevano criticità.

_Energia: i fabbisogni energetici legati alle capacità insediative, che dimensionalmente non aumentano, sono determinati dagli specifici usi che si insedieranno.

In ogni caso, considerati i volumi disponibili, non si ipotizza una significativa incidenza negativa.

Coerenza interna: le modifiche risultano coerenti con gli obiettivi fissati dall'A.C. per l'area in oggetto.

Coerenza esterna verticale: non si rilevano incoerenze rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Coerenza esterna orizzontale: Per l'area 4.4.b non si rilevano elementi di incoerenza rispetto agli altri piani di livello comunale. Per l'area 4.4.a si affronta il rapporto con le previsioni del PSC. La zonizzazione acustica vigente già opera una distinzione fra l'area 4.4.b e l'area 4.4.a, riconoscendo la destinazione a parco della prima ed a terreno agricolo della seconda, individuate rispettivamente in classe I e classe III.

-Sintesi riguardo alla conformità al PSC: l'area è individuata come dotazione ecologica e ambientale.

come emerge dalle tavole di PSC. L'inserimento delle aree in questione nell'art. 8 delle NTA attiene esclusivamente al fatto che queste sono ricomprese all'interno delle dotazioni territoriali che sono costituite da:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- attrezzature e spazi collettivi;
- dotazioni ecologiche e ambientali; (pag. 82 Rel.)

come richiamato dalla Relazione illustrativa p.to 4.4.

Nel merito normativo, le dotazioni ecologiche e ambientali sono trattate dall'art. A-25 della LR 20/00 e ricomprendono anche spazi di proprietà privata:

- *L.R. 20/2000 – art. A-25, comma 3*
“3. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilita dal Comune ai sensi della lettera b) del comma 4 dell'art. A-6 dell'Allegato”
- *L.R. 20/2000 – art. A-6, comma 4*
“4. Il Comune, nel definire gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da conseguire nel proprio territorio, provvede:
a) a promuovere, attraverso apposite convenzioni, lo sviluppo di attività private che siano rispondenti a requisiti di fruibilità collettiva e che concorrano, in tal modo, ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini ovvero ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi;
b) a dettare una specifica disciplina attinente ai requisiti degli interventi edilizi privati ed alle modalità di sistemazione delle relative aree pertinenziali, al fine di ridurre le pressioni sull'ambiente dell'agglomerato urbano.”

Il PSC nel definire la dotazione ecologica/ambientale precisa che deve assumere le caratteristiche di parco extraurbano lasciando aperte le possibilità alternative di mantenimento in proprietà pubblica oppure privata (in questo caso con condizionamenti da esplicitare).

A conferma della volontà di lasciare aperta ogni possibilità per la concreta attuazione della dotazione, l'area non è stata quantificata negli standard pubblici comunali o sovra comunali, come emerge con chiarezza dal PSC.

L'area retinata dal PSC, nel suo complesso, si estende per oltre 16 ettari di cui circa 7,5 ettari ha sono sistemati a “*Parco pubblico delle Ginestre*” attuato dal Comune nell'ambito del progetto “TORRE” (atto G.M. n. 377 del 20/08/2002 di approvazione del progetto definitivo) legato ai progetti europei “LIFE”.

La rimanente parte di oltre 8, 5 ettari è da sempre coltivata attraverso contratti di affitto a favore di privati (in ultimo con atto registrato in data 23.02.2009 al n. 9 serie 1 – Rep. N. 3813).

Per rendere fattibile l'attuazione della dotazione ecologica-ambientale auspicata dal PSC, la presente variante si propone di confermare questi usi attraverso:

- 1) Mantenimento dell'esistente parco pubblico delle Ginestre;
- 2) La vendita a privati del complesso rurale consente di garantire indirettamente una sorta di presidio di persone in un'area che non è sorvegliabile con controlli pubblici. La vendita, in relazione alla quale la Soprintendenza ha già verificato e attestato l'insussistenza dell'interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs 42/04 (atto Prot.n.8829-Class.34.07.01/24.50 del 31.05.2010), è l'unica soluzione per evitare il degrado e il crollo.

Il recupero del complesso rurale integra l'obiettivo della dotazione ecologica-ambientale nella costituzione di un parco extraurbano pubblico e privato.

Si precisa ed evidenzia che l'alienazione e gli interventi che interesseranno gli edifici con la corte di pertinenza (Fg. 255 map. 11) potranno avvenire autonomamente ed indipendentemente dalle sistemazioni sull'area inedificata di cui al successivo punto 3);

La nuova destinazione dei fabbricati non esclude che si insedino attività alternative o integrative alla residenza che valorizzino il complesso del parco, quali ad esempio pubblici esercizi, agriturismo, associazioni culturali etc.. ;

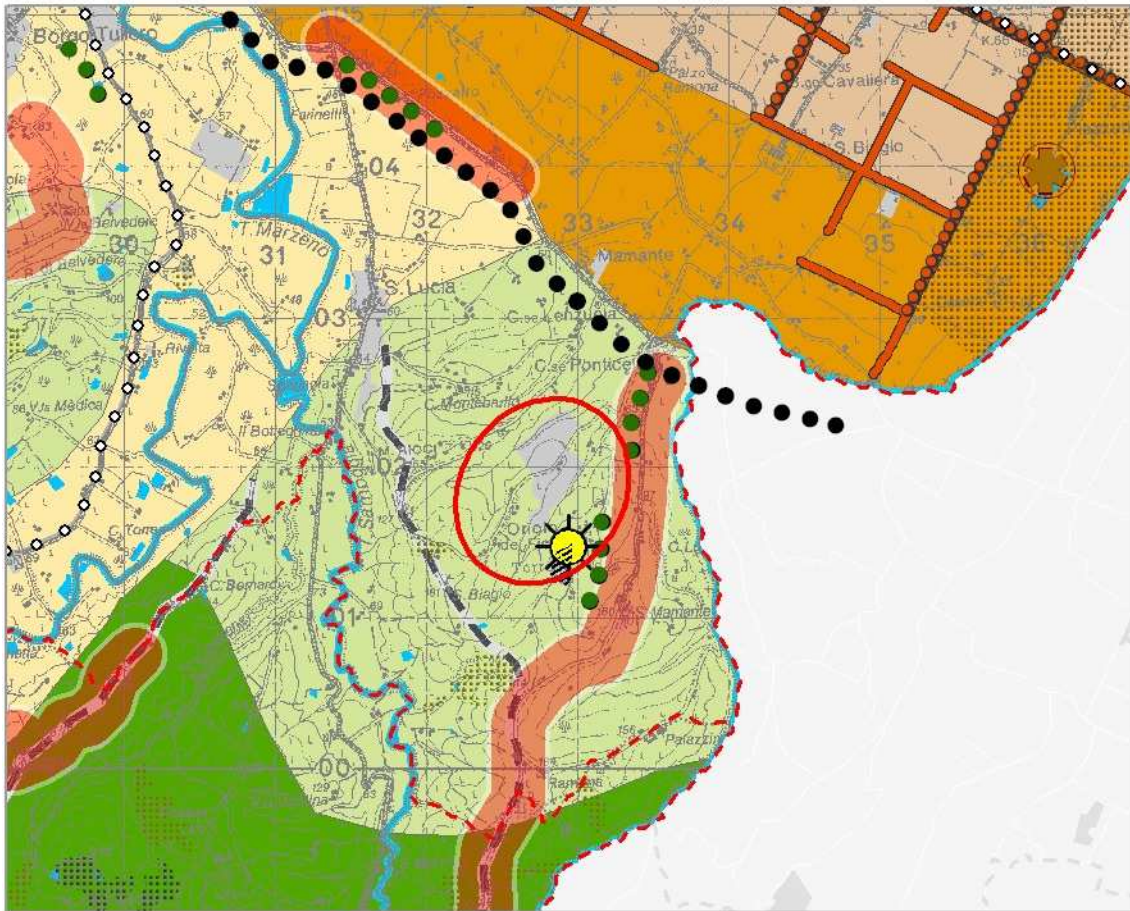
- 3) La destinazione del terreno rimanente di 86.000 mq circa, in cui sono vietate nuove costruzioni, evolve nella direzione di costituzione (fattibile) di un parco agricolo extraurbano (privato) quale dotazione ecologica-ambientale di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000 e del PSC.

Il podere, ora coltivato, verrà alienato (come da autorizzazione della Soprintendenza) a privati (*l'alternativa è che il podere venga degradato*) che, nel condurre il fondo, dovranno attuare la dotazione ecologica-ambientale **nel rispetto dei seguenti requisiti, da riportare nel relativo bando:**

- in adiacenza alla via Salita, che demarca l'attuale confine con il parco esistente dovrà essere ricavata e opportunamente allestita una fascia arborea, valutandone l'attrezzatura finalizzata al parco pubblico, rispondente a requisiti di fruibilità collettiva (art. A-6 comma 4 p.to a): tali aree sono quelle più vicine al parco pubblico e costituiscono un punto di vista privilegiato su di esso, sul nucleo storico con la torre di Oriolo e sulle quinte collinari degradanti verso la pianura;
- vanno potenziate sul perimetro sud-ovest del podere le aree a bosco, con essenze autoctone, e salvaguardati/valorizzati i caratteri ambientali del sito in corrispondenza dei principali percorsi di deflusso delle acque, anche con il ricorso a siepi congrue con il contesto, in modo da rendere continua la rete ecologica attraverso la commistione dello spazio coltivato e di quello naturale, mantenendone l'ideale efficienza idraulica;
- dovrà essere valutata, provvedendo agli eventuali approfondimenti che si rendessero necessari, la possibilità di individuare sui margini della proprietà in oggetto un collegamento pedonale (percorso turistico-paesaggistico) verso il nucleo di Oriolo, con forme che ne assicurino la pubblica fruizione, quale ulteriore incentivo alla fruizione e valorizzazione del territorio interessato;
- vanno resi operativi, quale occasione di sperimentazione attuativa, i contenuti della carta del paesaggio di cui all'allegato 4 del PSC e tavola c.3.1.c.

Per il PSC, l'area ricade nel paesaggio della prima collina (punto 5) quale sottounità di paesaggio che rientra nella unità di paesaggio della collina romagnola individuata dal PTCP.

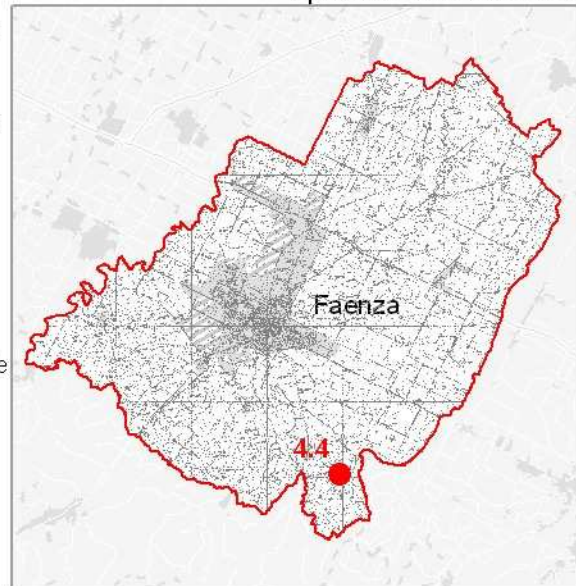
Stralcio tavola Quadro Conoscitivo - Sottounità di paesaggio C.3.1.c - Scala 1:50.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:  Area di variante

-  5) Paesaggio della prima collina
 - Fronte visibile dalla pianura e con vista sulla stessa
 - Colture specializzate e ville di pregio
 - Morfologia dolce dei crinali e variegato mosaico rurale che si adegua ai versanti
 - Paesaggio agricolo organico costellato di laghetti ad uso irriguo
 - Numerosi percorsi con valenza paesaggistica
-  Centri storici
-  Ambiti ad elevata qualità paesaggistica con forte persistenza delle relazioni morfologiche e percettive fra strutture insediative e visuali di pregio
-  Punti panoramici
-  Filari alberati di valore paesaggistico










Concretamente, attraverso un progetto da redigere (anche a cura del privato) preliminarmente alla stipula definitiva della cessione dell'area, da sottoporre al parere della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio (conformemente a quanto avviene per le aree soggette ad autorizzazione ambientale), dovrà essere evidenziata l'assunzione dei "Criteri e modalità di intervento nelle unità di paesaggio" di cui al p.to 3 dell'allegato 4 del PSC (Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi), con specifico

riferimenti agli aspetti sopra enunciati. Dovrà in ogni caso essere evitata la omogeneizzazione paesaggistica e la alterazione della conformazione del suolo.



Legenda:

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Perimetro indicativo area di variante |  | Fascia a bosco da potenziare |
|  | Parco pubblico esistente |  | Produzione agricola |
|  | Nucleo rurale esistente |  | Percorso di deflusso delle acque |
|  | Oriolo dei Fichi | | |

L'arricchimento paesaggistico perseguito con tale azione è un obiettivo rilevante perchè la percezione visiva di questo podere, riquilibrato come dotazioni del sito stesso della zona di Oriolo, è un aspetto di grande valore collettivo in quanto consente di eliminare gli elementi detrattori dei valori paesaggistici da quel punto, ricostituendo l'omogenea qualità dell'immagine del contesto rurale.

L'azione di riscoprire, individuare ed indirizzare l'allestimento di tali luoghi, che esprimono una elevata qualità paesaggistica, esaltando le visuali di pregio, porta ad una "tutela" che non si limita all'elemento panoramico in sé indicato nel PSC (Torre), ma si amplifica fino ad integrare/completare l'intera scena circostante.

Come sopra segnalato, fra i criteri da seguire, in bando indicherà anche l'inserimento di elementi di naturalità finalizzati al potenziamento della rete ecologica (margini alberati).

L'insieme di tali accorgimenti si pone in coerenza con gli indirizzi, condivisi a più livelli di governance territoriale, che propongono di destinare i nuovi ecosistemi in cui si articolano i suoli ad una polivalenza di utilizzi (ricreativi, produttivi agricoli, di mitigazione e compensazione degli impatti, etc.) in grado di costituire anche opportunità economiche e di consolidare condizioni sostenibili di compresenza fra l'attività antropica e l'ambiente naturale.

Valutazione delle ragionevoli alternative: per l'area 4.4.b l'opzione zero, ossia non procedere alla rettifica dei perimetri di zonizzazione urbanistica al fine di farli coincidere con le proprietà, non comporta alcun vantaggio e non consente di raggiungere gli obiettivi fissati. Infatti, non si rileva l'insorgenza di alcun impatto negativo a seguito della proposta delle previsioni urbanistiche e quindi la variazione proposta pare la migliore delle alternative.

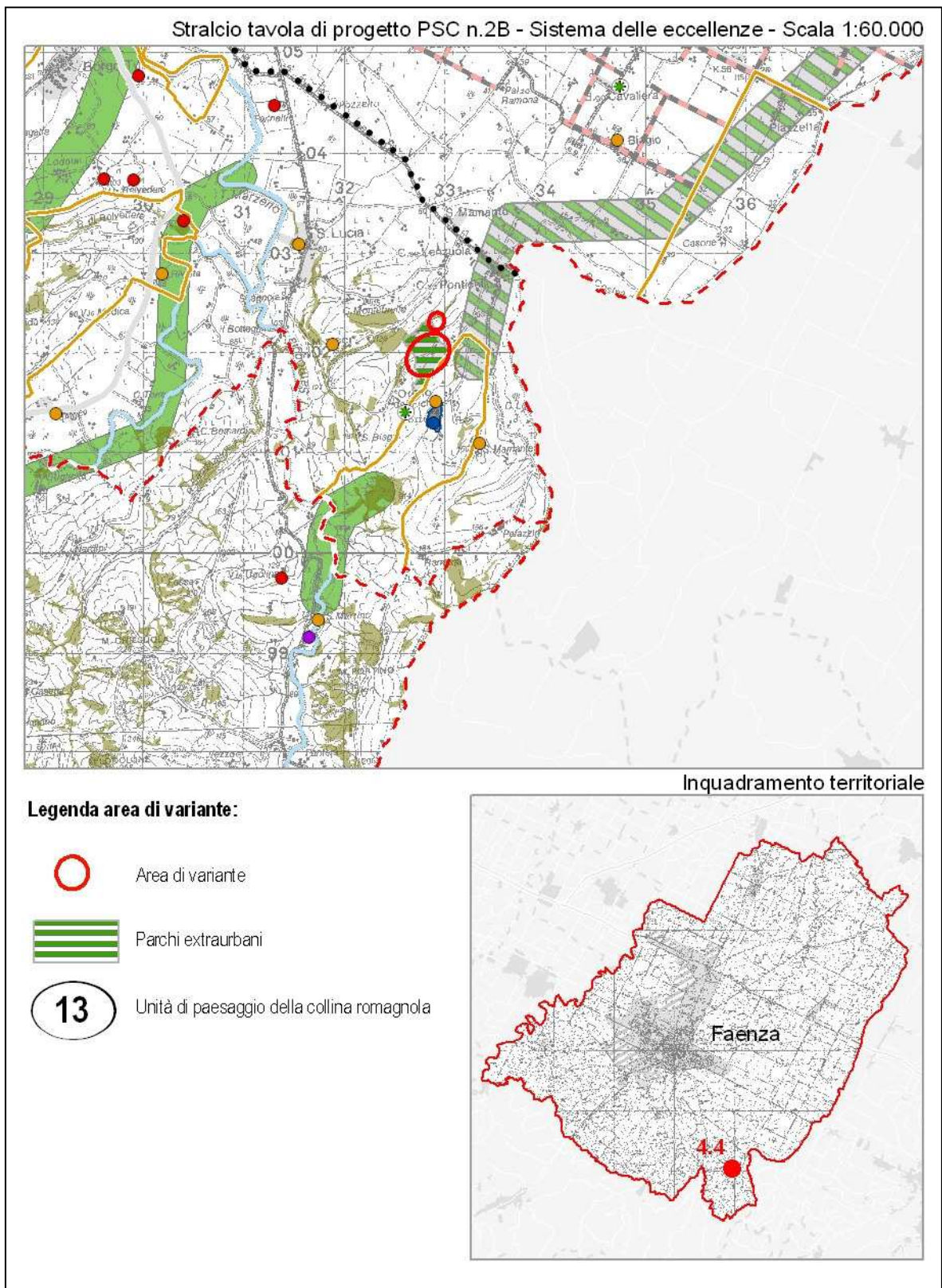
Per l'area 4.4.a l'opzione zero comporta il mantenimento delle attuali situazioni di inutilizzo e degrado degli edifici esistenti, non essendo ipotizzabile per carenze di risorse l'intervento pubblico, unitamente al fatto che nel tempo non vi sono state manifestazioni di disinteresse da parte privata ad operare in regime di concessione. Ciò non solo determina il decadimento di tale patrimonio pubblico, ma incide negativamente sull'immagine del parco attrezzato esistente e si presta ad occasioni di insicurezza sociale.

L'alienazione degli immobili in oggetto, che in ogni caso non vede necessariamente esclusa la possibilità di utilizzare da parte privata i volumi presenti per attività che concorrano alla valorizzazione del parco, nel caso in cui portasse ad uso residenziale connesso al recupero dei fabbricati stessi assolverebbe anche ad un ruolo di presidio in tale contesto extraurbano.

La disciplina di dettaglio proposta, inoltre, è tesa ad assicurare le dovute compatibilità e si pone in coerenza con la normativa delle zone agricole di particolare interesse e valorizzazione paesaggistica.

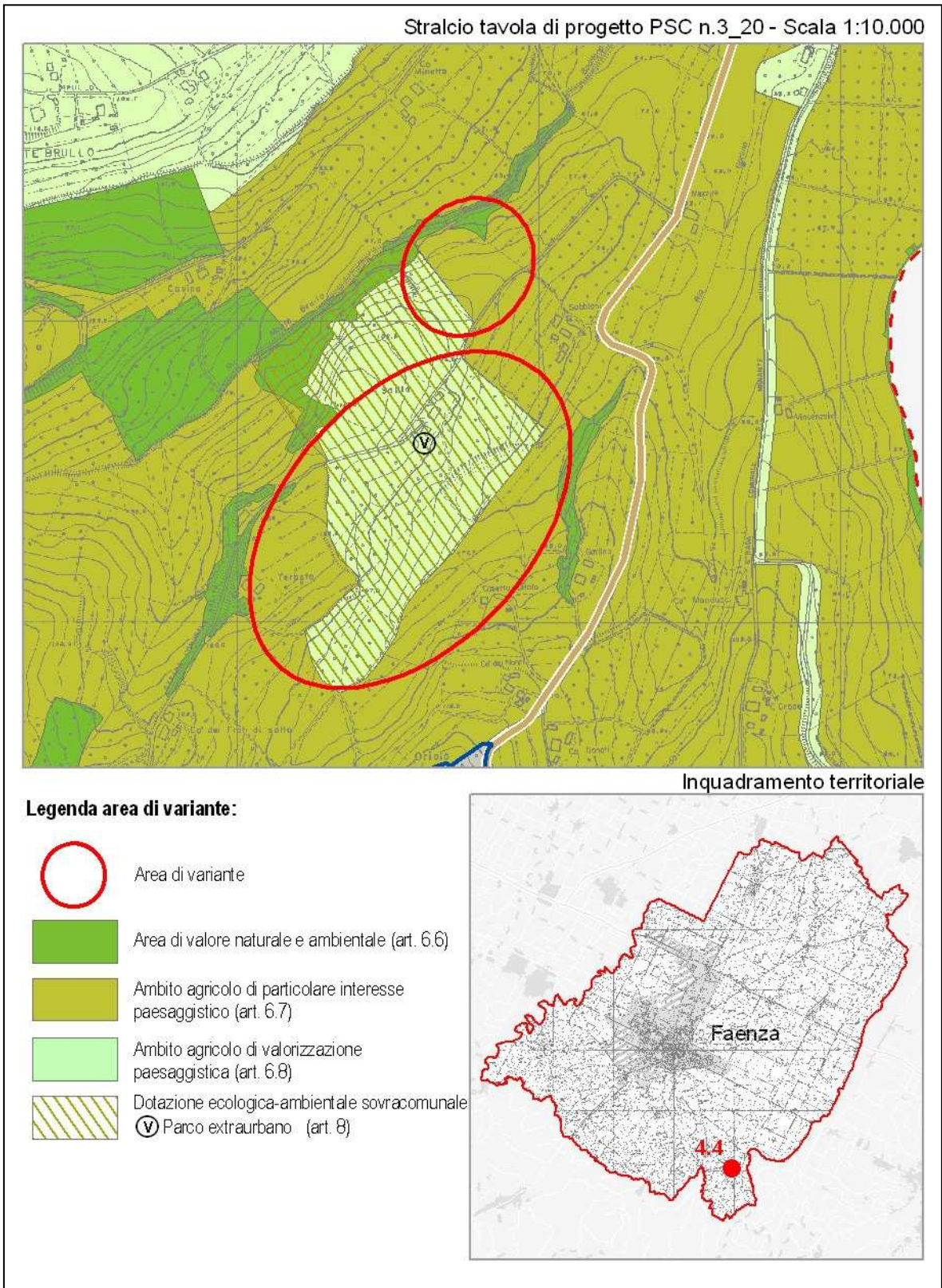
L'alienazione senza cambio di zonizzazione, fermo restando la possibilità di destinare gli immobili ad abitazioni con le regole in vigore, comporta una limitazione all'insieme delle possibilità di intervento di eventuali acquirenti.

4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)
Aspetti Strutturanti – Progetto di PSC – Sistema delle eccellenze



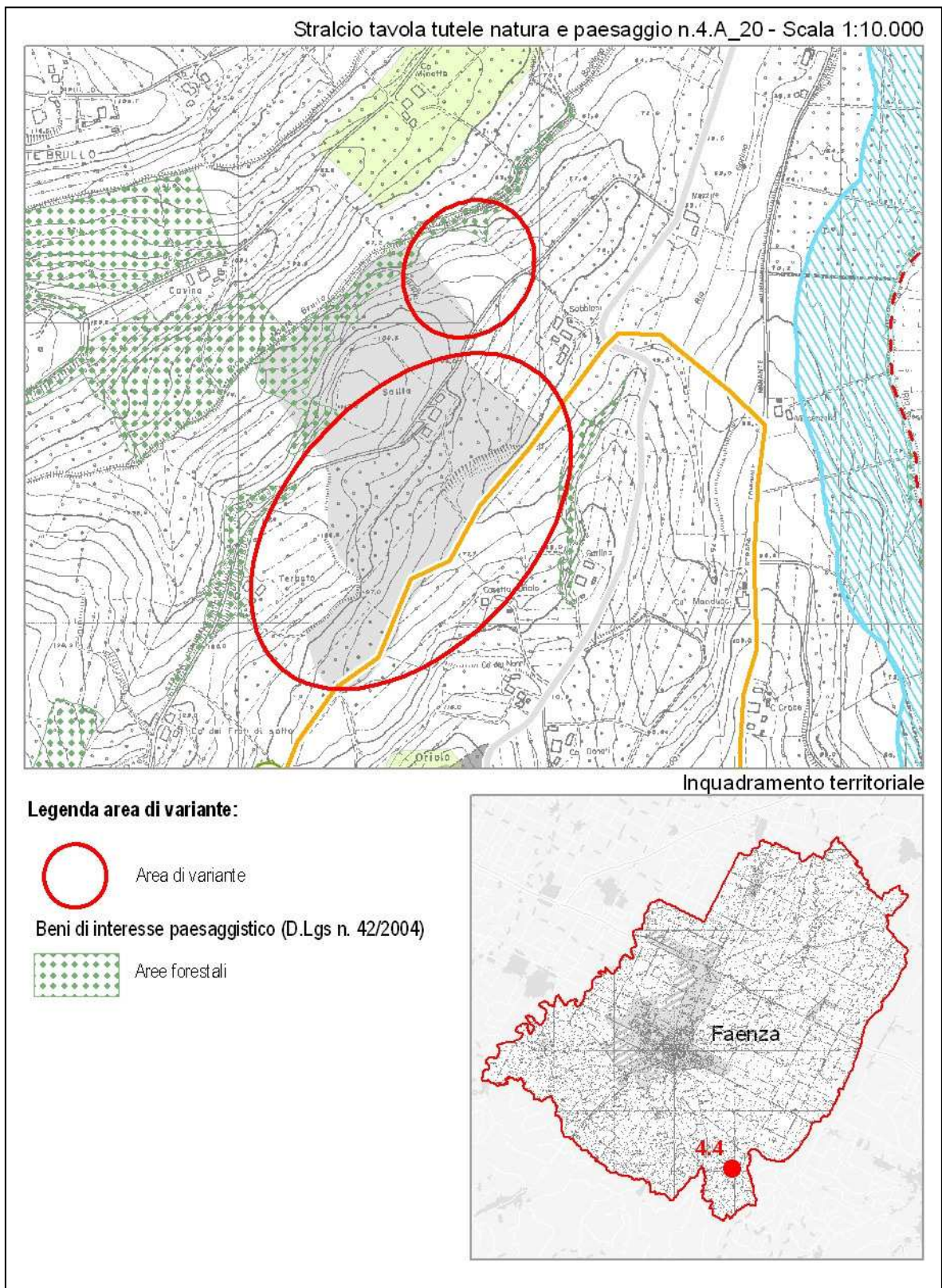
4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)

Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto



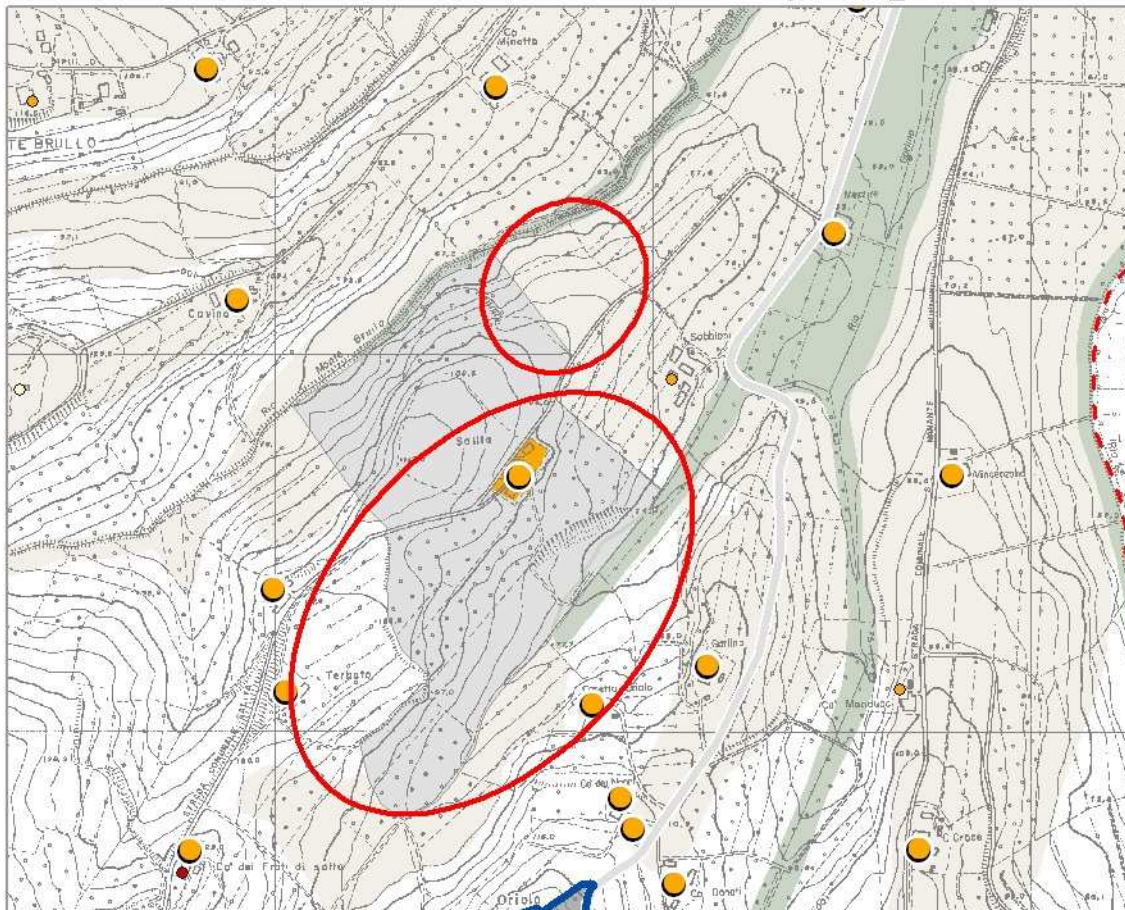
4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio



4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)
 Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia

Stralcio tavola tutele storia e archeologia n.4.B_20 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Area di variante

Immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004



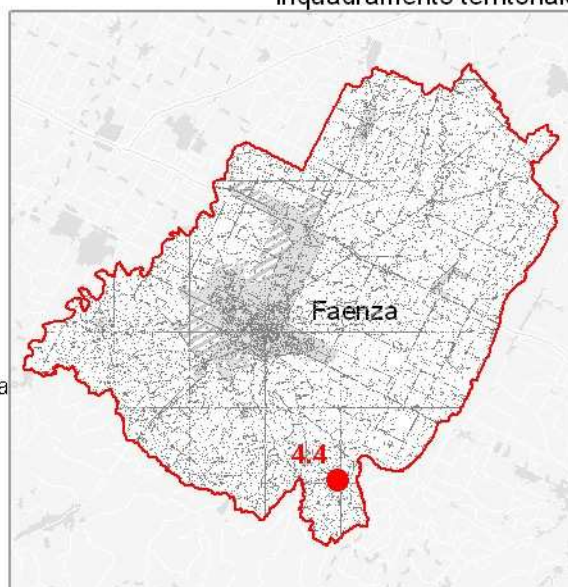
Vincolo ipso jure

Edifici di valore



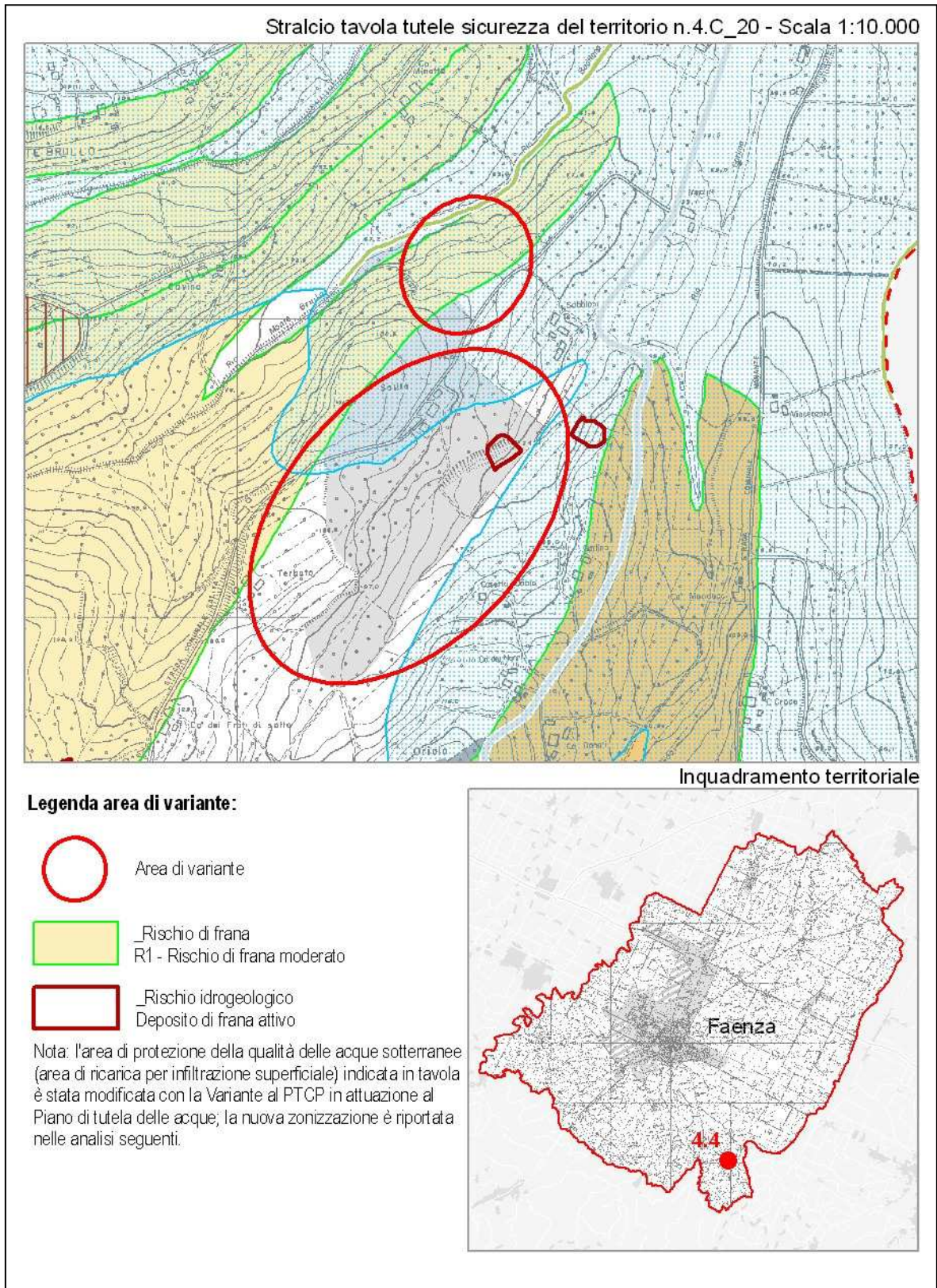
Edifici di valore culturale testimoniale

Nota: l'area di variante rientra in minima parte fra quelle ad "alta potenzialità archeologica" e in parte fra quelle a "media potenzialità archeologica" all'interno del territorio pianificato; in base al PSC spetterà al POC e al RUE, in accordo con la Soprintendenza, precisare la disciplina di riferimento.



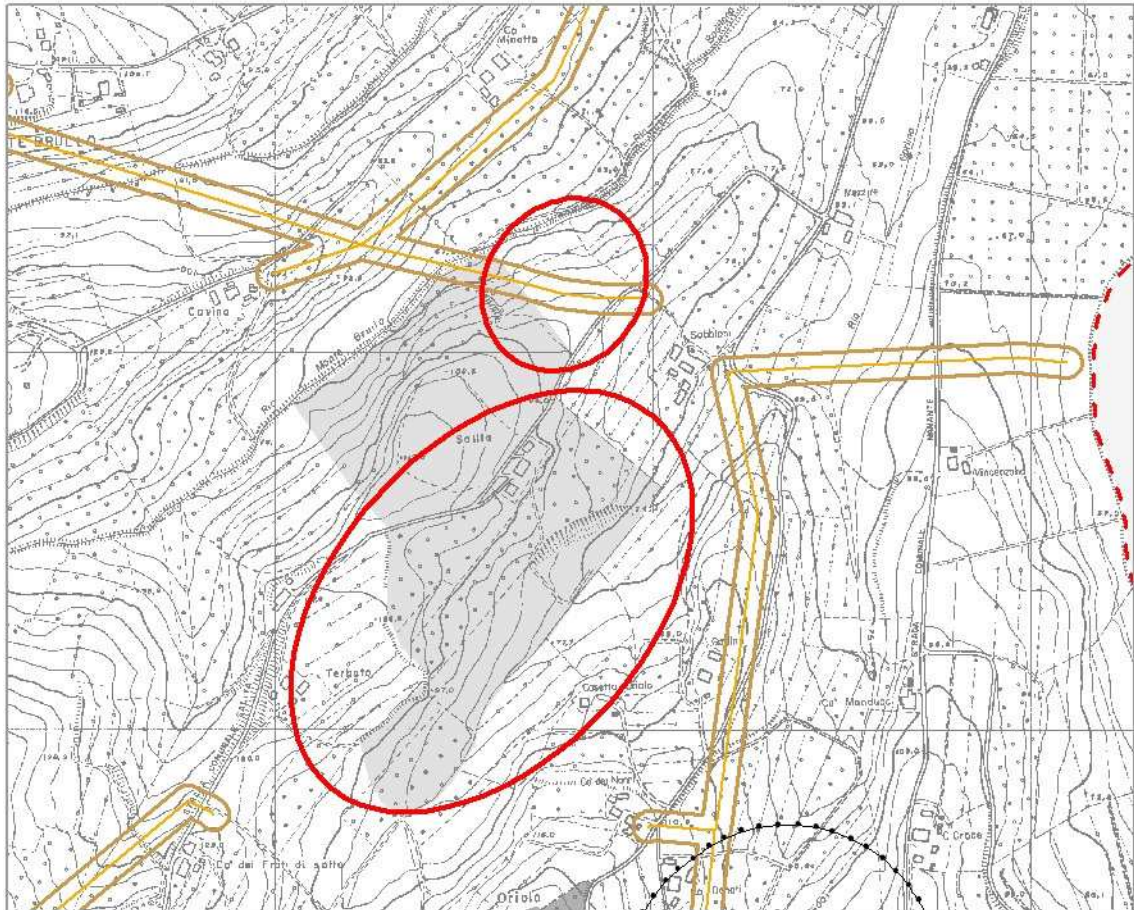
4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio



4.4 “Area di Via Salita” – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)
 Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_20 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

 Area di variante

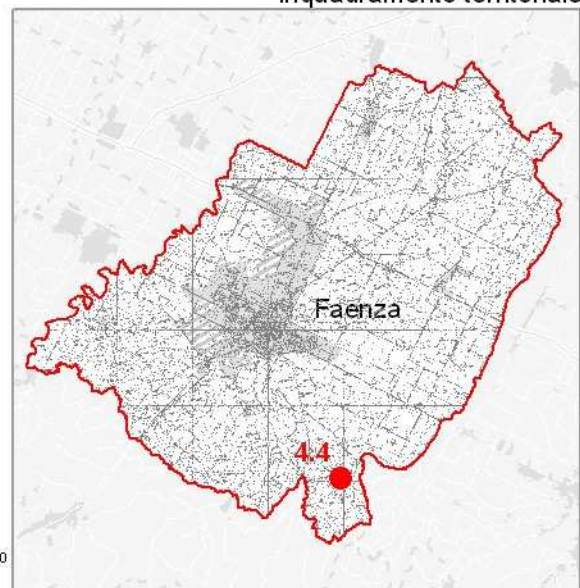
Elettrodotti (DD.MM.29/05/2008; DGR 1134/2008)

 Fascia di rispetto¹

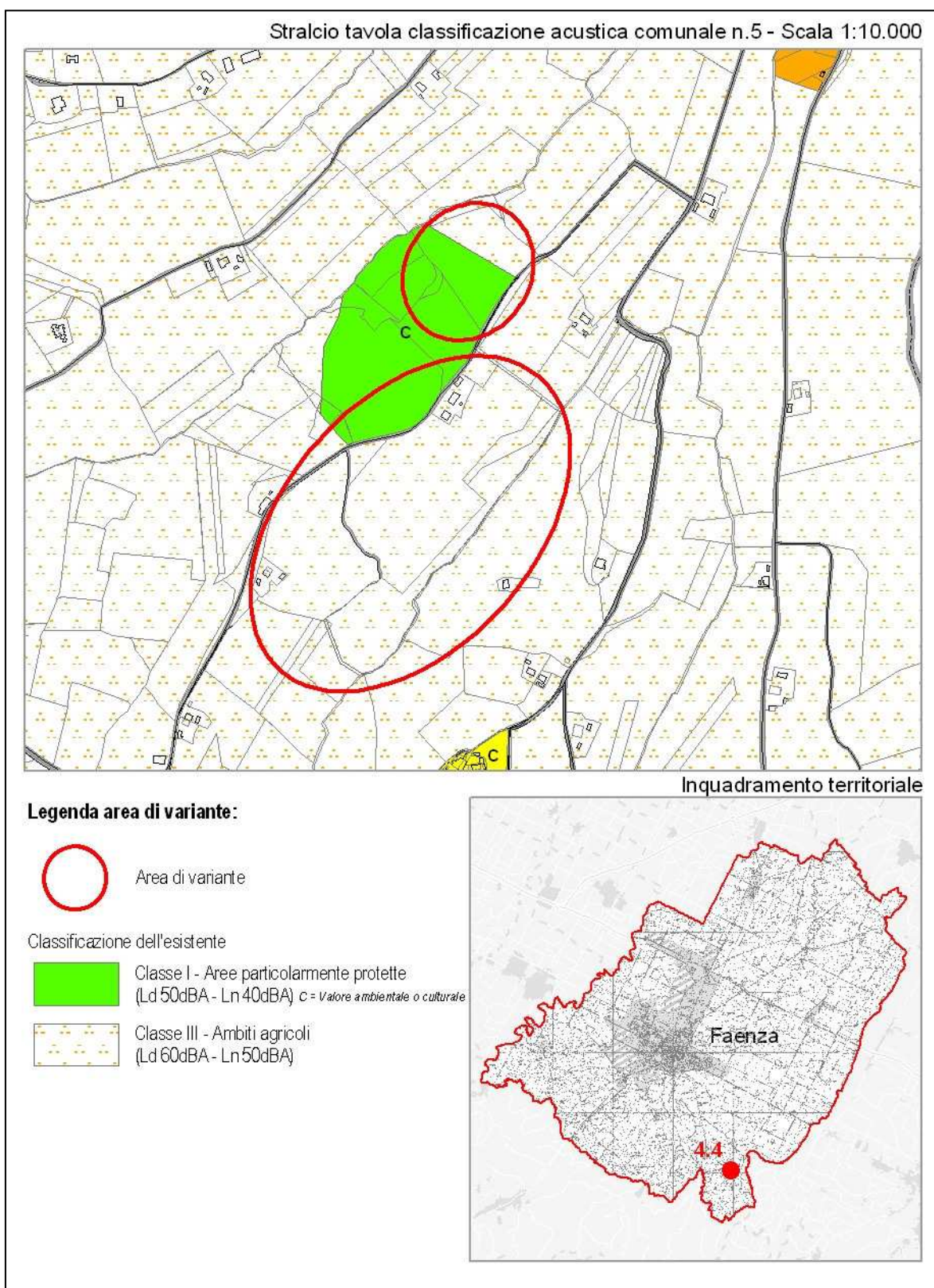
 Linea 15 kV - ENEL Distribuzione SpA
(Condotta aerea non isolata)

Note

¹ L'individuazione cartografica delle fasce di rispetto è indicativa, tali fasce vanno verificate puntualmente facendo riferimento alla legislazione vigente



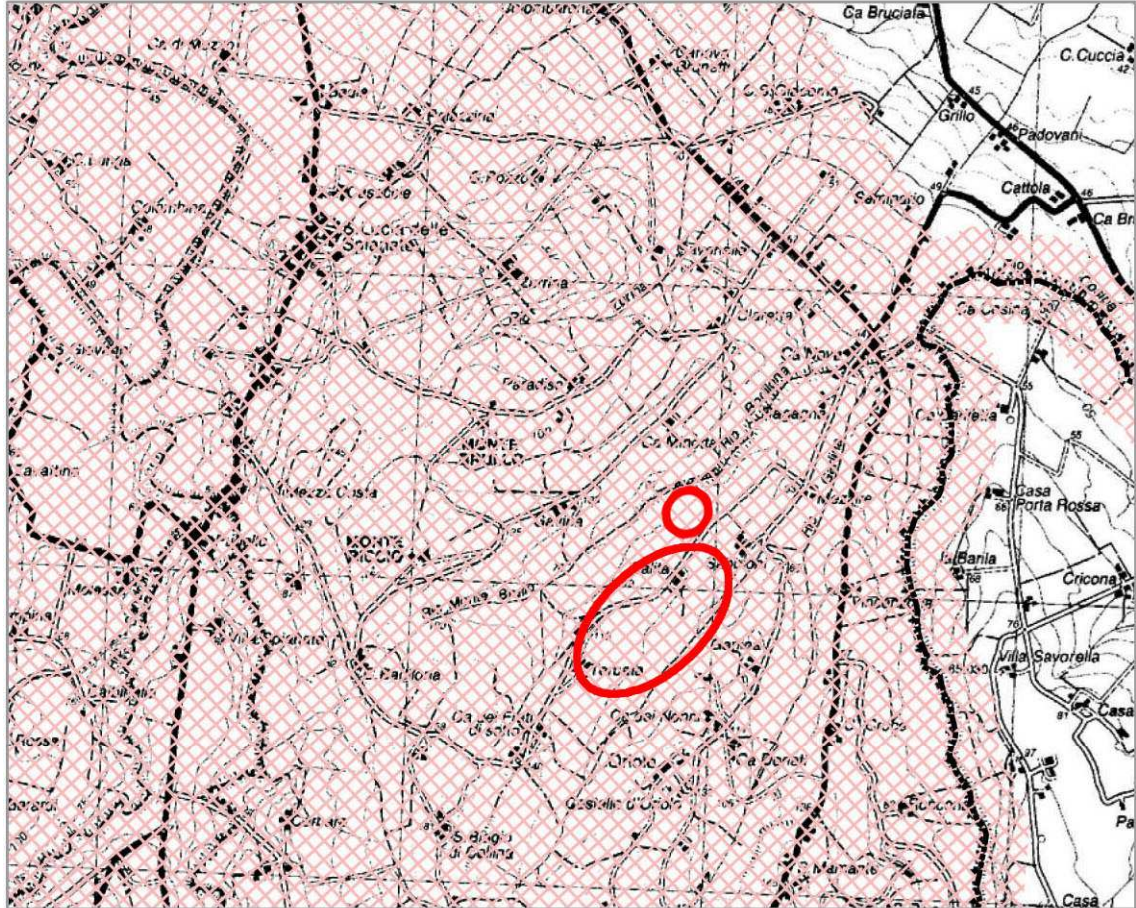
4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)
Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)



PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti

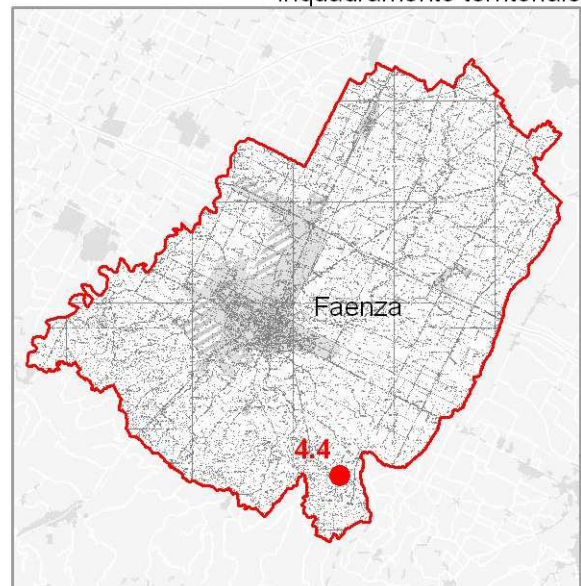
Stralcio tavola PTCP n.4-16 - Piano gestione rifiuti - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

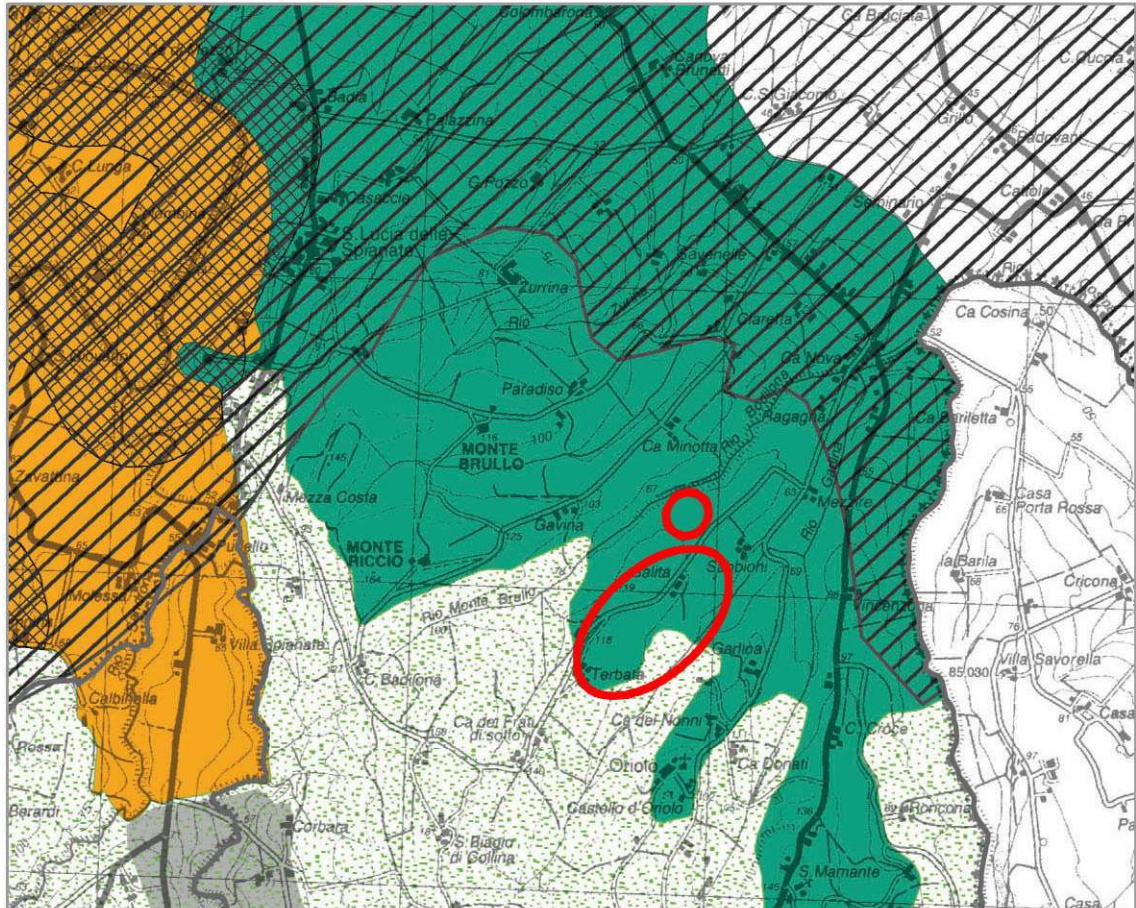
-  Area di variante
-  Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi



4.4 "Area di Via Salita" – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)

PTCP: Piano di Tutela delle Acque

Stralcio tavola PTCP n.3-16 - Piano tutela acque - Scala 1:25.000




Inquadramento territoriale

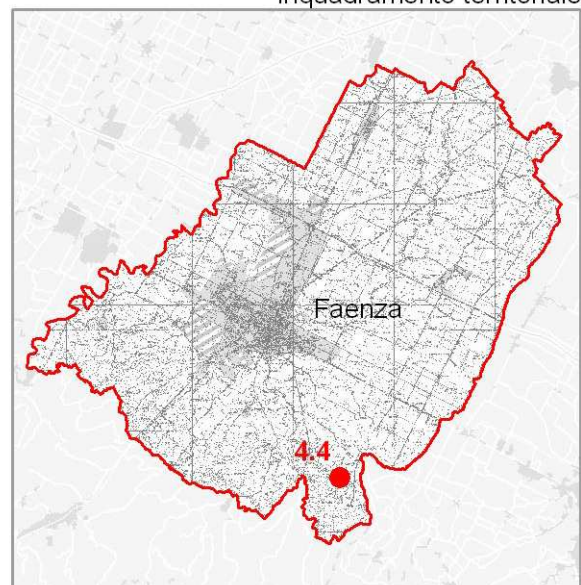
Legenda area di variante:

 Area di variante

Zone di protezione acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura

 Settore di ricarica tipo B

 Settore di ricarica tipo C



4.4 “Area di Via Salita” – NUOVA Scheda n. 212 (area pubblica)
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – PROGETTO TERRITORIALE – SISTEMA DELLE ECCELLENZE	
ECCELLENZE TERRITORIALI	<p>_L’area in variante ricade all’interno dell’unità di paesaggio 13 “Collina romagnola”.</p> <p>_Parte dell’area in variante ricade in parte all’interno di una parco extraurbano.</p> <p>_L’area in variante è adiacente ad una singolarità geologica individuata dal PSC (Poggio di Monte Piano).</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti parchi regionali, siti Rete Natura 2000, aree di particolare interesse archeologico o afferenti al sistema della centuriazione.</p>

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L’area in variante ricade all’esterno del territorio urbanizzato.</p> <p>_L’area in variante ricade, nella sua intera estensione, nei seguenti ambiti del territorio rurale: area di valore naturale ed ambientale di cui all’art.6.6 delle NdA, la cui disciplina discende dall’art.A-17 della L.R.20/2000 e s.m.i.; ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico di cui all’art.6.7 delle NdA, la cui disciplina discende dall’art.A-18 della L.R.20/2000 e s.m.i.; ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica di cui all’art.6.8 delle NdA, la cui disciplina discende dall’art.A-19 della L.R.20/2000 e s.m.i.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_La quasi totalità dell’area in variante è una dotazione ecologica-ambientale sovracomunale, individuata dal PSC come “parco extraurbano”.</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede nuove infrastrutture per la mobilità.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L’area in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In una minima parte dell’area in variante sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c;

	<ul style="list-style-type: none"> • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all'art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all'art.3.9; • Aree studio di cui all'art.7.6. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>
TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _In adiacenza dell'area in variante è presente una singolarità geologica "Poggio di Monte Piano" la cui disciplina discende dall'art.10.19 delle NdA del PSC.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'area in variante ricade in parte in una "zona di alta potenzialità archeologica" e in parte in una "zona di media potenzialità archeologica" le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _Nell'area in variante è presente un'area le cui condizioni di tutela (vincolo ipso jure) discendono dal D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _Nell'area in variante è presente un edificio di valore culturale testimoniale di cui all'art.11.6 delle NdA del PSC che si conforma all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.
SCOLI E CANALI	<u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<u>Autorità di Bacino:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree ad elevata probabilità di esondazione, a moderata probabilità di esondazione o aree di potenziale allagamento la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR. _Una minima parte dell'area in variante rientra fra quelle soggette a rischio da frana moderato R1 la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR.
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In una minima parte dell'area in variante è presente un deposito di frana attiva le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _L'area in variante rientra in zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP (modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque); la verifica di compatibilità in relazione a tale aspetto viene effettuata puntualmente, di seguito, nel presente elaborato.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE
--

STRADE	<u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'area in variante ricade all'esterno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
FERROVIE	<u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN ≥ 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In parte dell'area in variante sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità ≥ 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'area in variante ricade per la maggior parte all'interno di una zona acustica in classe III: Ambiti agricoli (Ld 60dBA; Ln 50dBA) e per la restante parte all'interno di una zona acustica in classe I: Aree particolarmente protette (Ld 50dBA; Ln 40dBA), con valore ambientale o culturale.
-----------------------------	---

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI

PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nella tavola 4-11 dello stesso PTCP in recepimento del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.
---------------------------------------	---

PTCP – PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (IN VARIANTE AL PTCP)	
TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _L'area in variante ricade in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo C le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP, modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque; l'area in variante non rientra fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola le cui condizioni di tutela discendono dall'art.5.14 del PTCP.</p>

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'	
SINTESI DELLE TUTELE	<p><u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u> _Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area in variante è soggetta alla seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'area in variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio 13 "Collina romagnola". • Parte dell'area in variante ricade all'interno di un parco extraurbano. • L'area in variante ricade nella sua intera estensione, nei seguenti ambiti del territorio rurale: area di valore naturale ed ambientale (art.6.6); ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (art.6.7); ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica (art.6.8). • Parte dell'area in variante è una dotazione ecologica-ambientale di livello sovracomunale, individuata dal PSC come "parco extraurbano". • In una minima parte dell'area in variante sono presenti aree forestali/boscate. • L'area in variante ricade in parte all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" e in parte all'interno di una "zona di media potenzialità archeologica" prevista dal PSC. • Nell'area in variante è presente un'area le cui condizioni di tutela (vincolo ipso jure) discendono dal D.Lgs 42/2004. • Nell'area in variante è presente un edificio di valore culturale testimoniale (art.11.6 NdA del PSC). • Una minima parte dell'area in variante rientra fra quelle soggette a rischio da frana moderato R1 (Piano AdBRR). • In una minima parte dell'area in variante è presente un deposito di frana attiva le cui condizioni di tutela discendono dal PTCP. • L'area in variante è in minima parte interessata da una fascia di rispetto da elettrodotto; linea > 15kV. • L'area in variante ricade per la maggior parte all'interno di una zona acustica in classe III: Ambiti agricoli (Ld 60dBA; Ln 50dBA) e per la restante parte all'interno di una zona acustica in classe I: Aree particolarmente protette (Ld 50dBA; Ln 40dBA). • L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi. • L'area in variante ricade in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo C le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP.

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'	
<p>Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'area in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di essa agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.</p>	

4.5 “Scheda n. 32 “Area Via Cesarolo”

Obiettivi/motivazione: per perseguire il razionale assetto ed uso del territorio, compresa la valorizzazione/ottimizzazione degli spazi attrezzati esistenti a servizio della collettività, per il caso specifico si intende favorire il potenziamento dei servizi relativi alle attrezzature sportive del parco in fregio alla ferrovia.

Non si individuano particolari obiettivi in materia ambientale perseguiti dalla proposta.

Contesto specifico: ambito urbanizzato con destinazione residenziale e parchi attrezzati. Zona est della città, confinante con la linea ferroviaria proveniente da Ancona. Terreni pianeggianti. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all'interno dell'area né nelle prossimità.

La scheda di PRG, introdotta dalla variante al PRG n. 14, ed il piano particolareggiato che ha disciplinato l'attuazione del comparto sono stati sottoposti alla procedura di Valsat.

Componente	Variazioni comportate				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
	Possibilità di edificare strutture di supporto alle attività sportive e ricreative di interesse generale nella fascia ricompresa fra il limite all'edificazione attualmente vigente (50 m dalla ferrovia) e la fascia di rispetto dalla ferrovia (30 m dal tracciato)				
Mobilità	-				
Acustica	X	A	A	M	B
Emissioni in atmosfera	-				
Reticolo idrografico e sistema scolante	-				
Acque sotterranee	-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-				
Rifiuti	-				
Smaltimento e depurazione	-				
Dotazioni territoriali	O	A	A	B	B
Paesaggio	-				
Biodiversità e fauna	-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-				
Energia	-				
Rischio sismico	-				
Rischi territoriali	-				
Potenzialità archeologiche	-				
Sostenibilità dell'architettura	-				
Salute umana	-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa
O possibile incidenza positiva

B Bassa **M** Media **A** Alta

L'art. 27.2 delle NdA approvate, concernente "Fasce di rispetto e arretramenti", stabilisce che per le fasce di rispetto ferroviario vige il DPR 753/1980 che prevede la possibilità di nuova edificazione previa acquisizione del nulla osta dall'ente competente (FFSS). La tavola P2 del PRG, in scala 1:5.000, riporta l'indicazione grafica della fascia di rispetto ferroviario (30 m).

La scheda n. 32, con l'individuazione di un limite all'edificabilità (50 m), prevale sulla norma generale in forza dell'art. 1.4.

La proposta è tesa a dare una risposta circostanziata esclusivamente alla specifica esigenza di potenziare le strutture a servizio della collettività presenti nel parco attrezzato.

Acustica: il limite all'edificazione riportato dalla scheda di PRG deriva sia da una scelta progettuale, che ad oggi è già soddisfatta, circa l'assetto edificatorio da assicurare al comparto privato, che da un'esigenza di comfort acustico in rapporto ai nuovi insediamenti abitativi prospicienti la ferrovia, in base alle risultanze delle elaborazioni ricomprese nella Valutazione del clima acustico prodotte anticipatamente alle trasformazioni

A seguito della proposta si prospetta, unicamente per le funzioni a servizio delle attività sportive di interesse generale, un'esposizione maggiore al rumore derivante dal tracciato ferroviario, pur in conformità alla Zonizzazione acustica comunale, che individua l'area in classe IV "Pertinenze ferroviarie".

In ogni caso, perché trovino attuazione le nuove possibilità, è necessaria una variazione al Piano Particolareggiato vigente ed in tale occasione verrà verificata puntualmente la compatibilità di nuove costruzioni con tali caratteristiche.

Dotazioni territoriali: la proposta è tesa ad agevolare il potenziamento delle dotazioni sportive presenti sulle aree di proprietà pubblica, eventualmente con il concorso di privati.

I potenziali impatti della variante, in relazione a ciò, sono stimati come positivi.

Coerenza interna: le previsioni risultano coerenti con gli obiettivi dell'A.C. per l'area in oggetto.

Coerenza esterna verticale: L'area è all'interno del centro urbano ed è compresa nel territorio consolidato del PSC. Il PTCP adottato il 06.06.2005 all'art. 11.5 comma 4 attraverso una direttiva prevede:

"4.(D) In riferimento al D.P.R. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie, anche in concessione, gli strumenti urbanistici comunali prevedono il divieto di costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie entro una fascia di rispetto di m. 30. A questo riguardo, inoltre, sono da considerare come riferimento anche tutte le ulteriori prescrizioni previste dal D.P.R. 753/1980 e s.m.."

Il testo del PTCP non esplicita le modalità ed il campo di applicazione della direttiva, vale a dire se essa è efficace all'esterno o anche all'interno del centro urbano. Il riferimento a tutte le prescrizioni del DPR 753/80 rappresentano un richiamo (e non potrebbe essere altrimenti) normativo chiaro.

La norma che prevede il divieto di costruire lungo le fasce ferroviarie (per legge generale) è disciplinata dall'art. 49 DPR 753/80, peraltro richiamato anche dal PSC (Aspetti condizionanti, Tav. 4.D "Tutele: Impianti e infrastrutture") e ovviamente consente la possibilità per l'Ente proprietario di autorizzare costruzioni ai sensi del successivo art. 60.

"Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentono possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli artt. 49 al 56."

Etc.”

In relazione a ciò, si pensi ai numerosissimi casi, che rientrano nella ordinarietà, di ampliamenti, costruzioni (private, pubbliche, al servizio delle ferrovie) situati in fregio a quei tratti urbani ferroviari che tagliano la città. La L.R. n. 47/78 all'art. 45 comma 4 (modificata dall'art. 38 L.R. 23/80) prevede con chiarezza l'applicazione all'esterno dei centri urbanizzati:

“Le zone di rispetto stradale dovranno avere una profondità almeno pari a quella stabilita dal decreto ministeriale 1 aprile 1968, n.1404. Tale profondità si applica anche alle ferrovie di competenza statale nella misura minima di mt 30 ed alle restanti ferrovie nella misura minima di mt 20, misurati dal ciglio o dal piede della scarpata, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della Legge 20 marzo 1865, n. 2248 e successive modificazioni ed integrazioni. Tutti i rispetti sono obbligatori all'esterno dei perimetri dei centri urbanizzati di cui all'art. 13, punto 3) della presente legge.”

all'ultimo comma è esplicita la possibilità di costruzione:

“Il Piano regolatore generale detta norme specifiche per le costruzioni esistenti in dette zone ai fini della loro ristrutturazione concedendo anche una quota di ampliamento da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale e ferroviario.”

La L.R. n. 20/2000 non disciplina la materia, rimandandola così alla legge nazionale.

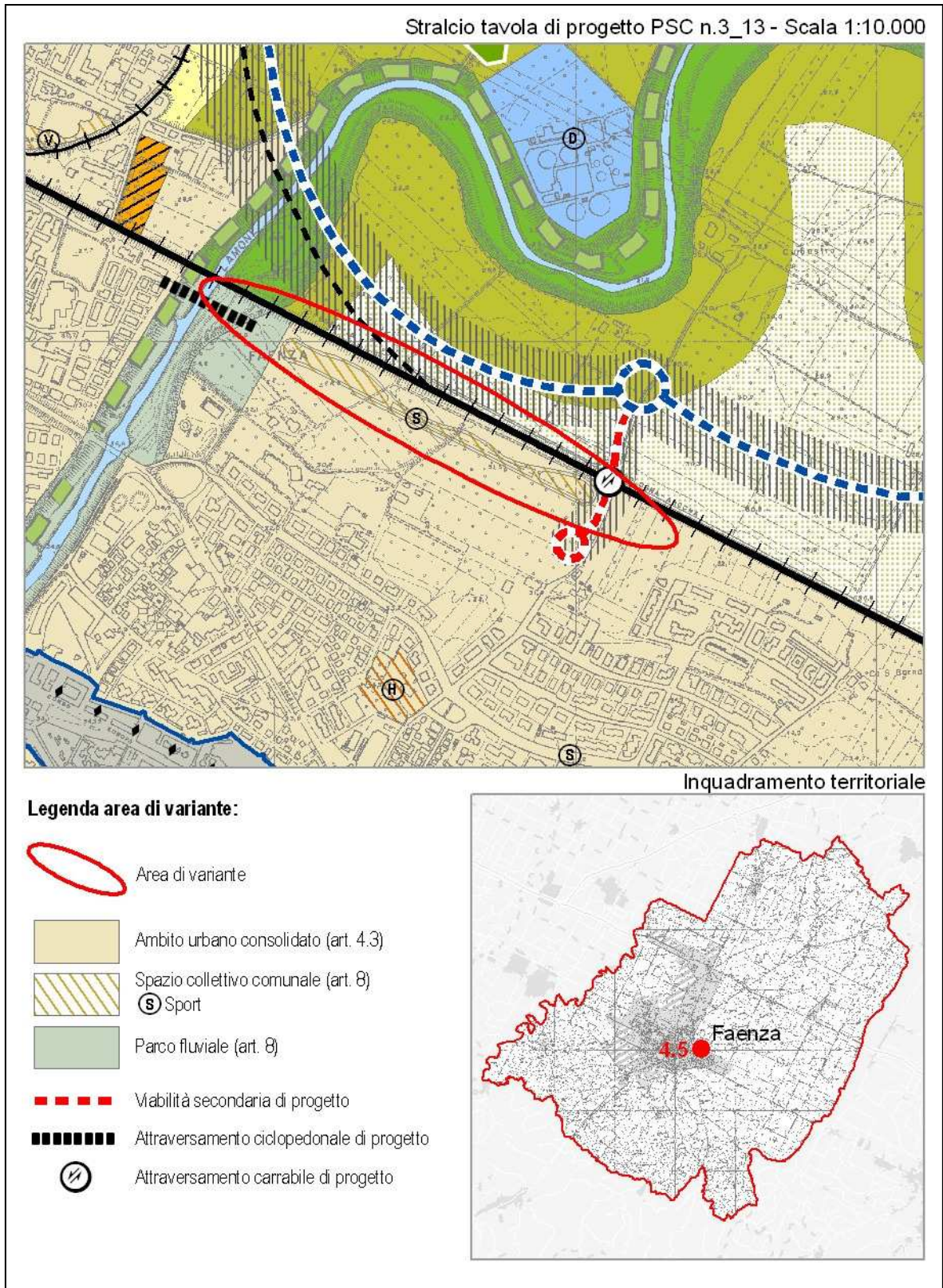
L'applicazione letterale, e radicalmente stringente, della formulazione contenuta all'art. 15 del PTCP precluderebbe la possibilità di cui sopra, necessitando per tali ipotesi di intervento di una variante al piano provinciale; il PTCP stesso rinvia al DPR.

L'art. 27 del PRG “Fasce di rispetto e arretramenti” richiama la vigenza delle norme del citato DPR n. 753/80.

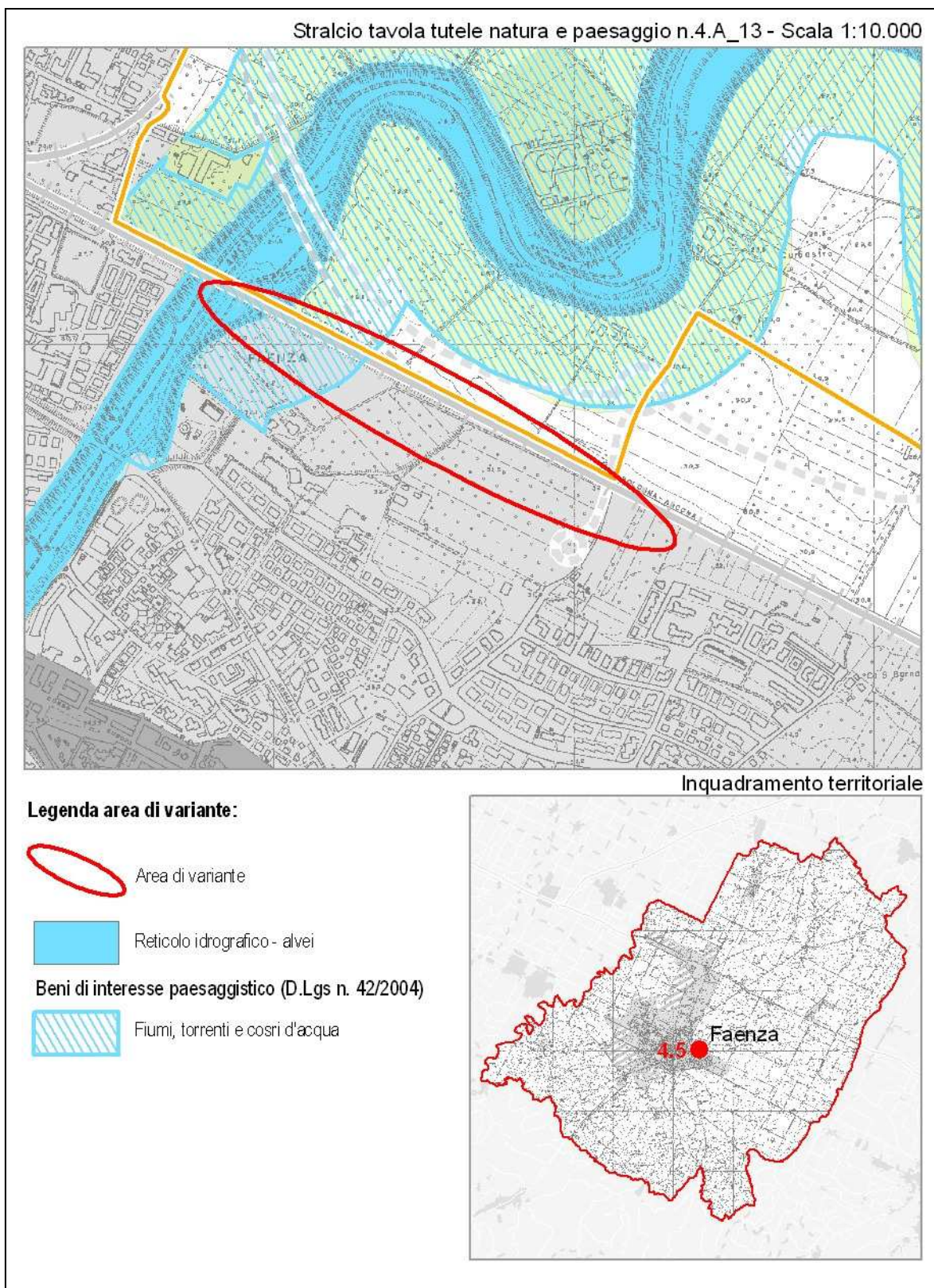
Coerenza esterna orizzontale: non si riscontrano elementi di incoerenza rispetto agli altri piani redatti a livello comunale.

Valutazioni delle ragionevoli alternative: l'opzione zero non consente di raggiungere gli obiettivi indicati, mentre per la soluzione proposta non si individuano ricadute negative in termini di impatti correlati né l'esigenza di compensazioni/mitigazioni per migliorare la sostenibilità della proposta.

4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)
 Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto

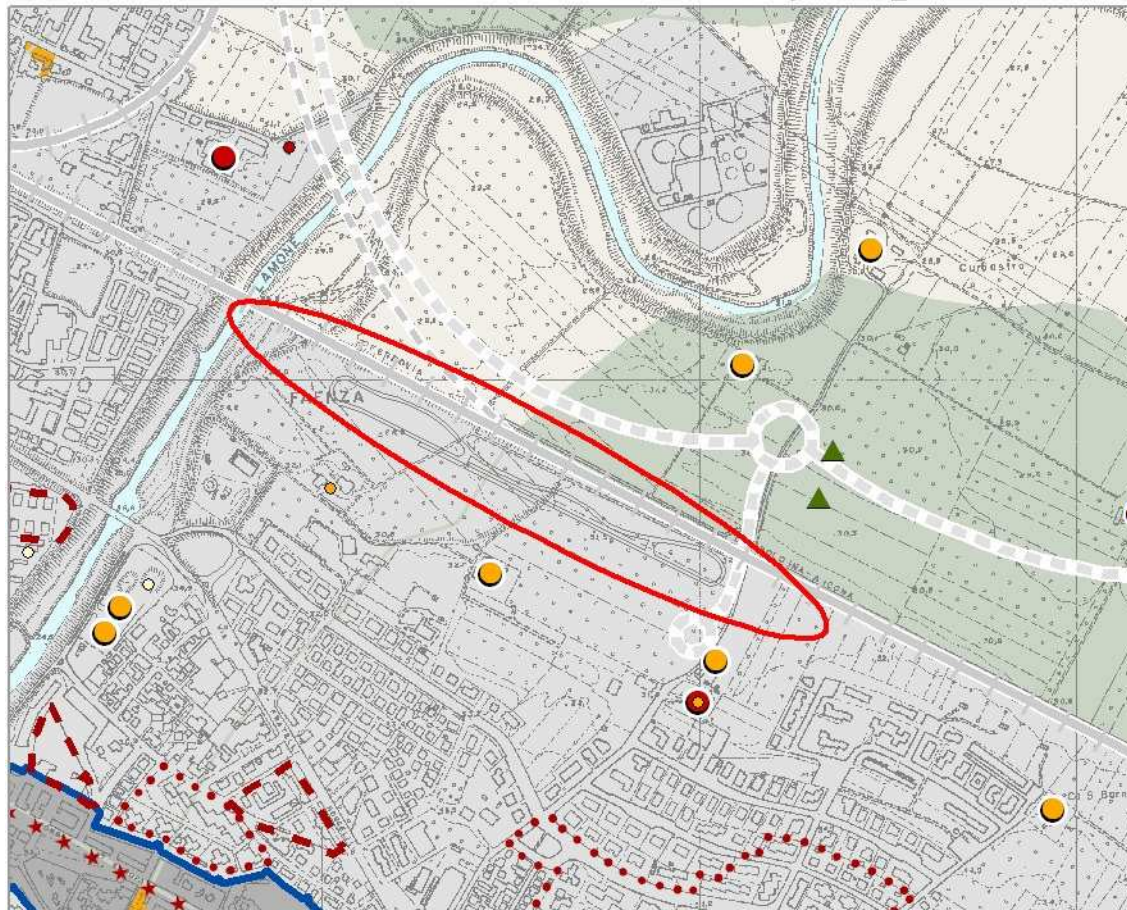


4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio



4.5 "Area Via Cesarolo" – Scheda n. 32 – limite all'edificabilità (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia

Stralcio tavola tutele storia e archeologia n.4.B_13 - Scala 1:10.000



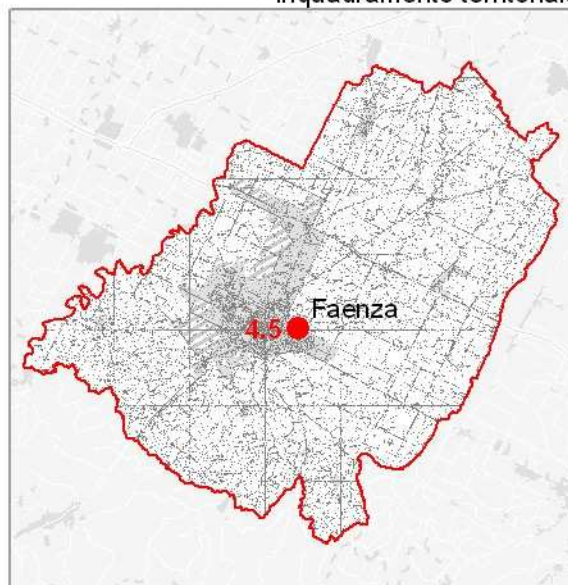
Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

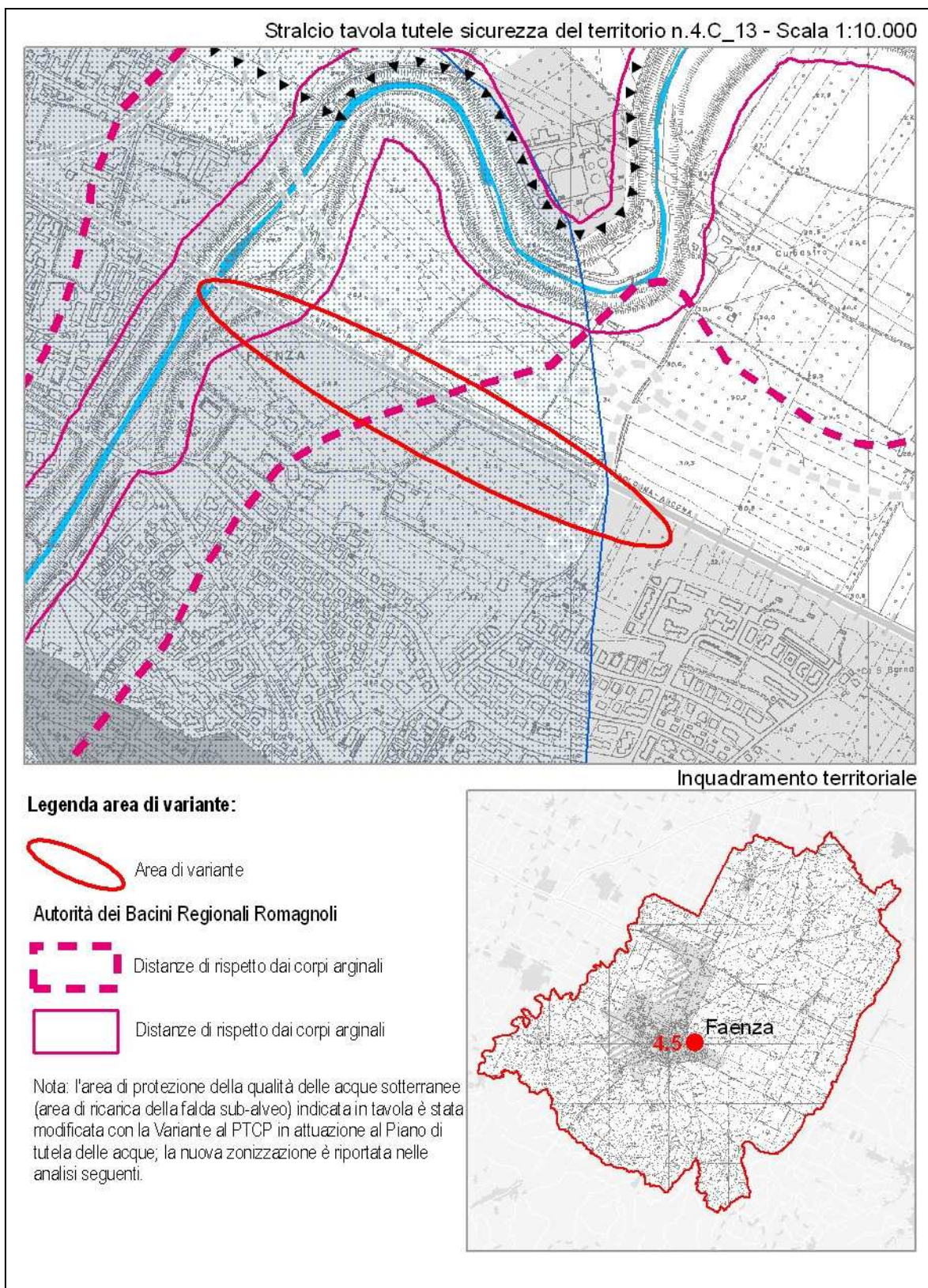


Area di variante

Nota: l'area di variante rientra in parte fra quelle ad "alta potenzialità archeologica" e in parte fra quelle a "media potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato; in base al PSC spetterà al POC e al RUE, in accordo con la Soprintendenza, precisarne la disciplina di riferimento.

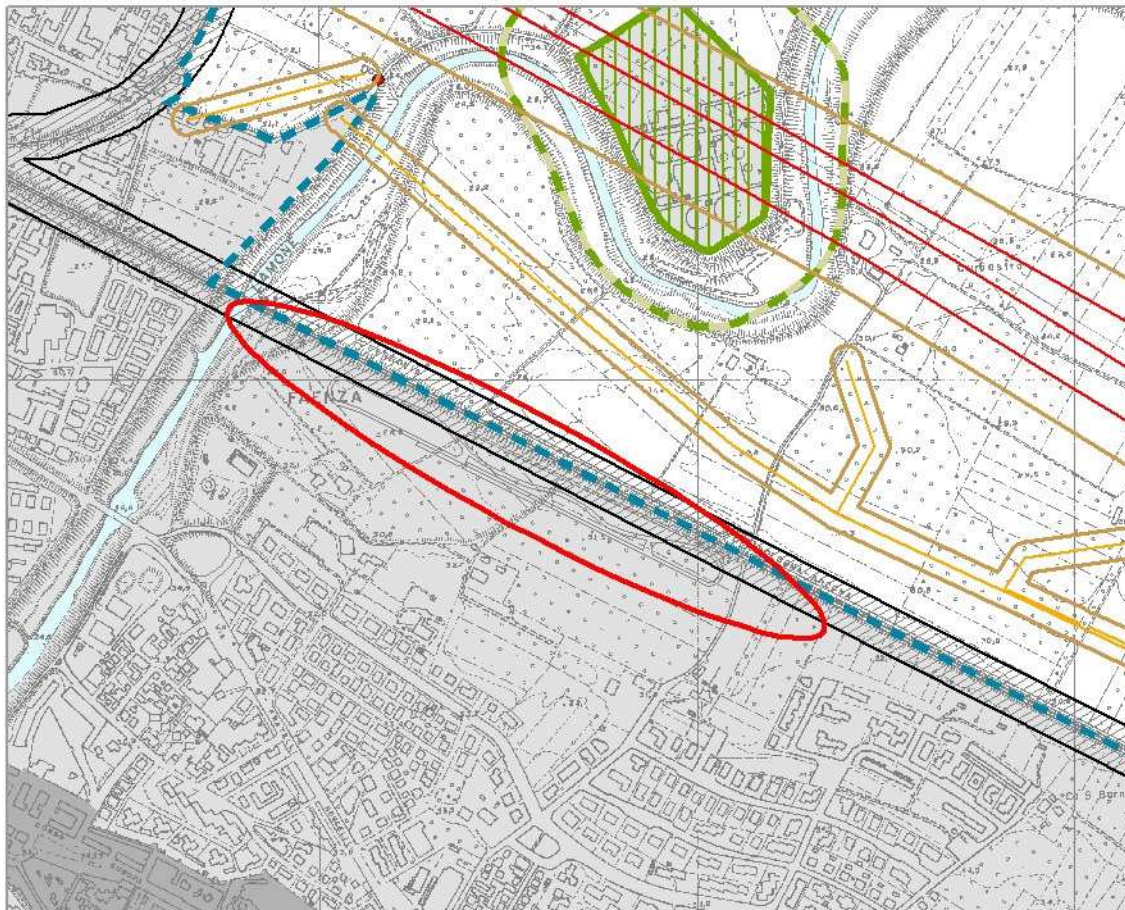


4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio



4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_13 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

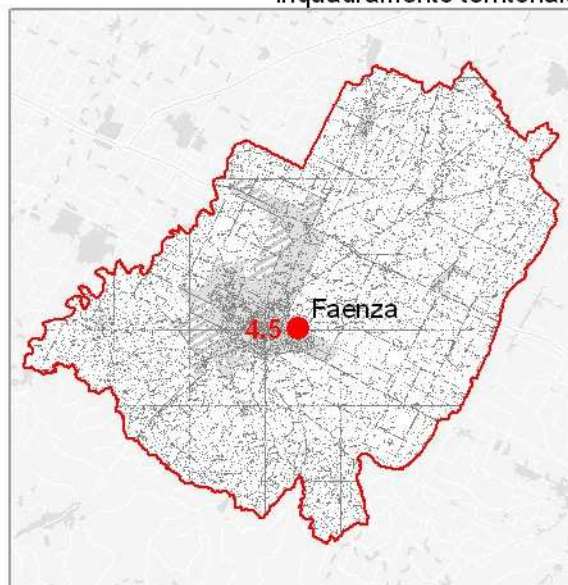


Area di variante

Ferrovie (Dpr n. 753/1980)

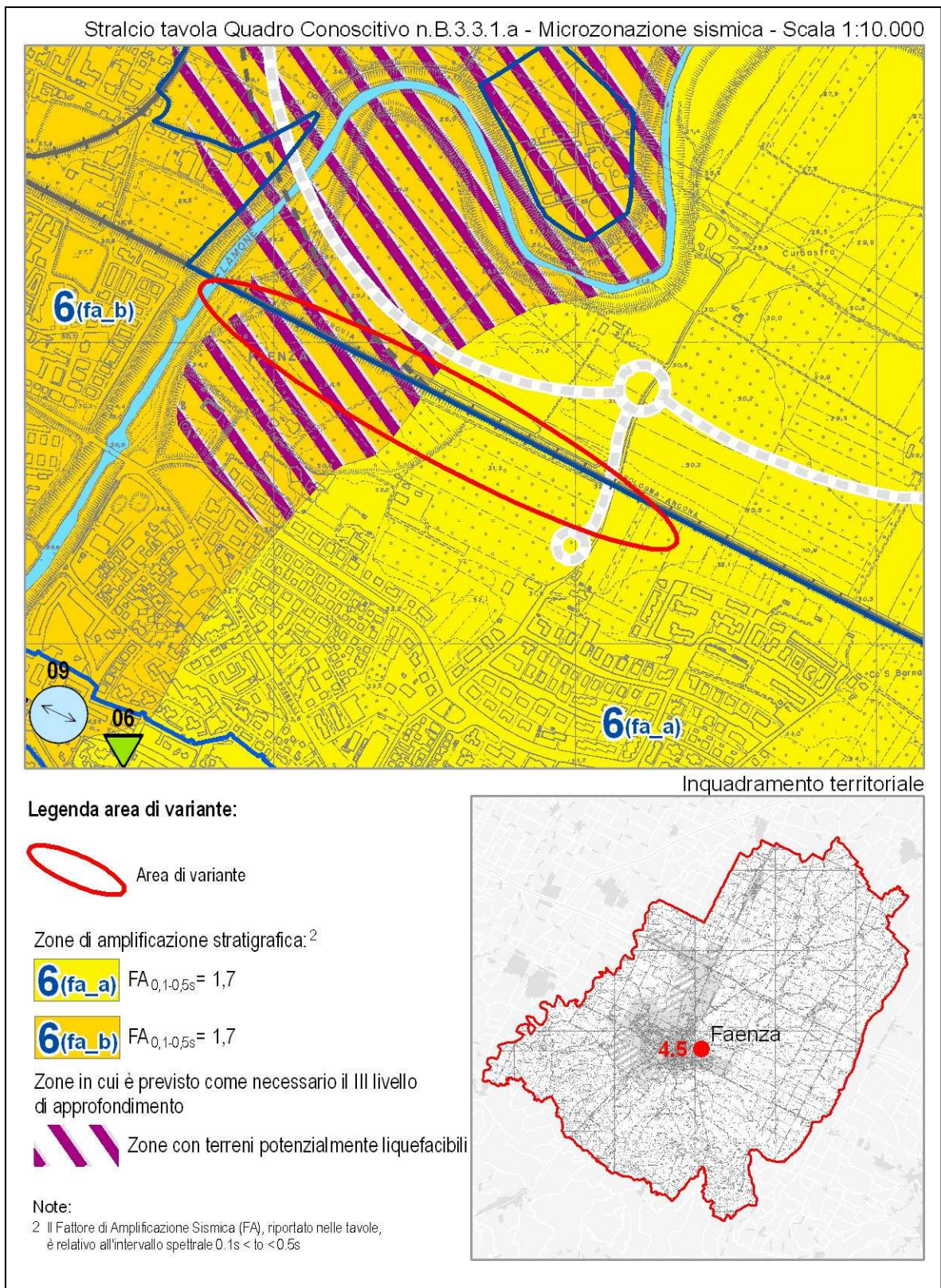


Fascia di rispetto (30 m)



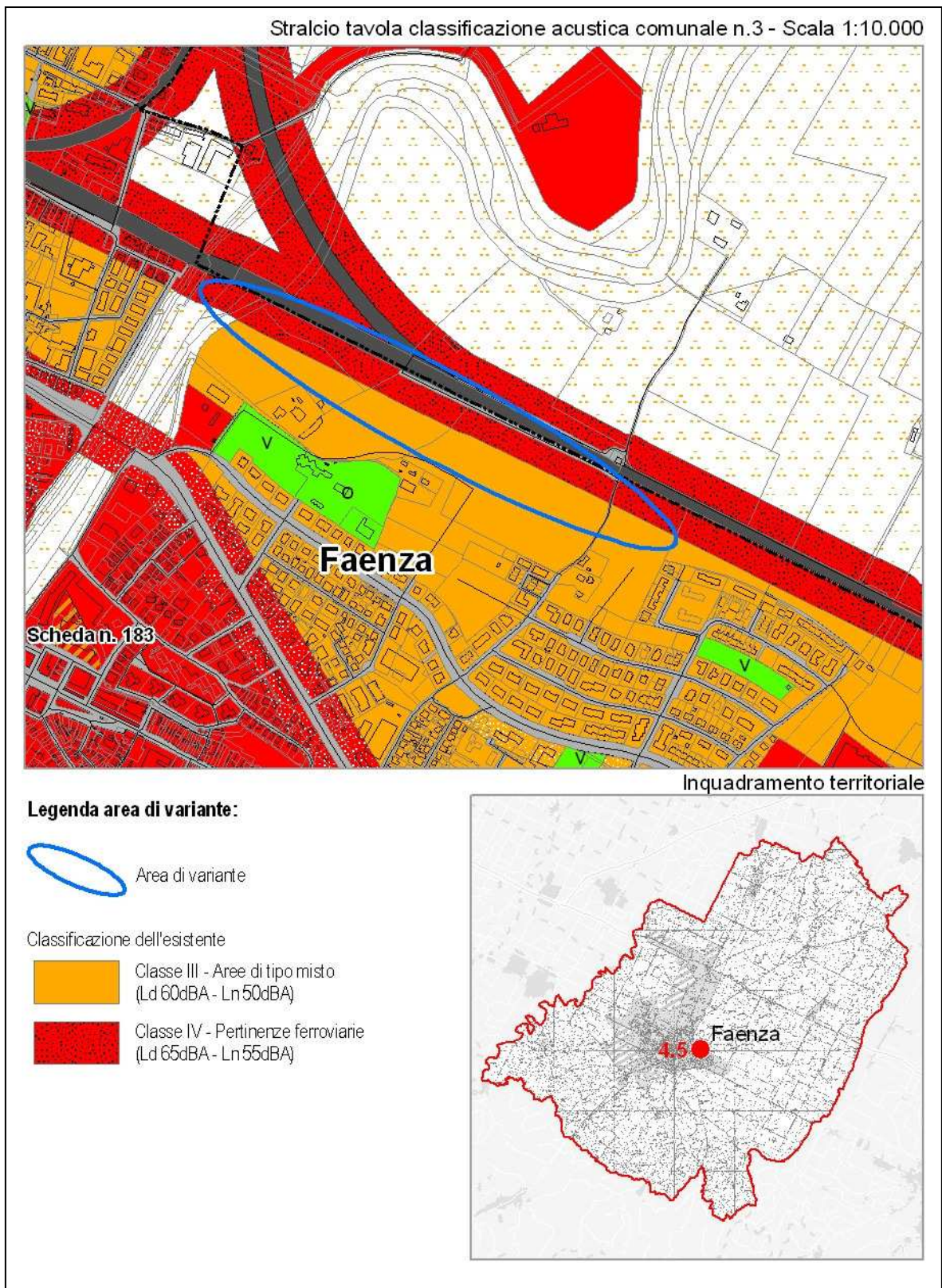
4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)

Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica



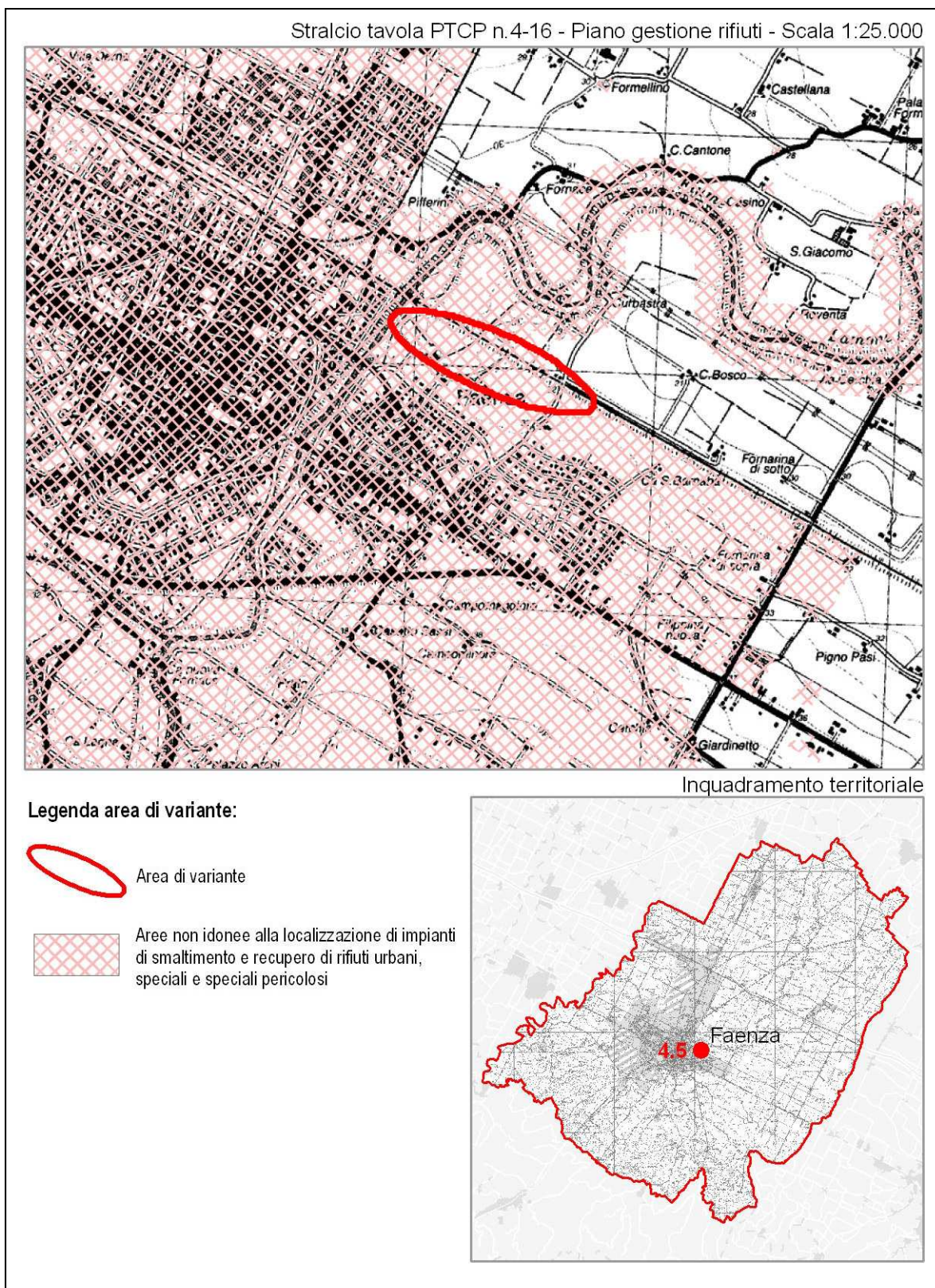
4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)

Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)

PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti



4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)

PTCP: Piano di Tutela delle Acque

Stralcio tavola PTCP n.3-16 - Piano tutela acque - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Area di variante

Zone di protezione acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura

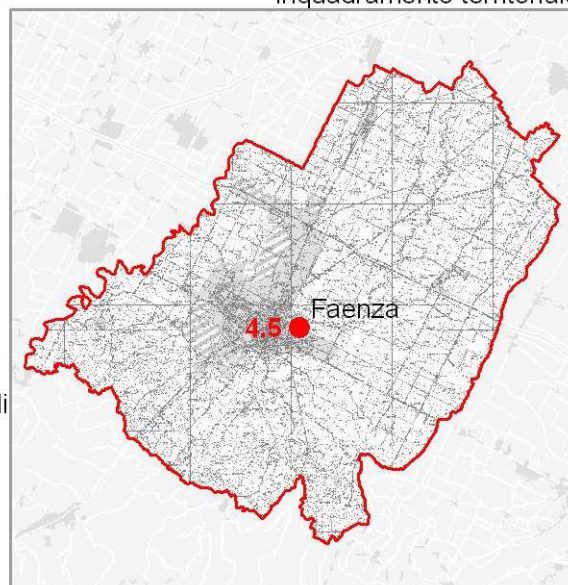


Settore di ricarica tipo B



Settore di ricarica tipo D

Nota: il tratteggio nero inclinato indica le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola



4.5 “Area Via Cesarolo” – Scheda n. 32 – limite all’edificabilità (area pubblica)
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L’area in variante ricade all’interno dell’unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</p> <p>_L’area in variante ricade all’interno del territorio urbanizzato.</p> <p>_La maggior parte dell’area in variante ricade all’interno di un “ambito urbano consolidato” previsto dal PSC, disciplinato dall’art.4.3 delle NdA; la disciplina dell’ambito discende inoltre dall’art.A-10 della L.R.20/2000 e s.m.i.; la parte restante dell’area è destinata a parco fluviale (art.8 NdA).</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_Sulla maggior parte dell’area in variante è presente una dotazione territoriale (spazio collettivo) di rilievo comunale destinata allo sport.</p> <p>_Una minima parte dell’area, ad ovest, è destinata a parco fluviale (art.8 NdA).</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	<p>_Su parte dell’area, lungo la via Cesarolo, il PSC prevede la realizzazione di una viabilità secondaria di progetto e di un attraversamento carrabile di progetto; ad ovest dell’area in variante il PSC prevede inoltre la realizzazione di un attraversamento ciclopedonale di progetto.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L’area in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In parte dell’area in variante è presente un’area di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all’art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all’art.3.9; • Aree studio di cui all’art.7.6. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>

TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _In adiacenza dell'area in variante, oltre la ferrovia, è presente una singolarità geologica "Avulsione medioevale del fiume Lamone" la cui disciplina discende dall'art.10.19 delle NdA del PSC.
----------------------------------	---

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'area in variante ricade in parte in una "zona di alta potenzialità archeologica" e in parte in una "zona di media potenzialità archeologica" le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _Nell'area in variante non sono presenti immobili e/o beni le cui condizioni di tutela (vincolo diretto, vincolo indiretto, vincolo ipso jure) discendono dal D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _Nell'area in variante non sono presenti edifici di valore storico-architettonico e/o di valore culturale testimoniale di cui agli artt.11.6 e 11.7 delle NdA del PSC che si conformano all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP. _L'area in variante non ricade all'interno degli ambiti di conservazione edilizia e/o negli ambiti di parziale conservazione edilizia previsti e disciplinati dall'art.4.3 delle NdA del PSC.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.
SCOLI E CANALI	<u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<u>Autorità di Bacino:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree ad elevata probabilità di esondazione, a moderata probabilità di esondazione o aree di potenziale allagamento la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR. _Parte dell'area in variante ricade in aree di rispetto delle distanze dai corpi arginali la cui disciplina discende dall'art.10 delle norme di Piano dell'ADBRR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBR.
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _L'area in variante rientra in zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP (modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque); la verifica di compatibilità in relazione a tale aspetto viene effettuata puntualmente, di seguito, nel presente elaborato.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'area in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale, all'art.11.5 del PTCP.
FERROVIE	<u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _L'area in variante è soggetta a fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN ≥ 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità ≥ 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC	
ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione Emilia Romagna con atto n.112 del 02/05/2007. _L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,7. _Parte dell'area in variante ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.
ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'area in variante ricade in parte all'interno di una zona acustica in classe III: Aree di tipo misto (Ld 60dBA; Ln 50dBA) e in parte all'interno di una zona acustica in classe IV: Pertinenze ferroviarie (Ld 65dBA; Ln 55dBA).

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI	
PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	<u>L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nella tavola 4-11 dello stesso PTCP in recepimento del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.</u>

PTCP – PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (IN VARIANTE AL PTCP)	
TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti): L'area in variante ricade in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo D le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP, modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque; l'area in variante rientra inoltre fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola le cui condizioni di tutela discendono dall'art.5.14 del PTCP.</u>

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'	
SINTESI DELLE TUTELE	<p><u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u> Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area in variante è soggetta alla seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'area in variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione". • La maggior parte dell'area in variante ricade all'interno di un "ambito urbano consolidato" (art.4.3). • La maggior parte dell'area è destinata ad accogliere una dotazione territoriale (spazio collettivo) di rilievo comunale destinata allo sport. • Una limitata parte dell'area, ad ovest, è destinata a parco fluviale (art.8). • Su parte dell'area il PSC prevede la realizzazione di una viabilità secondaria di progetto e di un attraversamento carrabile di progetto; ad ovest dell'area in variante il PSC prevede un attraversamento ciclopedonale di progetto. • Parte dell'area in variante è sottoposta alla tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs 42/2004. • L'area in variante ricade in parte in una "zona di alta potenzialità archeologica" e in parte in una "zona di media potenzialità archeologica" in ambito urbano, le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. • Parte dell'area in variante ricade in aree di rispetto delle distanze dai corpi arginali la cui disciplina discende dall'art.10 delle norme di Piano dell'ADBRR. • L'area in variante è soggetta a fasce di vincolo/rispetto ferroviario. • L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,7 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$) • Parte dell'area in variante L'area in variante ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento. • L'area in variante ricade per la maggior parte all'interno di una zona acustica in classe III: Aree di tipo misto (Ld 60dBA; Ln 50dBA) e per la restante parte all'interno di una zona acustica in classe IV: Pertinenze ferroviarie (Ld 65dBA; Ln 55dBA). • L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi. • L'area in variante ricade in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e in parte all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo D le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP.

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'	
Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'area in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di essa agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.	

4.6 Area “Centro civico Borgo”

Obiettivi/motivazione: aggiornare le indicazioni riportate sull'elaborato del PRG, in questo caso in merito alle destinazioni concernenti i servizi alla collettività, in modo da renderle aderenti alle reali situazioni/esigenze ad oggi ed alle relative previsioni, così da fornirne una rappresentazione il più possibile chiara e rispondente. Nello specifico agevolare le possibilità di valorizzazione del centro civico esistente.

Non si individuano particolari obiettivi in materia ambientale perseguiti dalla proposta.

Contesto specifico: ambito urbanizzato con destinazione residenziale e servizi alla collettività. Area centrale della zona est della città. Suoli pianeggianti. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all'interno dell'area né nelle prossimità.

Componente	Variazioni comportate														
	Riduzione della Zona a verde pubblico sportivo					Aumento delle potenzialità edificatorie a fini collettivi					Introduzione, sulla base di specifiche esigenze di carattere generale, di tutte le funzioni ad esclusione di quelle di cui alle lettere C (produttive) e D (agricole) dell'art. 3				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.		Prob	Dur.	Freq.	Rev.		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	-					-					-				
Acustica	-					-					X	B	A	A	B
Emissioni in atmosfera	X	A	A	B	B	X					X	A	A	M	M
Reticolo idrografico e sistema scolante	-					-					-				
Acque sotterranee	-					-					-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-					-					-				
Rifiuti	-					-					X	A	A	M	B
Smaltimento e depurazione	-					-					-				
Dotazioni territoriali	X	A	A	B	B	O					-				
Paesaggio	-					-					-				
Biodiversità e fauna	-					-					-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-					-					-				
Energia	-					X					X	A	A	M	M
Rischio sismico	-					-					-				
Rischi territoriali	-					-					-				
Potenzialità archeologiche	-					-					-				
Sostenibilità dell'architettura	-					-					-				
Salute umana	-					-					-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa
O possibile incidenza positiva

B Bassa M Media A Alta

In base alle norme vigenti nelle zone a verde sportivo è possibile edificare, per usi legati alla fruizione collettiva degli spazi, in ragione di 0,004 mq/mq e con una altezza massima di 4 m.

L'applicazione di tali parametri all'area interessata da modifiche rivela che attualmente il limite massimo di edificabilità è pari a circa $1000 \text{ mq} \times 0,004 \text{ mq/mq} = 4 \text{ mq}$.

La modifica consente, nel rispetto delle norme ed indici vigenti per le zone a servizi, un'edificabilità potenzialmente pari a $1000 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mq/mq} = 800 \text{ mq}$ e vede l'ampliando gli usi ipoteticamente insediabili, con esclusione del produttivo e delle attività agricole. A fronte di tale apertura, tuttavia, la reale fattibilità è subordinata dalla norma di PRG ad una progettazione esecutiva in riferimento ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle effettive destinazioni previste.

La proposta è finalizzata ad agevolare le attività esercitate presso il centro civico esistente, ampliandone gli spazi e la funzionalità.

_Acustica: l'eventuale introduzione di nuove funzioni, per concretizzarsi, dovrà in ogni caso verificare il rispetto degli attuali limiti di comfort acustico.

_Mobilità: il potenziamento del centro civico, sia dimensionale che di funzioni, può elevarne l'attrattività anche in termini numerici e quindi di spostamenti. L'area è ben servita da infrastrutture viarie e parcheggi e collocata nel centro del quartiere.

La verifica sull'effettiva compatibilità di nuove funzioni è richiesta in fase esecutiva, quando saranno definiti gli effettivi usi collettivi da insediare. Considerate le quantità in esame si ritiene di escludere in questa fase l'insorgenza di criticità per tale tematica legate all'attuazione delle previsioni di variante.

_Emissioni in atmosfera: la nuova edificazione a fini collettivi può comportare un aumento delle emissioni, prevalentemente legati a maggiori esigenze di riscaldamento, tuttavia le dimensioni in oggetto inducono ad escludere apprezzabili impatti negativi per tale tematica.

_Rifiuti: l'eventuale aumento di rifiuti conseguente al potenziamento del centro civico è stimato poco significativo, viste le quantità gestite dalla presente variante. L'area è ben coperta dal servizio.

_Dotazioni territoriali: è prevista una diminuzione di circa 1000 mq delle aree destinate a verde pubblico a vantaggio delle zone per attrezzature di interesse comune.

In termini percentuali a ciò corrisponde una contrazione dell'area zonizzata a verde sportivo pari a circa il 6% della sua estensione attuale.

La rimodulazione delle rispettive quote fra zone a parco sportivo e zone ad attrezzature civili collettive interessa una porzione modesta e nel complesso non intacca la disponibilità globale di aree pubbliche al servizio della comunità.

I minimi di legge sono rispettati e, come attestato in sedi di PSC (relazione pag. 81), si registra un'eccedenza per entrambe le tipologie di servizio.

	Faenza	Minimi regionali (LR 47/78)
Servizi civici	2,4 mq/ab	2 mq/ab
Verde	16, 4 mq/ab	9 mq/ab

L'eventuale esigenze di potenziare i parcheggi viene necessariamente valutata in sede di intervento, disponendo degli effettivi usi da insediare.

_Energia: i nuovi fabbisogni derivanti dall'ampliamento del centro civico, considerate le quantità in gioco, non sono significativi. Si esclude, pertanto, l'insorgenza di problematiche per questa tematica.

Coerenza interna: la proposta è coerente con le motivazioni indicate dall'A.C. per l'area in questione.

Coerenza esterna verticale: non si rilevano incoerenze rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Coerenza esterna orizzontale: l'area classificata come verde attrezzato dal PRG, per la quale è prevista la riduzione, è individuata dal PSC come "spazi collettivi comunali" di cui all'art. 8 delle relative Norme, e nello specifico destinato a "sport". Per tali aree, che costituendo spazi ed attrezzature a servizio della collettività devono rimanere di proprietà pubblica, la strategia del PSC ne prevede il potenziamento e la qualificazione. Anche la zona destinata ad attrezzature di interesse comune, la cui estensione assicura l'invarianza del saldo complessivo, rientra nelle dotazioni di servizi collettivi in base alla definizione regionale, seppur non sia espressamente retinata dal PSC. Fermo restando la verifica sugli standard riportata in precedenza, l'esatto aggiornamento quantitativo e la relativa articolazione in base alle diverse tipologie di servizi è demandata al POC.

Il PSC, in ogni caso, accerta che in tema di spazi verdi sportivi a Faenza si registra una eccedenza rispetto i minimi di legge.

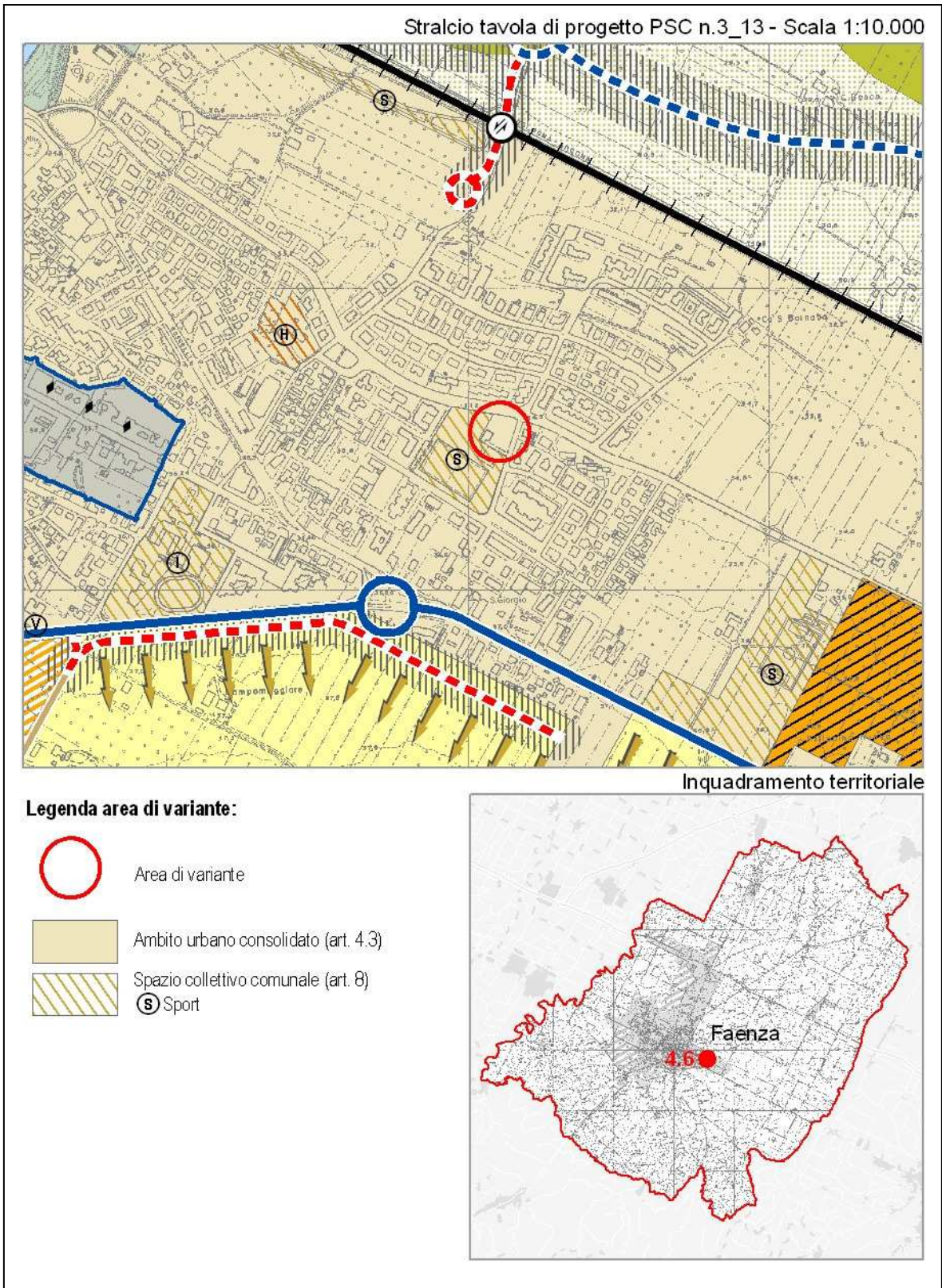
Alla luce di ciò, si ritiene che la variazione presenti un esiguo margine di incoerenza rispetto alla indicazione grafica del PSC che ricomprende l'area nel parco sportivo, ma non contrasti con la strategia generale del medesimo piano.

Valutazione delle ragionevoli alternative: Posto che le precedenti considerazioni inducano a ritenere che per la variazione in esame non sono ipotizzabili significativi impatti negativi, in alternativa alla variante urbanistica, trattandosi di opera per la collettività, può essere valutato per il caso in esame il ricorso ad uno strumento di attuazione diverso per il caso specifico.

In tale ipotesi, il Comune può confermare in questa fase integralmente l'ambito pubblico sportivo e civico nella configurazione del PRG attuale e, considerata la tempistica connessa al procedimento di variante urbanistica, al fine di accelerare l'attuazione dell'intervento, il Consiglio Comunale potrà valutare e decide di intervenire tramite permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 54 delle NTA del PRG e dell'art. 15 della L.R. n. 31/02 "Disciplina generale dell'edilizia".

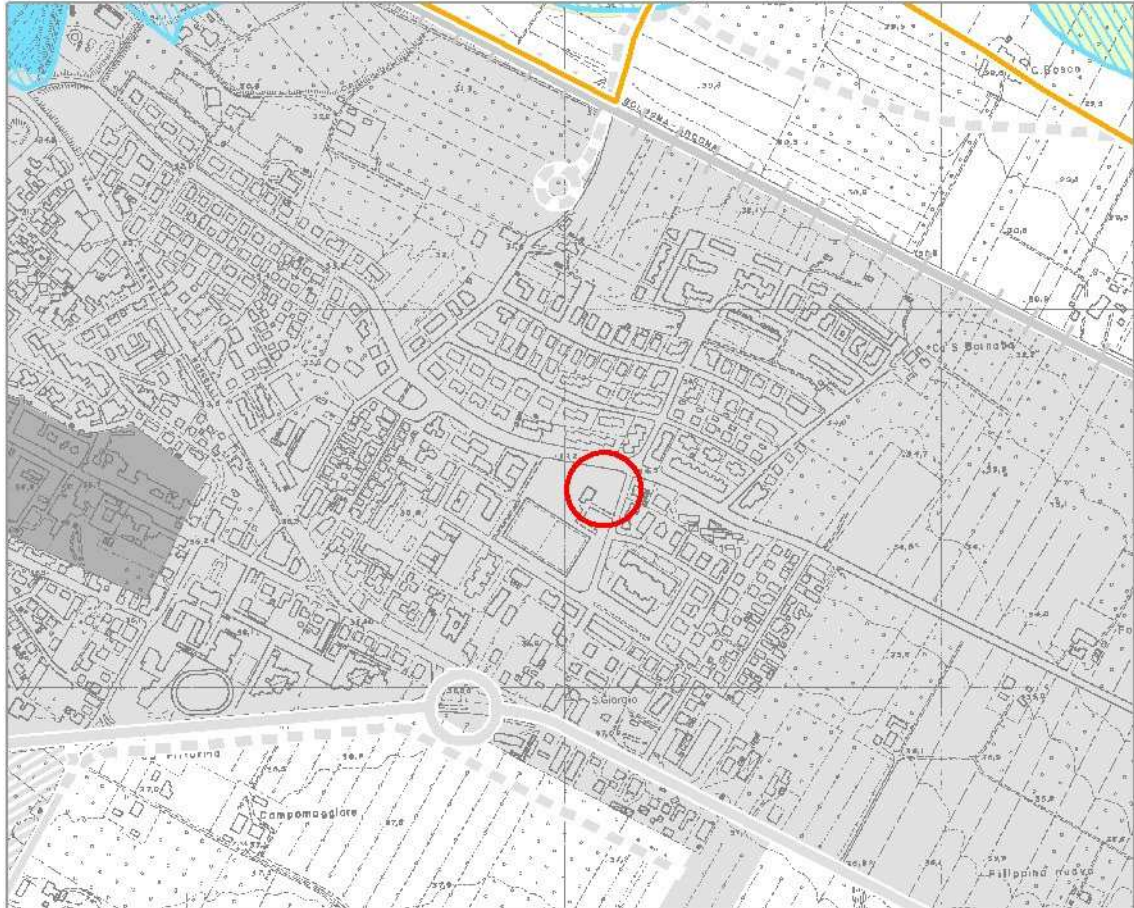
L'intervento di interesse generale e di proprietà pubblica riguarda l'ampliamento di spazi coperti per le attività svolte nel centro civico.

4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)
Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto



4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio

Stralcio tavola tutele natura e paesaggio n.4.A_13 - Scala 1:10.000

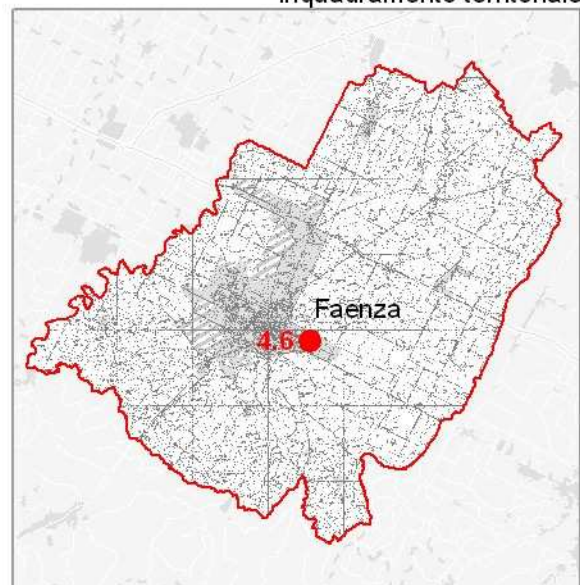


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Area di variante



4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia

Stralcio tavola tutele storia e archeologia n.4.B_13 - Scala 1:10.000

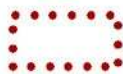


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

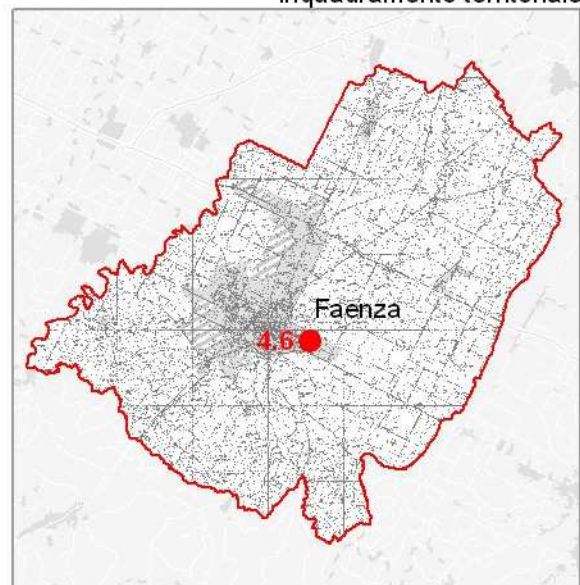


Area di variante



Ambito di parziale conservazione (art. 4.3)

Nota: l'area di variante rientra fra quelle ad "alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato; in base al PSC spetterà al POC e al RUE, in accordo con la Soprintendenza, precisarne la disciplina di riferimento.



4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio

Stralcio tavola tutele sicurezza del territorio n.4.C_13 - Scala 1:10.000



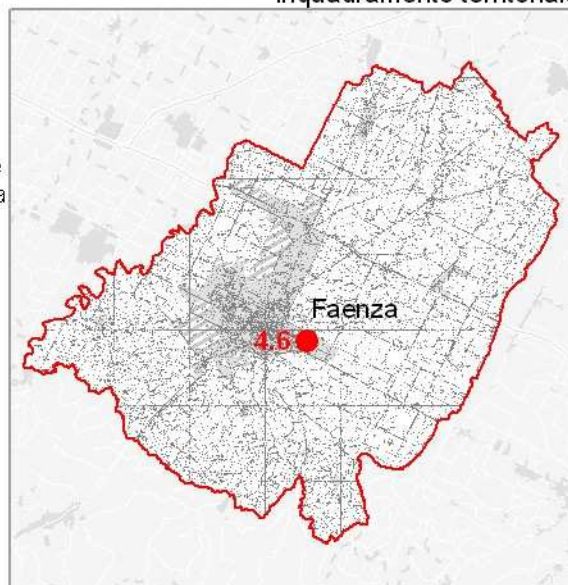
Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



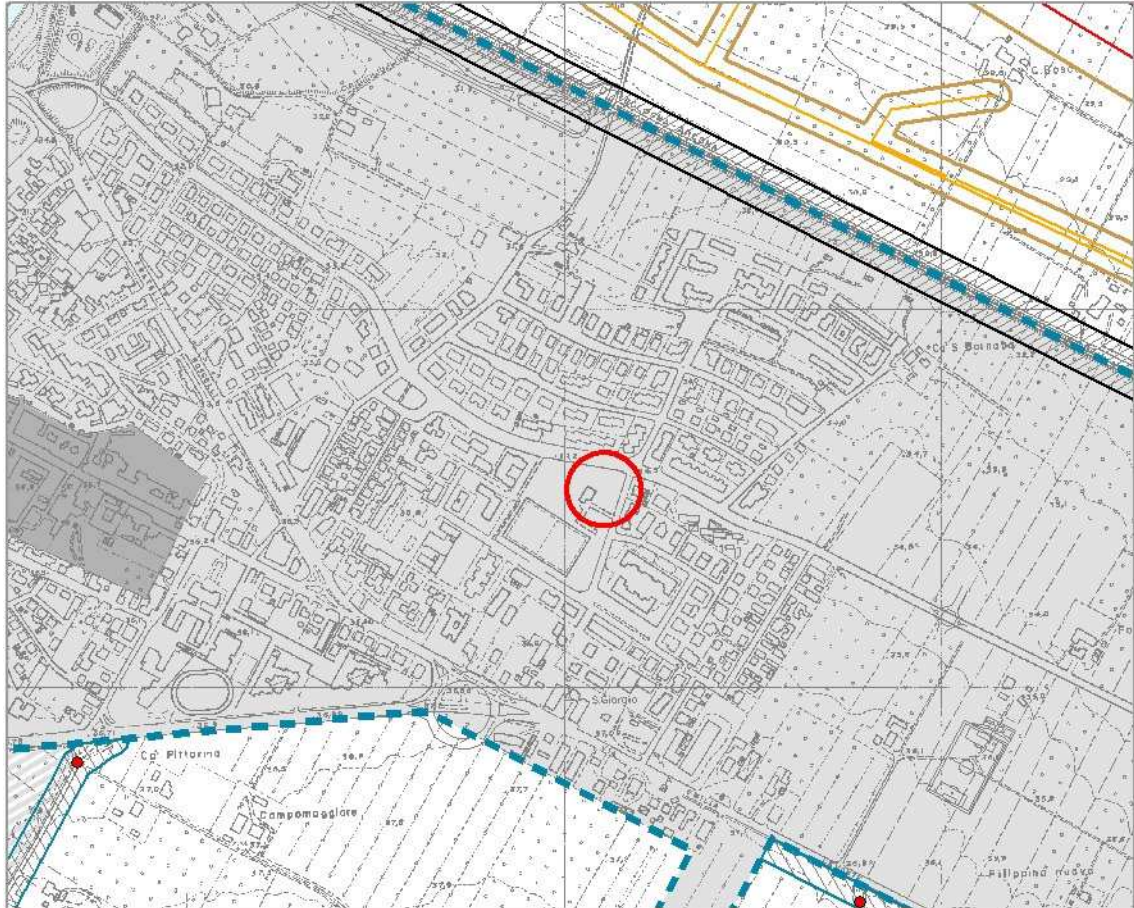
Area di variante

Nota: l'area di protezione della qualità delle acque sotterranee (area di ricarica della falda sub-alveo) indicata in tavola è stata modificata con la Variante al PTCP in attuazione al Piano di tutela delle acque; la nuova zonizzazione è riportata nelle analisi seguenti.



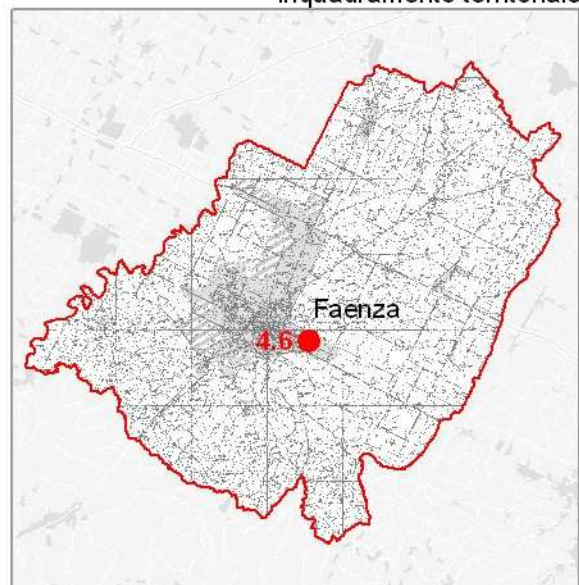
4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_13 - Scala 1:10.000



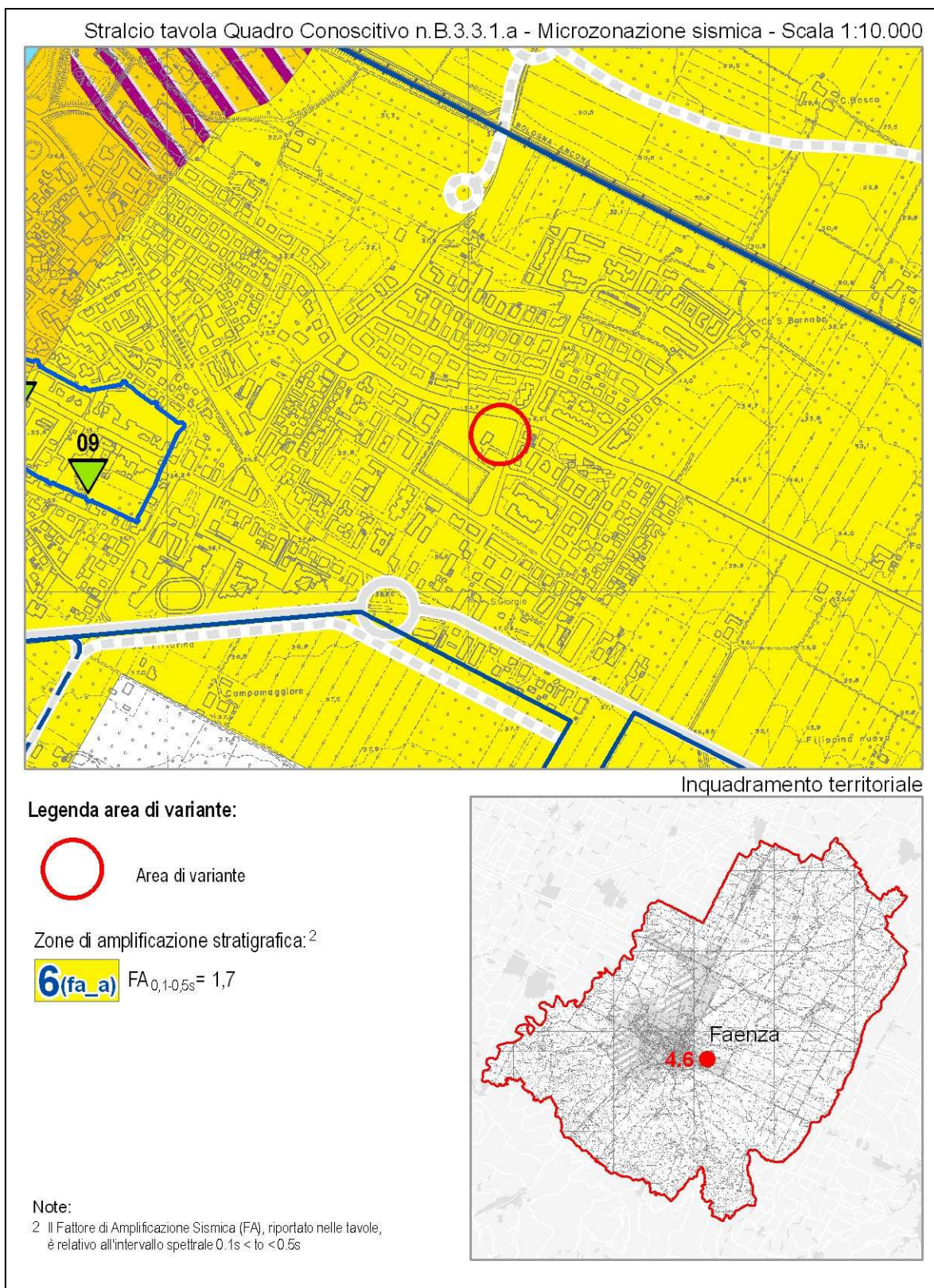
Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



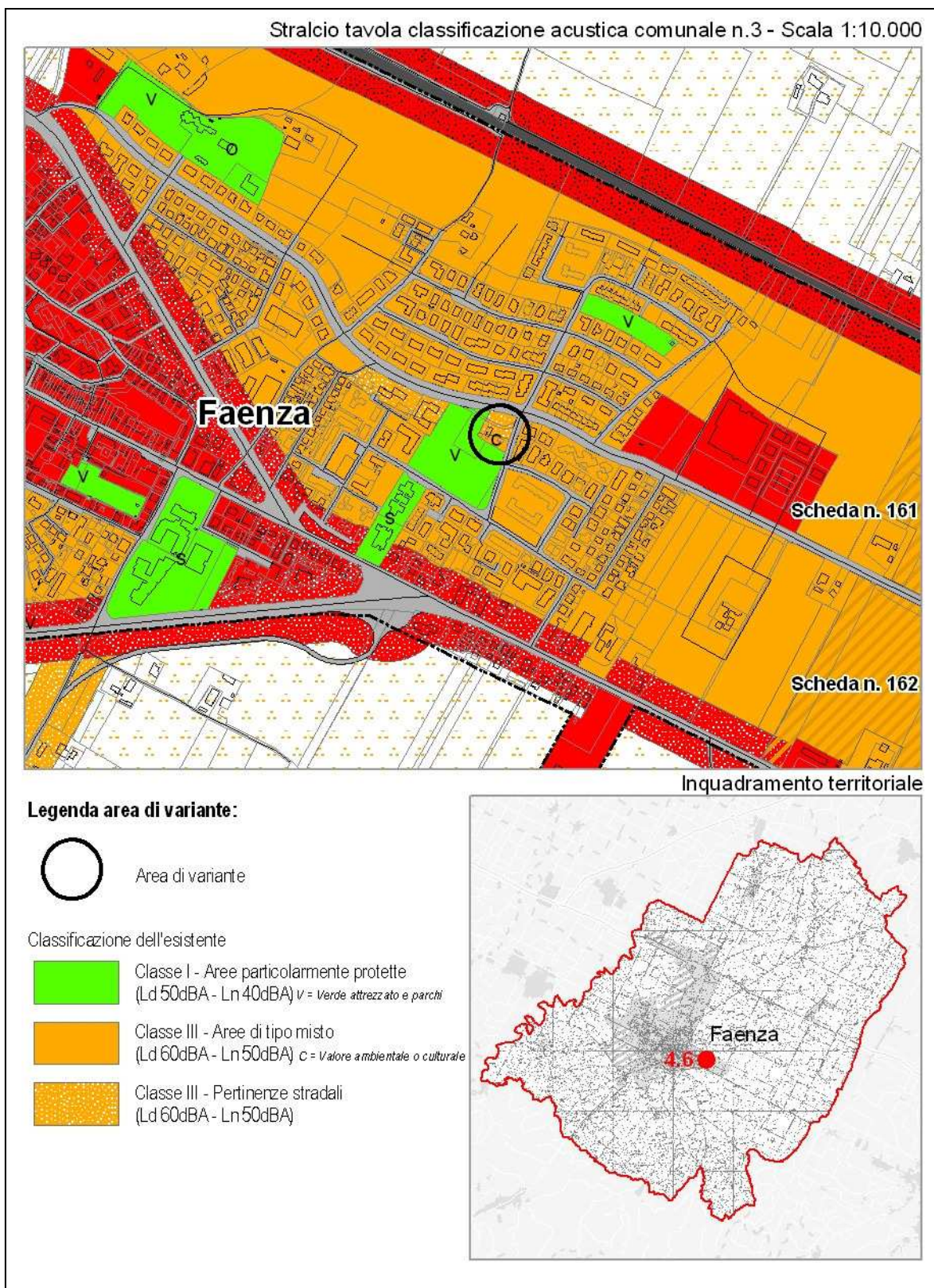
4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)

Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica



4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)

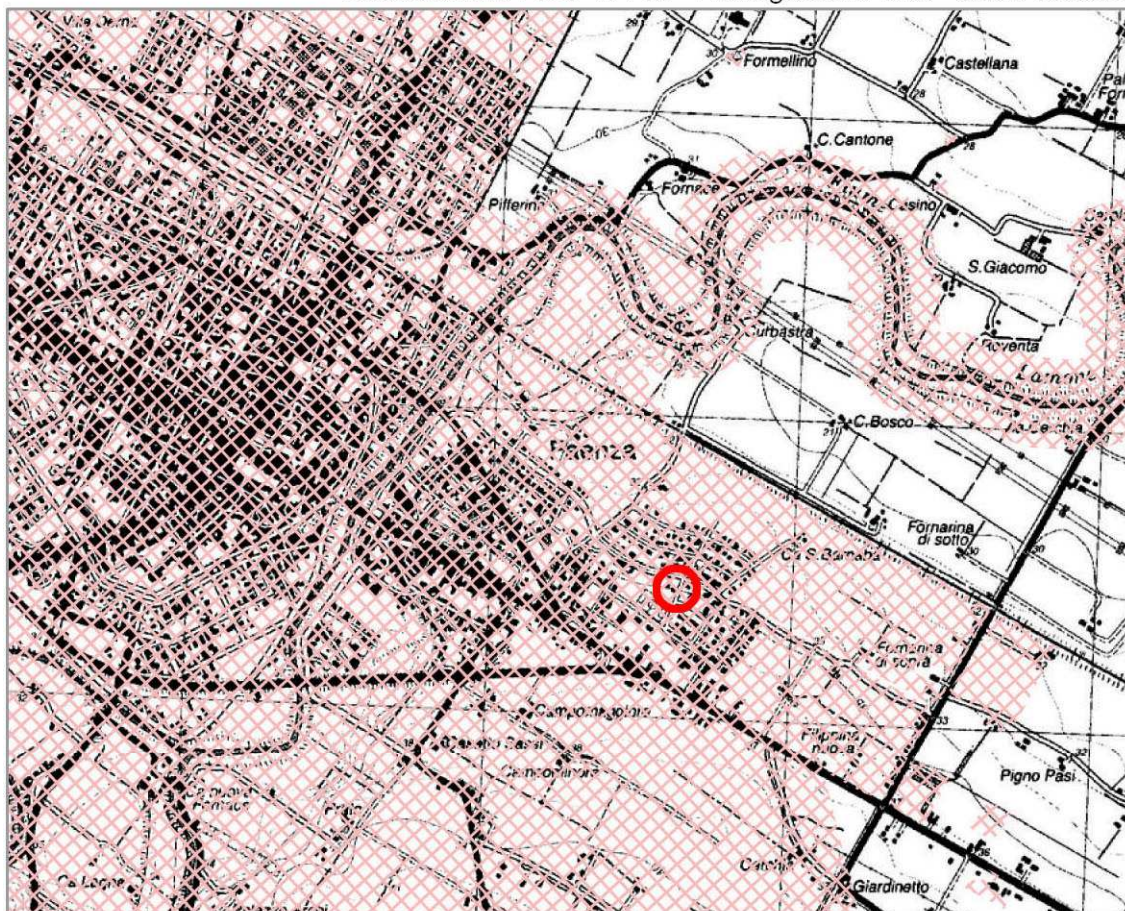
Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)

PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti

Stralcio tavola PTCP n.4-16 - Piano gestione rifiuti - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

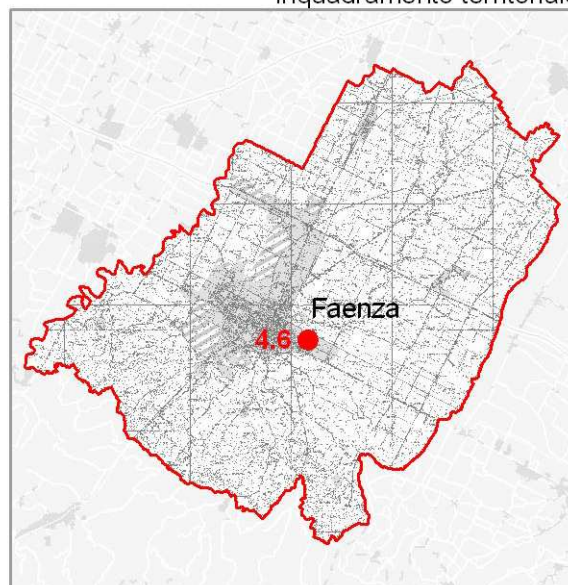
Legenda area di variante:



Area di variante



Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi



4.6 Area "Centro civico Borgo" (area pubblica)

PTCP: Piano di Tutela delle Acque

Stralcio tavola PTCP n.3-16 - Piano tutela acque - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



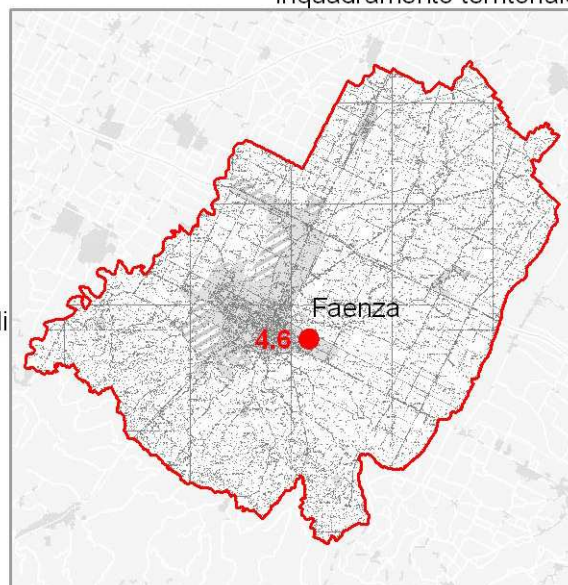
Area di variante

Zone di protezione acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura



Settore di ricarica tipo B

Nota: il tratteggio nero inclinato indica le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola



4.6 Area “Centro civico Borgo” (area pubblica)
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L’area in variante ricade all’interno dell’unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</p> <p>_L’area in variante ricade all’interno del territorio urbanizzato.</p> <p>_L’area in variante ricade all’interno di un “ambito urbano consolidato” previsto dal PSC, disciplinato dall’art.4.3 delle NdA; la disciplina dell’ambito discende inoltre dall’art.A-10 della L.R.20/2000 e s.m.i.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_Su una minima parte dell’area in variante è presente una dotazione territoriale (spazio collettivo) di rilievo comunale destinata allo sport.</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, il PSC non prevede nuove infrastrutture per la mobilità.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L’area in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all’art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all’art.3.9; • Aree studio di cui all’art.7.6. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>
TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<p><u>PSC dell’Ambito faentino:</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’area in variante, nonché sull’area stessa, non sono presenti singolarità geologiche la cui disciplina discende dall’art.10.19 delle NdA del PSC.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'area in variante ricade all'interno di una "zona di alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _Nell'area in variante non sono presenti immobili e/o beni le cui condizioni di tutela (vincolo diretto, vincolo indiretto, vincolo ipso jure) discendono dal D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _Nell'area in variante non sono presenti edifici di valore storico-architettonico e/o di valore culturale testimoniale di cui agli artt.11.6 e 11.7 delle NdA del PSC che si conformano all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP. _L'area in variante ricade all'interno di un ambito di parziale conservazione edilizia la cui disciplina discende dall'art.4.3 delle NdA del PSC.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.
SCOLI E CANALI	<u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<u>Autorità di Bacino:</u> _L'area in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree ad elevata probabilità di esondazione, a moderata probabilità di esondazione o aree di potenziale allagamento la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR.
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _L'area in variante rientra in zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP (modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque); la verifica di compatibilità in relazione a tale aspetto viene effettuata puntualmente, di seguito, nel presente elaborato.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'area in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
FERROVIE	<u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento e all'art.11.5 del PTCP.

CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN \geq 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità \geq 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art. 12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'area in variante, nonché sull'area stessa, non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC

ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione E-R con atto n.112/07. _L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,7. _L'area in variante non ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.
--	--

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'area in variante ricade quasi per intero all'interno di una zona acustica in classe III: Aree di tipo misto e Pertinenze stradali (Ld 60dBA; Ln 50dBA); per la restante minima parte l'area in variante rientra in classe acustica I: Aree particolarmente protette (Ld 50dBA; Ln 40dBA) (Verde attrezzato e parchi). L'area in variante confina su ogni lato con aree soggette alla stessa classe acustica di appartenenza.
-----------------------------	--

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI

PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nella tavola 4-11 dello stesso PTCP in recepimento del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.
---------------------------------------	---

PTCP – PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (IN VARIANTE AL PTCP)

TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _L'area in variante ricade all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP, modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque; l'area in variante rientra inoltre fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola le cui condizioni di tutela discendono dall'art.5.14 del PTCP.
---	--

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'

SINTESI DELLE TUTELE	<u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u> _Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area in variante è soggetta alla seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">• L'area in variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione".• L'area in variante ricade all'interno di un "ambito urbano consolidato" (art.4.3).• Su una minima parte dell'area in variante è presente una dotazione territoriale (spazio collettivo) di rilievo comunale destinata allo sport.• L'area in variante ricade all'interno di un ambito di parziale conservazione edilizia la cui disciplina discende dall'art.4.3 delle NdA del PSC.• L'area in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,7 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$)• L'area in variante ricade quasi per intero all'interno di una zona acustica in classe III (Aree di tipo misto e Pertinenze stradali - Ld 60dBA; Ln 50dBA) e per la restante minima parte l'area in variante rientra in classe acustica I: Aree particolarmente protette (Ld 50dBA; Ln 40dBA).• L'area in variante non è idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.• L'area in variante ricade all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP.
----------------------	---

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'

Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'area in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di essa agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.
--

4.7 “Area Via Campidori”

Obiettivi/motivazione: aggiornare le indicazioni riportate sull’elaborato del PRG, in questo caso in merito alle destinazioni concernenti i servizi alla collettività in Centro Storico, in modo da renderle aderenti alle reali situazioni/esigenze ad oggi ed alle relative previsioni, così da fornirne una rappresentazione il più possibile chiara e rispondente. Nello specifico agevolare le possibilità di valorizzazione dell’immobile (anche mediante l’alienazione).

Non si individuano particolari obiettivi in materia ambientale perseguiti dalla proposta.

Contesto specifico: ambito urbanizzato con destinazione residenziale e servizi alla collettività. Centro storico, in adiacenza al Museo Internazionale Ceramiche. Suoli pianeggianti. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all’interno dell’area né nelle vicinanze.

Componente	Variazioni comportate				
	Le medesime funzioni insediabili vengono condizionate alla valutazione puntuale del traffico in sede esecutiva				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	O	B	A	M	M
Acustica	-				
Emissioni in atmosfera	-				
Reticolo idrografico e sistema scolante	-				
Acque sotterranee	-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-				
Rifiuti	-				
Smaltimento e depurazione	-				
Dotazioni territoriali	X O	A	A	B	B
Paesaggio	-				
Biodiversità e fauna	-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-				
Energia	-				
Rischio sismico	-				
Rischi territoriali	-				
Potenzialità archeologiche	-				
Sostenibilità dell’architettura	-				
Salute umana	-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa B Bassa M Media A Alta
 O possibile incidenza positiva

Le modifiche proposte non comportano la variazione degli usi potenzialmente insediabili, in base a quanto previsto dagli art. 20 e 21 delle NdA. Il nuovo azzonamento comporta la necessità di identificare la corrispondente quota di parcheggio contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata in riferimento:

- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

_Mobilità: si ritiene che la proposta, per quanto sopra evidenziato, possa contribuire a gestire in modo più efficace gli aspetti legati alla mobilità.

_Dotazioni territoriali: il PRG classifica l'area in oggetto come servizi religiosi "zona F". Per tale tipologia servizi, ossia zone F destinate a funzioni religiose, non sono stabiliti minimi di legge.

Il PSC individua l'area come Servizio collettivo sovra comunale "Cultura", ed anche in questo caso non è previsto un dato quantitativo minimo da rispettare. La nuova destinazione proposta è inclusa anch'essa all'interno dei servizi alla collettività.

Posto che non si rende necessaria alcuna verifica sulle quantità minime da assicurare per legge, si procede in ogni caso a valutare la proposta anche in considerazione dei servizi religiosi che si configurano come attrezzature di quartiere – zone G.

La ricognizione del PSC (pag. 81 relazione) rileva che a Faenza è presente una quota di servizi religiosi di quartiere – zone G pari a 5 mq/ab, contro la quota minima di 1,2 mq/ab richiesta dalla LR 47/78.

Alla luce di quanto illustrato, non si riscontrano criticità rispetto alla dotazione di servizi religiosi di Faenza.

La zonizzazione attuale prevede la necessità di corrispondere parcheggi obbligatori unicamente per talune funzioni e se collocate al di fuori dal centro storico. La nuova classificazione impone una valutazione puntuale dello specifico fabbisogno indotto per tutte le destinazioni insediabili. Si reputa che la variazione consenta di affrontare in misura più appropriata la tematica in oggetto.

Qualora si procedesse all'alienazione degli immobili per insediare usi non al servizio della collettività, si registrerebbe una riduzione delle aree previste per servizi, ma come già evidenziato la tipologia in questione non rientra nel computo degli standard minimi da assicurare per legge e questa è una possibilità già contemplata dal PRG vigente.

Coerenza interna: la proposta è coerente con le motivazioni indicate dall'A.C. per l'area in questione. L'eventualità di alienare tali beni, che il Comune per ragioni di bilancio non potrebbe recuperare, è già contemplata dal PRG approvato, che recita all'art. 20: *"... E' ammesso altresì l'intervento dei privati nelle aree per servizi, su immobili che siano o diventino di proprietà privata, in base alle funzioni ammesse dal punto 8.2.1 dell'art. 8 (centro storico) fermo restando le limitazioni di cui al punto 8.2.2."*

Coerenza esterna verticale: non si rilevano incoerenze rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Coerenza esterna orizzontale: posto che:

- il cambio di destinazione rientra nelle previsioni destinate a servizi per la collettività;
- l'area in questione non rientra nel computo degli standard minimi di quartiere (zone G) da assicurare per legge, risultando classificata come "servizio urbano – zona F";
- la variazione proposta non compromette il rilievo sovra comunale riconosciuto dal PSC al complesso

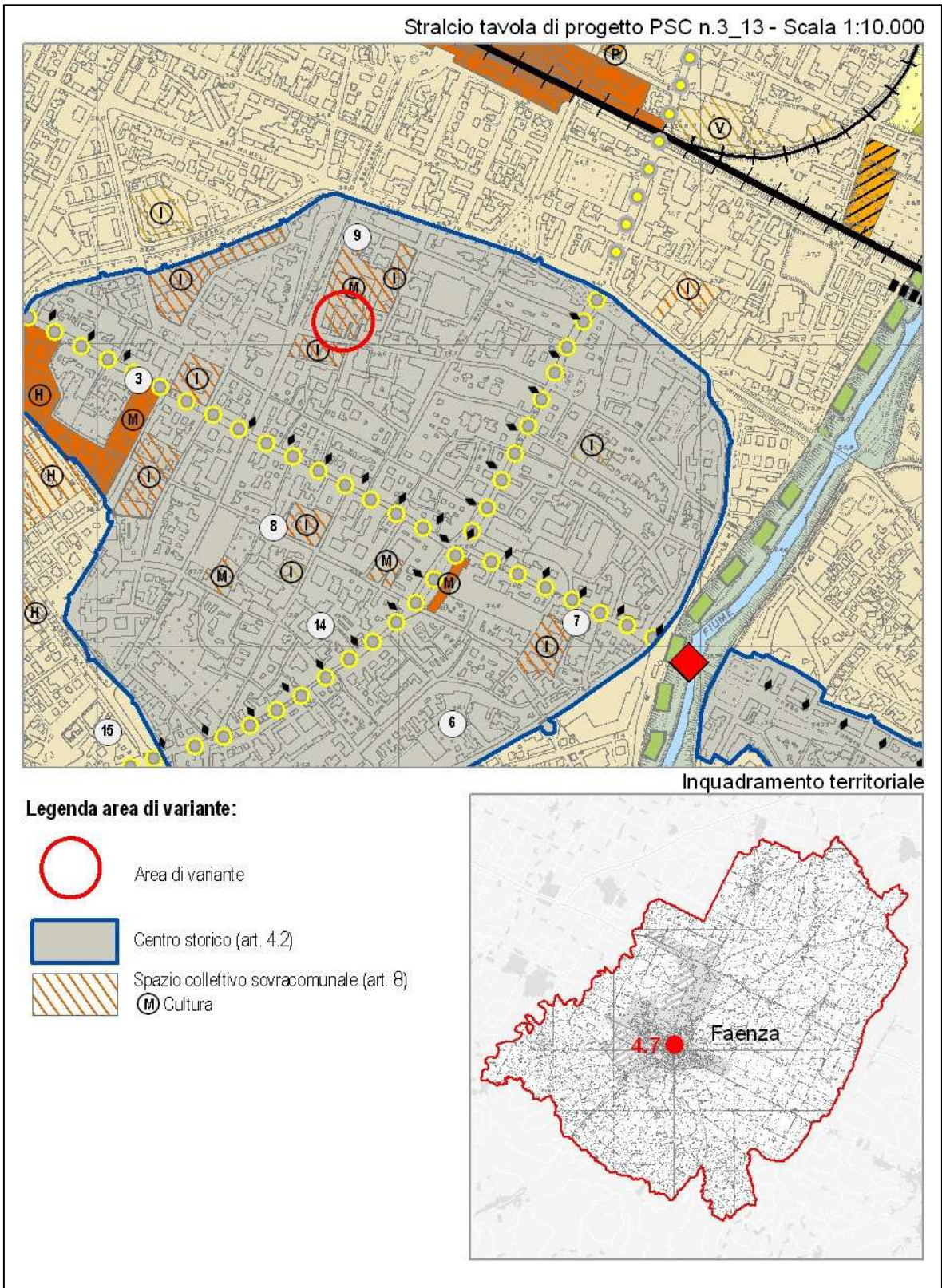
edilizio afferente al Museo Internazionale Ceramiche (i fabbricati oggetto di variante non rientrano nel polo museale). L'indicazione del rango sovra comunale, infatti, è correlata alla previsione di un progetto strategico puntuale (Id. n. 9) relativo al MIC, per il quale il PSC prevede: *“Dovrà trasformarsi da Museo (di grande eccellenza per il livello delle collezioni ospitate) nel quale si accede per ammirare le opere, a luogo in cui si offrono anche servizi ricreativi, culturali, commerciali e dove si stimola e si produce arte ceramica contemporanea: in sostanza da luogo finalizzato alla visita ad ambiente dinamico, proiettato verso il futuro e in costante sinergia con la città, che potrà divenire il luogo in cui si espongono permanentemente le opere dei maggiori artisti internazionali che interagiscono con il Museo.*

Per virare in questa direzione è necessario attivare, all'interno del Museo, attraverso un ripensamento della “Mission”, servizi di ristorazione/bar, ricreativi, commerciali e realizzare, all'esterno, una nuova architettura che identifichi l'ingresso e il rango di un Museo Internazionale”;

alla luce di ciò, non si riscontrano criticità.

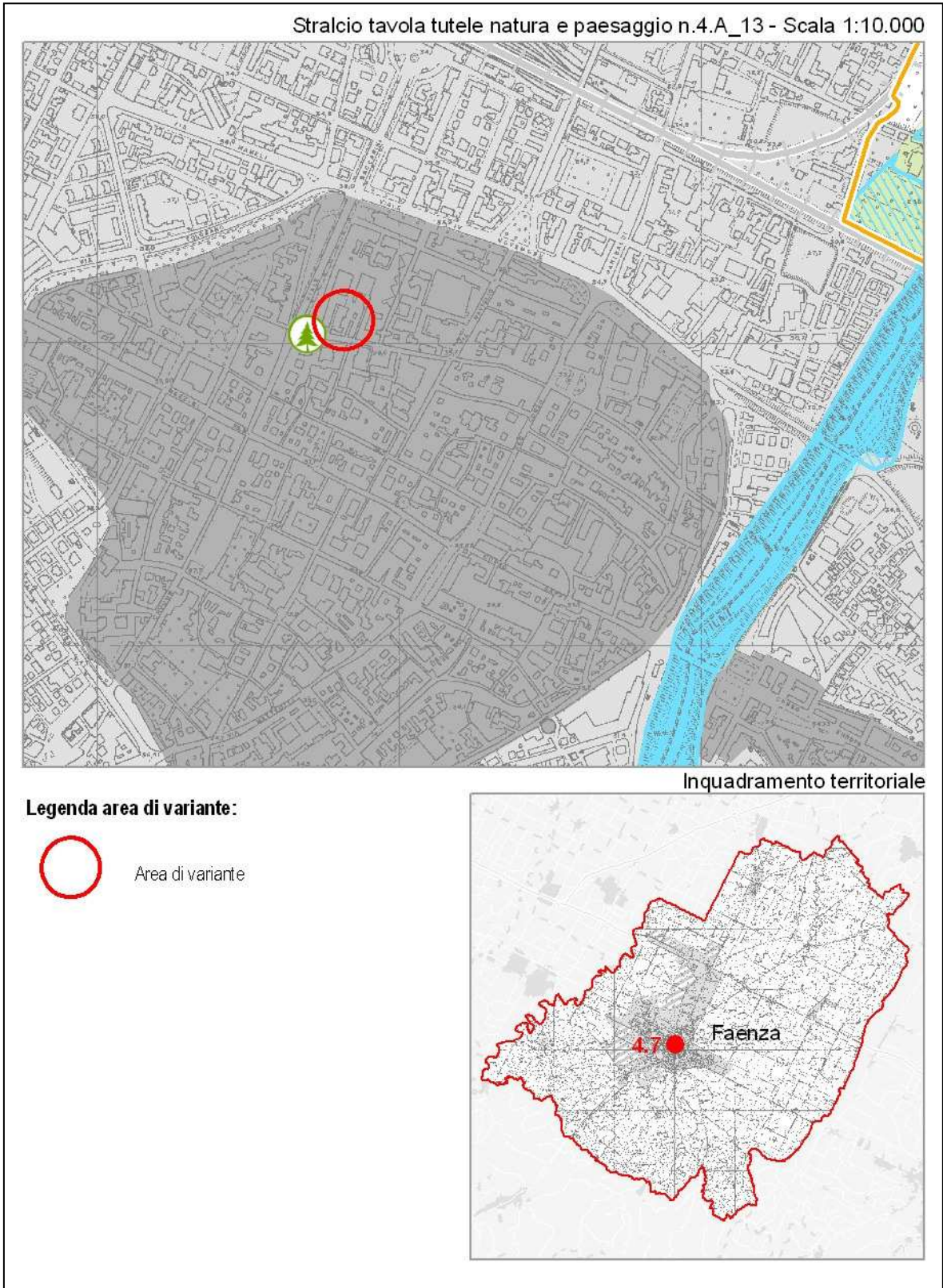
Valutazione delle ragionevoli alternative: l'opzione zero non permette di raggiungere gli obiettivi dell'A.C. senza comportare reali vantaggi all'assetto insediativo-funzionale della città, né sotto il profilo ambientale. Per la variazione non si ipotizzano significativi impatti negativi, anzi la proposta comporta un margine di maggiore sostenibilità per ciò che attiene la mobilità ed i parcheggi. Non si individuano altre ragionevoli alternative da esaminare in questa sede.

4.7 "Area di Via Campidori"
Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto



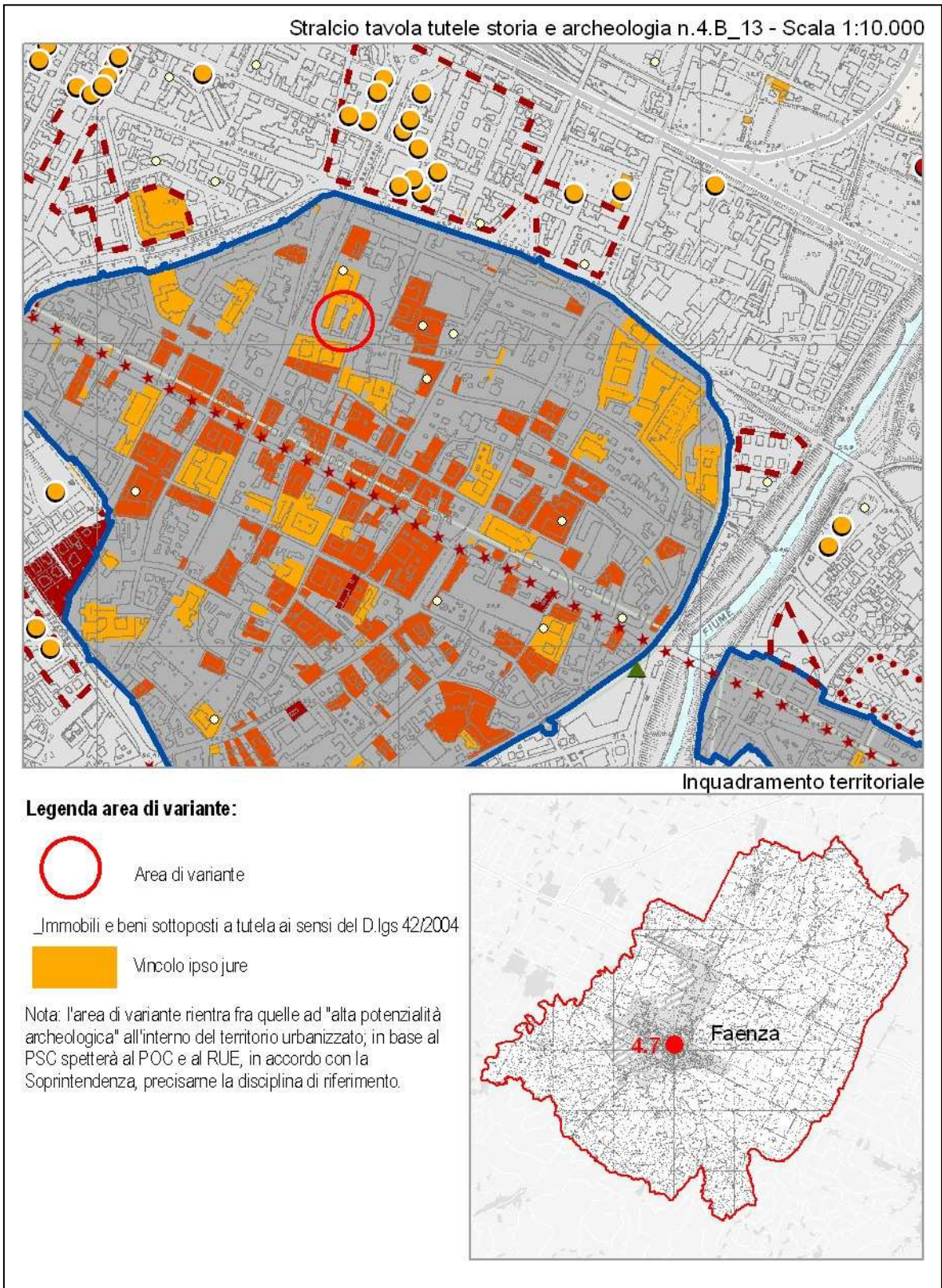
4.7 “Area di Via Campidori”

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio



4.7 "Area di Via Campidori"

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia



4.7 “Area di Via Campidori”

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio

Stralcio tavola tutele sicurezza del territorio n.4.C_13 - Scala 1:10.000



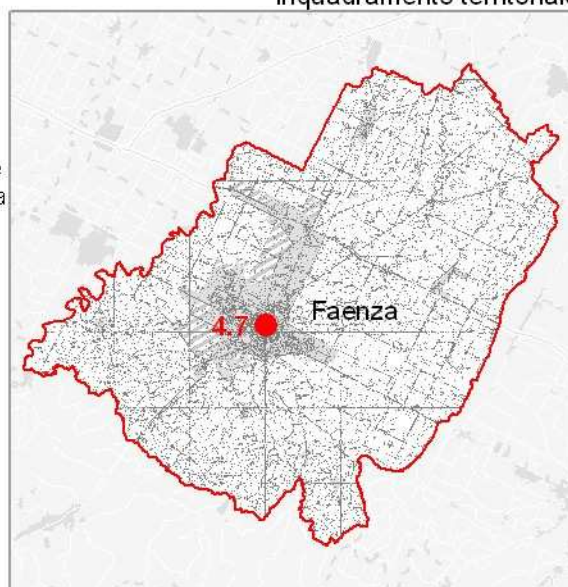
Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Area di variante

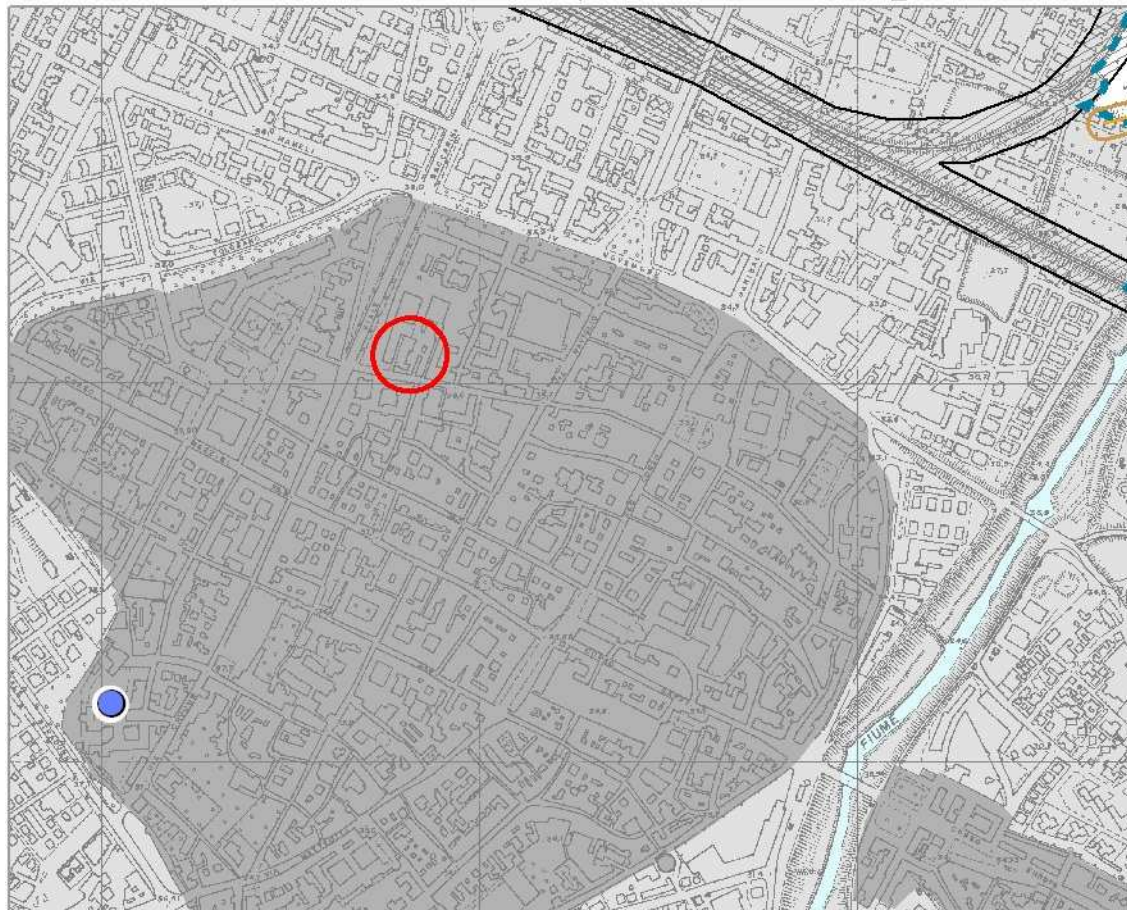
Nota: l'area di protezione della qualità delle acque sotterranee (area di ricarica della falda sub-alveo) indicata in tavola è stata modificata con la Variante al PTCP in attuazione al Piano di tutela delle acque; la nuova zonizzazione è riportata nelle analisi seguenti.



4.7 “Area di Via Campidori”

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_13 - Scala 1:10.000

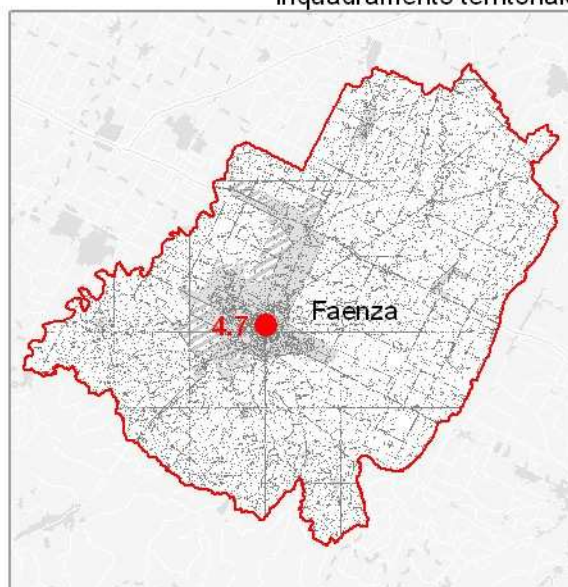


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



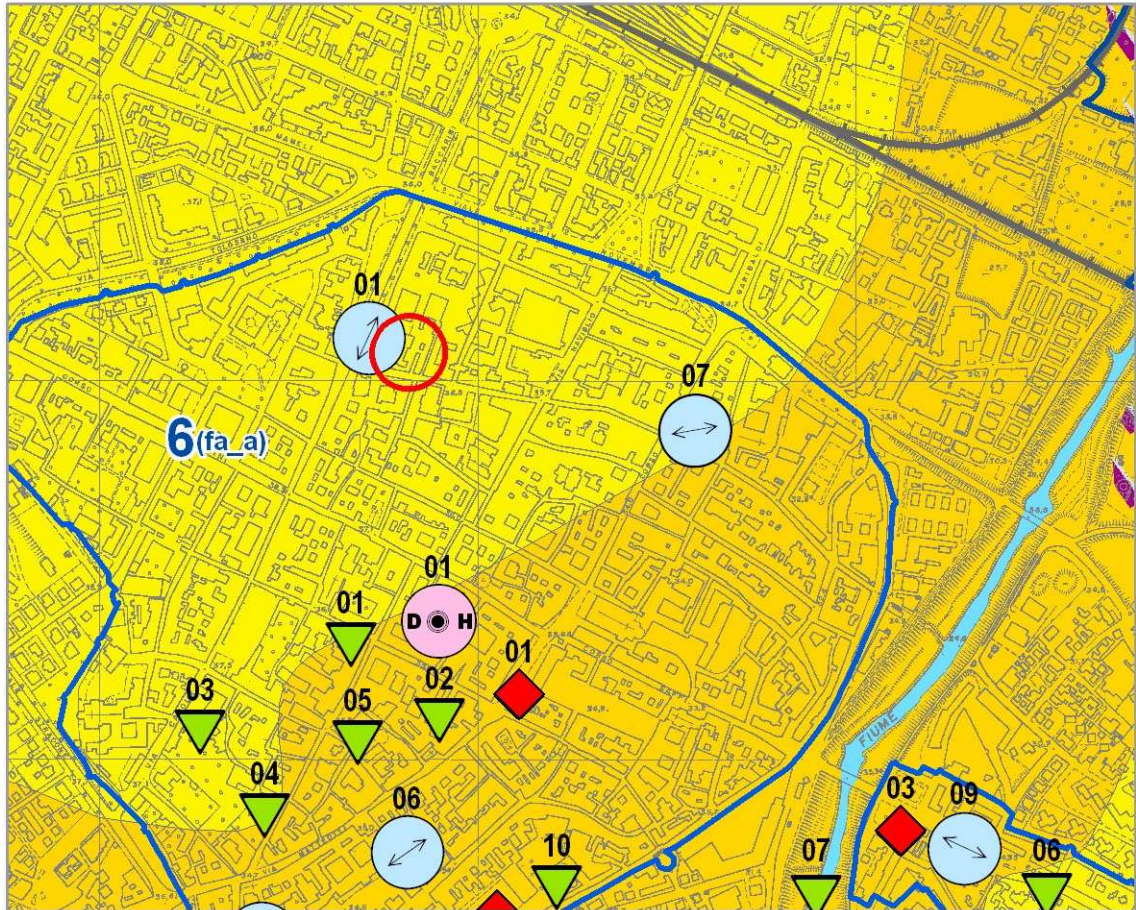
Area di variante



4.7 "Area di Via Campidori"

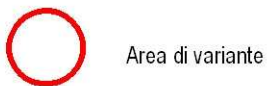
Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica

Stralcio tavola Quadro Conoscitivo n.B.3.3.1.a - Microzonazione sismica - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

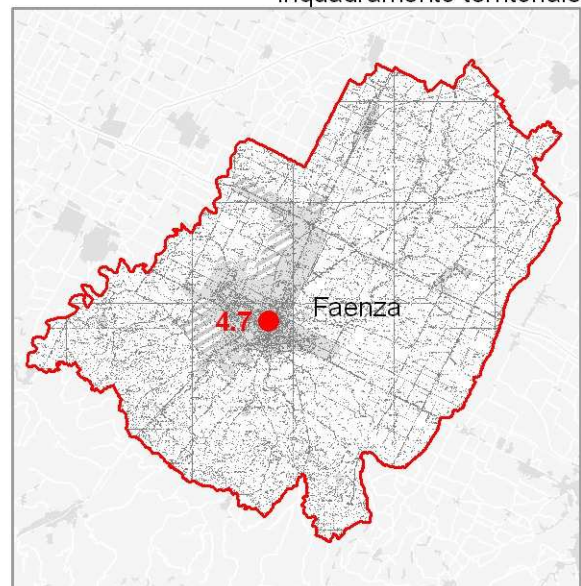


Zone di amplificazione stratigrafica:²

6(fa_a) $FA_{0,1-0,5s} = 1,7$

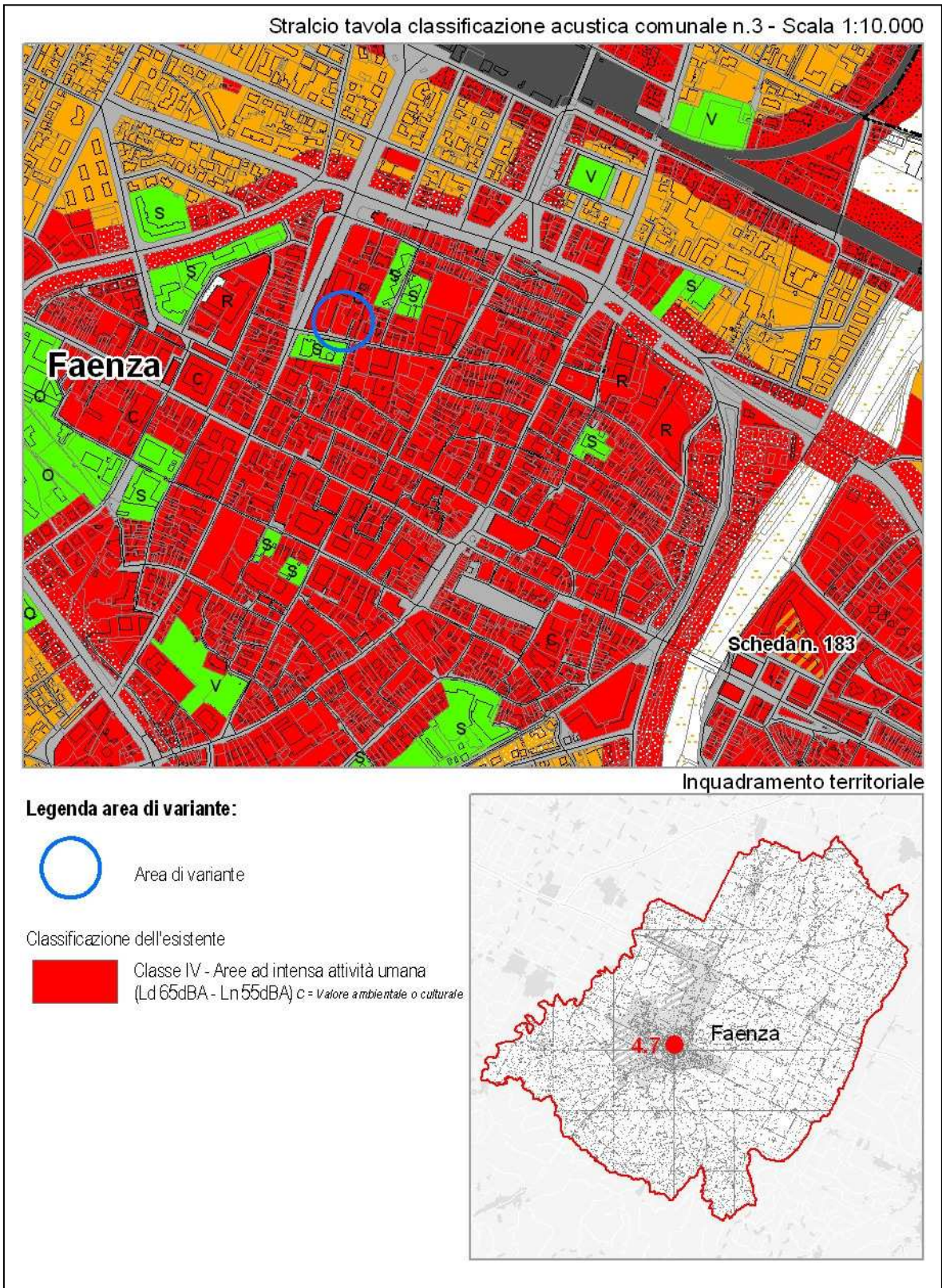
Note:

² Il Fattore di Amplificazione Sismica (FA), riportato nelle tavole, è relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$



4.7 "Area di Via Campidori"

Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.7 "Area di Via Campidori"

PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti

Stralcio tavola PTCP n.4-16 - Piano gestione rifiuti - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

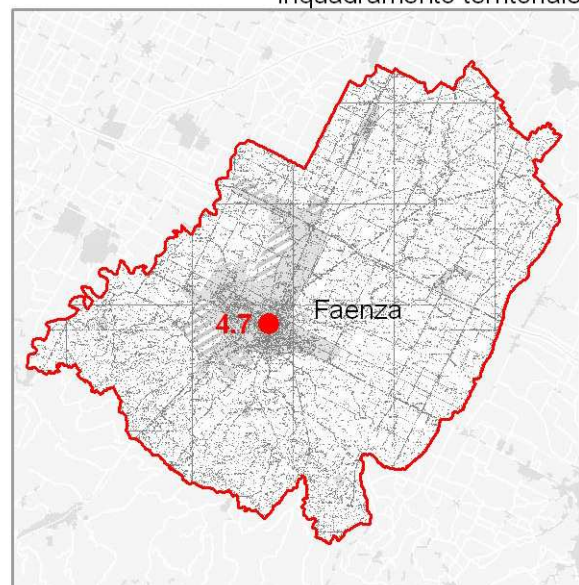
Legenda area di variante:



Area di variante



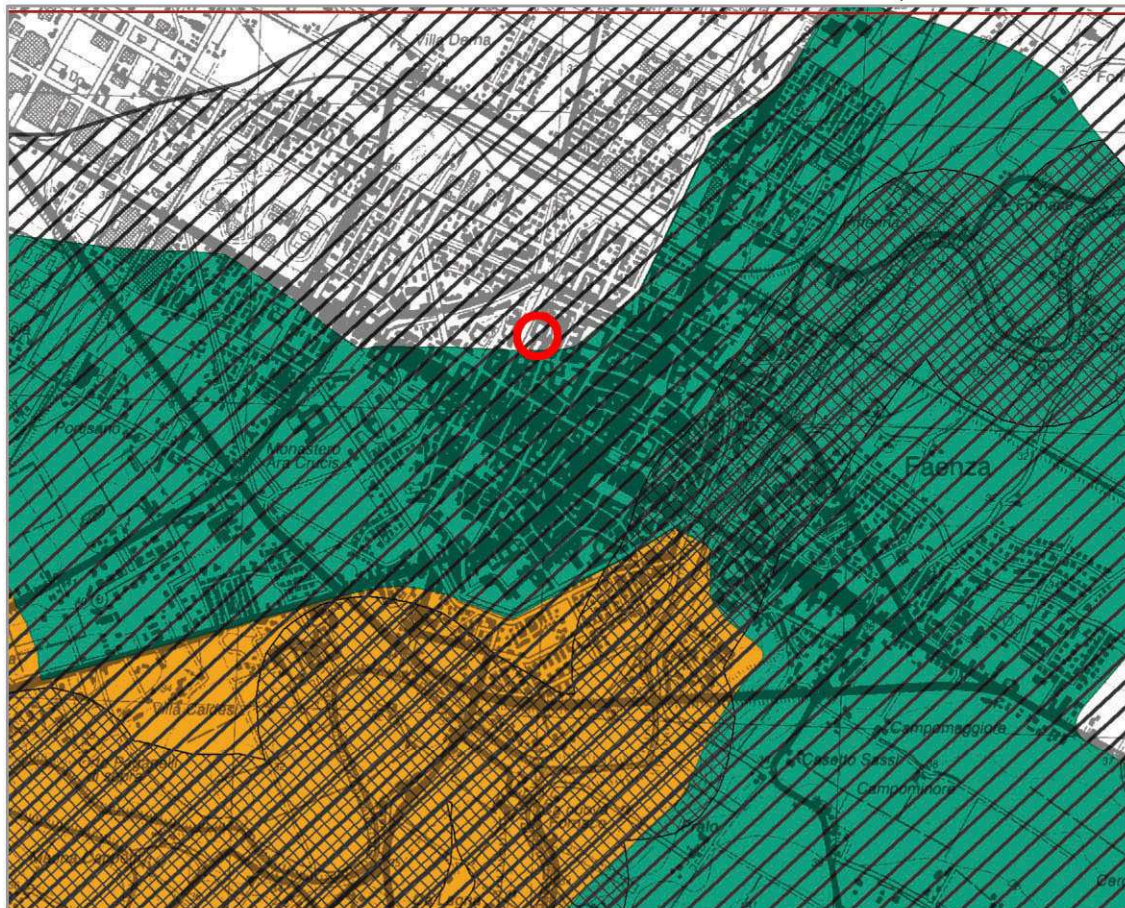
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi



4.7 "Area di Via Campidori"

PTCP: Piano di Tutela delle Acque

Stralcio tavola PTCP n.3-16 - Piano tutela acque - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



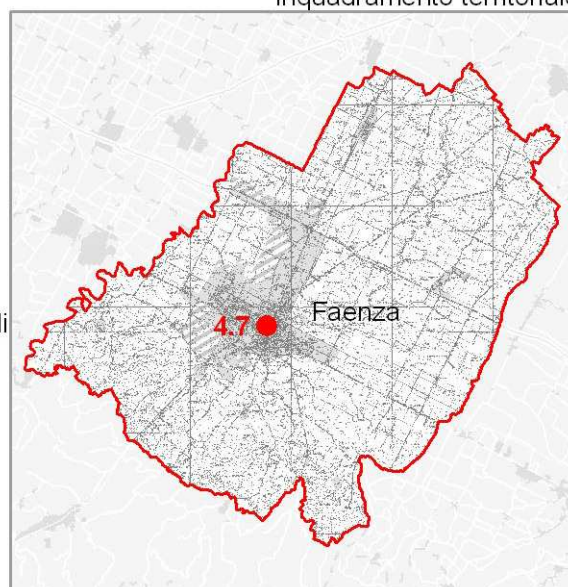
Area di variante

Zone di protezione acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura



Settore di ricarica tipo B

Nota: il tratteggio nero inclinato indica le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola



4.7 “Area di Via Campidori”
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L’immobile in variante ricade nell’unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</p> <p>_L’immobile in variante ricade all’interno del territorio urbanizzato.</p> <p>_L’immobile in variante ricade all’interno dell’ambito “centro storico” previsto dal PSC (art.4.2); la disciplina dell’ambito discende inoltre dall’art.A-7 della L.R.20/2000 e s.m.i.; in adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p> <p>_Su parte dell’immobile di progetto, nel Museo Internazionale delle Ceramiche, è previsto un intervento strategico puntuale di PSC.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_L’immobile in variante è una dotazione territoriale (spazio collettivo) di rilievo sovracomunale destinata alla cultura (attività museali).</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’ immobile in variante, il PSC non prevede nuove infrastrutture per la mobilità.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’ immobile in variante non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L’immobile in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle immediate vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all’art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all’art.3.9; • Aree studio di cui all’art.7.6. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>
TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<p><u>PSC dell’Ambito faentino:</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti singolarità geologiche la cui disciplina discende dall’art.10.19 delle NdA del PSC.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<p><u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'immobile in variante ricade in una "zona di alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.</p>
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<p><u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _L'immobile in variante è soggetto alle condizioni di tutela (vincolo ipso jure) di cui al D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _L'immobile in variante non rientra fra gli edifici di valore storico-architettonico e/o di valore culturale testimoniale di cui agli artt.11.6 e 11.7 delle NdA del PSC che si conformano all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP. _L'immobile in variante non ricade all'interno degli ambiti di conservazione edilizia e/o negli ambiti di parziale conservazione edilizia di cui all'art.4.3 delle NdA del PSC.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<p><u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.</p>
SCOLI E CANALI	<p><u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'immobile in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.</p>
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<p><u>Autorità di Bacino:</u> _L'immobile in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree ad elevata probabilità di esondazione, a moderata probabilità di esondazione o aree di potenziale allagamento la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR.</p>
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _L'immobile in variante rientra in zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP (modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque); la verifica di compatibilità in relazione a tale aspetto viene effettuata puntualmente, di seguito, nel presente elaborato.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<p><u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'immobile in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale, all'art.11.5 del PTCP.</p>
FERROVIE	<p><u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.</p>

CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN \geq 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità \geq 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC

ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione Emilia Romagna con atto n.112 del 02/05/2007. _L'immobile in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,7. _L'immobile in variante non ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.
--	---

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'immobile in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV: Aree ad intensa attività umana (Ld 65dBA; Ln 55dBA); l'immobile in variante confina con aree soggette alla stessa classe acustica.
-----------------------------	--

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI

PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'immobile in variante non è idoneo alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nella tavola 4-16 dello stesso PTCP in recepimento del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.
---------------------------------------	---

PTCP – PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (IN VARIANTE AL PTCP)

TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _L'immobile in variante ricade all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5
---	---

SOTTERRANEE	delle NdA del PTCP, modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque; l'immobile in variante rientra inoltre fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola le cui condizioni di tutela discendono dall'art.5.14 del PTCP.
-------------	--

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'	
SINTESI DELLE TUTELE	<p><u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u></p> <p>Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'immobile in variante è soggetto alla seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'immobile in variante ricade nell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione". • L'immobile in variante ricade all'interno dell'ambito "centro storico" (art.4.2). • Su parte dell'immobile di progetto, nel Museo Internazionale delle Ceramiche, è previsto un intervento strategico puntuale di PSC. • L'immobile in variante è una dotazione territoriale (spazio collettivo) di rilievo sovracomunale destinata alla cultura (attività museali). • L'immobile in variante ricade in una "zona di alta potenzialità archeologica" in ambito urbano, le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. • L'immobile in variante è soggetto alle condizioni di tutela (vincolo ipso jure) di cui al D.Lgs 42/2004. • L'immobile in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,7 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$) • L'immobile in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV: Aree ad intensa attività umana (Ld 65dBA; Ln 55dBA). • L'immobile in variante non è idoneo alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi. • L'immobile in variante ricade all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP.

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'	
Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'immobile in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di esso agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.	

4.8 Area ex Chiesa dei Servi

Obiettivi/motivazione: aggiornare le indicazioni riportate sull'elaborato del PRG, in questo caso in merito alle destinazioni concernenti i servizi alla collettività in Centro Storico, in modo da renderle aderenti alle reali situazioni/esigenze ad oggi ed alle relative previsioni, così da fornirne una rappresentazione il più possibile chiara e rispondente. Nello specifico agevolare le possibilità di valorizzazione dell'immobile (anche mediante l'alienazione).

Obiettivo dell'A.C. è procedere all'alienazione degli immobili da ristrutturare, garantendo al contempo il perseguimento della realizzazione del polo culturale afferente alla Biblioteca, a conferma delle scelte di rilievo strutturale operate negli strumenti di programmazione comunale.

Oggi, per motivi di carattere economico generale, per l'A.C. non è più totalmente perseguibile nelle forme tradizionali (capitali pubblici) la realizzazione di un articolato Polo culturale. Per la Ex Chiesa dei Servi è in ipotesi un intervento di recupero, ad opera dei privati e connesso allo sviluppo del polo culturale sul resto del complesso, che prevede l'inserimento di molteplici attività da concertare con la Soprintendenza, mentre per il vicino Palazzo Manfredi si ipotizza una modalità di fruizione mista pubblica-privata (es. percorso didattico con vendita di prodotti tradizionali locali integrati a residenza).

Non si individuano particolari obiettivi in materia ambientale perseguiti dalla proposta.

Contesto specifico: ambito urbanizzato con destinazione residenziale e servizi alla collettività. Centro storico. Suoli pianeggianti. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all'interno dell'area né nelle prossimità.

	Variazioni comportate				
Componente	Le medesime funzioni insediabili vengono condizionate alla valutazione puntuale del traffico in sede esecutiva				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	O	B	A	M	M
Acustica	-				
Emissioni in atmosfera	-				
Reticolo idrografico e sistema scolante	-				
Acque sotterranee	-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-				
Rifiuti	-				
Smaltimento e depurazione	-				
Dotazioni territoriali	X O	A	A	B	B
Paesaggio	-				
Biodiversità e fauna	-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-				
Energia	-				
Rischio sismico	-				
Rischi territoriali	-				
Potenzialità archeologiche	-				
Sostenibilità dell'architettura	-				
Salute umana	-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa B Bassa M Media A Alta
O possibile incidenza positiva

L'art. 20 delle NdA sancisce che "... E' ammesso altresì l'intervento dei privati nelle aree per servizi, su immobili che siano o diventino di proprietà privata, in base alle funzioni ammesse dal punto 8.2.1 dell'art. 8 (centro storico) fermo restando le limitazioni di cui al punto 8.2.2."

Le modifiche proposte non comportano la variazione degli usi potenzialmente insediabili, in base a quanto previsto dagli art. 20 e 21 delle NdA. Il nuovo azionamento comporta la necessità di identificare la corrispondente quota di parcheggio contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata in riferimento:

- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

_Mobilità: si ritiene che la proposta, per quanto sopra evidenziato, possa contribuire a gestire in modo più efficace gli aspetti legati alla mobilità.

_Dotazioni territoriali: il PRG classifica l'area in oggetto come servizi religiosi "zona F". Per tale tipologia servizi, ossia zone F destinate a funzioni religiose, non sono stabiliti minimi di legge.

Posto che non si rende necessaria alcuna verifica sulle quantità minime da assicurare per legge, si procede in ogni caso a valutare la proposta anche in considerazione dei servizi religiosi che si configurano come attrezzature di quartiere – zone G.

La ricognizione del PSC (pag. 81 relazione) rileva che a Faenza è presente una quota di servizi religiosi di quartiere – zone G pari a 5 mq/ab, contro la quota minima di 1,2 mq/ab richiesta dalla LR 47/78.

Alla luce di quanto illustrato, non si riscontrano criticità rispetto alla dotazione di servizi religiosi di Faenza.

La zonizzazione attuale prevede la necessità di corrispondere parcheggi obbligatori unicamente per talune funzioni e se collocate al di fuori dal centro storico. La nuova classificazione impone una valutazione puntuale dello specifico fabbisogno indotto per tutte le destinazioni insediabili. Si reputa che la variazione consenta di affrontare in misura più appropriata la tematica in oggetto.

Qualora si procedesse all'allienazione degli immobili per insediare usi non al servizio della collettività, si registrerebbe una riduzione delle aree previste per servizi, ma come già evidenziato la tipologia in questione non rientra nel computo degli standard minimi da assicurare per legge e questa è una possibilità già contemplata dal PRG vigente.

La Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ha già autorizzato la concessione d'uso del bene, anche a fini non religiosi, con nota assunta al Prot. Gen. n. 0026203 del 10.07.2012.

Coerenza interna: la proposta è coerente con le motivazioni indicate dall'A.C. per l'area in questione.

L'eventualità di alienare tali beni, che il Comune per ragioni di bilancio non potrebbe recuperare, è già contemplata dal PRG approvato, che recita all'art. 20: *"... E' ammesso altresì l'intervento dei privati nelle aree per servizi, su immobili che siano o diventino di proprietà privata, in base alle funzioni ammesse dal punto 8.2.1 dell'art. 8 (centro storico) fermo restando le limitazioni di cui al punto 8.2.2."*

Coerenza esterna verticale: non si rilevano incoerenze rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Coerenza esterna orizzontale: posto che:

- il cambio di destinazione rientra nelle previsioni destinate a servizi per la collettività;
- l'area in questione non rientra nel computo degli standard minimi di quartiere (zone G) da assicurare per legge, risultando classificata come "servizio urbano – zona F";
- la variazione proposta per gli immobili in oggetto è congruente con l'indirizzo definito dal PSC relativo al progetto strategico puntuale Id. n. 7, per il quale prevede: *"...nella ex chiesa dei Servi è necessario si realizzi un centro ricreativo pluri-funzionale, al servizio del centro storico, per favorire l'aggregazione dei giovani che ora non hanno significativi punti di riferimento in questa densa area della città";*

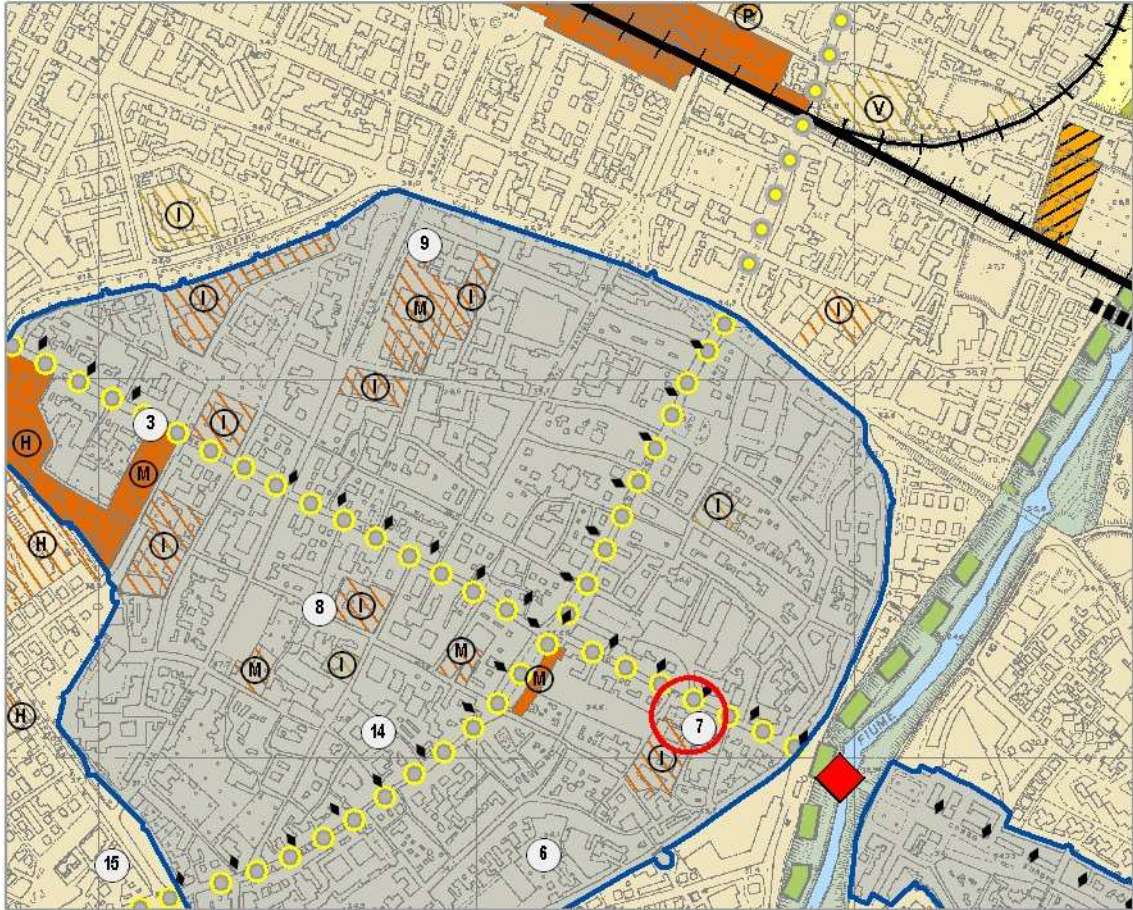
alla luce di ciò, non si riscontrano criticità.

Valutazione delle ragionevoli alternative: l'opzione zero non permette di raggiungere gli obiettivi dell'A.C. senza comportare reali vantaggi all'assetto insediativo-funzionale della città, né sotto il profilo ambientale. Per la variazione non si ipotizzano significativi impatti negativi, anzi la proposta comporta un margine di maggiore sostenibilità per ciò che attiene la mobilità ed i parcheggi.

Non si individuano altre ragionevoli alternative da esaminare in questa sede.










4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)
 Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto

Stralcio tavola di progetto PSC n.3_13 - Scala 1:10.000



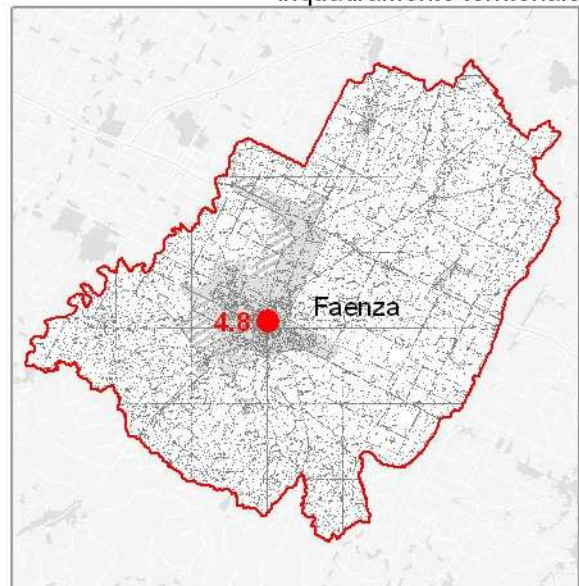
Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

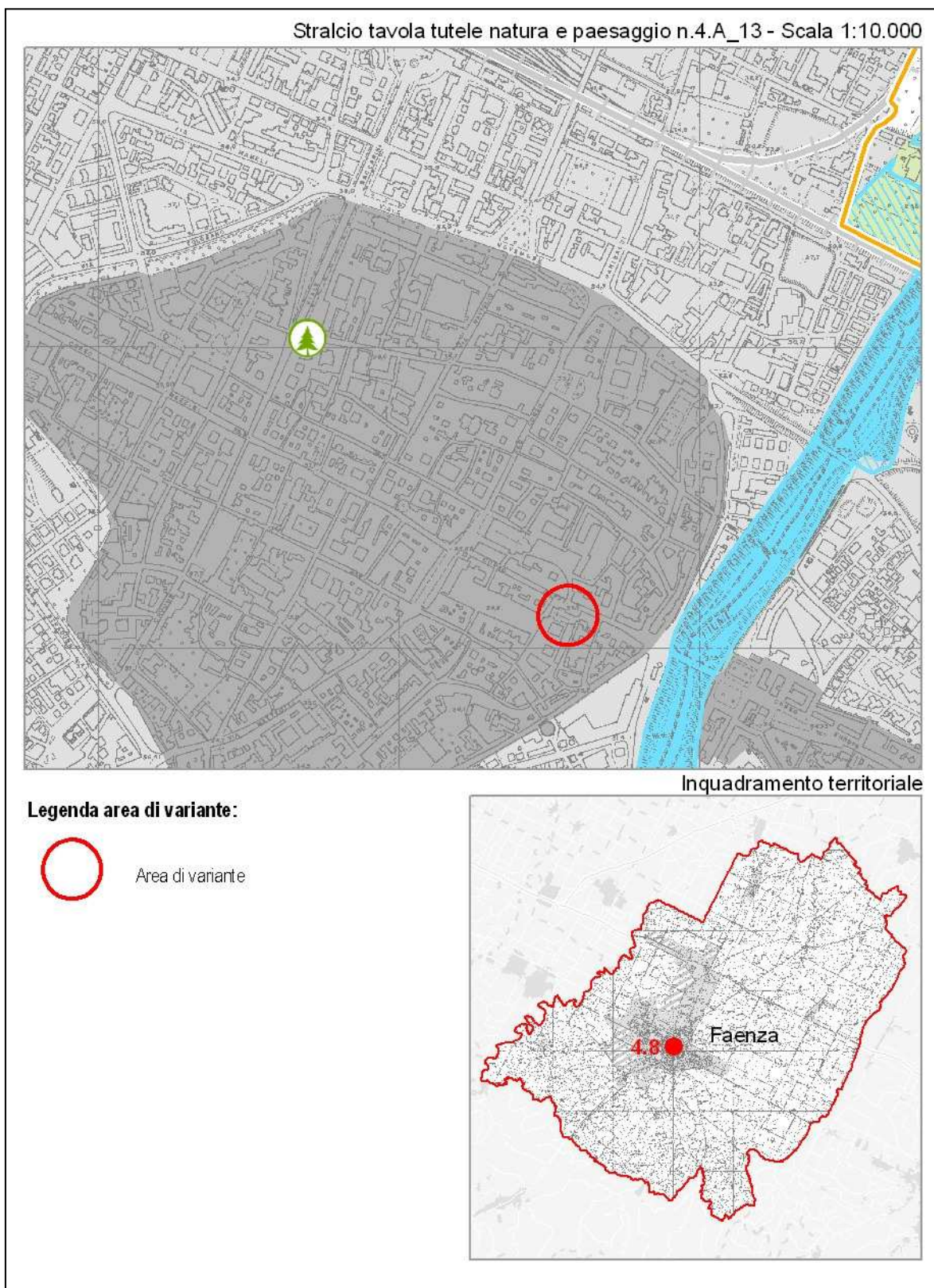
-  Area di variante
-  Centro storico (art. 4.2)
-    Asse commerciale da valorizzare (art. 9.3)
-    Percorso ciclopedonale esistente
-  Intervento strategico puntuale²

Note:

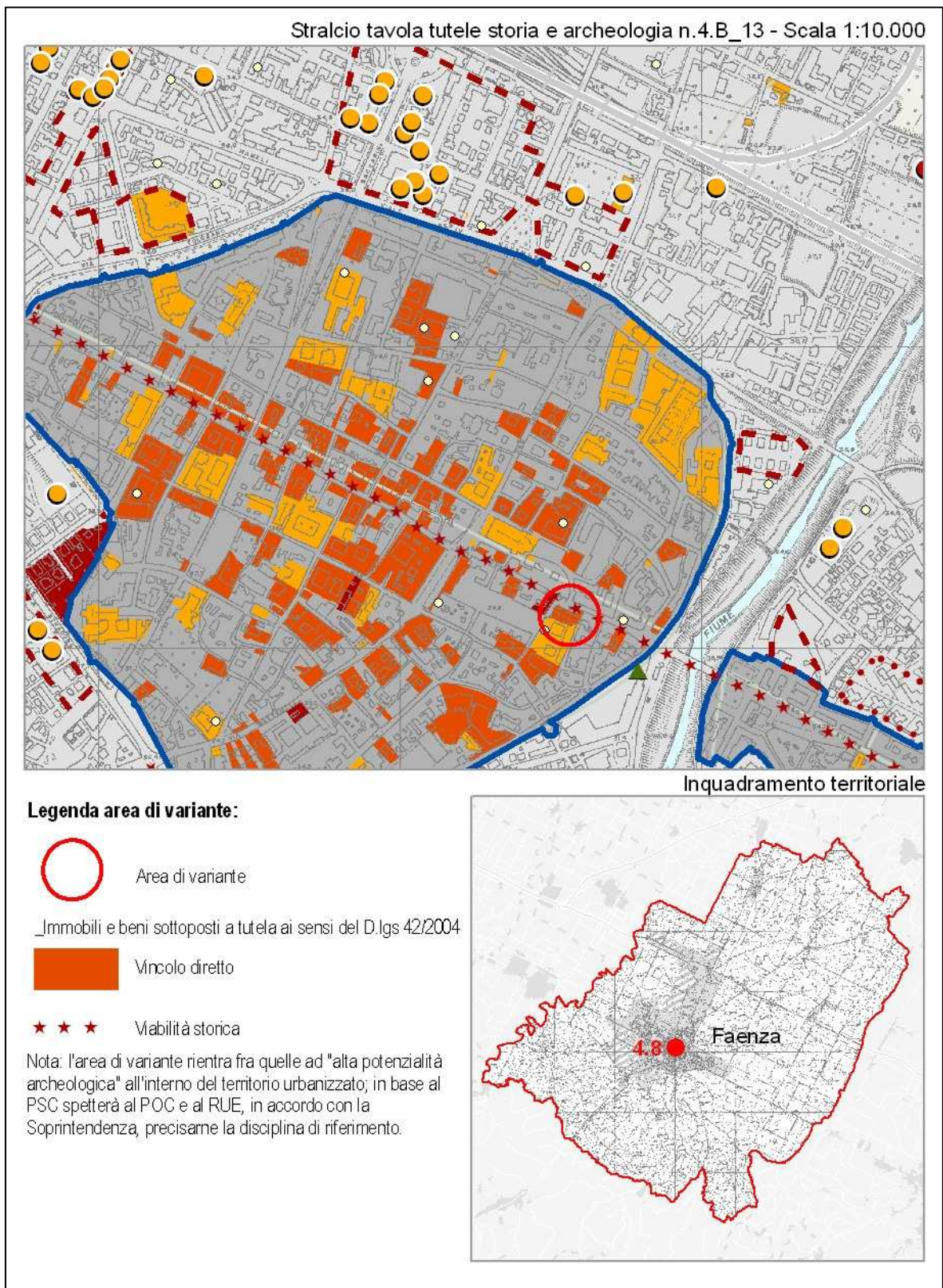
² Gli interventi strategici puntuali sono riportati e descritti nella relazione illustrativa di PSC



4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio

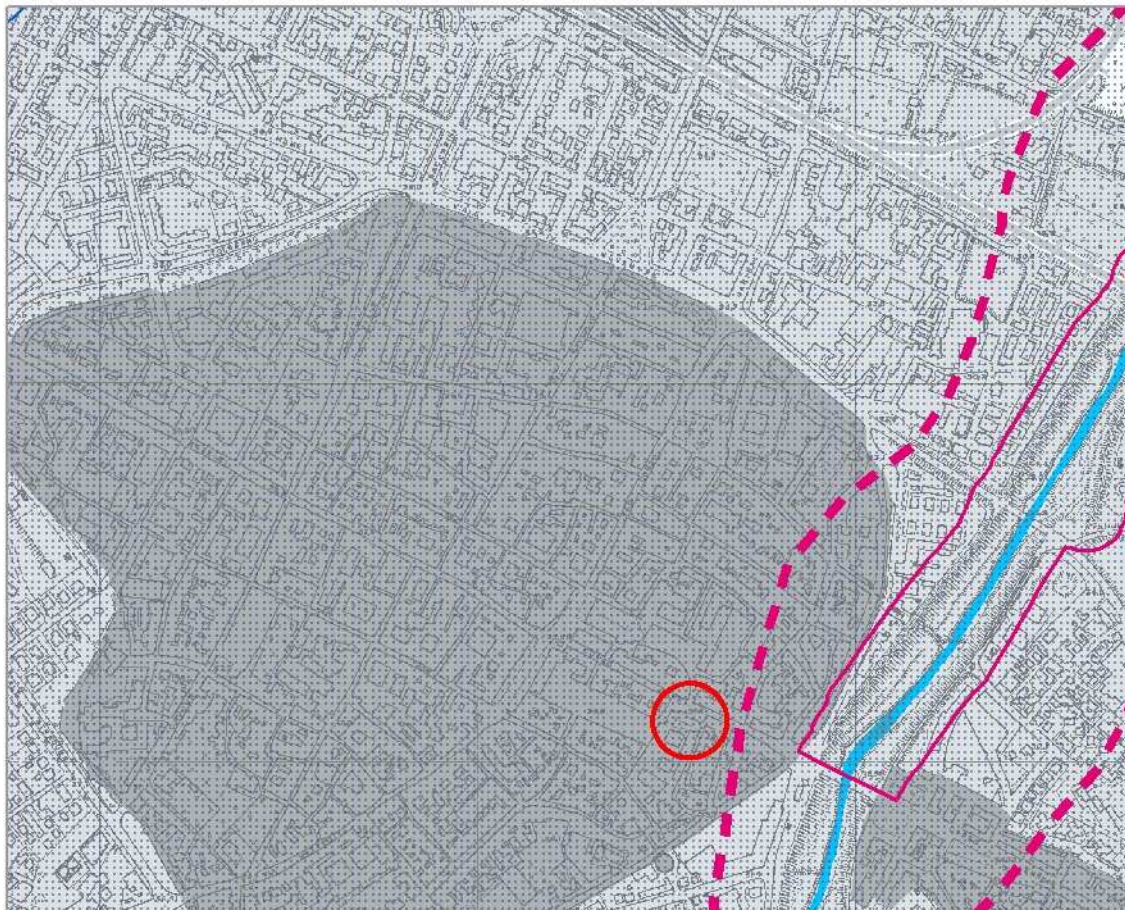


4.8 "Area ex Chiesa dei Servi" (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia



4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio

Stralcio tavola tutele sicurezza del territorio n.4.C_13 - Scala 1:10.000

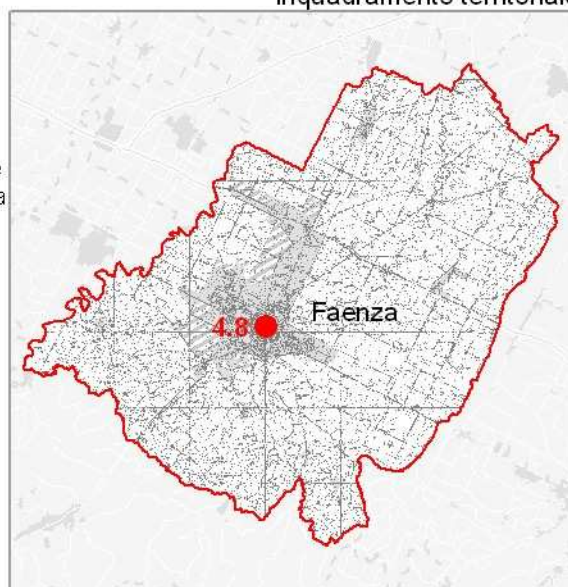


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



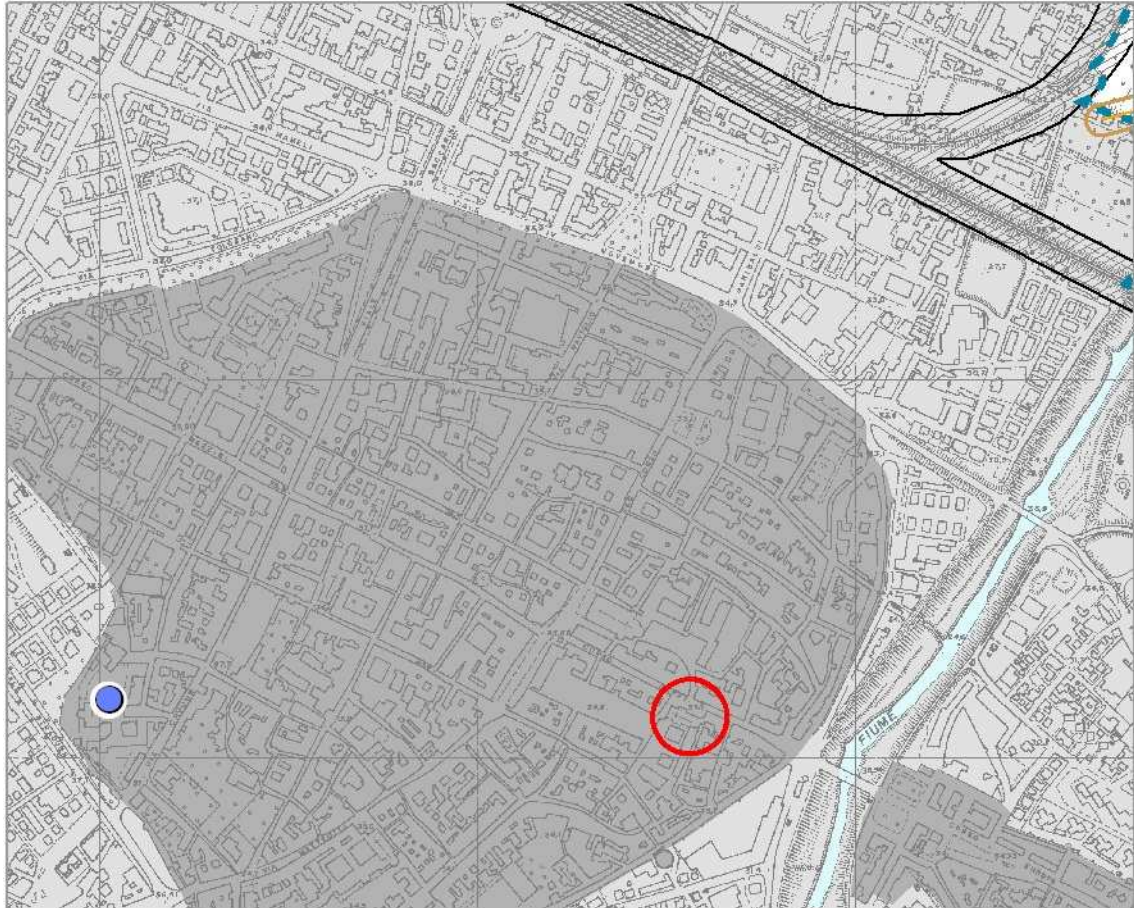
Nota: l'area di protezione della qualità delle acque sotterranee (area di ricarica della falda sub-alveo) indicata in tavola è stata modificata con la Variante al PTCP in attuazione al Piano di tutela delle acque; la nuova zonizzazione è riportata nelle analisi seguenti.



4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)

Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_13 - Scala 1:10.000

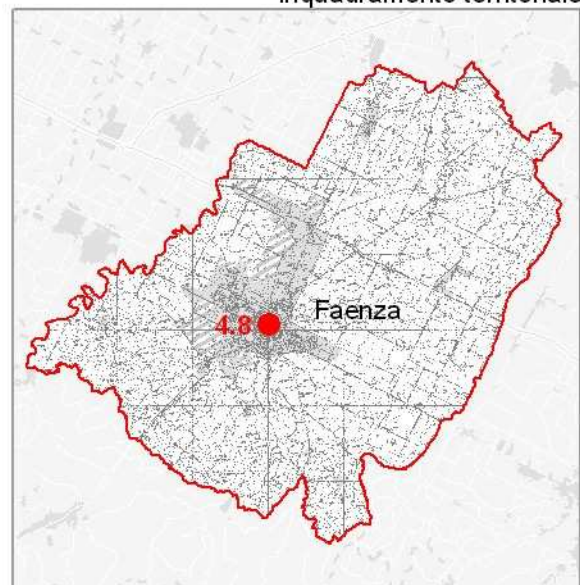


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



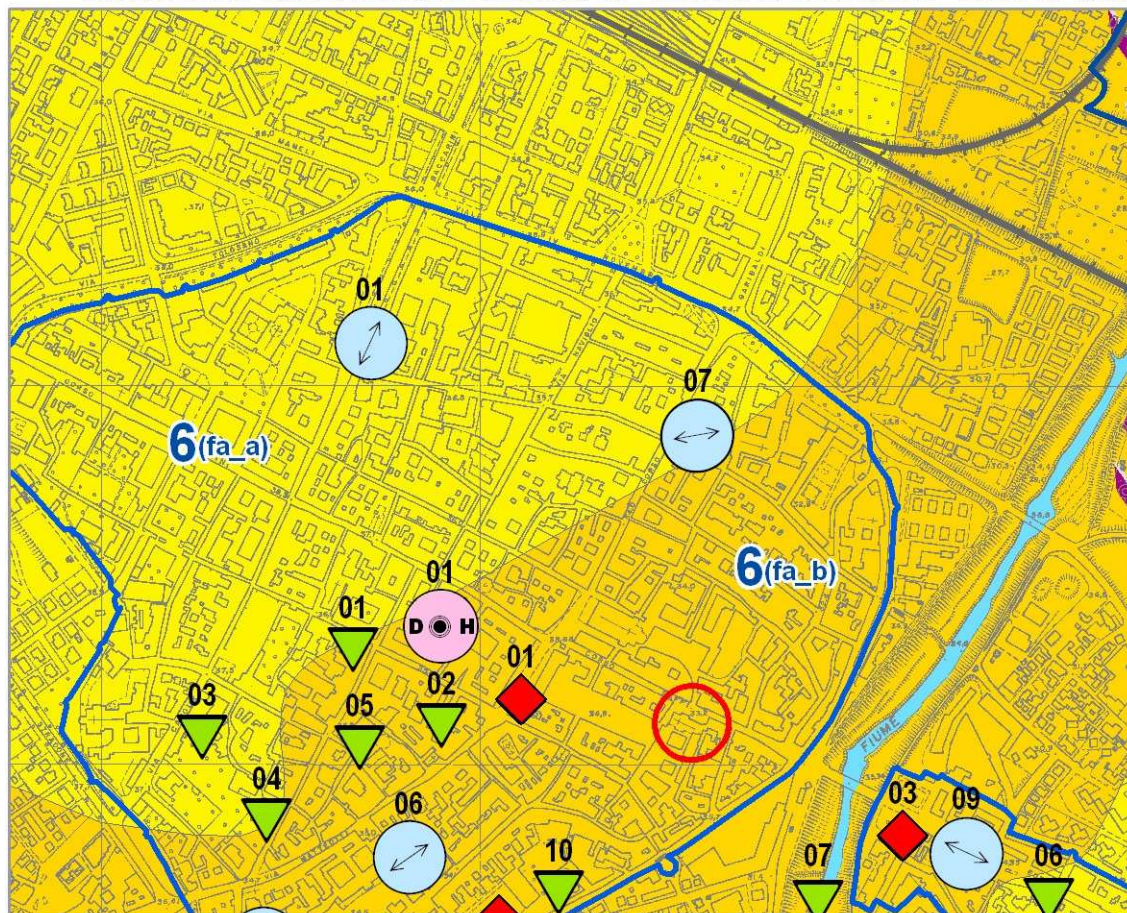
Area di variante



4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)

Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica

Stralcio tavola Quadro Conoscitivo n.B.3.3.1.a - Microzonazione sismica - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

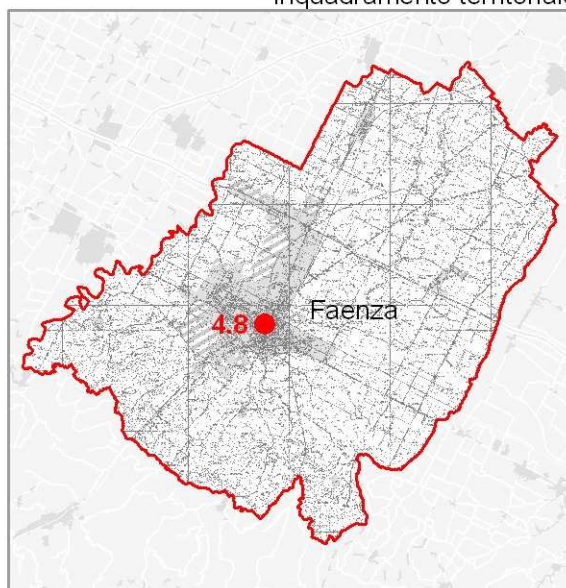


Zone di amplificazione stratigrafica:²



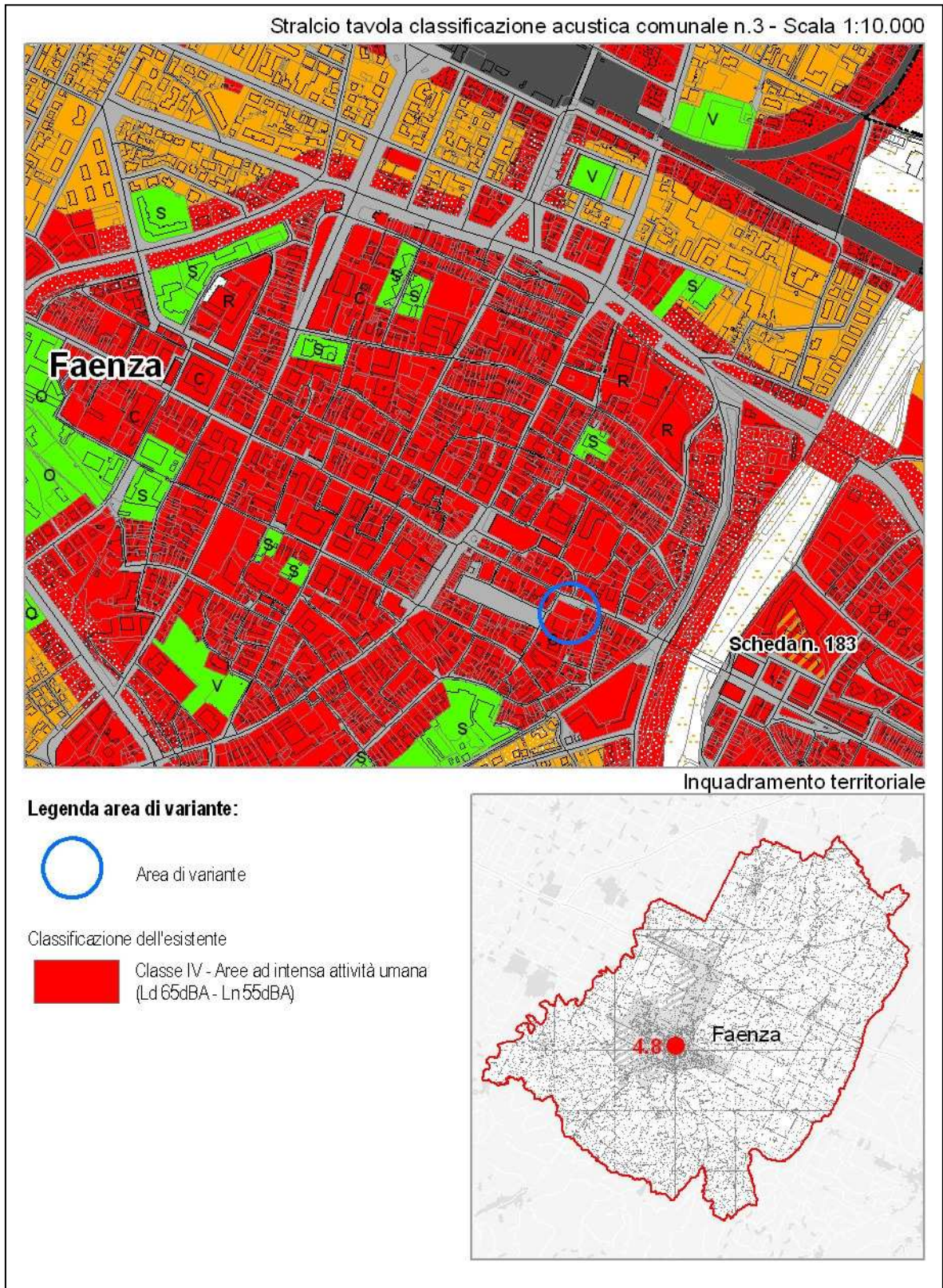
Note:

² Il Fattore di Amplificazione Sismica (FA), riportato nelle tavole, è relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$



4.8 "Area ex Chiesa dei Servi" (area pubblica)

Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)



PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti

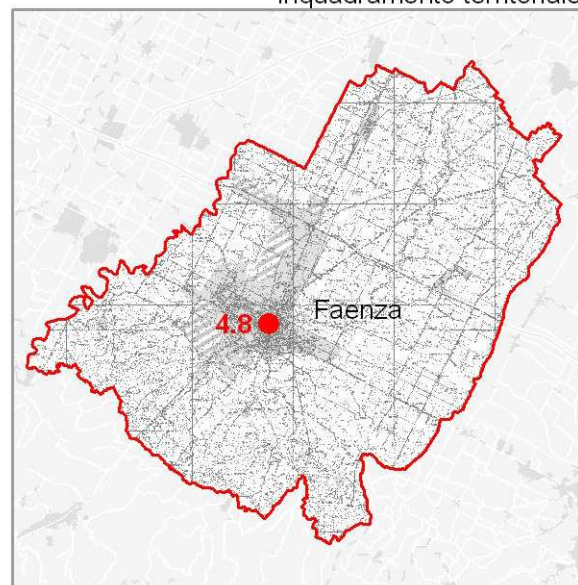
Stralcio tavola PTCP n.4-16 - Piano gestione rifiuti - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

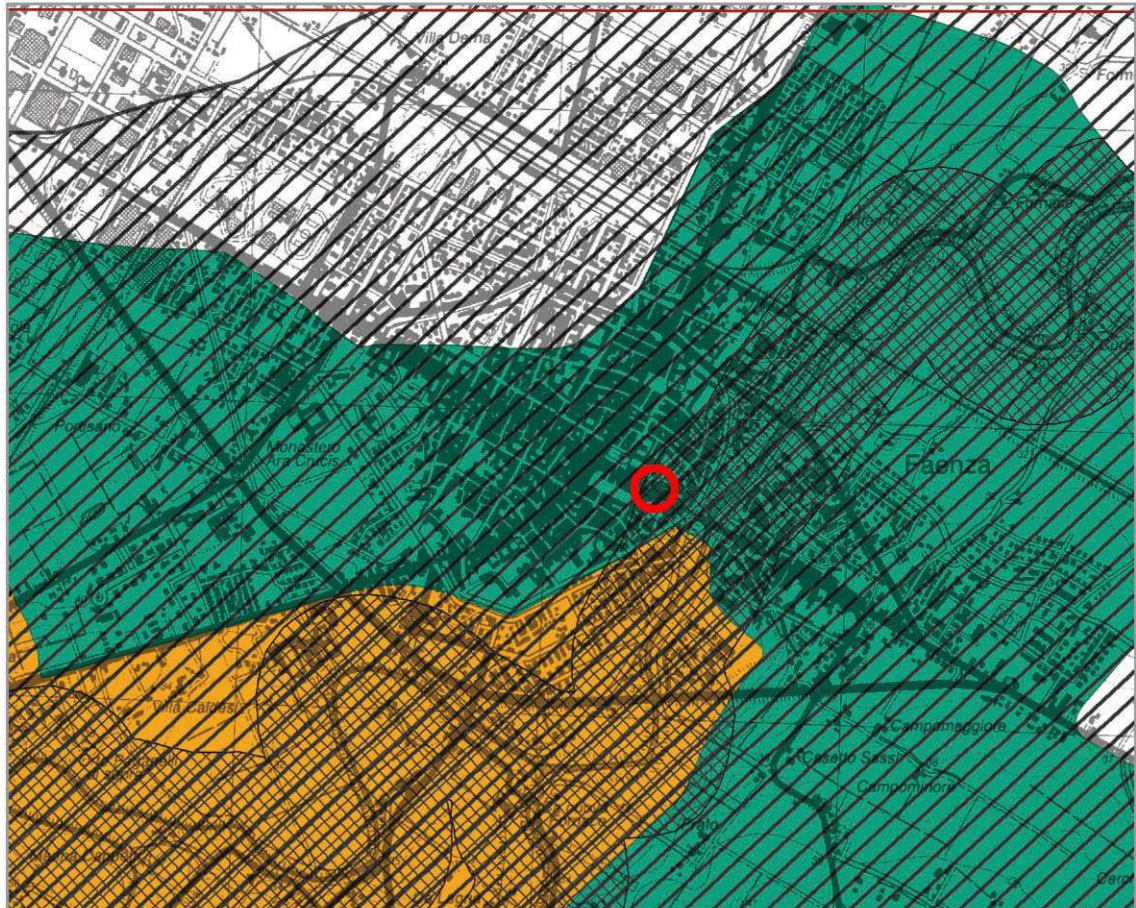
-  Area di variante
-  Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi



4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)

PTCP: Piano di Tutela delle Acque

Stralcio tavola PTCP n.3-16 - Piano tutela acque - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



Area di variante

Zone di protezione acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura

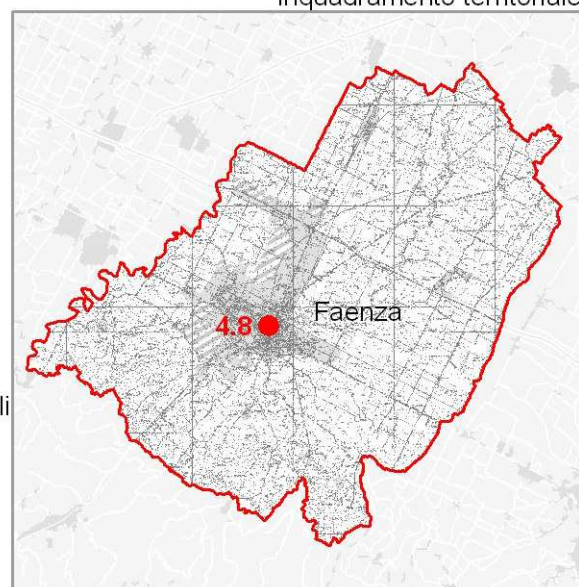


Settore di ricarica tipo B



Settore di ricarica tipo D

Nota: il tratteggio nero inclinato indica le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola



4.8 “Area ex Chiesa dei Servi” (area pubblica)
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L’immobile in variante ricade nell’unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</p> <p>_L’immobile in variante ricade all’interno del territorio urbanizzato.</p> <p>_L’immobile in variante ricade all’interno dell’ambito “centro storico” previsto dal PSC, disciplinato dall’art.4.2 delle NdA; la disciplina dell’ambito discende inoltre dall’art.A-7 della L.R.20/2000 e s.m.i.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p> <p>_Sull’immobile di progetto, nella Chiesa dei Servi, è previsto un intervento strategico puntuale di PSC.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_In adiacenza dell’immobile in variante è presente una dotazione territoriale (spazio collettivo) di rilievo sovracomunale destinata all’istruzione (biblioteca).</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’ ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI	<p>_In adiacenza dell’immobile in variante, lungo corso Saffi, è presente un percorso ciclopedonale esistente.</p> <p>_Corso Saffi, adiacente all’immobile in variante, è considerato dal PSC come un asse commerciale da valorizzare disciplinato dall’art.9.3.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L’immobile in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica art.3.24.B; • Sistema collinare di cui all’art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all’art.3.9; • Aree studio di cui all’art.7.6 del PTCP. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>

TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti singolarità geologiche la cui disciplina discende dall'art.10.19 delle NdA del PSC.
----------------------------	---

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'immobile in variante ricade in una "zona di alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _L'immobile in variante, la Chiesa dei Servi, è sottoposto a condizioni di tutela (vincolo diretto) che discendono dal D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. _In adiacenza dell'immobile in variante, lungo corso Saffi, è presente una viabilità storica la cui disciplina discende dall'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _L'immobile in variante non rientra fra gli edifici di valore storico-architettonico e/o di valore culturale testimoniale di cui agli artt.11.6 e 11.7 delle NdA del PSC che si conformano all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP. _L'immobile in variante non ricade all'interno degli ambiti di conservazione edilizia e/o negli ambiti di parziale conservazione edilizia di cui all'art.4.3 di PSC.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.
SCOLI E CANALI	<u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'immobile in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<u>Autorità di Bacino:</u> _L'immobile in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree ad elevata probabilità di esondazione, a moderata probabilità di esondazione o aree di potenziale allagamento la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR.
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _L'immobile in variante rientra in zone di protezione della qualità delle acque sotterranee le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP (modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque); la verifica di compatibilità in relazione a tale aspetto viene effettuata puntualmente, di seguito, nel presente elaborato.

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'immobile in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale, all'art.11.5 del PTCP.

FERROVIE	<u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN \geq 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità \geq 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC

ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione Emilia Romagna con atto n.112 del 02/05/2007. _L'immobile in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,7. _L'immobile in variante non ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.
--	---

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	_L'immobile in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV: Aree ad intensa attività umana (Ld 65dBA; Ln 55dBA); l'immobile in variante confina con aree soggette alla stessa classe acustica.
-----------------------------	--

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI

PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'immobile in variante non è idoneo alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nella tavola 4-16 dello stesso PTCP in recepimento del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.
---------------------------------------	---

PTCP – PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (IN VARIANTE AL PTCP)	
TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _L'immobile in variante ricade all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e di tipo D, le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP, modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque; l'immobile in variante rientra inoltre fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola le cui condizioni di tutela discendono dall'art.5.14 del PTCP.</p>

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'	
SINTESI DELLE TUTELE	<p><u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u> Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'immobile in variante è soggetto alla seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'immobile in variante ricade nell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione". • L'immobile in variante ricade all'interno dell'ambito "centro storico" (art.4.2). • Sull'immobile in variante, nella Chiesa dei Servi, è previsto un intervento strategico puntuale di PSC. • Il corso adiacente all'immobile in variante, corso Saffi, è un asse commerciale da valorizzare previsto dal PSC e una viabilità storica disciplinata dal PTCP; sullo stesso corso è presente un percorso ciclopeditonale. • L'immobile in variante ricade in una "zona di alta potenzialità archeologica" in ambito urbano, le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. • L'immobile oggetto di variante è soggetto a condizioni di tutela (vincolo diretto) che discendono dal D.Lgs 42/2004. • L'immobile in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,7 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$) • L'immobile in variante ricade all'interno di una zona acustica in classe IV: Aree ad intensa attività umana (Ld 65dBA; Ln 55dBA). • L'immobile in variante non è idoneo alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi. • L'immobile in variante ricade all'interno di una zona di protezione della qualità delle acque sotterranee di tipo B e di tipo D le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP.

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'	
<p>Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'immobile in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di esso agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.</p>	

4.9 Edificio di Via Masoni (ex Pesa)

Obiettivi/motivazione: aggiornare le indicazioni riportate sull'elaborato del PRG, in adeguamento alla reale situazione, inserendo la sagoma del fabbricato e riconoscendone il valore documentario meritevole di salvaguardia. L'edificio è di proprietà dell'A.C., ma è in ipotesi una valorizzazione mediante alienazione e/o locazione.

E' volontà dell'A.C. favorire il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente nel territorio comunale, anche da parte di privati, scongiurandone il pericolo di degrado per inutilizzo/sottoutilizzo e salvaguardando la qualità ambientale del sito.

Non si individuano particolari obiettivi in materia ambientale perseguiti dalla proposta.

Contesto specifico: ambito urbanizzato con destinazione residenziale e servizi alla collettività. Immediatamente all'esterno del Centro storico, in fregio ad un importante asse di scorrimento urbano. Suoli pianeggianti, attornati da spazi per la viabilità. Non sono presenti particolari criticità ambientali né all'interno dell'area né nelle prossimità.

Componente	Variazioni comportate									
	Assoggettamento del fabbricato a restauro e risanamento conservativo					Introduzione delle funzioni di cui alla lettera B dell'art. 3 delle NdA				
		Prob	Dur.	Freq.	Rev.		Prob	Dur.	Freq.	Rev.
Mobilità	-					X	A	M	M	B
Acustica	-					X	M	M	M	M
Emissioni in atmosfera						X	M	M	M	M
Reticolo idrografico e sistema scolante	-					-				
Acque sotterranee	-					-				
Conservazione acque meteoriche e consumi	-					X	M	M	M	M
Rifiuti	-					X	M	M	A	M
Smaltimento e depurazione	-					X	M	M	A	M
Dotazioni territoriali	-					X	A	A	B	B
Paesaggio	O	A	A	B	M	O	A	M	B	B
Biodiversità e fauna	-					-				
Caratteristiche meteo climatiche del sito	-					-				
Energia	-					X	M	M	M	M
Rischio sismico	-					-				
Rischi territoriali	-					-				
Potenzialità archeologiche	-					-				
Sostenibilità dell'architettura	-					-				
Salute umana	-					-				

Legenda:

X possibile incidenza negativa
O possibile incidenza positiva

B Bassa M Media A Alta

Attualmente l'area su cui sorge il fabbricato, la cui presenza non è registrata dal PRG, è classificata come "zone per la viabilità" di cui all'art. 21.1.10. In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio della sede stradale di competenza degli Enti proprietari.

La nuova precisazione, che vale unicamente per il caso in questione e **deve essere riportata nel bando** per la locazione/alienazione, individua quali funzioni ammissibili quelle di cui all'art. 3 lettera B delle Norme (es. artigianato di servizio, laboratori artistici, pubblici esercizi, sedi di attività culturali, uffici, depositi..).

_Mobilità: l'introduzione di nuovi usi potrebbe determinare un incremento dei flussi legati all'attrattività delle funzioni da insediare. L'area su cui sorge il fabbricato è ben servita dalla viabilità cittadina, tuttavia proprio la posizione semicentrale del sito, unita all'importanza di preservare la funzionalità e sicurezza della rete viaria in questa porzione di città, induce ad esprimere l'indirizzo di valutare con attenzione gli eventuali impatti sulla mobilità.

_Acustica: la possibilità di utilizzare il fabbricato con nuove attività è da valutare anche in rapporto agli impatti acustici che ciò può determinare. L'area oggi rientra nella fascia di pertinenza stradale in base alla Zonizzazione acustica vigente.

_Emissioni in atmosfera: a seconda dell'attività che si insedierà nel fabbricato si potranno determinare o meno nuovi carichi emissivi in atmosfera. In ogni caso si stima che ciò non comporti particolari criticità, in ragione degli contenuti caratterizzanti il fabbricato. In contesto, densamente abitato e interno alla città, richiede una valutazione in relazione agli effettivi usi da consentire.

_Conservazione acque meteoriche e consumi: il nuovo e potenziale aumento di carico urbanistico può causare un incremento del fabbisogno idrico legato alle esigenze dell'attività. Tuttavia da un lato si evidenzia la dimensione contenuta dell'edificio e dall'altro l'obbligo di rispettare le norme del PRG che impongono la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche. Alla luce di ciò si reputa non significativo l'impatto per tale tematica.

_Rifiuti: l'area è ben coperta dal servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti. Le dimensioni degli spazi disponibili ai nuovi usi inducono ad escludere l'insorgenza di significative criticità per questa tematica.

_Smaltimento e depurazione: l'area è ben coperta dal servizio di smaltimento e depurazione, per mezzo della fognatura comunale con recapito al depuratore di Formellino. Le dimensioni degli spazi disponibili ai nuovi usi inducono ad escludere l'insorgenza di significative criticità per questa tematica.

_Dotazioni territoriali: gli standard urbanistici (parcheggi e verde) connessi all'eventuale nuovo carico urbanistico saranno verosimilmente monetizzati, non essendovi le condizioni per realizzarli in loco e trattandosi di una porzione di città dal tessuto consolidato con una generalizzata dotazione di aree pubbliche. Questo aspetto, soprattutto in relazione alle eventuali esigenze di sosta connesse alle previsioni, necessita di una adeguata valutazione in base agli effettivi usi da insediare.

_Paesaggio: trattasi, in questo caso, di "paesaggio urbano". La possibilità di rifunzionalizzare e restaurare l'immobile di valore documentario costituisce occasione per valorizzare l'immagine estetica di tratto di città con affaccio sull'importante viale alberato, scongiurando il degrado di una testimonianza architettonica dello stile liberty. La disciplina d'intervento discendente dal riconoscimento del valore documentario del bene è tesa a preservare le qualità estetica della costruzione.

_Energia: il possibile incremento dei fabbisogni energetici legati alle nuove attività viene stimato non significativo in ragione dei volumi disponibili.

La proposta è accompagnata dalla seguente condizione:

È facoltà dell'A.C., previa adeguata motivazione tecnica, apporre negli atti di alienazione e/o compravendita il divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso proposte che, seppur potenzialmente consentite dalle nuove norme, a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività o rumorosità, della grave alterazione dell'equilibrio ambientale e/o della sicurezza, si pongono in contrasto con gli obiettivi di conservazione dell'edificio e del suo contesto.

In relazione a ciò, si esprime già l'indirizzo di escludere gli usi A), C), D), E) di cui all'art. 3 delle NdA, con l'esplicita possibilità di contenere ulteriormente le tipologie di funzioni insediabili.

Coerenza interna: la proposta è coerente con le motivazioni indicate dall'A.C. per l'area in questione.

Coerenza esterna verticale: non si rilevano incoerenze rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Coerenza esterna orizzontale: è una casistica unica nel centro urbano trattandosi di un edificio di valore in mezzo ad una viabilità: mentre l'edificio con la campitura nera da tutelare viene sottoposto alla prevalente disciplina dell'art. 6 (edifici liberty), per gli spazi immediatamente all'esterno dello stesso il riferimento è quello delle zone per la viabilità.

Nella sostanza, il caso specifico è equiparato ad uno dei tanti chioschi per la vendita e somministrazione di alimenti e bevande (es. piadina), dehors chiusi al servizio di pubblici esercizi (es. bar), che vengono autorizzati (con occupazioni di suolo) nelle zone per la viabilità di cui all'art. 21.

La specificità e l'unicità dell'oggetto, unitamente alle particolari intenzioni dell'A.C., non consentono di assegnargli una classificazione urbanistica riconducibile alle zonizzazioni in cui il PRG vigente articola i tessuti e gli edifici della città (es. zone urbane consolidate residenziali miste di cui all'art. 10).

In questo caso, trattandosi di un edificio di proprietà pubblica, al fine di agevolarne il recupero che non sarebbe in altro modo possibile, si motiva una alienazione/locazione vincolata a mezzo del relativo bando ad una gamma di usi, senza intaccare in alcun modo la struttura normativa dell'art. 21 "zone per la viabilità."

Non si rilevano incoerenze rispetto agli altri piani di livello comunale.

Valutazione delle ragionevoli alternative: l'opzione zero non permette di raggiungere gli obiettivi dell'A.C. senza comportare reali vantaggi né all'assetto insediativo-funzionale della città, né sotto il profilo ambientale. La proposta di restringere, in questa fase, gli usi potenzialmente insediabili consente di riconoscere un adeguato livello di sostenibilità/compatibilità alla modifica, escludendo l'insorgenza di consistenti criticità legate all'introduzione di usi palesemente impropri rispetto al contesto.

La soluzione di vincolare la funzione dell'immobile ad esigenze dell'A.C., non rientrando nella programmazione comunale, consegna l'edificio ad una condizione di antieconomico sottoutilizzo e lo espone al rischio di degrado.

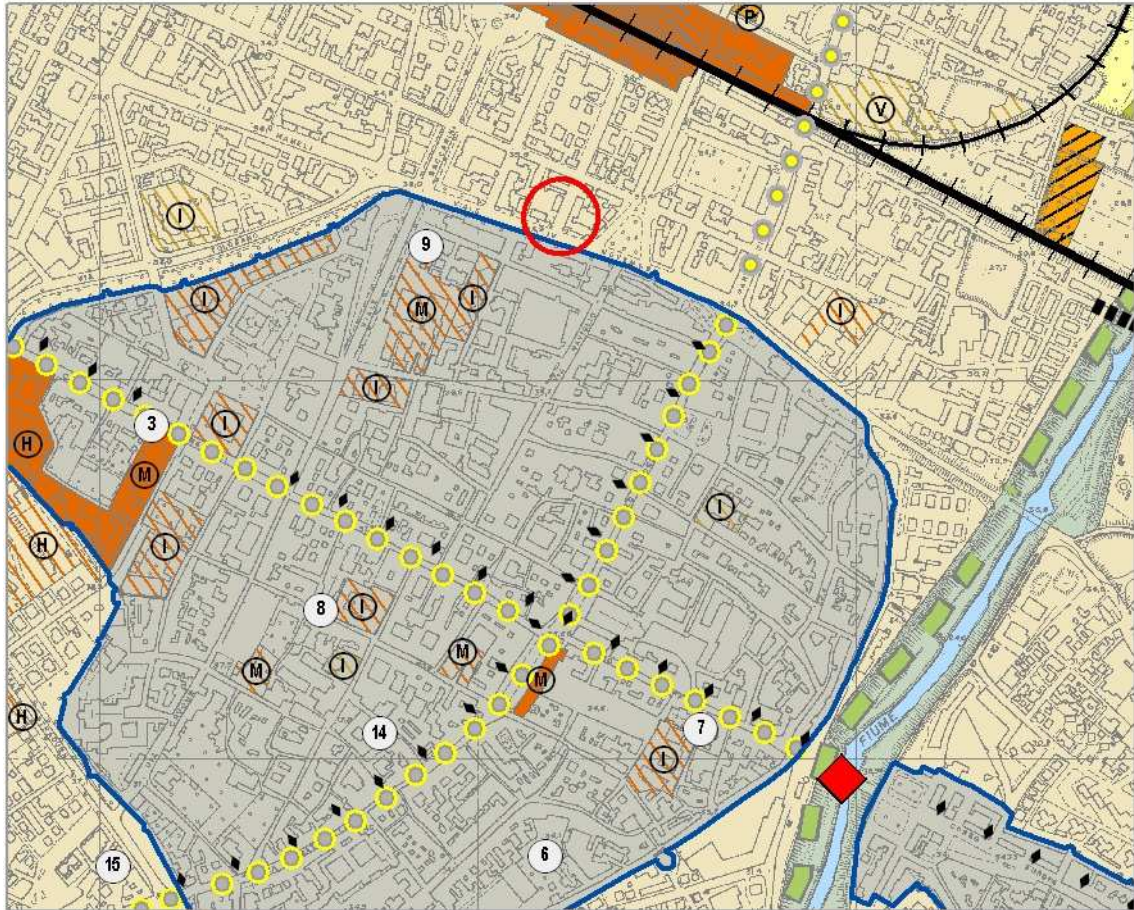
All'opposto, allargare gli usi possibili a tutti quelli previsti dalle norme che trattano i tessuti prevalentemente residenziali, quale quello in cui sorge il fabbricato, appare incompatibile per gli impatti attesi e non giustificato dalle caratteristiche morfo-dimensionali della costruzione.

Una più congrua correlazione fra i possibili impatti e gli usi effettivamente da assentire potrà essere effettuata nella fase di alienazione/locazione del bene, tenendo in considerazione le indicazioni sopra formulate.

Evitare di riconoscere il valore documentario del fabbricato aprirebbe la possibilità di demolire e riutilizzare il volume esistente, perdendo la qualità e l'originalità del manufatto esistente.

4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)
Aspetti Strutturanti PSC – Scenario di progetto

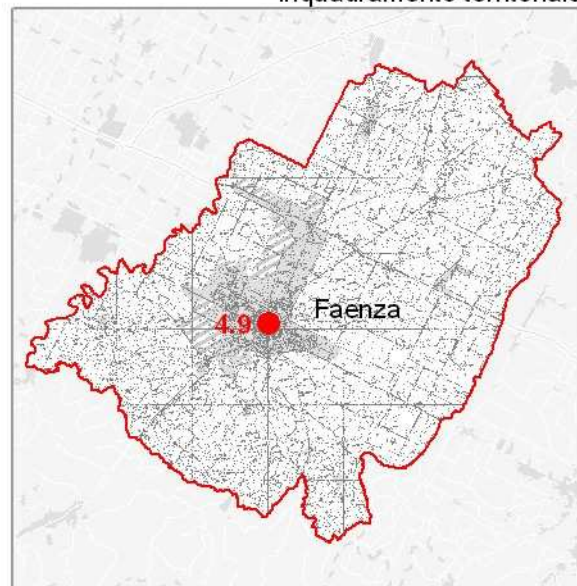
Stralcio tavola di progetto PSC n.3_13 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

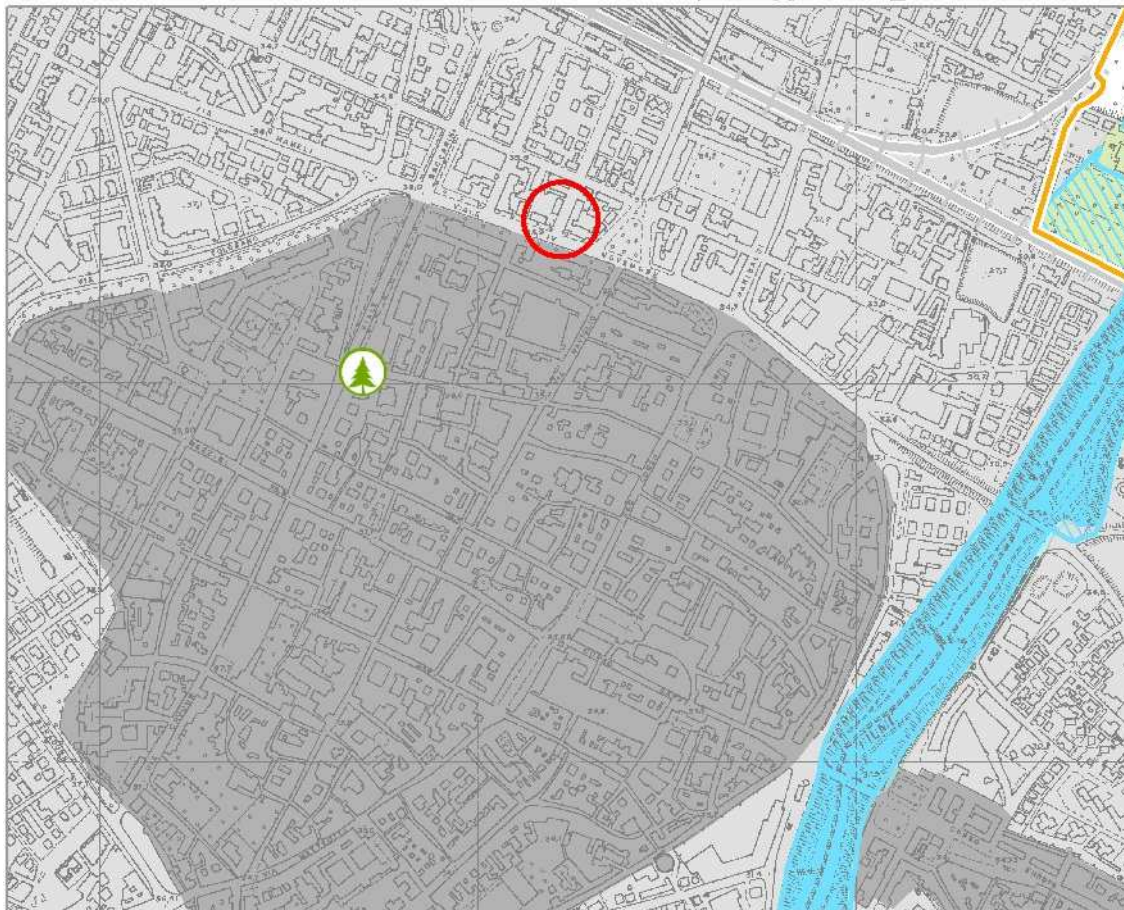
Legenda area di variante:

-  Area di variante
-  Ambito urbano consolidato (Art. 4.3)



4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: natura e paesaggio

Stralcio tavola tutele natura e paesaggio n.4.A_13 - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

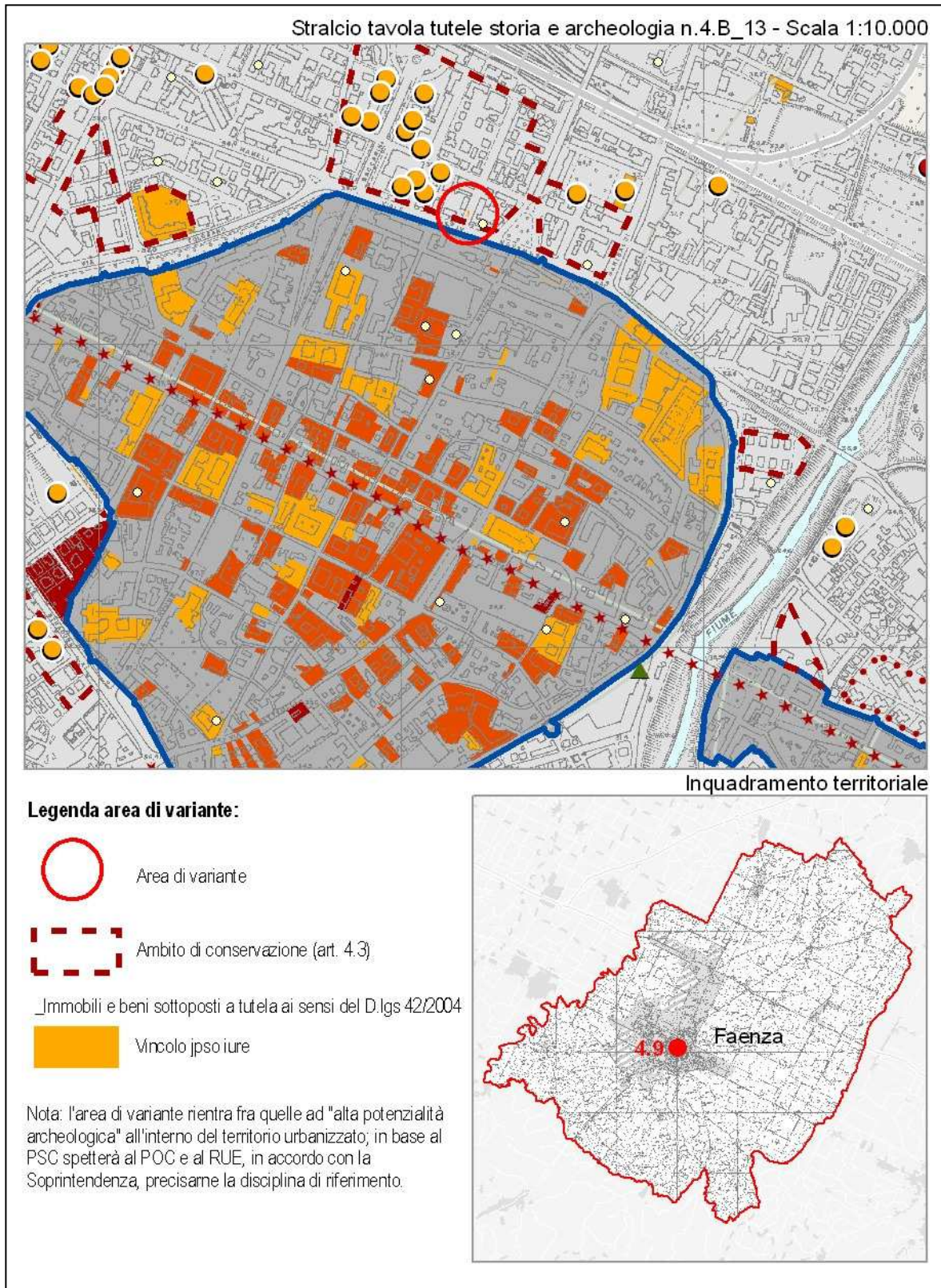
Legenda area di variante:



Area di variante

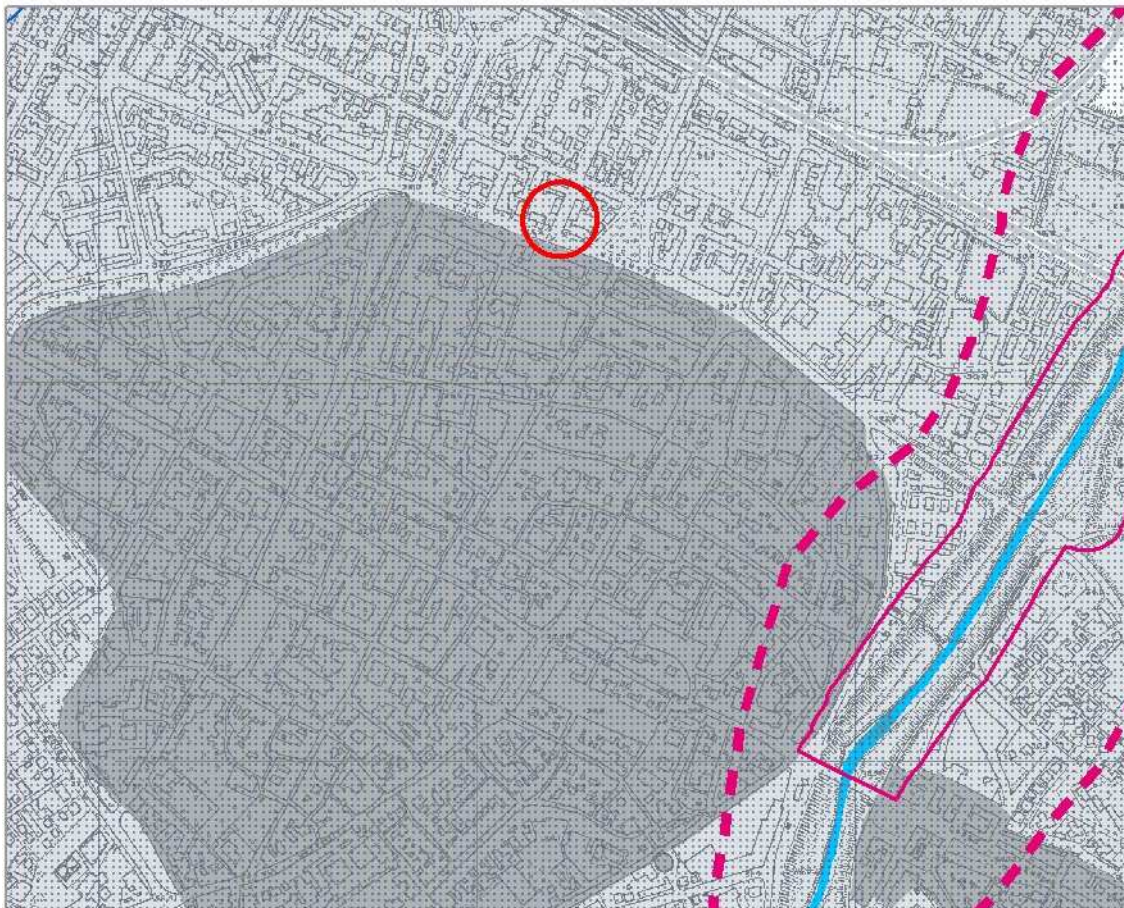


4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: storia e archeologia



4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: sicurezza del territorio

Stralcio tavola tutele sicurezza del territorio n.4.C_13 - Scala 1:10.000



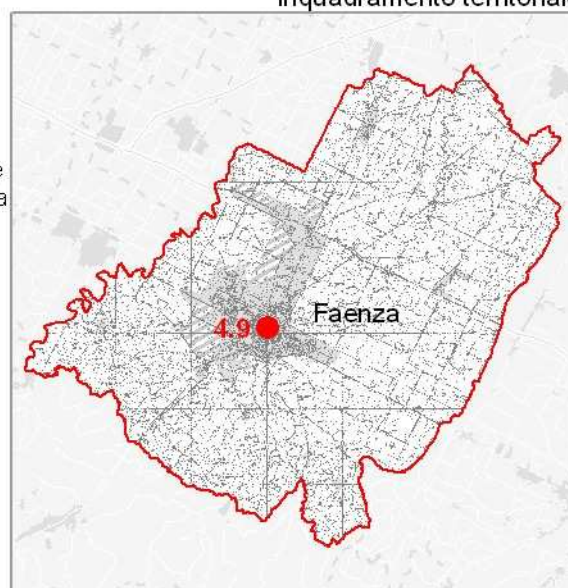
Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



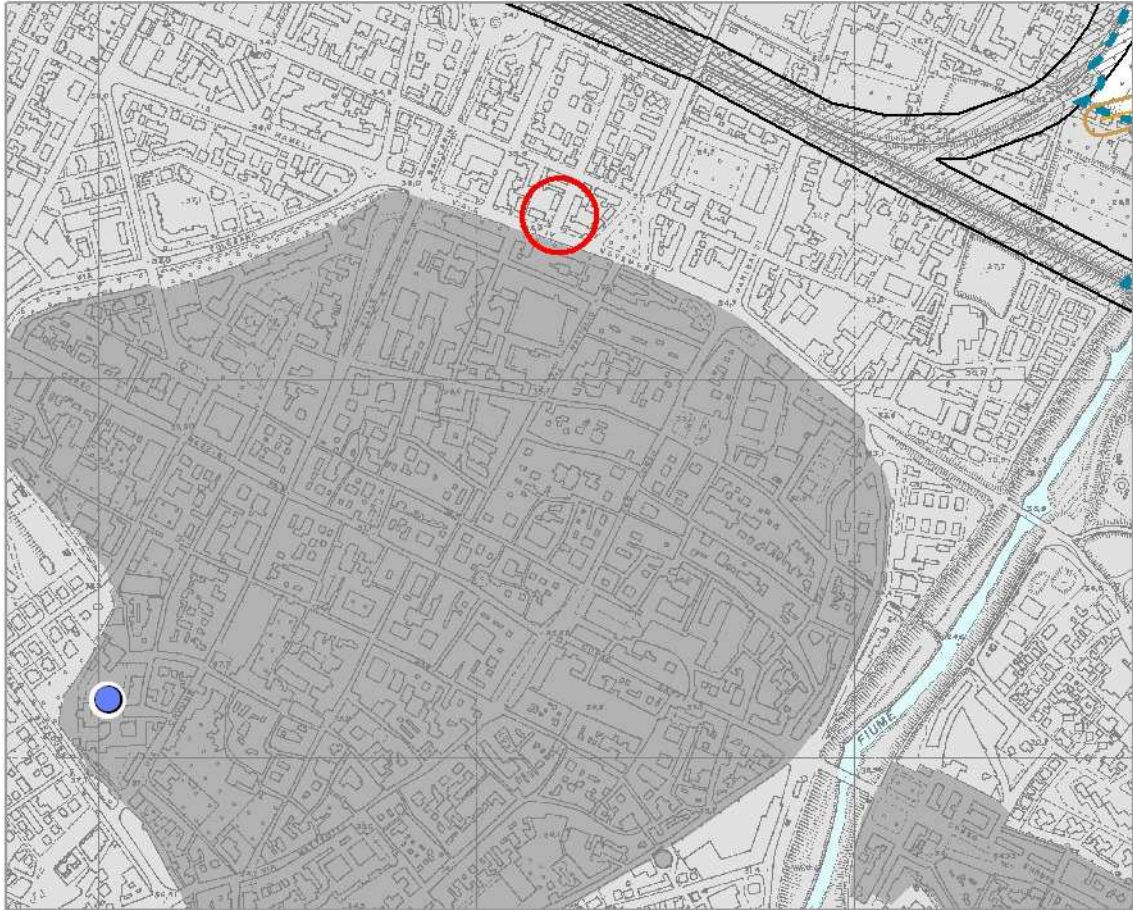
Area di variante

Nota: l'area di protezione della qualità delle acque sotterranee (area di ricarica della falda sub-alveo) indicata in tavola è stata modificata con la Variante al PTCP in attuazione al Piano di tutela delle acque; la nuova zonizzazione è riportata nelle analisi seguenti.



4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)
Aspetti Condizionanti PSC – Tutele: impianti e infrastrutture

Stralcio tavola tutele impianti e infrastrutture n.4.D_13 - Scala 1:10.000

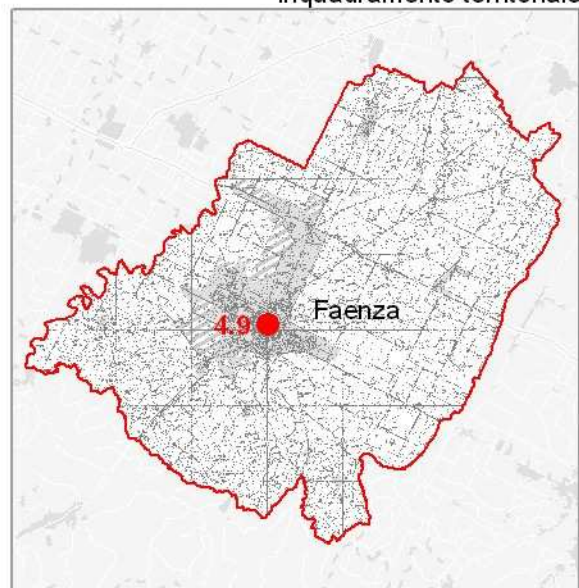


Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:



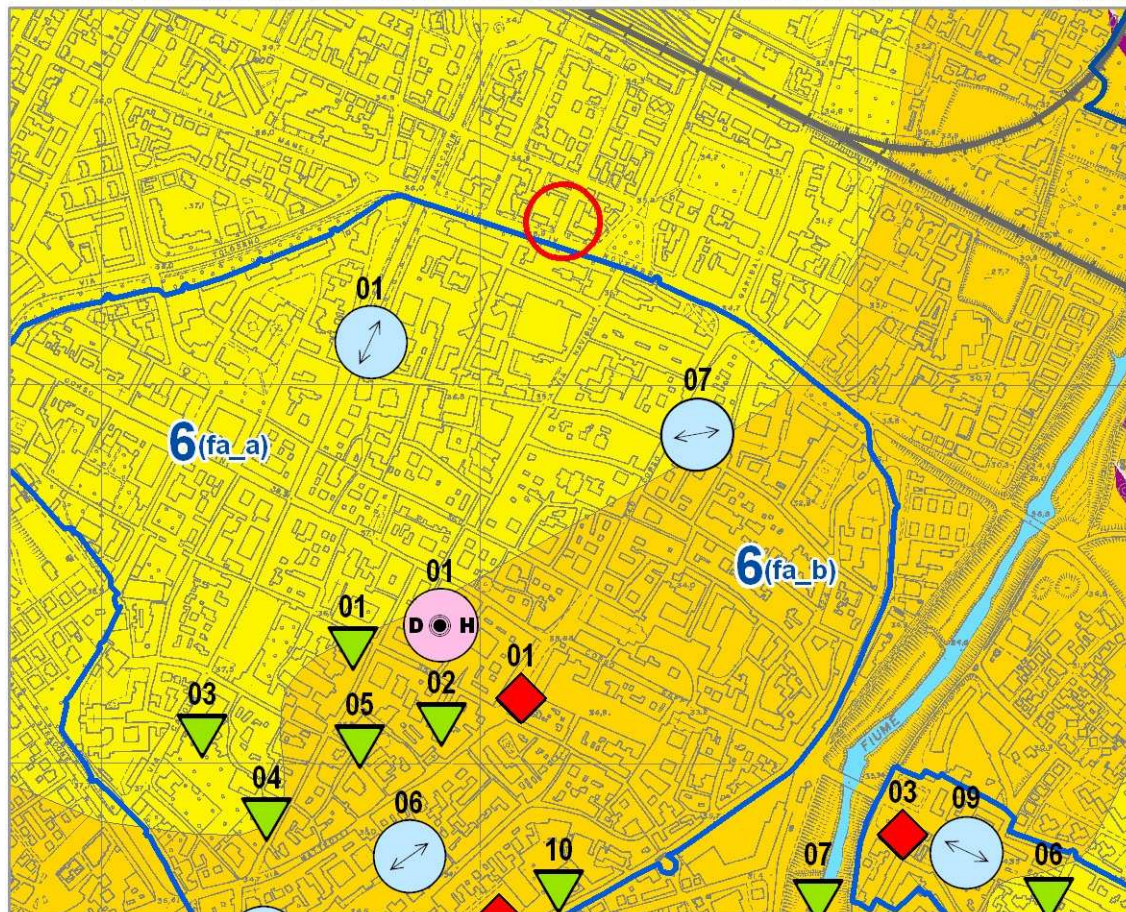
Area di variante



4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)

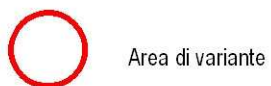
Quadro Conoscitivo PSC – Rischi Naturali: microzonazione sismica

Stralcio tavola Quadro Conoscitivo n.B.3.3.1.a - Microzonazione sismica - Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale

Legenda area di variante:

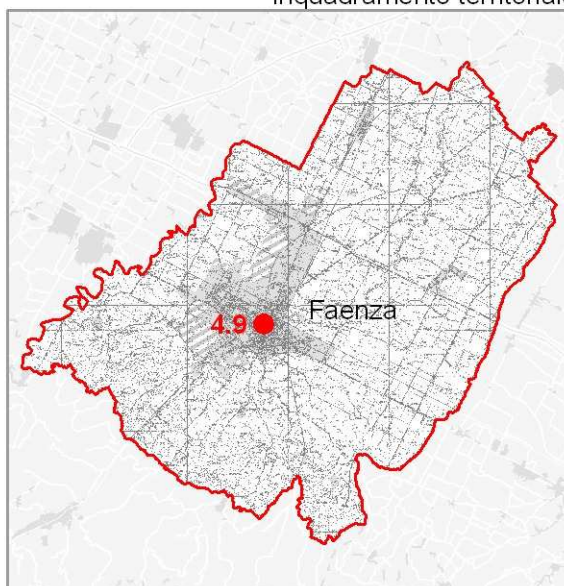


Zone di amplificazione stratigrafica:²



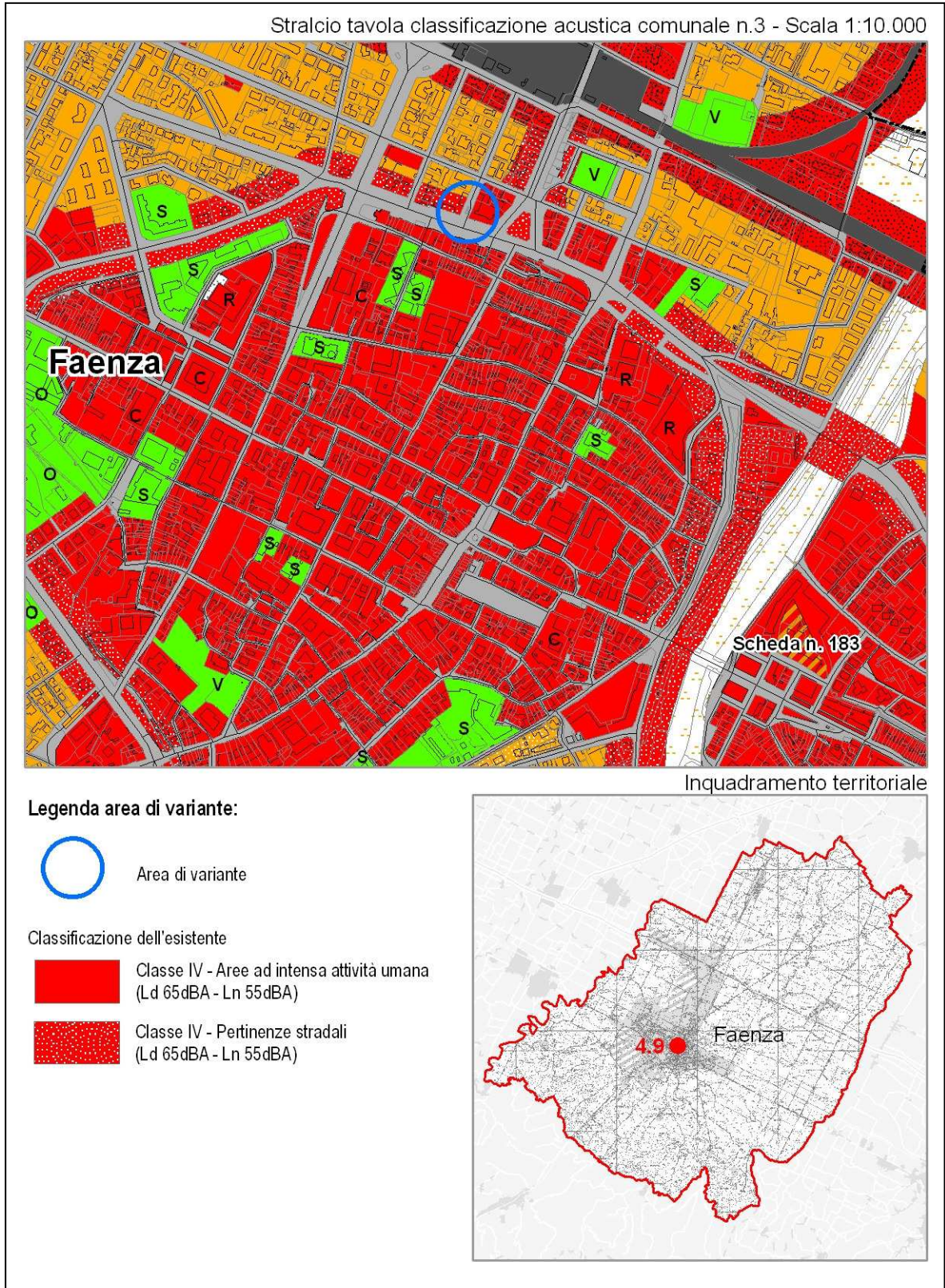
Note:

² Il Fattore di Amplificazione Sismica (FA), riportato nelle tavole, è relativo all'intervallo spettrale 0.1s < to < 0.5s



4.9 "Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)" (area pubblica)

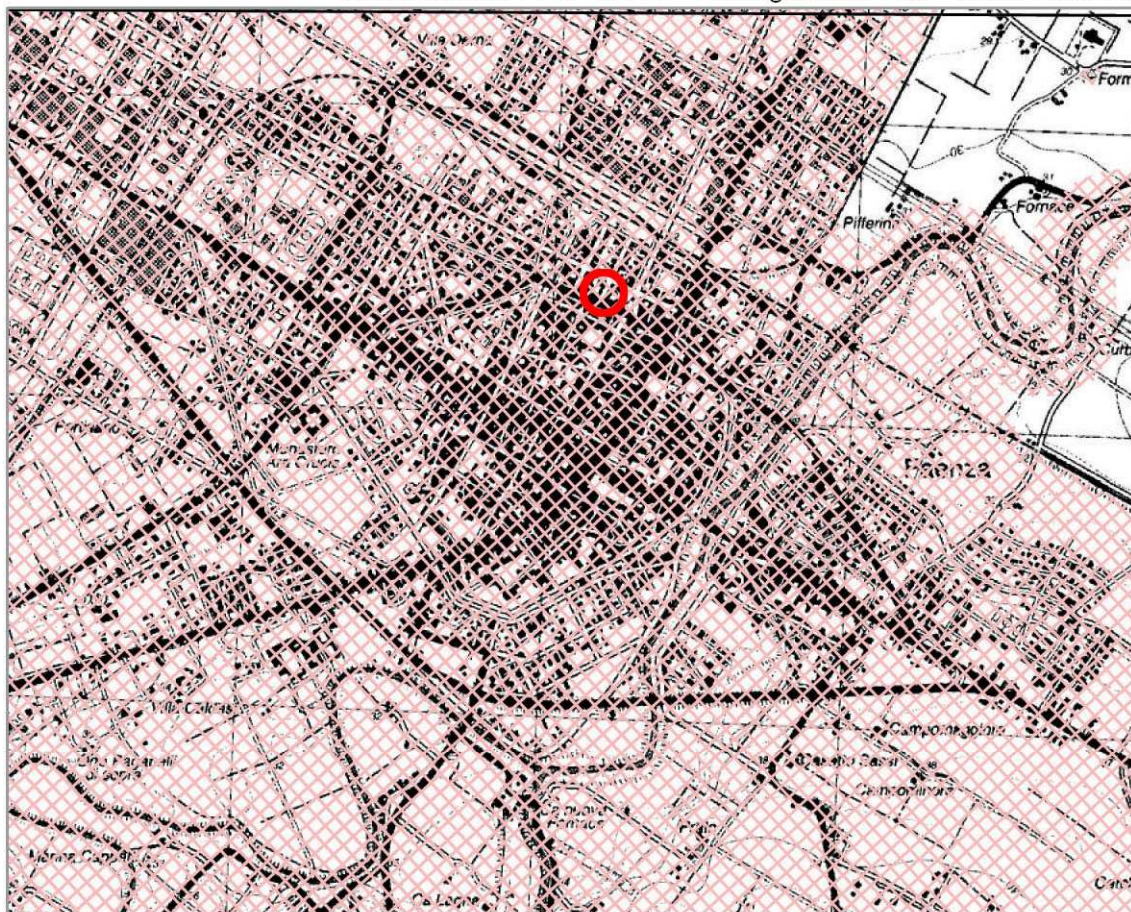
Piano di classificazione acustica comunale: zonizzazione acustica



4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)

PTCP: Piano Provinciale di gestione dei rifiuti

Stralcio tavola PTCP n.4-16 - Piano gestione rifiuti - Scala 1:25.000



Inquadramento territoriale

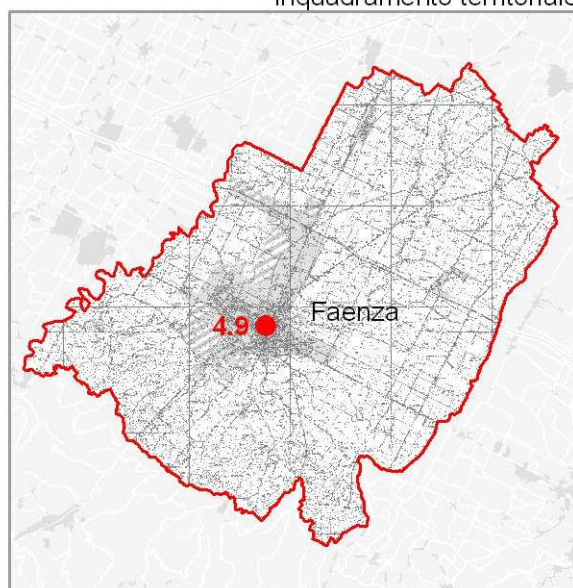
Legenda area di variante:



Area di variante



Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi



4.9 “Edificio in Via Masoni (Ex Pesa)” (area pubblica)
VERIFICA DI COMPATIBILITA’

ASPETTI STRUTTURANTI PSC – SCENARIO DI PROGETTO	
AMBITI TERRITORIALI	<p>_L’immobile in variante ricade nell’unità di paesaggio 12-a “Centuriazione”.</p> <p>_L’immobile in variante ricade all’interno del territorio urbanizzato.</p> <p>_L’immobile in variante ricade all’interno di un “ambito urbano consolidato” previsto dal PSC, disciplinato dall’art.4.3 delle NdA; la disciplina dell’ambito discende inoltre dall’art.A-10 della L.R.20/2000 e s.m.i.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante il PSC non prevede potenziali ambiti di nuovo insediamento.</p>
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale e il PSC non prevede nuove dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale e/o comunale.</p>
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	<p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante il PSC non prevede nuove infrastrutture per la mobilità.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – NATURA E PAESAGGIO	
TUTELE DI LIVELLO COMUNITARIO	<p><u>Siti Rete Natura 2000 (Direttive CEE 79/409/CEE e 92/43/CEE; DGR n.1224/2008):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale le cui condizioni di tutela discendono dagli artt.7.1 e 7.2 del PTCP e si conformano alle Direttive della Comunità Europea.</p>
TUTELE DI LIVELLO NAZIONALE	<p><u>Beni di interesse paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142):</u></p> <p>_L’immobile in variante non rientra all’interno di parchi e/o riserve naturali le cui condizioni di tutela discendono dalla L.R.10/2005 e dall’art.7.4 delle NdA del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree forestali/boscate le cui condizioni di tutela discendono dall’art.3.10 del PTCP e sono sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi del R.D. n.1775/1933 le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti immobili e/o aree dichiarate di notevole interesse pubblico le cui condizioni di tutela discendono dal D.Lgs 42/2004.</p>
TUTELE DI LIVELLO REGIONALE	<p><u>Alberi monumentali (LR 2/1977; LR 11/1988):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti alberi monumentali oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della Regione Emilia Romagna.</p>
TUTELE DI LIVELLO PROVINCIALE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u></p> <p>_A completamento delle zone di tutela derivanti da normative di livello superiore cui il PTCP si conforma e che sono state verificate nei punti precedenti.</p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti le seguenti zone e/o elementi di tutela previsti dal PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone di tutela caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua (art.3.17); • Zone di tutela naturalistica – di conservazione (art.3.25_a); • Zone di tutela naturalistica – di limitata trasformazione (art.3.25_b); • Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19); • Calanchi di cui all’art.3.20; • Dossi in ambito fluviale recente di cui all’art.3.20.b; • Paleodossi di modesta rilevanza di cui all’art.3.20.c; • Zone di protezione qualità delle acque sotterranee: acquiferi carsici art.5.3.E; • Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica (art.3.24.B); • Sistema collinare di cui all’art.3.9; • Crinali spartiacque minori di cui all’art.3.9; • Aree studio di cui all’art.7.6. <p><u>PIAE della Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 161/2009):</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti aree di cava e/o di pertinenza di cave la cui disciplina di sviluppo discende dal PIAE della Provincia di Ravenna e dal PAE del Comune di Faenza.</p>
TUTELE DI LIVELLO COMUNALE	<p><u>PSC dell’Ambito faentino:</u></p> <p>_In adiacenza o nelle vicinanze dell’immobile in variante non sono presenti singolarità geologiche la cui disciplina discende dall’art.10.19 delle NdA del PSC.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – STORIA E ARCHEOLOGIA	
TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	<p><u>Testimonianze archeologiche (art.11.2 NdA del PSC):</u> _L'immobile in variante ricade in una "zona di alta potenzialità archeologica" all'interno del territorio urbanizzato le cui condizioni di tutela discendono dal PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono state ad oggi rinvenute attestazioni archeologiche.</p>
TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO	<p><u>Immobili e beni sottoposti a tutela (D.Lgs 42/2004):</u> _L'immobile oggetto della variante, l'ex pesa, è sottoposto a condizioni di tutela (vincolo ipso iure) che discendono dal D.Lgs 42/2004. <u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti zone e/o elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione di cui agli artt.3.21.B_c e 3.21.B_d del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti elementi della viabilità storica di cui all'art.3.24.A del PTCP. <u>PSC dell'Ambito faentino:</u> _L'edificio in variante non rientra fra quelli di valore storico-architettonico e/o di valore culturale testimoniale di cui agli artt.11.6 e 11.7 delle NdA del PSC che si conformano all'art.A-9 della L.R.20/2000 e s.m.i. e all'art.3.24.C del PTCP. _L'immobile oggetto di variante ricade all'interno di un ambito di conservazione edilizia disciplinato dall'art.4.3 delle NdA del PSC.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – SICUREZZA DEL TERRITORIO	
VINCOLO IDROGEOLOGICO	<p><u>Vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000 e art.4.2 PTCP):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti zone soggette a vincolo idrogeologico la cui disciplina di tutela si conforma al DGR 1117/2000 e all'art.4.2 del PTCP.</p>
SCOLI E CANALI	<p><u>Consorzio di Bonifica:</u> _L'immobile in variante ricade all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti canali o scoli di cui al R.D. 523/1904.</p>
RISCHIO IDRAULICO E RISCHIO FRANA	<p><u>Autorità di Bacino:</u> _L'immobile in variante ricade all'interno del territorio di competenza dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree ad elevata probabilità di esondazione, a moderata probabilità di esondazione o aree di potenziale allagamento la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette ad alcun livello di rischio di frana la cui disciplina discende dalle norme di Piano dell'AdBRR.</p>
RISCHIO IDROGEOLOGICO E PROTEZIONE DELLE ACQUE	<p><u>PTCP Provincia di Ravenna (Approvazione DGR 9/2006 e successive varianti):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti depositi di frana attiva e/o di frana quiescente le cui condizioni di tutela discendono dall'art.4.1 del PTCP. _L'immobile in variante non rientra in zone di protezione della qualità delle acque sotterranee, le cui condizioni di tutela discendono dal titolo 5 delle NdA del PTCP, così come modificato in seguito all'attuazione del Piano di Tutela delle Acque (lo stralcio riportato relativo alla sicurezza del territorio riporta infatti la situazione precedente tale modifica). _L'immobile in variante rientra fra le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e disciplinate dallo stesso titolo 5 di cui al punto precedente.</p>

ASPETTI CONDIZIONANTI PSC – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	
STRADE	<p><u>Fasce di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992; DPR 495/1992; PTCP art.11.5):</u> _L'immobile in variante ricade all'interno della proposta di centro abitato così come individuato nelle tavole di PSC. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti fasce di rispetto stradale la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale, all'art.11.5 del PTCP.</p>
FERROVIE	<p><u>Fasce di rispetto ferroviario (DPR 753/1980; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti fasce di vincolo/rispetto ferroviario la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa</p>

	nazionale e regionale di riferimento, all'art.11.5 del PTCP.
CIMITERI	<u>Fasce di rispetto cimiteriale (L. 166/2002; LR 19/2004):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto cimiteriale la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.
DEPURATORI	<u>Fasce di rispetto da depuratori (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di rispetto da depuratori la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ACQUEDOTTI	<u>Fasce di asservimento da acquedotti (Deliberazione Comitato dei ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da acquedotti principali la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
GASDOTTI	<u>Fasce di asservimento da gasdotti (DM 16/04/2008):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di asservimento da gasdotti (con DN \geq 300) la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale di riferimento.
ELETTRODOTTI E CABINE PRIMARIE	<u>Fasce di rispetto da elettrodotti (DM 29/05/2009; DGR 1134/2008; PTCP art.12.6):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti fasce di rispetto da elettrodotti (con intensità \geq 15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP. _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti cabine primarie di riduzione (132kV-15kV) la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, all'art.12.6 del PTCP.
EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	<u>Fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv (DGR 197/2001 e DGR 1138/2008; LR 30/2000; PPLERT della Provincia di Ravenna):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti aree soggette a fasce di ambientazione da siti stazioni radio-tv la cui disciplina si conforma, oltre che alla normativa nazionale e regionale di riferimento, al PPLERT della Provincia di Ravenna.
AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	<u>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999; DM 09/05/2001; LR 26/2003):</u> _In adiacenza o nelle vicinanze dell'immobile in variante non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DM 09/05/2001 la cui disciplina si conforma alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

MICROZONAZIONE SISMICA QUADRO CONOSCITIVO PSC

ZONE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	Microzonazione sismica di II livello redatta ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla Regione Emilia Romagna con atto n.112 del 02/05/2007. _L'immobile in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica, relativo all'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$, pari a 1,7. _L'immobile in variante non ricade all'interno delle zone potenzialmente liquefacibili in cui è previsto, come necessario, un III livello di approfondimento.
--	---

PTCP – PIANO DI GESTIONE DEI RIFIUTI

PIANIFICAZIONE GESTIONE RIFIUTI	_L'immobile in variante non è idoneo alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, così come disciplinato dall'art.6.2 del PTCP e riportato nella tavola 4-16 dello stesso PTCP in recepimento del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e speciali della Provincia di Ravenna.
---------------------------------------	---

SINTESI VERIFICA DI COMPATIBILITA'

SINTESI DELLE TUTELE	<u>Aspetti strutturanti e aspetti condizionanti del PSC:</u> _Dalle analisi di verifica sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'immobile in variante è soggetto alla seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> • L'immobile in variante ricade nell'unità di paesaggio 12-a "Centuriazione". • L'immobile in variante ricade all'interno di un "ambito urbano consolidato" (art.A-10 della L.R.20/2000 e s.m.i.). • L'immobile in variante ricade in una "zona di alta potenzialità archeologica" in ambito urbano, le cui condizioni di tutela discendono dal PSC.
-------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • L'immobile oggetto di variante ricade all'interno di un ambito di conservazione edilizia disciplinato dall'art.4.3 delle NdA del PSC. • L'immobile oggetto di variante è soggetto a condizioni di tutela (vincolo ipso jure) che discendono dal D.Lgs 42/2004. • L'immobile in variante ricade all'interno di una zona soggetta ad un fattore di amplificazione sismica pari a 1,7 (per l'intervallo spettrale $0,1s < t_0 < 0,5s$) • L'immobile in variante non è idoneo alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.
--	--

GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'
Dalle verifiche di compatibilità sopra elencate emerge che l'immobile in variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle previsioni che su di esso agiscono, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.

L'insieme delle proposte

Una volta esaminate puntualmente ed autonomamente le singole proposte, si redige un quadro di insieme delle principali informazione emerse che possono aiutare a soppesare la variante nel suo complesso.

Si precisa che la caratterizzazione quali-quantitativa degli impatti riferiti alle singole proposte, compreso il grado di probabilità, durata, frequenza e reversibilità, è stata svolta precedentemente.

Questa fase mira ad individuare se esistono, a seguito delle proposte, ambiti di possibile "sovrapposizione" di tali effetti.

Si precisa, al riguardo, che in considerazione dei contenuti e soprattutto della localizzazione delle diverse previsioni, non si ipotizzano in via generale relazioni reciproche tali da determinare l'insorgenza di apprezzabili effetti cumulativi e/o sinergici negativi.

La seguente matrice fornisce, pertanto, una ricognizione schematica delle situazioni di "intersezione" fra le varie proposte e le componenti ambientali considerate, rilevando unicamente il dato numerico riferito a tali casi.

Nel campo "Note", in corrispondenza degli incroci più significativi, vi è il richiamo ad un sintetico commento, ad integrazione dell'analisi quantitativa.

Componente	Proposta									Tot.		Note
	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	Impatti positivi (proposte)	Impatti Negativi (proposte)	
Mobilità	X	X		X		X	O	O	X	2	5	A
Acustica				X	X	X			X		4	B
Emissioni in atmosfera		X		X		X			X		4	C
Reticolo idrografico e sistema scolante	O									1		
Acque sotterranee	O									1		
Conservazione acque meteoriche e consumi				O					X	1	1	
Rifiuti	X			X		X			X		4	D
Smaltimento e depurazione									X		1	
Dotazioni territoriali		X		X	O	XO	O	O	X	4	4	E
Paesaggio	O			O					O	2		

Biodiversità e fauna				X							1	
Caratteristiche meteo climatiche del sito												
Energia	X					X			X		3	F
Rischio sismico	O									1		
Rischi territoriali	O									1		
Potenzialità archeologiche												
Sostenibilità dell'architettura	O									1		
Salute umana	O									1		

Legenda:

- X possibile incidenza negativa
- O possibile incidenza positiva

A_ Gli impatti negativi ipotizzabili sono localizzati su archi di strade che in quasi la totalità dei casi non sono in relazione gli uni con gli altri. Alla luce di ciò non si individuano effetti cumulativi o sinergici che possano interessare i flussi di traffico attuali e/o comportati. L'aumento di mobilità può, in alcune aree, concorrere al peggioramento del comfort acustico.

B_ Gli impatti riferibili alle diverse proposte non sono in alcuna relazione gli uni con gli altri.

C_ Pur insistendo sul territorio del comune di Faenza, ed interessando quindi direttamente la qualità dell'aria a livello comunale, l'effetto cumulativo che ne scaturisce è assai risotto in termini quantitativi, quasi insignificante rispetto alle emissioni già presenti. Rispetto alla quota di emissioni imputabile ad un eventuale incremento di mobilità si assume il fatto che le quantità in esame sono estremamente esigue.

D_ Le aree sono situate in posizione isolate le une dalle altre, così che non si sommano in un unico sito le esigenze di smaltimento di nuovi carichi. La somma dei singoli impatti, trattandosi di quantità esigue, è irrilevante rispetto alla situazione ex-ante.

E_ Alcune proposte possono comportare una riduzione delle previsioni di servizi alla collettività di livello comunale. La somma di tali effetti non intacca in modo significativo il patrimonio di dotazioni territoriali esistente, che quantitativamente presenta un notevole esubero rispetto i minimi di legge.

F_ La somma dei singoli impatti, trattandosi di quantità esigue, è irrilevante rispetto alla situazione ex-ante.

Si desume che le pressioni ambientali correlate alle previsioni della variante investono più frequentemente la mobilità e le dotazioni territoriali, con impatti sia di tipo positivo che negativo.

La variante non risulta particolarmente sbilanciata, per entità ed incisività degli impatti, su una specifica componente ambientale.

Possibili incrementi del traffico sono connessi, in alcuni casi ed in quota parte, agli impatti sull'acustica e sulle emissioni in atmosfera, ma alla luce di quanto considerato non si determinano situazioni di criticità.

Sulle componenti paesaggio, reticolo idrografico, acque sotterranee, rischi sismici e territoriali, sostenibilità dell'architettura e salute umana si ipotizzano solo effetti positivi a seguito dell'attuazione delle proposte.

Per le dotazioni territoriali si riscontrano sia ricadute positive che negative, per numerosità equamente distribuite.

Dalle indagini effettuate non si ipotizza alcuna interferenza per le componenti relative alle caratteristiche microclimatiche del sito e potenzialità archeologiche.

Non emergono elementi di reciproca incoerenza/conflittualità confrontando le previsioni contenute nelle diverse proposte, né di ridondanza.

La variante non presenta profili di significativa criticità, né in termini di frequenza che di efficacia dei fenomeni connessi alle previsioni (magnitudo, durata, reversibilità), anche con riguardo alla valutazione di eventuali effetti cumulativi, sinergici, diretti/indiretti.

6. CONCLUSIONI

Dalle analisi effettuate risulta confermata l'incidenza estremamente contenuta delle proposte oggetto di Variante e non si sono individuati ulteriori e significativi impatti negativi da mitigare connessi all'attuazione di tali previsioni.

Posto che la LR 20/00 all'art. 5 comma 5 lettera b) contempla dei casi di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale (modifiche alla perimetrazione degli ambiti di intervento che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti), si evidenzia che alcuni dei dispositivi introdotti in occasione della presente variante comportano un innalzamento del livello di sostenibilità degli interventi da realizzare, rispetto a quanto sancito dal PRG vigente.

Non sono state riscontrate particolari criticità o incongruità che comportino la necessità di rivedere le proposte.

Alla luce di tali considerazioni si reputano le proposte della variante al PRG n. 62 compatibili dal punto di vista della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

In considerazione delle caratteristiche delle diverse proposte e degli impatti attesi, non si ipotizza la necessità di individuare specifiche azioni di monitoraggio per l'attuazione della presnete variante.

In questa fase di valutazione, unitamente a quanto fin qui illustrato nelle sezioni precedenti, la presente Valsat ha consentito quindi di verificare alcune condizioni di base che possono essere raggruppate nelle seguenti macro-tematiche, così da descrivere in modo non tecnico la portata complessiva della variante in oggetto:

- *“Le trasformazioni previste dalla variante al PRG rappresenteranno un notevole cambiamento nelle condizioni ambientali attuali?”*
No, verosimilmente non si verificherà alcun cambiamento climatico correlato all'attuazione delle proposte.
- *“Le trasformazioni previste sono “fuori scala” rispetto al contesto ambientale e territoriale?”*
No, l'entità delle diverse proposte, anche la loro somma, è contenuta, sia per ciò che attiene la dimensione delle aree interessate che per i carichi urbanistici connessi.
- *“Le trasformazioni interesseranno un numero considerevole di popolazione?”* No, la popolazione interessata direttamente dalle variazioni è stimabile in poche unità. La variante, trattando anche aree pubbliche, interessa indirettamente la popolazione comunale, ma non in termini di impatti ambientali.
- *“Le trasformazioni potranno avere conseguenze sui sistemi naturali e sugli ecosistemi?”*
No, non sono previsti incrementi sensibili delle pressioni antropiche sull'ecosistema imputabili all'attuazione della variante.
- *“Le trasformazioni sono coerenti con il sistema della programmazione e pianificazione sovraordinata vigente?”*
Sì, non si riscontrano significative incongruenze rispetto a ciò.

La checklist proposta dall'Allegato I del DLgs 4/08 per la Verifica di Assoggettabilità a VAS contiene una serie di domande le cui risposte contribuiscono anch'esse alla comunicazione in forma semplificata degli esiti della presente valutazione:

- *“1.a) in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse”*

La variante al PRG in esame, una volta approvata, costituisce riferimento per la successiva fase attuativa, stabilendo vincoli, prescrizioni e funzioni ammissibili nelle aree interessate. La variante apporta modifiche puntuali e di modesta entità rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e non gestisce direttamente risorse.

- *“1.b) in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati?”*

La proposta inciderà sul PRG ed i contenuti saranno recepiti nei titoli abilitativi per attuarne le puntuali previsioni, mentre non influenzerà altri piani. La variazione d'uso di alcuni immobili di proprietà comunale, per i quali è preventivata l'alienazione, potrà determinarne una valorizzazione economica.

- *“1.c) la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile”.*

Le proposte di variante hanno costituito un'occasione, in alcuni casi, per introdurre ex-novo ulteriori prestazioni di sostenibilità, che si innestano su un piano già impostato sulla ricerca di un assetto territoriale sostenibile. Non si riscontrano elementi di incoerenza con gli obiettivi concernenti lo sviluppo sostenibile.

- *“1.d) problemi ambientali pertinenti al piano o al programma”*

Le proposte di variante non comportano un significativo impatto ambientale. Il contesto in cui sono destinate ad incidere le previsioni non è interessato da criticità ambientali.

I vari interventi avverranno nel rispetto dei vincoli e tutele ambientali.

- *“1.e) la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)”*

Il PRG è il principale strumento urbanistico a livello comunale che governa l'assetto del territorio e le trasformazioni possibili. Gli interventi da esso disciplinati, che devono attuarsi nel rispetto della pianificazione settoriale, devono/possono essere occasioni di convergenza delle azioni individuate dai vari piani che interessano e disciplinano prettamente le tematiche ambientali, per concretizzare la politica comunitaria nel settore.

- *“2.a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti”*

Gli elementi di variante non determinano impatti ambientali con problematici profili di probabilità, durata e frequenza. La reversibilità degli effetti legati alle scelte urbanistiche della Variante, una volta attuate le trasformazioni, è bassa.

- *“2.b) carattere cumulativo degli impatti”*

Le modifiche proposte non presentano un sensibile carattere cumulativo né sinergico degli impatti attesi.

- *“2.c) natura transfrontaliera degli impatti”*

Né le modifiche in esame né le previsioni vigenti comportano impatti di natura transfrontaliera.

- *“2.d) rischi per la salute umana o per l’ambiente (es. in caso di incidenti)”*

Le variazioni in oggetto non comportano rischi per la salute umana o per l’ambiente e non aumentano né il rischio né l’entità degli effetti in caso di incidenti.