



**COMUNE di FAENZA**  
**Settore Territorio**

ADOZIONE	ATTO C.C. n. 241	del 26.09.2011
PUBBLICAZIONE BUR	n. 153	del 12.10.2011
APPROVAZIONE	ATTO C.C. n. 157	del 25.06.2012

**VARIANTE al PRG n. 59**  
**e connessa variazione**  
**alla classificazione acustica vigente**

**Ambito\_10 di PSC**  
**Rotonda Via Pana**

**RELAZIONE TECNICA**  
**E VARIAZIONI GRAFICO - NORMATIVE**

**Il Sindaco:**  
Giovanni Malpezzi

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

**Il Dirigente**  
Ennio Nonni

**Progettisti:**  
Ennio Nonni

**Responsabile del procedimento**  
Daniele Babalini

**Collaboratori:**  
Cinzia Neri  
Daniele Bernabei  
Devis Sbarzaglia



# Indice

Pag.

<b>1. Relazione Tecnica .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Premesse .....</b>	<b>3</b>
1.1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante	
1.1.2 Strumentazione urbanistica vigente	
1.1.3 Atti precedenti	
1.1.4 La procedura	
1.1.5 Le motivazioni di pubblico interesse	
1.1.6 Ulteriori considerazioni	
<b>1.2 Verifica dimensionamento .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Oggetto delle variazioni: "Area Rotonda Via Pana" Scheda n. 209 .....</b>	<b>14</b>
1.3.1 Il progetto	
1.3.2 Elaborati costitutivi	
– Estratto catastale	
– PRG Stato attuale – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 15	
– PSC Stato attuale (approvato atto CC 5761/17 del 22.01.2010) Tav. 3_7	
– PRG Stato variato – Tav. P2 – stralcio CTR 1:5000: tav. n. 15	
– PRG Stato variato – Tav. P3 – NUOVA SCH. n. 209 - <u>ADOTTATA</u>	
– <u>PRG Stato variato – Tav. P3 – NUOVA SCH. n. 209 - CONTRODEDOTTA</u>	
– PRG Stato attuale – Tav. P1 – stralcio NdA art. 12.6.2	
– PRG Stato variato – Tav. P1 – stralcio NdA art. 12.6.2	
1.3.3 Proposta di variante alla Classificazione acustica vigente ai sensi dell'art. 3 della LR 15/01	
– Zonizzazione Acustica Stato attuale – stralcio tav. n. 3	
– Zonizzazione Acustica Stato variato – stralcio tav. n. 3 - <u>ADOTTATA</u>	
– <u>Zonizzazione Acustica Stato variato – stralcio tav. n. 3 - CONTRODEDOTTA</u>	

# 1. Relazione tecnica

## **1.1 Premesse**

### 1.1.1 Ubicazione dell'area oggetto di variante

L'area si trova a Sud della strada provinciale n. 7 Via Pana, in contiguità con la zone produttive già pianificate dal PRG approvato, site in direzione Ovest.

Il fondo in oggetto, caratterizzato da suoli pianeggianti attualmente incolti, trova accesso dalla SP7 Via Pana, a Nord della quale si trovano le zone produttive-artigianali già insediate che si affacciano sull'autostrada A14.

L'area è delimitata ad Ovest dallo scolo consorziale Cantrighetto II, mentre a il limite Sud è rappresentato da un fosso minore interpodereale.



### 1.1.2 Strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Faenza risulta dotato di:

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

Il PRG vigente classifica le arein oggetto come “zona agricola normale – art. 14”.

In base al PSC questi terreni, che si estendono per circa 17.995 mq, ricadono all'interno dell'”ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali – art. 5.3” n. 10 denominato “Rotonda Via Pana” e

sono in parte interessati dalla viabilità primaria di progetto del passante Nord-Sud con il relativo corridoio di fattibilità.

### 1.1.3 Atti precedenti

L'ipotesi di variazione al PRG vigente assume ed interpreta la proposta di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. (Accordi con i privati) avanzata dai proprietari del fondo (nota prot. 21671 del 09.06.2011 – Fac.36/2010 Cl. 06-01), comportante alcune modifiche allo strumento urbanistico che sono condivise dall'Amministrazione Comunale.

Nella sostanza si tratta di un'anticipazione del POC su parte minoritaria di un ambito di nuovo insediamento, quindi parziale ed estremamente puntuale, gestita per mezzo di una variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e nel rispetto del PSC, come di seguito meglio descritto.

Prima di illustrare nel dettaglio il contenuto della presente Variante è necessario, per una comprensione cronologica dei fatti, evidenziarne i precedenti:

Data 13.03.2009

Adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Faenza con atto CC 1065/30.

I terreni identificati catastalmente al Foglio 61 mappale 34 del C.T. risultano inseriti all'interno dell'ambito di PSC n. 10\_Rotonda Via Pana, classificato come "ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali – art. 5.3"

Data 22.06.2009

Osservazione n. 54 al PSC del Comune di Faenza presentata dal Sig. Palli Domenico in qualità di legale rappresentante della Soc. IPA Srl (con sede a Brisighella, Via Matteotti n. 13 c.f. 01473730396), assunta con atto prot. 2724 del 23.06.2009.

L'osservante, proprietario delle aree in questione, al fine di procedere immediatamente alla realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'auto, propone di stipulare con l'A.C. un accordo urbanistico che preveda:

- anticipare le direttive del PSC senza attendere la redazione del Piano Operativo Comunale (POC);
- cedere preventivamente le future aree pubbliche funzionali alla viabilità strutturale;
- presentare un Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale (PRG).

Data 22.01.2010

Approvazione del PSC del Comune di Faenza con controdeduzione alle osservazioni pervenute, con atto CC 5761/17.

In accoglimento dell'osservazione n. 54 il Comune, ritenute le premesse ampiamente funzionali alla costruzione della viabilità strutturale, controdeduce inserendo una norma transitoria all'interno della scheda di Valsat relativa all'ambito n. 10\_Rotonda Via Pana che viene modificata nei seguenti termini:

*"NORMA TRANSITORIA:*

*Nella parte di ambito fronteggiante la via Pana è consentito, nel rispetto dell'art. 15 della Legge regionale n. 47 del 1978 e successive modifiche, per favorire l'immediata realizzazione della viabilità di PSC, di anticipare le direttive del PSC con un Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente senza attendere l'inserimento dell'area nel Piano Operativo Comunale (POC) nel rispetto dei seguenti indirizzi e previo parere del Settore Lavori Pubblici della Provincia per l'interferenza con la viabilità provinciale:*

- *cessione delle aree e realizzazione degli interventi funzionali alla viabilità strutturale;*
- *presentazione del Piano Particolareggiato in variante al PRG entro 10 mesi dalla approvazione del PSC;*
- *stipula della convenzione entro 3 mesi dalla approvazione del Piano Particolareggiato;*

*il mancato rispetto della tempistica comporta la decadenza automatica della specifica variante al PRG e della norma transitoria, e l'area, a prescindere dallo stato del procedimento, rientra di nuovo a tutti gli effetti all'interno dell'ambito 10 e quindi nel POC.*

*La norma transitoria di PSC decade in ogni caso entro 24 mesi dalla approvazione del PSC.”*

Data 16.03.2010

Sottoscrizione dell'”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 LR n. 20/2000”, necessario all'attuazione degli ambiti produttivi sovra comunali individuati dal PSC, come richiesto all'art. A-13 della LR 20/00 e s.m.i.

Data 22.11.2010

Presentazione da parte di IPA Srl di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata non conforme al PRG denominato “Ambito 10 – Rotonda Via Pana” per la realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'auto sui terreni identificati al Foglio 61 mappale 34 del C.T., oggetto della norma transitoria di PSC. (atto prot. 45158 del 22.11.2011)

Data 09.06.2011

Presentazione da parte di IPA Srl di una proposta di schema di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. in variante al PRG, con atto prot. 21671

Data 21.06.2011

Approvazione da parte della Giunta Comunale con atto n. 231 dello schema di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. proposto da IPA Srl “Schema di accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i. “Area Ambito di PSC 10\_Rotonda Via Pana”

Data 13.09.2011

Sottoscrizione accordo urbanistico con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i. “Area in Ambito di PSC 10\_Rotonda Via Pana” (Prot. Gen. 34013 del 13.09.2011)



#### 1.1.4 La procedura

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

".....

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

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

....."

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

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

Infine, la presente variante che interessa aree incluse in nuovo ambito di espansione produttiva individuato dal PSC (ambito specializzato per insediamenti produttivi di rilievo sovra comunale A14) è resa possibile dalla specifica norma transitoria contenuta nella scheda di PSC e riportata nelle premesse.

La proposta di Piano Particolareggiato, presentata preliminarmente ai fini istruttori della Variante in oggetto, è stata depositata in data 29.04.2011 e quindi rientra nei limiti temporali fissati dalla citata norma transitoria, definita sulla scheda di Valsat "ambito 10\_Rotonda Via Pana" del PSC, divenuto efficace il 22.01.2010.

Fra i principali contenuti della proposta figura la "cessione delle aree e realizzazione degli interventi funzionali alla viabilità strutturale", come espressamente richiesto dal PSC.

E' stato acquisito il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici della Provincia di Ravenna con atto prot. 88551 del 3.11.2010 in merito all'interferenza con la viabilità provinciale.

### **1.1.5 Le motivazioni di pubblico interesse**

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

- favorire l'immediata realizzazione della viabilità di rango strutturale indicata dal PSC. E' prevista l'acquisizione delle aree necessarie al completamento della rotatoria Via Pana-Via Bisaura, realizzando su tale infrastruttura il 4° braccio per l'innesto del Passante Nord/sud sulla Via Pana;
- entrare in possesso di talune aree di proprietà privata situate all'interno dell'ambito di PSC n. 10 "Rotonda Via Pana" ritenute funzionali alla futura realizzazione della pista ciclabile lungo via Pana;
- armonizzare gli interventi di trasformazione nei nuovi ambiti di PSC, anche se differiti nel tempo, i cui esiti devono caratterizzarsi per l'elevata sostenibilità insediativa globale.

L'attuazione parziale dei nuovi ambiti individuati dal PSC non deve pregiudicare o ridurre la qualità dell'assetto insediativo-infrastrutturale finale, ma deve contribuire organicamente al miglioramento/potenziamento delle necessarie dotazioni territoriali. Pertanto, vanno assicurate le idonee e congrue condizioni attuative per una razionale evoluzione del quadrante territoriale interessato, in aderenza al disegno e all'apparato normativo-prestazionale richiesto dal PSC.

### **1.1.6 Ulteriori considerazioni**

In sintesi viene previsto il cambio di destinazioni delle aree agricole in "Zona produttiva mista di nuovo impianto" la cui disciplina generale è dettata dall'art. 12.6 delle NdA del PRG e specificata-integrata su una nuova scheda (n. 209) appositamente introdotta dalla presente Variante, che assoggetta l'attuazione del comparto a successivo Piano Particolareggiato di iniziativa privata precisando gli usi insediabili (centro multifunzionale di servizio all'automobile), nonché l'assetto insediativo. Al successivo punto 1.3 vengono meglio dettagliati tali contenuti.

La presente variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al PRG attualmente in corso (data agosto 2011), come di seguito indicati:
  - Variante al PRG n. 53: 1° Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione del comparto produttivo sito in Via Pana Scheda n. 3 "Area di Borgo Liverani" sub-comparto B (Tav. P3 PRG '96). – Adottata con atto C.C. Prot. n. 53/7868 del 04.02.2010;
  - Variante al PRG n. 54 sch. 208 "Area Circonvallazione Granarolo" – Adottata con atto C.C. Prot. n. 73/7952 del 10.02.2010.
- non contrasta con le previsioni del PSC approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010, risultando pienamente coerente con esse. L'intervento si configura come una circoscritta anticipazione del POC già prevista in sede di PSC mediante apposita norma transitoria.

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

La norma transitoria prevista dal PSC per l'ambito n. 10 "Rotonda Via Pana", ossia la facoltà di attivare su impulso del privato una specifica variante al PRG che trovi attuazione per mezzo di un Piano Particolareggiato, anticipando le direttive del PSC senza attendere l'inserimento dell'area nel POC per le finalità ed alle condizioni richiamate in premessa, decade in ogni caso entro 24 mesi dalla approvazione del PSC.

Pertanto, per soddisfare compiutamente tale condizione prodromica ai successivi adempimenti, è necessario e sufficiente che il Consiglio Comunale adotti la variante al PRG alla quale il presente accordo accede prima del 22.01.2012.

Occorre quindi procedere all'adozione della presente "Variante al PRG n. 59" ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e nel rispetto dell'art. 41 della LR 20/00 e s.m.i..

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

L'Amministrazione Comunale per dare seguito a quanto previsto dalla norma transitoria della scheda dell'Ambito 10 del PSC ha approntato la presente variante al PRG che, dimensionalmente, è interessata dal seguente incremento produttivo, il cui totale ammonta a mq. 8.640 ricomprendendo in tale quota anche egli eventuali incentivi previsti

NUOVA SCHEDA	DESTINAZIONE PRG ATTUALE	DESTINAZIONE PSC	DESTINAZIONE PRG VARIATA	INCREMENTI
				PRODUTTIVO MQ
208	ZONE AGRICOLE NORMALI ART. 14	AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI (Art. 5.3)	ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE - Zone produttive miste di nuovo impianto ART. 12	7.200 (+ 20% incentivi <sup>1</sup> )
			<b>TOTALE</b>	<b>8.640</b>

<sup>1</sup> incentivi i contemplati dalla scheda n. 10 del PSC a fronte della predisposizione di ulteriori prestazioni aggiuntive in campo energetico e relativamente alla conservazione dell'acqua

Attraverso la lettera inviata alla Provincia di Ravenna in data 05.07.2010 (di seguito allegata) il **residuo disponibile nel PRG per attività produttive** era calcolato in mq. 39.569; successivamente a tale lettera nessuna Variante ad oggi adottata ha inciso su tale dimensionamento.

In merito al dimensionamento della presente variante al PRG n. 59 si evidenzia che la SUL considerata dal presente progetto, pari a circa 7.200 mq oltre ad un potenziale incremento legato ad incentivi per migliorare le prestazioni ambientali pari a 1.440 mq:

- rientra nel dimensionamento residuo del PRG vigente per le funzioni produttive (zone D), come quantificato e riportato nel presente documento;
- corrisponde alle potenzialità espresse dalla porzione di ambito di PSC n. 10 interessata, applicando il rispettivo indice perequativo indicato da tale piano e considerando gli incentivi ivi previsti.

Dato atto di ciò, si precisa che rimangono immutate le potenziali quantità edificatorie sulle restanti aree incluse nell'ambito n. 10, fermo restando il carico insediativo complessivo imposto dalla Valsat del PSC. Pertanto, le capacità edificatorie gestite dalla presente Variante al PRG, oltre ad erodere il residuo del PRG, saranno anche sottratte al dimensionamento definito dal PSC ed il primo POC contabilizzerà tale dato, ricomprendendovi gli eventuali incentivi.

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

Si conclude evidenziando che la variante al PRG n. 59 incide esclusivamente sul dimensionamento produttivo e che il nuovo valore a cui ci si dovrà attenere in sede di approvazione di ulteriori Varianti al PRG che trattano tali usi è pari a **mq 30.929** (mq 39.569 – mq 8.640\*).

\* comprensivi dell'eventuale incentivo pari al massimo al 20% della SUL base, quantificata in 7.200 mq



Comune di FAENZA  
Premio Europa 1968

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

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

Faenza, 5 luglio 2010

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

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

Alla c.a. dell'arch. Fabio POGGIOLI

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

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

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

Residenza mc. 13.073 Produttivo mq. 42.319
---

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

Residenza mc. 673 Produttivo mq. 42.319
--

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

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

<b>Residenza</b>	<b>mc. 23.686</b>
<b>Produttivo</b>	<b>mq. 39.569</b>

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

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



*Allegati:*

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

### ***1.3 Oggetto delle variazioni***



### 1.3.1 Il progetto

Alla luce di quanto precedentemente richiamato, il progetto urbanistico è finalizzato ad attuare un intervento coerente con il disegno pianificatorio delineato dal PSC vigente e con gli specifici obiettivi dell'A.C..

La variante, che come esplicitato scaturisce da una proposta di accordo ai dell'art. 18 LR 20/00 e s.m.i. da parte di privati accompagnata da una soluzione progettuale di assetto planivolumetrico, individua per mezzo della nuova scheda n. 209 di PRG le aree destinate a diventare pubbliche includendovi, in eccedenza rispetto agli standards dovuti, le aree funzionali alla futura pista ciclabile in fregio a via Pana e prevede la realizzazione da parte dell'operatore privato del 4° braccio della rotonda – innesto Passante Nord/sud sulla Via Pana con relativa cessione dell'opera all'A.C.. Viene graficamente indicata anche la zona per l'edificazione privata, con gli spazi di pertinenza.

Al fine di assicurarne un elevato grado di sostenibilità delle previsioni trattate, la nuova scheda n. 209 si compone anche di una sezione rivolta specificatamente alla caratterizzazione prestazionale dell'insediamento, che vede maggiormente articolate le tematiche indicate dalla Valsat del PSC.

La Superficie Territoriale interessata misura circa 17.955 mq, mentre la Superficie Utile Lorda destinata alla realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'automobile è di circa 7.182 mq, da collocarsi su una superficie fondiaria di circa 13.122 mq.

Considerato che fra gli usi potenzialmente riconducibili all'attività di "centro multifunzionale di servizio all'auto" figura anche il commercio al dettaglio, si rende necessario integrare anche l'art. 12.6 delle NdA del PRG vigente inserendo il riferimento alla scheda in oggetto fra quelle ove è consentito questo uso, fermo restando il rispetto delle quantità massime stabilite dal PRG per tali zone produttive miste di nuovo impianto.

**In merito alla residenza, mentre si prevede la possibilità di riservare superfici per lavoratori di imprese di zona, custodi, etc., a seguito delle osservazioni formulate dalla Provincia successivamente all'adozione, si riserva tale uso esclusivamente ai proprietari e/o custodi delle attività insediate.**

Posto che la scheda di Valsat del PSC stabilisce delle condizioni di sostenibilità per la trasformazione riferite all'intero ambito n. 10 di PSC, di cui le aree in questione costituiscono una porzione, la presente variante:

- in quanto disciplina l'anticipazione dell'attuazione di parte dell'ambito deve garantire in ogni caso il rispetto delle direttive del PSC, comprese le indicazioni della sua Valsat che come già detto vengono incorporate ed approfondite nella nuova scheda di PRG n. 209;
- fra le svariate tematiche trattate, si richiama il fatto che costituisce una condizione fondamentale all'attivazione dell'area la realizzazione del nuovo tratto di fognatura con caratteristiche adeguate a servire l'intero ambito n. 10 "Rotonda Via Pana", fino al collettore/sollevarmento della fognatura comunale (opera extra-comparto), come richiesto dalla Valsat-PSC. Il comparto in oggetto si allaccerà al tracciato di nuova realizzazione.

Trattandosi di aree incluse in un ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale, l'intervento dovrà indirizzarsi verso il conseguimento delle prestazioni di Area Ecologicamente Attrezzata (AEA).

Questa Variante al PRG che contiene aspetti di rilevante interesse pubblico e che “anticipa” il POC, in quanto motivata anche dall’urgenza riconosciuta al proponente privato e commisurata specificatamente alle esigenze e finalità con esso concordate dall’A.C., contempla nel testo dell’accordo urbanistico un dispositivo in base al quale, qualora l’operatore ritardi la stipula della convenzione una volta approvato il successivo Piano Particolareggiato di attuazione, decadono le particolari possibilità d’intervento definite nell’accordo.

In tale caso il RUE ed il POC riconsidereranno e disciplineranno per le parti di competenza, garantendo l’attuazione delle opere di valenza pubblica trattate, le trasformazioni possibili nell’area in oggetto ed in attesa di tali strumenti rimarrà/tornerà automaticamente in vigore la disciplina attuale del PRG approvato che classifica il fondo come “zona agricola normale – art. 14”.

### 1.3.2 Elaborati costitutivi

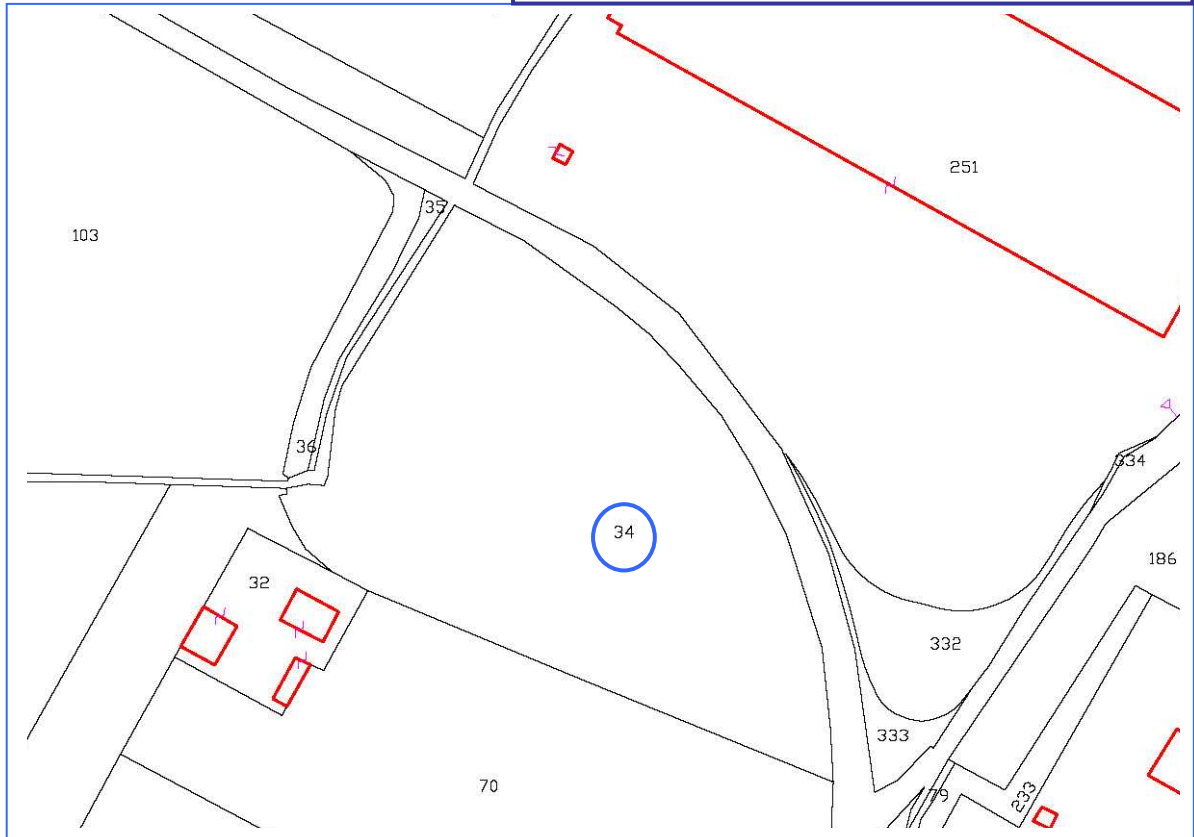
La presente variante parziale al PRG, che viene **APPROVATA** ai sensi dell’art. 15 comma 4 lettera c) della L.R. 47/78 e s.s.m., si compone dei seguenti elaborati:

- Variante al PRG n. 59 – Ambito\_10 di PSC Rotonda Via Pana e correlata Variante al Piano di classificazione acustica: RELAZIONE TECNICA e VARIAZIONI GRAFICO-NORMATIVE (**MAGGIO 2012**) ..... (Allegato **A**)
- Accordo urbanistico con i privati ai sensi dell’art. 18 della LR 20/00 e s.m.i. “Area in Ambito di PSC 10\_Rotonda Via Pana” ..... (Allegato **B**)
- Valsat ..... (Allegato **C**)
- Relazione geologica ..... (Allegato **D**)
- **INTEGRAZIONE Relazione geologica** ..... (Allegato **E**)
- **Atti di pubblicazione – Controdeduzioni – Dichiaraz. di Sintesi** ..... (Allegato **F**)

Le modifiche introdotte interessano i seguenti elaborati del PRG:

- Tav. P2 - CTR 1:5.000 Tav. n. 15;
- Tav. P3 - Schede normative di Attuazione:  
NUOVA Scheda n. 209 “Area di Rotonda Via Pana”;
- Art. 12.6.2 delle NdA.

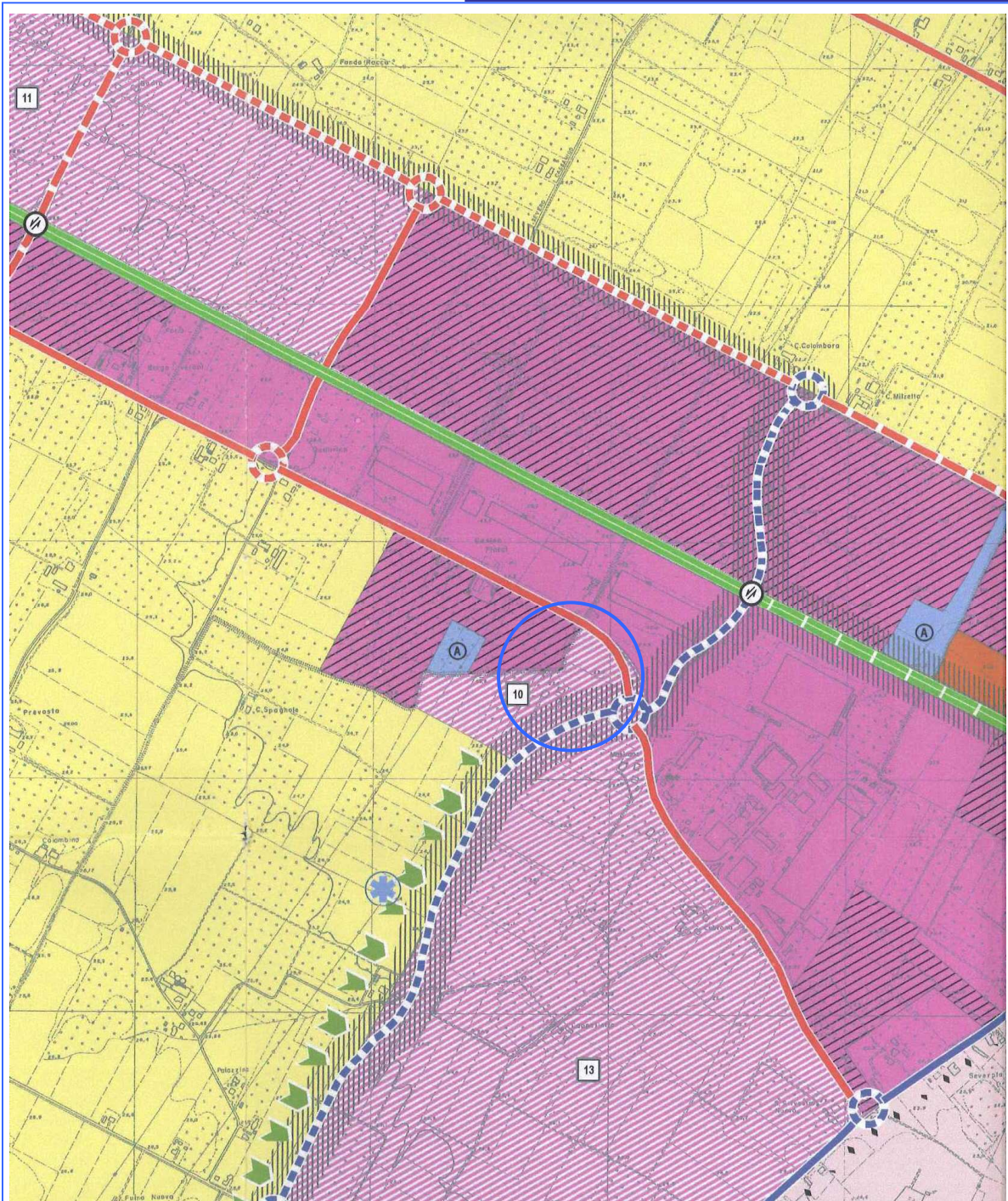
**ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio 61 Mapp. 34 - scala 1:2500






**STRALCIO PRG - STATO ATTUALE**  
Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 15






**ESTRATTO di PSC  
Tav. 3\_7 – Aspetti Strutturali**



**LEGENDA**

-  Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (Art. 5.3)
-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali (Art. 5.3)
-  Ambito per nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali (Art. 5.3)

-  Ambito per nuovi insediamenti integrati (Art. 5.3)
-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (Art. 5.3)
-  Numero identificativo ambito per nuovi insediamenti<sup>1</sup>

**ESTRATTO DI PRG - STATO VARIATO**  
**Tav. P2 CTR 1:5000 - Tav. 15**



**SCHEDA n° 209: A REA AMBITO\_10 DI PSC – ROTONDA VIA PANA**

**Art. 12.6 – Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto**

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento attuativo</b>	– Piano Particolareggiato di iniziativa privata

DESTINAZIONE	
<b>Funzioni</b>	<p>Nuovo insediamento produttivo sovracomunale - Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (art. A14 LR 20/2000 e s.m.i.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– E' consentito l'insediamento di attività attinenti ad un centro multiservizi per l'autoveicolo riconducibili alle funzioni di tipo b1), b2), b3), b4), C) di cui all'art. 3 delle NdA e quote di residenza per lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc. comprese fra il 5% e il 7% della SUL complessiva.</li> <li>– Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le norme di cui all'art. 12.6 delle NdA</li> </ul>

CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	
<b>Ut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– SUL massima: 7.200 mq circa</li> <li>– SUL minima: 4.680 mq circa</li> </ul>
<b>Incentivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– la Sul massima può essere incrementata fino ad un massimo del 20% predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ incremento dal 20% al 30% della quota di fabbisogno energetico soddisfatto da energie rinnovabili</li> <li>○ edifici dotati di requisiti di "qualità ambientale" di cui all'atto CC n. 3485/264 del 12.07.2001 "Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia e di qualità e sostenibilità ambientale"</li> </ul> </li> </ul>

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	– le aree pubbliche, comprensive dello standard di cui all'art. A24 della LR 20/00 e s.m.i., sono quelle graficamente indicate e la loro eventuale estensione deve avvenire in base ad una progettazione che ne assicuri l'accorpamento.
<b>Nuove infrastrutture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– deve essere realizzato il quarto innesto del passante Nord/Sud sulla rotonda di Via Pana</li> <li>– l'accesso all'area deve avvenire con innesto sul nuovo passante Nord/Sud previsto dal PSC e, in attesa di esso, mediante allacciamento diretto alla rotonda di Via Pana.</li> </ul>
<b>Impiantistica territoriale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– deve essere previsto: <ul style="list-style-type: none"> <li>– il convogliamento dei reflui neri alla rete e al sistema di depurazione esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato di caratteristiche adeguate a servire l'intero ambito n. 10 di PSC;</li> <li>– il collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente;</li> <li>– la realizzazione dell'allacciamento alla rete gas, con stacco dalla rete esistente.</li> </ul> </li> </ul>

## PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE

In considerazione dell'elevata visibilità del sito, che contribuisce significativamente a determinare l'immagine dell'accesso all'importante ambito produttivo che si attesta a ridosso del casello autostradale, è necessario sottoporre il progetto del Piano Particolareggiato e dei Permessi di Costruzione al parere della CQAP, che dovrà accertare l'elevata qualità dell'intervento in relazione al sito.

## USO DELLE RISORSE

<b>Consumi</b>	<p><b>Energia:</b> _In sede di PUA dovrà essere effettuata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'analisi del sito di cui alla Del.GR n.268/2000 come aggiornata dalla Del.GR n.21/2001 in base ai criteri individuati dalla scheda di Valsat del PSC</li><li>- la valutazione della fattibilità tecnico-economica di cui all'art. 5 comma 4 LR 26/2004 prevedendo un corretto orientamento solare delle masse edificate ed il ricorso al teleriscaldamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili;</li></ul> <p>-Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico; _L'aumento dell'efficienza energetica deve essere perseguito adottando in particolare isolamenti termici adeguati, controllando le dispersioni e riducendo i consumi. Fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, gli edifici devono avere comunque prestazioni energetiche con consumi inferiori a 70 kWh/mq anno; _Si devono utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari o altro) e per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici). In particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili; _Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p><b>Acqua:</b> _Vanno adottate soluzioni finalizzate al massimo risparmio idrico. In particolare i servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso. Vanno inoltre previsti sistemi di raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati.</p>
<b>Emissioni</b>	<p><b>Rumore:</b> _Eventuali barriere antirumore a terra vanno realizzate con elementi naturali, per ottenere un migliore inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai recettori sensibili; _ La classificazione acustica di progetto è classe V.</p> <p><b>Gas climalteranti:</b> _Devono essere previste essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO<sub>2</sub> e polveri.</p> <p><b>Rifiuti:</b> _Deve essere effettuata la raccolta differenziata, verificando in accordo con gli Enti gestori del servizio la necessità di individuare nel comparto adeguate aree comuni per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilati agli urbani.</p> <p><b>Luce:</b> _ Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione sia pubblici che privati devono rispettare i criteri stabiliti dalla LR 19/03.</p>

## COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

<b>Permeabilità e vulnerabilità acquiferi</b>	<p><b>Permeabilità:</b> _ Deve essere assicurata la permeabilità dei suoli per almeno il 30% della superficie fondiaria conteggiata come da art. 4.4.4 delle NdA del PRG vigente.</p> <p><b>Regimazione delle acque:</b> _ Deve essere mantenuto e rinaturalizzato il reticolo idrografico esistente, in base a soluzioni concordate con gli enti competenti</p>
---	--

<b>Geomorfologia</b>	<p><b>Sicurezza:</b></p> <p>_I bacini di laminazione relativi agli insediamenti privati vanno localizzati nelle aree private indicate graficamente e devono essere realizzati prevedendone anche la funzione di habitat naturali. Si deve evitare la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%;</p> <p>_Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche devono prevedersi prove di approfondimento, fra cui prove tipo "Down Hole" (o altre di stessa valenza scientifica) e carotaggi a 30 mt di profondità minima;</p> <p>_Và previsto un piano d'uso e sicurezza dell'area in caso di emergenza;</p> <p>_Deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente</p>
<b>Natura e Paesaggio</b>	<p><b>Verde:</b></p> <p>_Devono essere previsti interconnessioni tra il verde privato, i bacini di laminazione e le aree pubbliche sistemate a verde con l'obiettivo di favorire reti ecologiche;</p> <p>_Deve essere realizzata una fascia sistemata a verde alberato, lungo la fascia di rispetto dello scolo Fosso Vecchio (10 mt) e a confine con i fabbricati rurali situati a sud-ovest dell'area</p> <p>_L'intervento, in fase di titolo abilitativo, necessita di autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs 42/04 causa la vicinanza al corso d'acqua scolo Fosso Vecchio</p>
<b>Storia e Archeologia</b>	<p>_L'intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 11 del PSC in quanto l'area è individuata come "zona di alta potenzialità archeologica".</p>
<b>Assetto territoriale/insediativo</b>	<p><b>Ambito:</b></p> <p>_Và ricercata la qualità architettonica con il ricorso ad elementi compositivi/costruttivi dei fabbricati che si contraddistinguono anche come fattore di connessione ecologica.</p> <p>Fermo restando che un minimo pari al 20% della Sf a terra sia permeabile, quale prestazione per gli edifici, da dettagliare nel PUA si prevede che una superficie equivalente a quella della copertura sia prevista a tetto verde;</p> <p>_Fermo restando il 50% della copertura a tetto verde si stabiliscono le seguenti equivalenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 mq tetto verde = 0,5 mq parete verde</li> <li>- 1 mq tetto verde = 1,2 habitat naturale con acqua.</li> </ul> <p>_Qualora il tetto sia usato come esposizione di autoveicoli possono essere adottate le compensazioni di cui ai punti precedenti, senza attenersi al 50% di verde pensile.</p>

#### COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE

<b>Rete per la mobilità</b>	<p><b>Mobilità:</b></p> <p>_Deve essere incentivata la mobilità pedonale e ciclabile, individuando all'interno delle aree da cedere all'A.C. gli spazi da destinarsi alla viabilità ciclopedonale in progetto;</p> <p>_Devono essere realizzare idonee fasce di ambientazione a fianco della viabilità strutturale (passante Nord/Sud);</p> <p>_I parcheggi privati vanno localizzati prioritariamente nelle aree individuate graficamente e devono essere schermati con alberature collocate sul confine Sud dell'area;</p> <p>_La presentazione del Piano Particolareggiato deve contemplare uno studio di massima per la soluzione dell'accesso all'area che dimostri la possibilità di servirsi di tale infrastruttura per il collegamento viario della restante parte dell'ambito di PSC n. 10 al passante Nord/Sud.</p>
-----------------------------	---



**SCHEDA n° 209: A REA AMBITO\_10 DI PSC – ROTONDA VIA PANA**

Art. 12.6 – Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento attuativo</b>	– Piano Particolareggiato di iniziativa privata

DESTINAZIONE	
<b>Funzioni</b>	<p>Nuovo insediamento produttivo sovracomunale - Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (art. A14 LR 20/2000 e s.m.i.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– E' consentito l'insediamento di attività attinenti ad un centro multiservizi per l'autoveicolo riconducibili alle funzioni di tipo b1), b2), b3), b4), C) di cui all'art. 3 delle NdA., con le seguenti precisazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>è ammessa la residenza a servizio delle attività previste, riservata ai custodi e/o proprietari, nel limite del 5% della SUL complessiva;</u></li> <li>○ <u>è esclusa la localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e pericolosi.</u></li> </ul> </li> <li>– Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le norme di cui all'art. 12.6 delle NdA</li> </ul>

CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	
<b>Ut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– SUL massima: 7.200 mq circa</li> <li>– SUL minima: 4.680 mq circa</li> </ul>
<b>Incentivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– la Sul massima può essere incrementata fino ad un massimo del 20% predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ incremento dal 20% al 30% della quota di fabbisogno energetico soddisfatto da energie rinnovabili</li> <li>○ edifici dotati di requisiti di "qualità ambientale" di cui all'atto CC n. 3485/264 del 12.07.2001 "Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia e di qualità e sostenibilità ambientale"</li> </ul> </li> </ul>

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	– le aree pubbliche, comprensive dello standard di cui all'art. A24 della LR 20/00 e s.m.i., sono quelle graficamente indicate e la loro eventuale estensione deve avvenire in base ad una progettazione che ne assicuri l'accorpamento.
<b>Nuove infrastrutture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– deve essere realizzato il quarto innesto del passante Nord/Sud sulla rotonda di Via Pana</li> <li>– l'accesso all'area deve avvenire con innesto sul nuovo passante Nord/Sud previsto dal PSC e, in attesa di esso, mediante allacciamento diretto alla rotonda di Via Pana.</li> </ul>

<b>Impiantistica territoriale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deve essere previsto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il convogliamento dei reflui neri alla rete e al sistema di depurazione esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato di caratteristiche adeguate a servire l'intero ambito n. 10 di PSC;</li> <li>- il collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente;</li> <li>- la realizzazione dell'allacciamento alla rete gas, con stacco dalla rete esistente.</li> </ul> </li> </ul>
-----------------------------------	---

### PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE

In considerazione dell'elevata visibilità del sito, che contribuisce significativamente a determinare l'immagine dell'accesso all'importante ambito produttivo che si attesta a ridosso del casello autostradale, è necessario sottoporre il progetto del Piano Particolareggiato e dei Permessi di Costruzione al parere della CQAP, che dovrà accertare l'elevata qualità dell'intervento in relazione al sito.

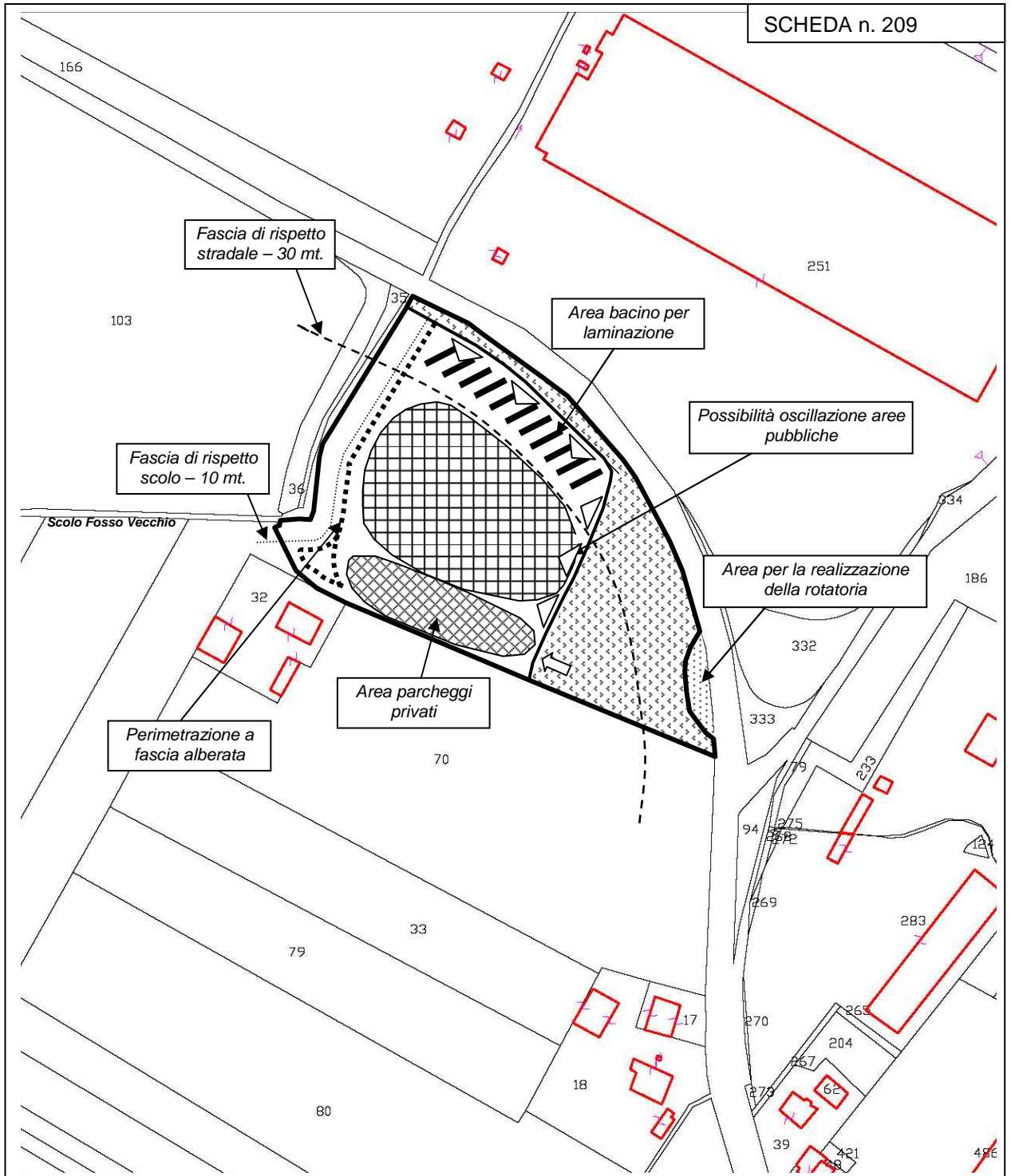
### USO DELLE RISORSE

<b>Consumi</b>	<p><b>Energia:</b>  _In sede di PUA, <u>per la redazione del quale si richiamano gli indirizzi di cui agli artt. 6.5 e 12.7 del PTCP</u>, dovrà essere effettuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'analisi del sito di cui alla Del.GR n.268/2000 come aggiornata dalla Del.GR n.21/2001 in base ai criteri individuati dalla scheda di Valsat del PSC</li> <li>- la valutazione della fattibilità tecnico-economica di cui all'art. 5 comma 4 LR 26/2004 prevedendo un corretto orientamento solare delle masse edificate ed il ricorso al teleriscaldamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili;</li> </ul> <p>_Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico;  _L'aumento dell'efficienza energetica deve essere perseguito adottando in particolare isolamenti termici adeguati, controllando le dispersioni e riducendo i consumi. Fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, gli edifici <u>soggetti a certificazione energetica</u> devono avere comunque prestazioni energetiche (<u>EP<sub>tot</sub></u>) con consumi inferiori a 70 kWh/mq <u>anno per le destinazioni residenziali ed assimilabili e 16 kWh/mc anno per le altre destinazioni</u>;  _Si devono utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari o altro) e per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici). In particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili;  _Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p><b>Acqua:</b>  _Vanno adottate soluzioni finalizzate al massimo risparmio idrico. In particolare i servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso. Vanno inoltre previsti sistemi di raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati.</p>
<b>Emissioni</b>	<p><b>Rumore:</b>  _Eventuali barriere antirumore a terra vanno realizzate con elementi naturali, per ottenere un migliore inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai recettori sensibili;  _ La classificazione acustica di progetto è classe <u>IV</u>.</p> <p><b>Gas climalteranti:</b>  _Devo essere previste essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO<sub>2</sub> e polveri.</p> <p><b>Rifiuti:</b>  _Deve essere effettuata la raccolta differenziata, verificando in accordo con gli Enti gestori del servizio la necessità di individuare nel comparto adeguate aree comuni per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilati agli urbani.</p> <p><b>Luce:</b>  _ Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione sia pubblici che privati devono rispettare i criteri stabiliti dalla LR 19/03.</p>





COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	
<b>Permeabilità e vulnerabilità acquiferi</b>	<p><b>Permeabilità:</b> _ Deve essere assicurata la permeabilità dei suoli per almeno il 30% della superficie fondiaria conteggiata come da art. 4.4.4 delle NdA del PRG vigente.</p> <p><b>Regimazione delle acque:</b> _ Deve essere mantenuto e rinaturalizzato il reticolo idrografico esistente, in base a soluzioni concordate con gli enti competenti</p>
<b>Geomorfologia</b>	<p><b>Sicurezza:</b> <u><b>Per la redazione del PUA deve essere prodotta una relazione a firma di un geologo abilitato che affronti puntualmente le tematiche indicate nel parere espresso ai sensi dell'art. 5 della LR 19/08 dalla Provincia di Ravenna, con atto G.P. n. 62 del 07.03.2012, in merito alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità locale del territorio:</b></u> _ I bacini di laminazione relativi agli insediamenti privati vanno localizzati nelle aree private indicate graficamente e devono essere realizzati prevedendone anche la funzione di habitat naturali. Si deve evitare la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%; _ Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche devono prevedersi prove di approfondimento, fra cui prove tipo "Down Hole" (o altre di stessa valenza scientifica) e carotaggi a 30 mt di profondità minima; _ V'è previsto un piano d'uso e sicurezza dell'area in caso di emergenza; _ Deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente</p>
<b>Natura e Paesaggio</b>	<p><b>Verde:</b> _ Devono essere previsti interconnessioni tra il verde privato, i bacini di laminazione e le aree pubbliche sistemate a verde con l'obiettivo di favorire reti ecologiche; _ Deve essere realizzata una fascia sistemata a verde alberato, lungo la fascia di rispetto dello scolo Fosso Vecchio (10 mt) e a confine con i fabbricati rurali situati a sud-ovest dell'area _ L'intervento, in fase di titolo abilitativo, necessita di autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs 42/04 causa la vicinanza al corso d'acqua scolo Fosso Vecchio</p>
<b>Storia e Archeologia</b>	<p>_ L'intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 11 del PSC in quanto l'area è individuata come "zona di alta potenzialità archeologica".</p>
<b>Assetto territoriale/insediativo</b>	<p><b>Ambito:</b> _ V'è ricercata la qualità architettonica con il ricorso ad elementi compositivi/costruttivi dei fabbricati che si contraddistinguono anche come fattore di connessione ecologica. Fermo restando che un minimo pari al 20% della Sf a terra sia permeabile, quale prestazione per gli edifici, da dettagliare nel PUA si prevede che una superficie equivalente a quella della copertura sia prevista a tetto verde; _ Fermo restando il 50% della copertura a tetto verde si stabiliscono le seguenti equivalenze: - 1 mq tetto verde = 0,5 mq parete verde - 1 mq tetto verde = 1,2 habitat naturale con acqua. _ Qualora il tetto sia usato come esposizione di autoveicoli possono essere adottate le compensazioni di cui ai punti precedenti, senza attenersi al 50% di verde pensile.</p>

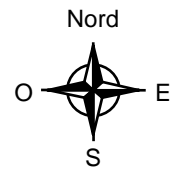
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	
<b>Rete per la mobilità</b>	<p><b>Mobilità:</b> _ Deve essere incentivata la mobilità pedonale e ciclabile, individuando all'interno delle aree da cedere all'A.C. gli spazi da destinarsi alla viabilità ciclopedonale in progetto; _ Devono essere realizzare idonee fasce di ambientazione a fianco della viabilità strutturale (passante Nord/Sud); _ I parcheggi privati vanno localizzati prioritariamente nelle aree individuate graficamente e devono essere schermati con alberature collocate sul confine Sud dell'area; _ La presentazione del Piano Particolareggiato deve contemplare uno studio di massima per la soluzione dell'accesso all'area che dimostri la possibilità di servirsi di tale infrastruttura per il collegamento viario della restante parte dell'ambito di PSC n. 10 al passante Nord/Sud. <u><b>I nuovi tracciati stradali dovranno essere conseguenti a valutazione previsionale di impatto acustico, tesa ad individuare a livello preliminare le eventuali criticità ed interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico da considerare.</b></u></p>

**NUOVA SCHEDA n. 209 di PRG**  
**Tav. P3 CTR 1:2.500**



**LEGENDA**

-  Perimetro area di intervento
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Area indicativa da cedere all'Amm.ne Com.le
-  Accesso carrabile all'area privata



Scala 1:2.500

## **12.6 Zone produttive miste di nuovo impianto**

### **12.6.1 [...]**

**12.6.2** Le trasformazioni sono disciplinate dalle apposite schede nonché dalle seguenti regole di carattere generale:

- le attività commerciali al dettaglio nella misura massima del 5% della St sono ammesse esclusivamente nelle seguenti schede normative (Tav.P3): 2-3-4-5-6-9-10-11-12-15-19-20-59-60-79-80-81-92-97-146-152. Quando una scheda è interessata anche dagli ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (art. 22) la quantificazione del 5% riguarda l'area esterna all'ambito di cui all'art. 22;

L'attuazione avviene con piani di iniziativa pubblica, privata o con progetti unitari per le aree di piccole dimensioni evidenziate nelle schede:

- la Sul a destinazione abitativa esistente al 31.12.95 non viene conteggiata ai fini della determinazione della Sul residenziale prevista nelle schede normative;
- la residenza prevista nelle schede normative deve essere al servizio dell'attività;
- l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- l'altezza massima degli edifici è di 12 m ad esclusione dei volumi tecnici.

## **12.6 Zone produttive miste di nuovo impianto**

### **12.6.1 [...]**

**12.6.2** Le trasformazioni sono disciplinate dalle apposite schede nonché dalle seguenti regole di carattere generale:

- le attività commerciali al dettaglio nella misura massima del 5% della St sono ammesse esclusivamente nelle seguenti schede normative (Tav.P3): 2-3-4-5-6-9-10-11-12-15-19-20-59-60-79-80-81-92-97-146-152-**209**. Quando una scheda è interessata anche dagli ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (art. 22) la quantificazione del 5% riguarda l'area esterna all'ambito di cui all'art. 22;

L'attuazione avviene con piani di iniziativa pubblica, privata o con progetti unitari per le aree di piccole dimensioni evidenziate nelle schede:

- la Sul a destinazione abitativa esistente al 31.12.95 non viene conteggiata ai fini della determinazione della Sul residenziale prevista nelle schede normative;
- la residenza prevista nelle schede normative deve essere al servizio dell'attività;
- l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- l'altezza massima degli edifici è di 12 m ad esclusione dei volumi tecnici.

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

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

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

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

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

1. i Comuni verificano la coerenza delle previsioni della pianificazione urbanistica con la classificazione acustica del territorio nell'ambito della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), prevista dall'art. 5 della LR. n.20/2000;
2. In assenza della classificazione acustica il PSC può assumere il valore e gli effetti della stessa ai sensi dell'art. 20 della LR n. 20/2000.

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

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

Nel caso di specie si opera all'interno di un ambito di nuovo insediamento di PSC per mezzo di una variante al PRG (rientrante nei casi previsti dall'art. 41 della LR 20/00) la cui Valsat deve confrontarsi con una classificazione acustica del territorio comunale vigente ma che non tiene conto delle previsioni di PSC (in quanto approvate successivamente).

La scheda di Valsat del PSC approvato indica infatti per l'ambito n. 10 una classe acustica V di progetto. Tale strumento, in cui è preminente la componente strategica, opera una individuazione di carattere generale e preliminare.

Risulta pertanto necessario, in base a quanto riportato nella DGR 2053 prot. Gen. AMB/01/17392 concernente "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio", nonché alla classificazione acustica del territorio comunale indicata dal PSC per i soli ambiti sottoposti a POC (quindi a trasformazioni urbanistiche sostanziali), *"distinguere in due distinti momenti la classificazione acustica delle trasformazioni urbanistiche potenziali di ciascun ambito: la prima strategica di carattere generale e preliminare relativa al PSC ed ai suoi contenuti strategici e*

*strutturali conformanti in maniera duratura il territorio, la seconda operativa specifica e definitiva relativa a tutti gli ambiti interessati alla attuazione operativa del POC.”*

Il POC e, in questo specifico caso la variante al PRG, è strumento di attuazione operativa del PSC che disciplina gli ambiti di trasformazione urbanistica sostanziale del territorio urbano, definendo aspetti urbanistici di dettaglio progettuale relativi alla disciplina d'uso del suolo e quindi si può operare con una valutazione operativa su un progetto più definito da un punto di vista spaziale, planivolumetrico e di distribuzione delle funzioni all'interno degli ambiti oggetto di trasformazione sostanziale. Il POC, come la presente variante al PRG, è sottoposto a parere dell'AUSL ai sensi dell'art. 19 della LR n.19/1982.

La valutazione della non esistenza di situazioni di conflitto di cui al quarto comma dell'art. 2 della LR 15/01 è in questo caso affidata al parere igienico-sanitario ed ambientale espresso da ARPA-USL nell'iter di approvazione del POC (o variante al PRG), per le parti di rispettiva competenza, nonché alle valutazioni da formularsi nell'ambito della Valsat che accompagna la nuova proposta.

Considerato:

- l'indicazione del PSC che, nel proporre una classe V di progetto, privilegia il nuovo assetto del territorio che contempla un vasto "ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale con caratteristiche di area ecologicamente attrezzata" all'interno del quale si colloca l'area di variante;
- la Valsat, che accompagna la presente proposta di variante al PRG, in base alla quale viene indicata (al punto 1.2.4) quale possibile nuova classificazione acustica per l'area in esame la classe IV o la classe V a seconda che l'insediamento si caratterizzi rispettivamente per una valenza prevalentemente terziaria-commerciale oppure manifatturiera. Si segnala che la quota di commercio al dettaglio ammissibile non potrà superare il 5% della SUL complessiva e che in base alla proposta viene individuata dal PRG una nuova "Zona produttiva mista di nuovo impianto" ove in base all'art. 3 delle NdA saranno insediabili anche usi terziari e produttivi (manifatturiero di tipo produttivo), purchè riconducibili ad un centro multi servizi all'automobile come richiesto dall'apposita scheda n. 209;
- la citata DGR Prot. n. AMB/01/17392 "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15/01". La combinazione dei contenuti del punto 3.1.2 concernete varianti parziali ai PRG vigenti adottate successivamente alla direttiva. con quelli del punto 3.2.1 relativi ai nuovi Strumenti urbanistici comunali della L.R. n.20/2000, ove è riportato che:

*"Classe V e VI : aree prevalentemente ed esclusivamente produttive*

*Sono di norma individuate in classe V le parti del territorio destinate dai piani ad "ambiti specializzati per le attività produttive" di cui agli articoli A-13 ed A-14 della L.R. n.20/2000; i predetti ambiti sono caratterizzati dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e possono*

*contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.*

.....

*Alla classe VI appartengono inoltre i medesimi ambiti specialistici produttivi (art.A-13) in cui l'attività produttiva è a carattere esclusivamente industriale-artigianale; in tale contesto vanno ricompresi anche gli edifici pertinenziali all'attività produttiva”;*

- in base alla classificazione acustica vigente l'area è lambita a nord da insediamenti produttivi esistenti collocati in classe V, confina ad est con una zona individuata in classe IV di progetto (aree ad alta intensità umana) ed è incisivamente interessata dalla fascia di pertinenza stradale relativa a via Pana, inserita in classe IV. A sud si estende il territorio agricolo (classe III) in buona parte incluso nell'ambito di nuova espansione produttiva ipotizzato dal PSC;
- richiamate tutte le considerazioni precedentemente espresse.

**Posto che:**

- si rende necessario procedere al coordinamento delle modifiche al PRG con quelle relative al Piano di Classificazione acustica in sede di adozione, in sede di adozione si è pertanto ipotizzata la modifica della classificazione acustica dell'area in oggetto, da classe III a classe V di progetto, richiamando espressamente la necessità di acquisire il parere di ARPA prima dell'approvazione, seguendo le procedure dettata dall'art. 3 della LR 15/01;

- è stato acquisito, con Prot.Gen. n. 40032 del 26.10.2011, il parere di ARPA, in base al quale:

“.....

L'ipotesi di attribuzione alla classe V indicata nella scheda d'ambito è condivisibile qualora nella UTO (unità territorialmente omogenea) prevalgano, a progetto realizzato, insediamenti di tipo industriale e artigianale con limitata presenza di attività terziarie e di abitazioni come indica la DGR 2053/2011.

.....”

**Viste** le considerazioni formulate da ARPA, richiamato il fatto che il comparto confina con un'area produttiva già individuata in classe IV;

**Alla luce di quanto descritto e considerato, si ritiene:**

- che non sia opportuno, per quanto ipotizzabile in questa fase ed in assenza di un piano attuativo depositato che operi scelte di maggior dettaglio, limitare la possibilità di realizzare un insediamento con prevalenza di funzioni terziarie, peraltro ammesse dalla scheda di PRG proposta. Di contro, il comparto si colloca in un quadrante territoriale ove si registra già una consistente disponibilità di insediamenti per l'industria, in associazione al fatto che si assiste attualmente ad una contrazione della richiesta di nuovi spazi destinati all'industria manifatturiera;
- **di assegnare la classe acustica IV al comparto in oggetto, in luogo dell'attuale classe III e della proposta classe V in sede di adozione.**



Elaborati del Piano di classificazione acustica oggetto di modifiche:

- Tavola n. 3 “Classificazione dell’intero territorio comunale”, in scala 1:10.000

Viene apportata, pertanto, unicamente la variazione della classe acustica del comparto oggetto di nuove previsioni urbanistiche senza variare in alcun modo l’apparato normativo del piano vigente né la classificazione di altre aree.



Comune di  
**Faenza**  
provincia di Ravenna

# ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Elaborati grafici

## Classificazione dell'intero territorio comunale

tavola n.3

settembre 2008

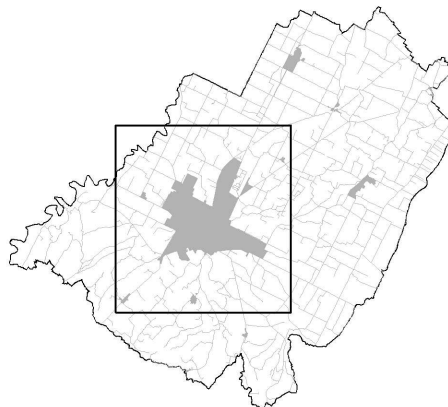
scala 1:10.000

Il sindaco:  
Claudio Casadio

Dirigente settore territorio:  
arch. Ennio Nonni

Elaborazione:  
**ing. Franca Conti**  
(tecnico in acustica ambientale)  
ing. Sara Sangiorgi

**Ecoazioni**  
arch. Massimo Bastiani  
ing. Michele Bettarelli  
ing. Alessio Lucaccioni



# LEGENDA














Confine comunale







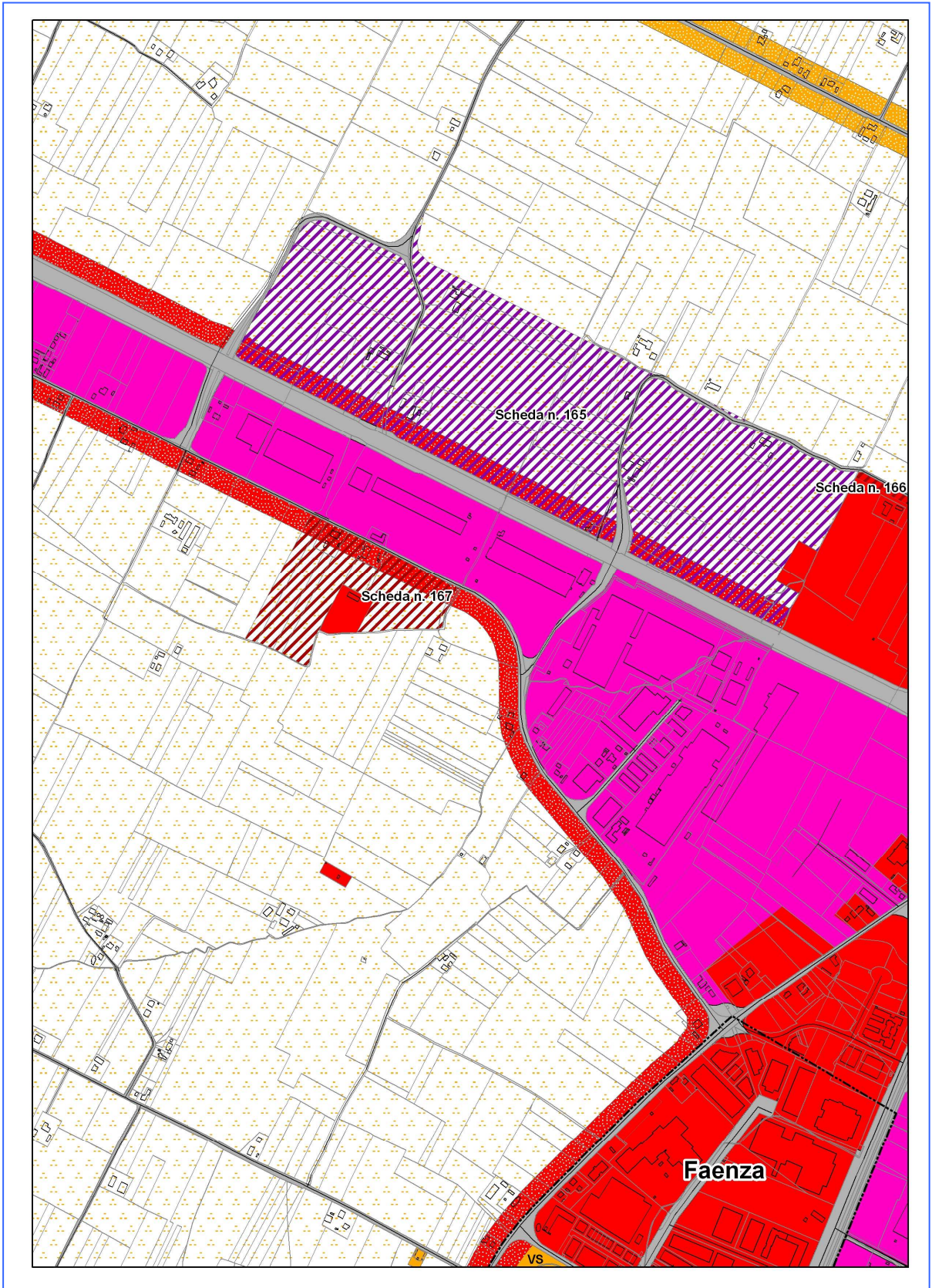
Perimetro ambiti urbanizzati

## Classificazione dell'esistente

	Classe I - Aree particolarmente protette	(Ld 50dBA - Ln 40dBA)	<i>O = Ospedaliero S = Scolastico V = Verde attrezzato e parchi</i>
	Classe II - Aree prevalentemente residenziali	(Ld 55dBA - Ln 45dBA)	<i>C = Valore ambientale o culturale O = Case albergo per anziani R = Religioso</i>
	Classe III - Aree di tipo misto	(Ld 60dBA - Ln 50dBA)	<i>VS = Verde sportivo R = Religioso</i>
	Classe III - Pertinenze stradali	(Ld 60dBA - Ln 50dBA)	
	Classe III - Ambiti agricoli	(Ld 60dBA - Ln 50dBA)	
	Classe IV - Aree ad intensa attività umana	(Ld 65dBA - Ln 55dBA)	<i>VS = Verde sportivo CAVA = Att. estrattive</i>
	Classe IV - Pertinenze ferroviarie	(Ld 65dBA - Ln 55dBA)	
	Classe IV - Pertinenze stradali	(Ld 65dBA - Ln 55dBA)	
	Classe V - Aree prevalentemente produttive	(Ld 70dBA - Ln 60dBA)	
	Classe VI - Aree esclusivamente produttive	(Ld 70dBA - Ln 70dBA)	
	Aree militari		

## Aree di espansione

	Classe II di progetto	(Ld55dBA - Ln45dBA)
	Classe III di progetto	(Ld60dBA - Ln50dBA)
	Classe IV di progetto	(Ld65dBA - Ln55dBA)
	Classe V di progetto	(Ld70dBA - Ln60dBA)



**ADOTTATA**

**STRALCIO ZONIZZAZIONE ACUSTICA -  
STATO VARIATO - Tav. n. 3**

