



All. B

COMUNE di FAENZA
Settore Territorio

ADOZIONE	<i>ATTO C.C. n. 252</i>	<i>del 22.10.2012</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n. 230</i>	<i>del 07.11.2012</i>
APPROVAZIONE	<i>ATTO C.C. n. 56</i>	<i>del 25.03.2013</i>
PUBBLICAZIONE BUR	<i>n.</i>	<i>del</i>

VARIANTE al PRG n. 67

SCHEDA n. 111

"AREA VIA EMILIA LEVANTE 1"

RELAZIONE TECNICA E VARIAZIONI GRAFICO NORMATIVE -APPROVAZIONE-

Il Sindaco:
Giovanni Malpezzi

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

Il Dirigente
Ennio Nonni

Progettisti:
Ennio Nonni

Responsabile del procedimento
Daniele Babalini

Collaboratori:
Silvia Laghi
Daniele Bernabei
Cinzia Neri

1. Relazione Tecnica	pag.4
-----------------------------	-------

PRG – VIGENTE

- | | |
|---|---------|
| – <u>Tav. P2 "Zonizzazione del territorio" - n. 33 - 34</u> | pag. 10 |
| – <u>Tav. P3 - SCHEDA n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1"</u> | pag. 12 |

PRG – VARIANTE

- | | |
|---|---------|
| – <u>Tav. P3 - SCHEDA n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1"</u> | pag. 12 |
|---|---------|

I contenuti della presente Relazione, concernente il provvedimento di approvazione della variante al PRG n. 67, sono da intendersi integrati con quelli riportati nella relazione redatta in sede di adozione (es. atti precedenti, accertamento del dimensionamento e coordinamento con altre varianti attivate, assunti progettuali, etc.), avvenuta con atto c.C. n. 252 del 22.10.2012.

Questo documento riassume gli elementi più rilevanti per la descrizione della variazione allo strumento urbanistico.

1. Relazione tecnica

Ubicazione dell'area

L'area oggetto di variante si trova ad Est del centro urbano, in un contesto periurbano e con accesso dalla Via Emilia Levante. Il fondo è individuato dai mappali 135, 133, 132, 134 parte e 73 parte del Foglio n.176 del Catasto Terreni, è caratterizzato da suoli pianeggianti attualmente agricoli e risulta contiguo ad un area interessata da attività esistente di ristorazione.



Destinazione urbanistica

Il PRG vigente individua le aree in oggetto, nella Scheda n. 111 "Area Via Emilia Levante 1", come "Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione" Art. 19 delle NdA e stabilisce come modalità attuativa l'intervento diretto con Progetto Unitario .

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

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

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

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

ESTRATTO di PSC Tav. 3_13 – Aspetti Strutturanti



Le motivazioni pubbliche

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della proposta di "Accordo urbanistico" avanzata dai privati (art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.) in data 21.06.2012 (Prot.Gen. 23746), accordo poi sottoscritto in data 17/09/2012, che disciplina una diversa destinazione d'uso dell'area della scheda di PRG 111 "Area Via Emilia Levante 1", si è provveduto alla ADOZIONE di questa Variante al PRG con atto di C.C. n. 252 del 11/10/2012. La Variante consiste nella mutazione della destinazione d'uso dell'area da residenza sociale per anziani, verso un uso che consenta la realizzazione di un complesso sportivo privato, costituito da un campo da calcetto, da beach volley e da racchettone, palestra con servizi e piscina.

La Variante conseguente all'Accordo con i privati, contempla aspetti di rilevante interesse per la collettività, in quanto alla Amministrazione Comunale viene riconosciuta la possibilità di usufruire delle strutture sportive previste nell'area, per una durata ventennale, nei seguenti modi e termini:

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

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

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

Osservazioni della Provincia di Ravenna

Nell'iter procedurale per giungere all'approvazione della presente variante, La Giunta della Provincia di Ravenna ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR. 47/78, così come modificato dall'art. 12 della LR. 6/95 ed ai sensi dell'art. 5 della LR. 20/2000 (Valutazione ambientale)

ed ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, con deliberazione n. 31 del 13/02/2013 ha formulato sulla Variante al PRG n. 67 le seguenti osservazioni:

Osservazione 1

Si chiede di integrare la scheda normativa con le condizioni minime relative all'utilizzo convenzionato pubblico delle strutture sportive previste nell'area.

Osservazione 2

Si chiede di rivedere le misure di incentivo volumetrico, ed in particolare quelle relative a prestazioni già richieste per legge, facendo riferimento agli obiettivi di interesse pubblico previsti dall'art. 7-ter comma 2 della LR 20/2000 e s.m.i.

Osservazione 3

Si chiede di portare a coerenza gli elaborati di variante rispetto alla natura delle aree destinate a parcheggio, e di dare merito nella scheda di PRG di come queste contribuiscono al reperimento degli standard pubblici previsti dalla normativa e dal PRG vigente.

Osservazione 4

Richiamare nella scheda di PRG l'impegno a carico del soggetto attuatore, a tenere monitorati gli indicatori elencati nella Valsat, secondo modalità e criteri qualitativi che verranno concordati in Convenzione.

Nell'elaborato "Controdeduzioni - Atti di pubblicazione - Dichiarazione di sintesi" (Allegato C) della Variante vengono riportate le modifiche apportate alla Scheda n. 111 conseguenti alle controdeduzioni dell'ente.

Elaborati di variante

Si evidenzia che la Tav. P2 (zonizzazione del territorio in scala 1:5.000) non subisce variazioni. Il presente provvedimento urbanistico, denominato Variante al PRG n. 66 Scheda n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1" - APPROVAZIONE è costituito dai seguenti elaborati:

- **Accordo urbanistico** (art. 18 LR 20/2000) **Scheda di PRG n. 111 "Area Via Emilia Levante 1"** (Allegato A)
- **Relazione Tecnica e Variazioni Grafico-Normative** (febbraio 2013) (Allegato B)
- **Atti di Pubblicazione, controdeduzioni e Dichiarazione di Sintesi** (ai sensi dell'art. 5 – comma 2- L.R. 20/2000) (Allegato C)
- **Valsat** (Allegato D)
- **Relazione geologica** (Allegato E)
- **Indagine Geofisica** (Allegato F)
- **Relazione tecnica sulla valutazione della mobilità indotta e verifica accessibilità** (Allegato G)

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

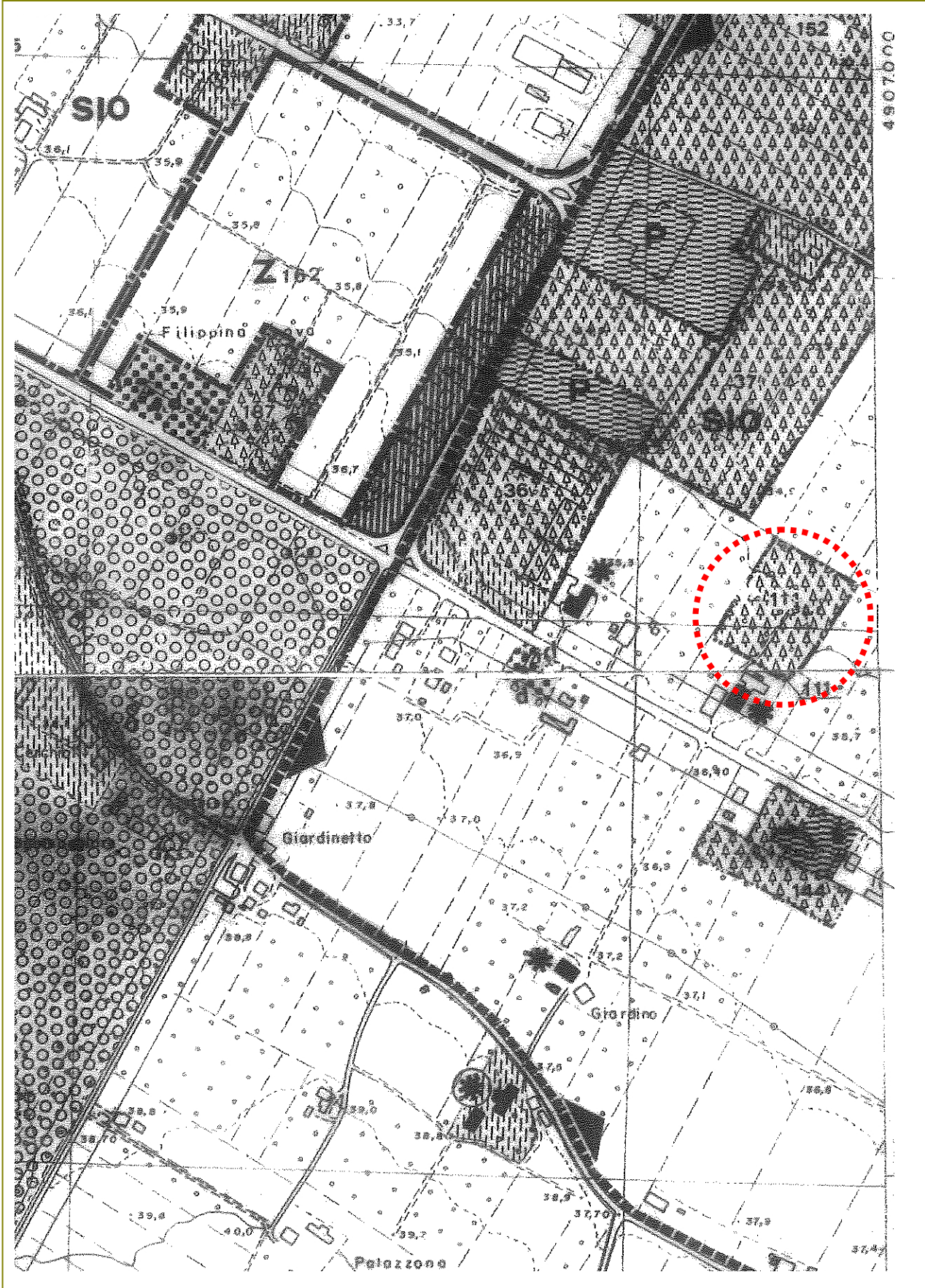
Si evidenzia che la presente Variante al PRG n. 67:

- non incide sul dimensionamento produttivo né su quello residenziale residuo del PRG;
- non interferisce con le altre procedure di varianti urbanistiche adottate ed attualmente non ancora giunte all'approvazione, in specifico:

- _Variante n. 62 "Aree pubbliche e modifiche minori", ADOZIONE con atto C.C. n. 116 del 23.04.2012;
- _Variante n. 66 Scheda n. 80 "Area di Via Piero della Francesca 2 - Sub A2" ADOZIONE con atto C.C. n.244 del 26.09.2012 ;
- _Variante n. 65 Scheda AL-3 "Area di Via S. Giovannino" ADOZIONE con atto C.C. n. 250 del 22.10.2012;
- _Variante n. 50 Scheda n. 182 "Area di Via Don Giovanni Verità angolo Via S. Martino" ADOZIONE con atto di C.C. n. 28 del 28.02.2013.

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

PRG – VIGENTE



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

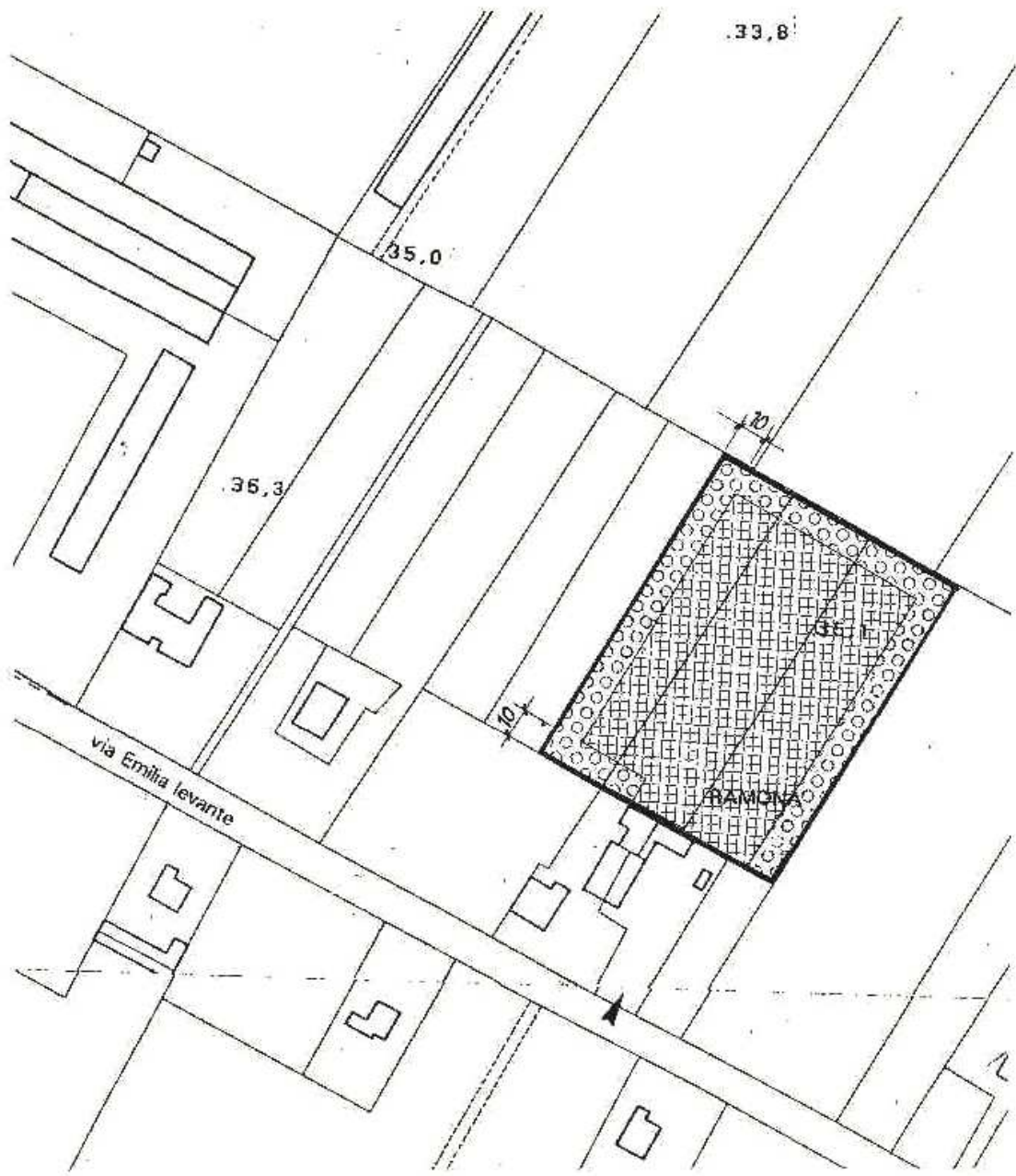
Art.19 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione: Zone di trasformazione urbanistica

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




Note:

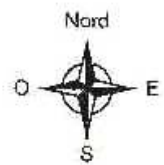
- Accesso unico dalla Via Emilia Levante che disimpegna l'attuale ristorante e l'area di previsione.
La trasformazione dell'area è finalizzata ad un suo totale utilizzo a fini sociali. Le funzioni ammesse saranno, pertanto, quelle sociali per la realizzazione di una casa albergo per anziani.
- L'area di concentrazione edilizia dovrà essere posta nella zona indicata nella planimetria allegata.
- Descrizione sommaria delle opere da realizzare:
 - * il 15% dell'intera area perimetrata e, comunque, un minimo di 1 m²/1 m² di Sul andrà destinata a standard di uso pubblico per la realizzazione dei parcheggi alberati, necessari al funzionamento dell'attività. In fase di progettazione dovrà essere valutata la fattibilità della realizzazione di una pista ciclabile, che si colleghi con Via Fornarina, attraverso Via Soldata.

La Sul massima attribuita all'intero comparto sarà pari a 2000 m², da riservare a costruzioni con altezza max. pari a 3,50 m, e max. 6,50 m per l'edificio da destinare a reception. Tali costruzioni dovranno essere in perfetta sintonia con l'ambiente rurale quanto a tipologie edilizie e materiali costruttivi, escludendo a tal fine soluzioni prefabbricate che non assicurano un'elevata qualità architettonica.
- il 40% dell'area dovrà essere riservata a verde privato, totalmente permeabile, e tutta la proprietà andrà perimetrata con un'ampia fascia arborea di alto fusto (nei termini indicati dalla planimetria allegata). La fascia perimetrale è da computare nel 40% da riservare a verde e dovrà essere oggetto di uno studio particolareggiato finalizzato all'abbattimento del rumore.
Per quanto non previsto dalla presente scheda, l'intera area perimetrata è disciplinata dalle norme generali di cui all'art. 7 delle N.d.A.
- Nel solo caso di realizzazione di casa albergo per anziani convenzionata per una durata ventennale con l'Amministrazione Comunale per il mantenimento dei parametri funzionali e qualitativi, la superficie utile lorda potrà essere elevata a 5000 mq per costruzioni aventi altezza massima pari a 3 piani fuori terra.



LEGENDA

-  Perimetro di intervento
-  Verde boscato
-  Area di concentrazione dell'edificato



Scala 1.2000

PRG – VARIANTE

Tav. P3 - SCHEDA n. 111 – CONTRODEDOTTA e APPROVATA

(in grassetto sottolineato le modifiche apportate in fase di controdeduzione)

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

Art. 19 – Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento attuativo	– Progetto Unitario convenzionato

DESTINAZIONE	
Funzioni	<p>La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendovi qui ricomprese anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 95% della Sul realizzata; – Sono ammesse, ad integrazione dei prevalenti usi sportivi, le funzioni di cui alle lettera B) dell'art. 3 delle NdA, purchè riconducibili e/o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto. – <u>Deve essere garantito per almeno 20 anni l'utilizzo pubblico delle strutture, da regolamentarsi con apposito atto convenzionale nei termini dell'accordo urbanistico che accede alla Variante, sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m.i.</u>

CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	
Ut	– Sul massima (di base): 2.000 mq.
Incentivi	<ul style="list-style-type: none"> – La Sul massima può essere incrementata, in base al seguenti incentivi sequenziali, predisponendo le relative prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> ○ incentivo 1: incremento della Sul massima fino a 3.500 mq. complessivi. <ul style="list-style-type: none"> _ Gli edifici devono presentare i requisiti di "qualità ambientale" di cui all'atto CC n. 3485/264 del 12.07.2001 "Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia e di qualità e sostenibilità ambientale"; _ va incentivata la mobilità pedonale e ciclabile: deve essere realizzato il collegamento ciclopeditonale di uso pubblico dell'area con Via Soldata, inserito in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea siepe/alberatura ed illuminazione; _ l'aumento dell'efficienza energetica deve essere perseguito adottando in particolare isolamenti termici adeguati, controllando le dispersioni e riducendo i consumi. Fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, gli edifici soggetti a certificazione energetica devono avere comunque prestazioni energetiche (EPtot) con consumi pari o inferiori a 60 kWh/mq anno; _per la quantità edificatoria in esubero rispetto ai 2.000 mq deve essere prevista una emissione di CO₂ pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative consistenti nella messa a dimora di esemplari arborei, in accordo con l'A.C. e nella misura di 1 albero ad alto fusto/20 kg di CO₂ anno da compensare; ○ incentivo 2: incremento della Sul massima fino a 5.000 mq. complessivi. Accessibile previo assolvimento dell'incentivo 1. <ul style="list-style-type: none"> _ V'è incentivato il risparmio e il riuso della risorsa idrica: i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'adozione di reti duali nell'impianto idrosanitario ed il dispositivo di raccolta deve rispettare il parametro minimo di 1 m³/100 mq di Sul, con riferimento all'intera unità d'intervento; _v'è realizzato il bacino di laminazione prevedendone anche la funzione di

	<p>habitat naturali, adottando tecniche naturalistiche che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di acqua (laghetto) ed evitando la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%.</p> <p>Tale bacino deve essere localizzato sull'area agricola esterna al perimetro della scheda (mappale 134 Foglio 176), situata sul confine ovest, che per almeno il 70% della sua estensione deve essere allestita con soluzioni tese alla costituzione di habitat naturali con funzione ecologica-ambientale, in base ad un progetto da concordare con il Comune secondo i parametri minimi di cui all'art. 24 delle NdA;</p> <p>_deve essere prodotto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si attesterà su Via Soldata, e la pista ciclopedonale esistente in Via Fornarina.</p>
--	---

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

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

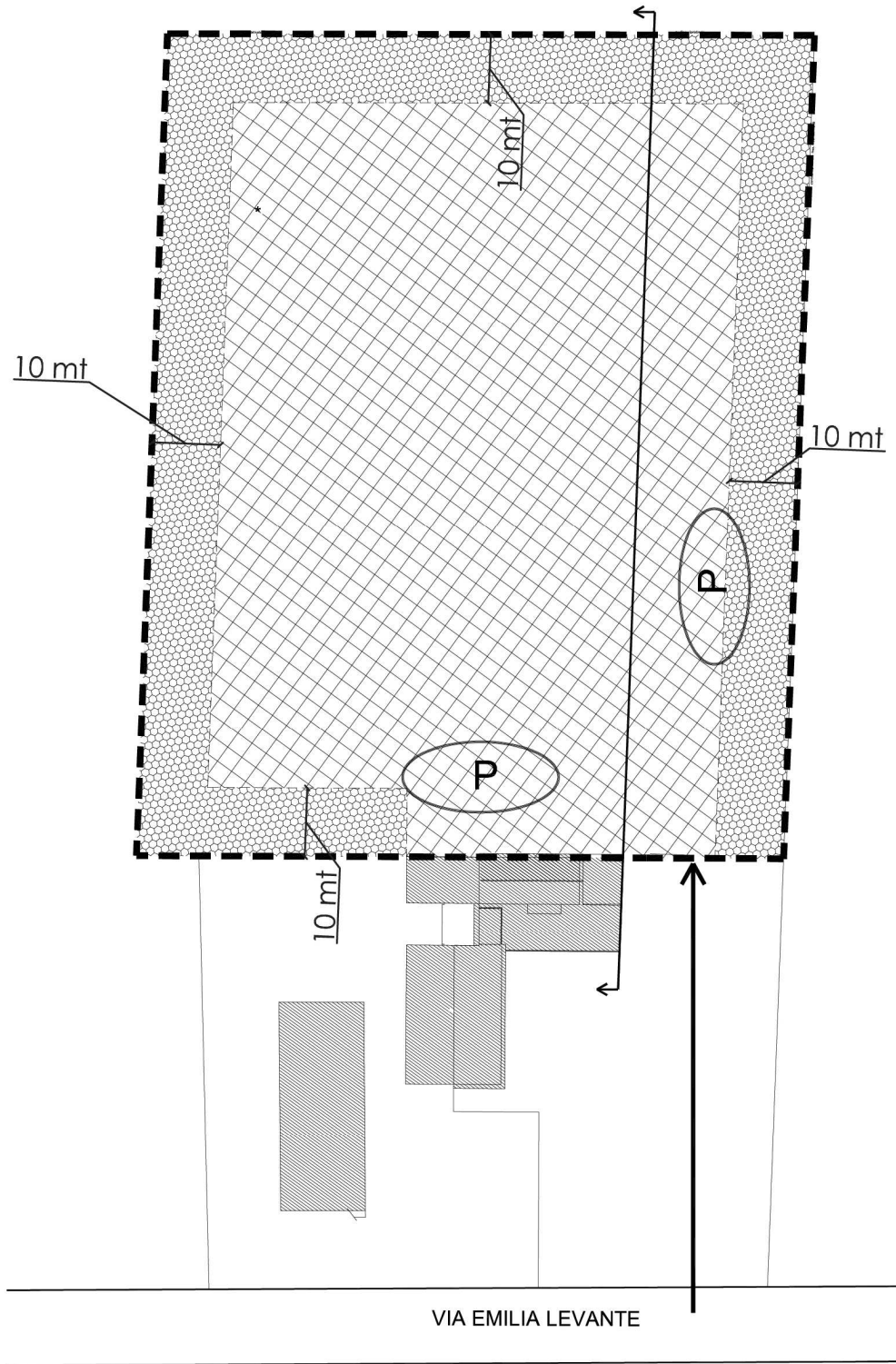
Emissioni	<p>Rumore:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Eventuali barriere antirumore a terra vanno realizzate con elementi naturali, per ottenere un migliore inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai recettori sensibili; _ La classificazione acustica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

COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	
Permeabilità e vulnerabilità acquiferi	<p>Permeabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Deve essere assicurata la permeabilità dei suoli per almeno il 40% della superficie territoriale conteggiata come da art. 4.4.4 delle NdA del PRG vigente. <p>Gli spazi destinati ai parcheggi, se adeguatamente integrati nella fascia perimetrale alberata, potranno essere considerati nel computo della permeabilità in rapporto alle caratteristiche del loro allestimento.</p> <p>Regimazione delle acque:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Deve risultare verificata la funzionalità del sistema di regimazione delle acque all'interno dell'area perimetrata ed evitata l'immissione di acque meteoriche sul suolo esterno a tale area, fatto salvo il dovuto dispositivo di laminazione. _ Gli eventuali tombinamenti, da prevedersi solo in caso di particolari esigenze di sicurezza e/o igiene ambientale che dovranno essere attestate dagli Enti competenti, dovranno essere realizzati mantenendo inalterata la sezione di deflusso delle acque, escludendone il restringimento puntuale e la brusca modifica della geometria tale da determinare fenomeni di interruzione localizzata del trasporto solido.
Geomorfologia	<p>Sicurezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche devono prevedersi prove di approfondimento, fra cui prove tipo "Down Hole" e carotaggi a 30 mt di profondità minima; _ Deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente; <p><u>Le indagini in fase di Progetto Unitario devono rispettare il parere riportato dall'atto di G.P. 31 del 13.02.2013, espresso ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008.</u></p>
Natura e Paesaggio	<p>Verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Devono essere previsti interconnessioni tra il verde privato, i bacini di laminazione e le aree pubbliche e/o di uso pubblico sistemate a verde con l'obiettivo di favorire reti ecologiche; _ Deve essere realizzata una fascia sistemata a verde alberato, lungo il perimetro dell'area, in base all'individuazione grafica; _ Per quanto non disciplinato dalla presente Scheda, trovano attuazione le disposizioni di cui all'art. 7 delle NdA..
Storia e Archeologia	<ul style="list-style-type: none"> _ L'intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 11 del PSC in quanto l'area è individuata come "Zona di alta potenzialità archeologica".

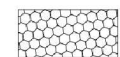
Assetto territoriale/insediativo	Ambito: _ L'area di concentrazione dell'edificazione è quella appositamente individuata graficamente; _ L'altezza massima consentita è pari a 10 m.
---	--

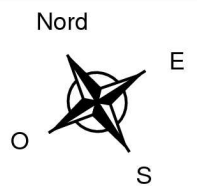
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	
Rete per la mobilità	Mobilità: _ I parcheggi vanno localizzati nel rispetto delle indicazioni grafiche.

MONITORAGGIO
<p><u>Deve essere attivato il monitoraggio, con scadenza biennale ed a carico del privato, dei seguenti indicatori di sostenibilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>produzione di energie alternative;</u> - <u>emissioni di CO₂;</u> - <u>accumulo acqua per usi non pregiati;</u> - <u>consumo acqua potabile;</u> - <u>viabilità ciclabile e pedonale.</u> <p><u>La convenzione del Progetto Unitario deve affrontare gli aspetti qualitativi e le modalità per l'espletamento di tali attività.</u></p>



LEGENDA

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



1:1000