

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI FAENZA

Data

PIANO PARTICOLAREGGIATO relativo alla scheda di PRG n. 167

AGOSTO 2023

AREA CASINO PLACCI - SUB COMPARTO A

Scala

1: 500

Ubicazione: Via Pana

Dati catastali: Foglio 61

Pratiche edilizie precedenti:

mappali 56, 57, 58, 59, 106, 115, 138

Elaborato

tavola numero

Valutazione di Sostenibilità Ambientale Sintesi non Tecnica

R5a

Progettisti:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Alessandro Bucci

via Severoli n.18 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261
abucci@alessandrobucchiarchitetti.it

Arch. Paola Pagani

Studio tecnico geom. Cavina-Montevicchi
corso Matteotti n.27 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
info@studiocavina.191.it



PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS E ILL. PUBBLICA

Per. Ind. Cristian Fabbi

Per. Ind. Giuliano Rambelli

Studio Associato Energia
viale Marconi n.30/3 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301
energia@energia.ra.it

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Ing. Paolo Ruggeri

PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE

Ing. Franca Conti

PROGETTAZIONE GEOLOGICA

Dott. Geol. Marabini Stefano

Proprietà e committente

Gea srl

via del Rio n.400

47522 Cesena (FC)

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

COMUNE DI FAENZA

PROVINCIA DI RAVENNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA N.167 – SUB A
AREA CASINO PLACCI

SINTESI NON TECNICA DEL DOCUMENTO DI VALSAT

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti



Studio di Ingegneria Ambientale Ing. Franca Conti
Via M. Gorki 11 – 40128 - Bologna
Tel./ Fax 051 / 32.71.51 Cell. 338/8265890

Lavoro n° FC926_20-FA - Emissione di agosto 2023

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
3	ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI	9
4	SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI	13

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce la **Sintesi Non Tecnica** del **“Documento di Valsat”** relativo al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto A.**

La Sintesi Non Tecnica (SNT) intende esporre i principali contenuti del documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), al fine di rendere più comprensibili al pubblico i contenuti dello Studio.

La Valsat è un processo volto ad individuare preventivamente gli impatti significativi ambientali che deriveranno dall’attuazione delle singole scelte di piano, garantendo la coerenza di queste con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

La Valsat è stata introdotta dalla LR 20/2000, successivamente aggiornata in recepimento del DLgs 3 aprile 2006, n. 152”.

La Valsat, nella LR 20/00 e smi, è normata dall’articolo 5 “Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani”, il quale richiede che il documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, individui, descriva e valuti i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento e degli obiettivi di sviluppo sostenibile prefissati dai Piani sovraordinati e perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato devono dar conto nella dichiarazione di sintesi degli esiti della Valsat, illustrando come le considerazioni ambientali e territoriali siano state integrate nel piano e indicando, qualora previste, le misure adottate in merito al monitoraggio.

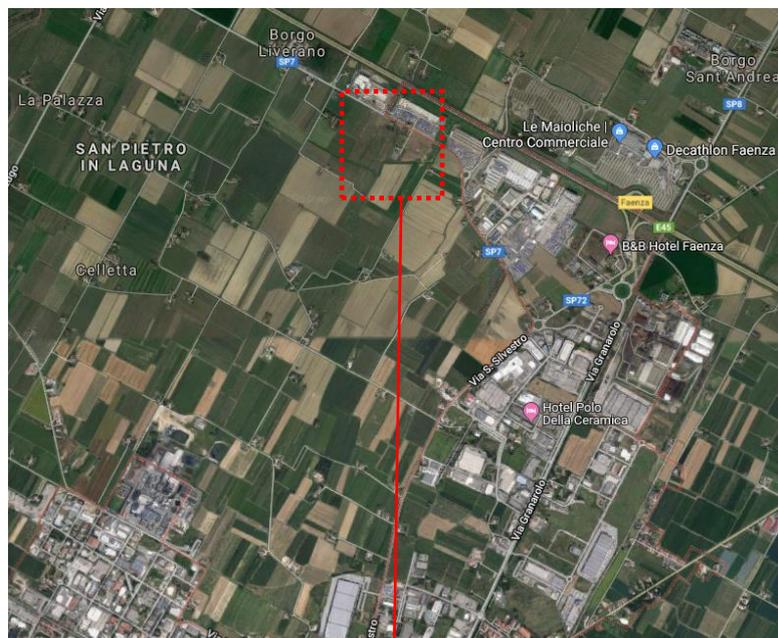
Anche la nuova Legge Regionale 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, all’art. 17 conferma la Valsat quale strumento di cui i piani devono essere dotati, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, per valutarne gli effetti sull’ambiente.

2 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il comparto in esame è situato in via Pana, nel Comune di Faenza (Provincia di Ravenna) ed è di proprietà della Società GEA srl.

L'area oggetto del presente Piano si colloca ai margini del territorio urbano faentino ed è delimitata, a nord, dalla via Pana, mentre sui restanti fronti di affaccio confina direttamente con il contesto agricolo circostante (oltre che con il sub B della medesima scheda).

Più precisamente, confina a Nord con la strada provinciale Via Pana, a ovest con un fondo agricolo, a Sud con lo scolo consorziale "Fosso Vecchio", che prosegue in parte a Est dove confina anche con la cabina primaria "Faenza Nord", con il sub B e con il nucleo abitativo esistente esterno al perimetro di scheda.



Inquadramento territoriale dell'area di interesse, su foto aerea (fonte: Google maps)

L'area si presenta totalmente pianeggiante, con un territorio limitrofo, a sud della Via Pana, ancora parzialmente appartenente alla campagna, compromesso però dalla forte presenza, subito a Nord della stessa Via Pana, di attività produttive insediate da tempo che si estendono lungo tutta la strada provinciale e che si sono sviluppate grazie alla collocazione stessa dell'area situata in affaccio all'asse autostradale A14 Bologna – Taranto in prossimità del Casello Autostradale di Faenza.

Tali attività sono costituite da grandi stabilimenti industriali contornati da ampi piazzali per il deposito/stoccaggio delle merci.

In affaccio alla Via Pana è esistente un nucleo abitativo in stato di abbandono collocato all'interno del perimetro di scheda che risulta identificato dal RUE vigente come complesso di valore culturale – testimoniale.

L'area è individuata dal RUE vigente come "Ambiti sottoposti a POC", regolati dall'Art. 32.5 delle NDA che ne prevede la trasformazione attraverso la disciplina del PRG96, che per tale area ha individuato la scheda n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto A.

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che, seguendo le indicazioni riportate nella parte grafica della scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci" come modificata a seguito degli atti amministrativi già approvati elencati in premessa, definisce il progetto delle aree pubbliche (standard e viabilità) pertinenti il sub comparto A e dell'area privata composta da un solo lotto con destinazione produttiva/artigianale.

Il Piano si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto insediativo dell'area identificando tipologia e destinazioni che potranno essere sviluppate all'interno del sub comparto A.

Lo standard pubblico pertinente il sub comparto A, viene collocato come indicato dalla parte grafica della scheda in adiacenza alla Via Pana e in confine con il sub comparto B sul retro del nucleo abitativo esistente esterno al perimetro di scheda; è prevista l'apertura di un nuovo innesto pubblico sulla Via Pana con caratteristiche dimensionali e geometriche concordate con la Provincia di Ravenna quale Ente competente sul quel tratto di viabilità.

Tale nuovo innesto con un breve tratto di viabilità pubblica permetterà l'accesso al nuovo lotto privato ed all'area a verde pubblico progettata lungo la Via Pana. Il parcheggio pubblico progettato sul retro del nucleo abitativo esistente esterno al perimetro di scheda, sarà invece raggiungibile dalla viabilità pubblica progettata nel sub comparto B sulla proprietà Gimo srl in Liquidazione attraverso il Piano Particolareggiato Prot. 72205 del 12/09/2019 in fase di approvazione citato in premessa.

Per tale motivo nel caso in cui venga attuato per primo il sub comparto A oggetto del presente Piano, tale tratto di viabilità pubblica sarà realizzata dalla Società GEA srl e/o propri aventi causa con modalità e termini meglio definiti in ambito di convenzione urbanistica.

Sempre in ambito di Convenzione urbanistica sono definite anche le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria comuni ai due sub comparti A e B e relative alla estensione della rete fognaria pubblica con la realizzazione di nuovo impianto di sollevamento collocato all'interno del sub comparto B.

Il presente P.P. prevede un rialzamento del terreno, rispetto all'attuale piano di campagna sulla base del parere espresso dal Consorzio di Bonifica, prot. 5645 del 25/05/2020, in merito alla definizione del tirante idrico.

Il Piano Particolareggiato identifica, a seguito di rilievo topografico, per il sub comparto A una superficie reale pari a mq. 67.467 (diversa da quella catastale pari a mq. 67.809), con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq./mq. ed una potenzialità edificatoria pari a mq. 33.734 di SUL massima con altezza massima pari a ml. 12,00 fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti dall'UTC congrui per migliorare la qualità architettonica del corpo edilizio da realizzare all'interno del macro-lotto individuato dal presente Piano.

Le norme di scheda nel capitolo "Aspetti idraulici" prescrivono il rialzamento del terreno fino ad almeno 50 cm. dal piano di campagna originario, il presente progetto prevede un rialzamento desunto dal parere espresso dal Consorzio di Bonifica in merito alla definizione del tirante idrico Prot. 5645 del 25/05/2020.

La destinazione d'uso prevista è quella produttiva/artigianale; nello specifico, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso elencate all'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del PRG:

- b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (vedi elenco nelle N.d.A. del PRG);
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroalimentare, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive.

Il Piano definisce il lotto con superficie fondiaria pari a circa mq. 52.341,00 di cui circa mq. 39.816,00 di area edificabile e circa mq. 12.525,00 di area verde privato permeabile collocato lungo lo scolo consorziale Fosso Vecchio, che come previsto dalla scheda di PRG sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale con manutenzione a carico del privato.

Lo standard pubblico è stato calcolato nei termini di legge che prescrive la percentuale minima del 15% della superficie territoriale.

Il presente Piano prevede la realizzazione di quote maggiori di standard rispetto a quanto previsto dai minimi di legge come di seguito dimostrato:

Standard pubblico 15% St	Standard di progetto
Mq. 67.467 x 15% = mq. 10.120 di cui:	Standard complessivo mq. 10.792 circa di cui:
5% parcheggio pubblico mq. 3.373	Parcheggio pubblico circa mq. 3.484
10% a verde pubblico mq. 6.747	Verde pubblico circa mq. 7.308

L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto risulta pari a circa mq. 111 di parcheggio pubblico e circa mq. 561,00 di verde pubblico, è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso all'interno del sub comparto A ammissibili dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

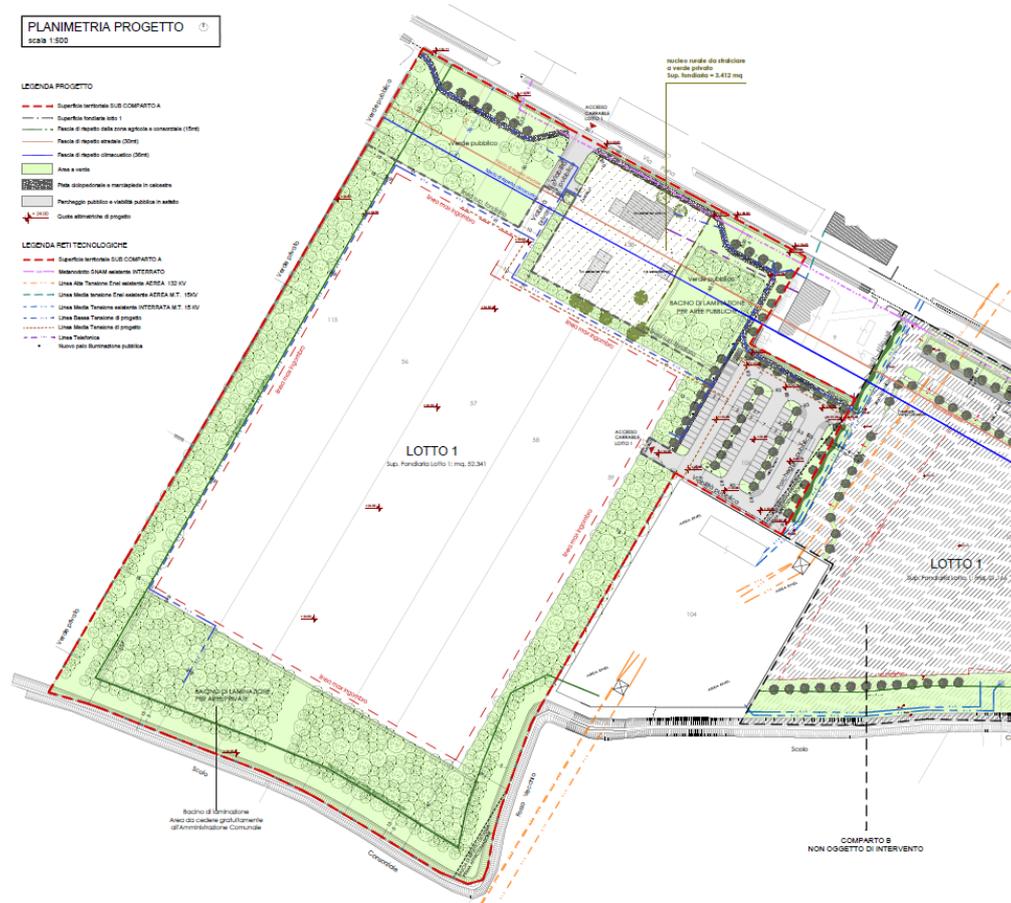
Il lotto sarà servito da tutti i sottoservizi necessari allo svolgimento delle attività previste dal presente Piano, la progettazione delle nuove reti è stato concordato con i vari enti competenti.

E' stato inoltre esaminato l'impatto ambientale-paesaggistico alla luce dei vincoli e condizionamenti della pianificazione sovraordinata e locale rimandando gli eventuali necessari approfondimenti di analisi alla successiva progettazione edilizia.

Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'insediamento sull'area circostante, le Norme Tecniche di Attuazione del PP prescrivono che nel progetto dell'edificio e/o degli edifici sia particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture e tinteggiature esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi le pareti verdi e tetti verdi compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento.

Nella progettazione dell'edificio saranno adottate misure atte al contenimento dei consumi energetici.

Il canale consorziale "Fosso Vecchio" non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.



Planimetria di progetto (estratto tavola 06 di PP)

3 ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI

La verifica di coerenza del Piano Particolareggiato è stata eseguita rispetto alla Tavola dei vincoli del RUE e rispetto ai vincoli, alle tutele e alle prescrizioni del PSC e dei Piani regionali/ sovracomunale di settore non ricompresi nella tavola comunale.

In particolare per ogni Piano analizzato è stato riportato uno stralcio cartografico delle Tavole e gli articoli interessati, e un commento (*in corsivo e colore azzurro*) per dimostrare come il PP proposto sia coerente e risponda alle norme.

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Piano stralcio per il Torrente Senio
- Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA)
- Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e il Piano stralcio di bacino
- Piano Strutturale Comunale (PSC),
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Ulteriori Piani settoriali sono stati trattati nell'ambito delle singole componenti ambientali

In riferimento al **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ravenna (PTCP)** sono analizzati i principali elaborati cartografici, individuando gli elementi che possono interessare il comparto, e le norme ad essi correlati, ciascuno con un commento specifico in relazione a quanto contenuto nella progettazione del Piano Particolareggiato.

Dalla TAVOLA 2 "Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali", si rileva che l'area in esame non è interessata da alcuna tutela ambientale.

La TAVOLA 4 "Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi" evidenzia che l'area è in parte ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento ed una parte a nord dove potrebbero essere ammessi gli impianti in questione. Nel merito si dichiara che il progetto non prevede tali impianti e che non è neppure previsto il recupero e l'utilizzo di rifiuti per le operazioni di innalzamento del piano campagna e che, per tale attività, saranno utilizzati i materiali ammessi dalle normative vigenti al momento in cui saranno effettuati i riporti necessari.

La TAVOLA 5 "Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale" indica la gerarchia viaria definita dal PTCP che, per le strade nella zona, individua l'autostrada, posta a nord della zona di intervento, e le viabilità minori tra le quali anche via Pana. L'area del Piano ricade in un ambito specializzato per attività produttive strategiche e svilupperà le indicazioni che il Piano provinciale fornisce per questi ambiti.

In base al **Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio**, per non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, devono essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Il Piano proposto prevede i sistemi di compensazione dimensionati così come richiesto dalla norma.

Esaminato il **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni**, per lo scenario legato al reticolo principale (Torrente Senio) l'area in esame risulta interessata da alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità (scenario P2 – M). La tavola che riguarda il reticolo

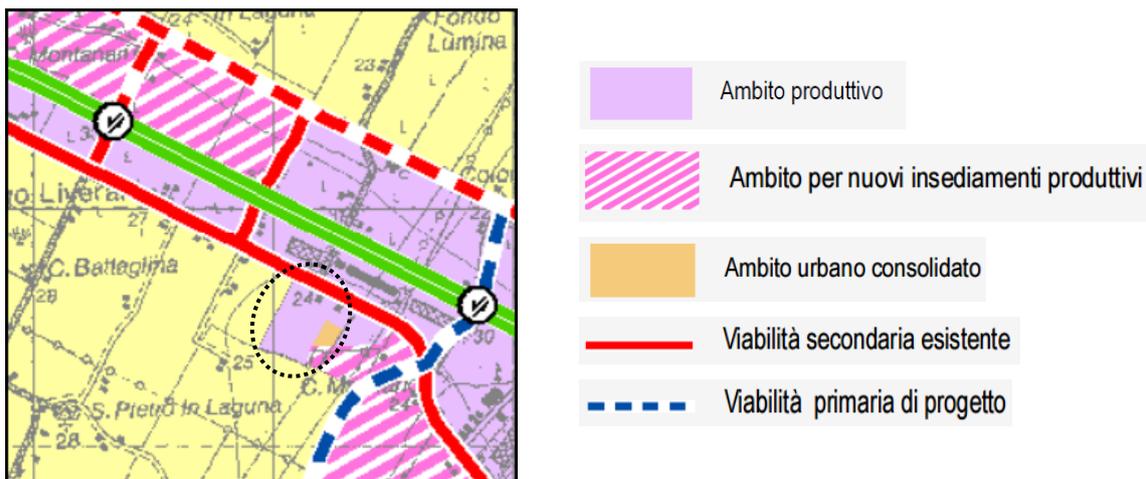
secondario di pianura, l'area ricade nello scenario di pericolosità (P3 – H) caratterizzato da alluvioni frequenti, con un tempo di ritorno tra 20 e 50 anni – elevata probabilità.

La **Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino** indica che l'area ricade, sia il reticolo principale sia il secondario di pianura, nello scenario di pericolosità P2, con una probabilità di alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità di allagamento (P2 – M). Evidenzia inoltre che il bacino di interesse ricade nella competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed in particolare il territorio ricade nel bacino del collettore consorziale Fosso Vecchio, in destra idrografica del Senio.

Per quest'area è già stata richiesta al Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale la definizione del tirante idrico di riferimento in relazione alla Direttiva per la Sicurezza idraulica (parere prot. 5645 del 25/05/2020), che è stato valutato ad una quota pari a +24,50 riferita al sistema di quote utilizzato per il progetto e per questo motivo il piazzale del lotto è stato ipotizzato a tale quota minima.

Pertanto, per quanto riguarda la sicurezza idraulica, nella progettazione si è proceduto ad adeguare le quote di imposta del lotto.

Il **Piano Strutturale del Comune di Faenza** alla Tavola 2A “Aspetti Strutturanti - Progetto Territoriale: assetto strutturale” espone in modo sintetico l'orientamento strategico dei comuni associati per quanto concerne gli ambiti del territorio urbanizzato, urbanizzabile, rurale e le infrastrutture.



L'area in esame è definita come Ambito produttivo, come se ne fosse già attuata la previsione. La presente proposta progettuale si dimostra coerente con l'uso indicato.

La Tavola 3.13 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario” specifica maggiormente le informazioni contenute nella Tavola 2A, delineando gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE. Il comparto in esame fa parte di un ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: “Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)”. Nel merito si specifica che il Piano Particolareggiato prevede usi produttivi-artigianali in conformità alle previsioni del Piano e del previgente PRG e del SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19.12.2007.

La tavola su indicata dialoga con quanto normato all'art. 8.6 delle NTA del PTCP, in merito alla pianificazione degli insediamenti commerciali: si ritiene che le previsioni in progetto, per l'insediamento degli usi produttivi ed artigianali descritti al paragrafo precedente, non siano da relazionarsi a quanto disposto sulla regolamentazione degli usi commerciali, tenuto conto del fatto

che la Variante citata fa riferimento alle previsioni relative alle superfici di vendita che la legislazione nazionale e regionale definisce come di rilevanza sovracomunale, qui non previste.

La Tavola 4.A - 07 "Tutele: natura e paesaggio" evidenzia siti di importanza comunitaria, le aree tutelate da leggi nazionali, quelle derivanti dalla pianificazione provinciale e le aree interessate da singolarità geologiche. Parte dell'area di interesse è interessata dalla tutela dovuta alla presenza del Fosso Vecchio, tutela normata dall'art. 10.6 "*Beni di interesse paesaggistico*". Tali beni sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compresi quelli di cui al D.Lgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSC. La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.

La fascia di tutela di 150 metri del Fosso Vecchio va ad interessare buona parte del comparto e comporterà la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica a livello attuativo per gli interventi di progetto. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà comunque modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile. Infatti, lungo il canale è prevista la realizzazione di aree verdi private che verranno cedute all'amministrazione comunale.

Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'insediamento sull'area circostante, le Norme Tecniche di Attuazione del PP prescrivono inoltre che nel progetto dell'edificio e/o degli edifici sia particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture e tinteggiature esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi le pareti verdi e tetti verdi compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento.

La Tavola 4.B – 07 "Tutele: storia e archeologia" evidenzia, le testimonianze archeologiche, la centuriazione romana, gli edifici di interesse storico-architettonico, la viabilità storica, i centri storici e i nuclei storici in ambito extraurbano; inoltre effettua una prima ricognizione degli edifici di pregio culturale e testimoniale, quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle infrastrutture storiche e le porzioni di ambiti consolidati da conservare. L'area del PP ricade nel territorio pianificato e non è soggetta, in base al PSC, a tutela del patrimonio archeologico; viene segnalato, nella porzione nord del PP, esternamente ad esso, l'Edificio di valore culturale-testimoniale già citato e descritto nella sezione di analisi dello stato attuale dei luoghi.

La Tavola 4.C – 07 "Tutele: sicurezza del territorio", evidenzia le aree e le principali situazioni problematiche inerenti le risorse idriche, assetto idrogeologico, la stabilità dei versanti e il rischio sismico. L'area del comparto fa parte del territorio pianificato e viene evidenziata la presenza del canale Fosso Vecchio. Questa tavola evidenzia la competenza idraulica sul reticolo di scolo e drenaggio dell'area, ovvero definisce che l'area ricade nel territorio di competenza del Consorzio della Bonifica della Romagna Occidentale. Non è segnalata alcuna classe di rischio idraulico. Sul perimetro dell'area è presente il Fosso Vecchio, che non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.

Per quest'area è già stata richiesta al Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale la definizione delle fasce di rispetto dal ciglio del Fosso Vecchio che sono state definite (parere prot. 6784 del 06/07/2020) in 5 metri, per la fascia di rispetto scolo consorziale da art.15 comma 10 Piano stralcio Bacino Senio; 10 metri per il limite inedificabilità art.133 R.D. 1904 e art.18 comma 12 Piano stralcio Bacino Senio.

La Tavola 4.D – 07 "Tutele: impianti e infrastrutture" riporta gli impianti e le infrastrutture principali a cui assicurare adeguate fasce di rispetto e di attenzione. L'area in esame risulta pianificata ma esterna al centro abitato è interessata da diverse infrastrutture quali:

- fascia di asservimento da condotta SNAM DN<300, lungo il fronte di via Pana,
- fascia di rispetto per condotta aerea - semplice terna linea 132 kv ENEL (prevalentemente insistente sul sub B interessa anche una minima porzione del sub A).

L'individuazione delle reti e relativa servitù con vincoli di inedificabilità è stata rappresentata nella "Tav. 5 Vincoli e Servitù" allegata al Piano Particolareggiato.

In riferimento alla condotta SNAM l'interferenza con il progetto è minima. L'unico potenziale conflitto è relativo all'attraversamento fognario proveniente dalla rete di raccolta per il parcheggio pubblico, dove tuttavia il conflitto potenziale è stato risolto progettualmente, in accordo con gli Enti di riferimento. In quanto alla linea 132Kv si escludono possibili interferenze, avendo già acquisito da parte di Terna il dimensionamento della relativa fascia di rispetto per indotto elettromagnetico derivante dalla linea e dalla cabina (al successivo paragrafo 3.7 se ne illustreranno i dettagli) ed avendo verificato che la stessa incide su una minima porzione d'ambito, interessata dalla presenza del solo parcheggio pubblico, e quindi senza interferenze con aree occupate stabilmente da persone.

In riferimento al **Regolamento Urbanistico Edilizio** sono state esaminate la Tavola 13.2 "Progetto" che identifica l'area del comparto tra gli "Ambiti sottoposti a POC". Nel merito l'articolo 32.2 specifica che gli ambiti di cui all'art. 5.2 del PSC (come quello in esame) sono disciplinati, fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG96. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità" e 26.4 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità". Il rispetto di tali articoli è interamente richiamato nelle Norme del PP e verificabile già in fase di PP per quanto attiene i temi della laminazione, in quanto è previsto il mantenimento di una superficie permeabile maggiore del 30% della superficie territoriale, delle alberature e del paesaggio attraverso la realizzazione del verde pubblico e privato lungo il perimetro del comparto.

Le **Tavole dei Vincoli** rappresentano i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela" e le tutele volte alla sicurezza antropica ed alla salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio comunale.

Le Tavole dei Vincoli contenute nel RUE sono formate dalle seguenti cartografie:

- (C.2)_Tavola A.7– Natura e Paesaggio
- (C.2)_Tavola B.7– Storia e Archeologia
- (C.2)_Tavola C.7– Sicurezza del territorio
- (C.2)_Tavola D.7– Impianti e infrastrutture
- (C.2)_Scheda dei vincoli.

Per ogni cartografia sono stati esaminati i vincoli e le tutele che interessano il comparto, esprimendo un commento nel merito di come il PP e i successivi progetti intendono rispettare quanto stabilito dalle norme.

4 SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI

Nella Valsat sono state eseguite le analisi dei prevedibili impatti/effetti ambientali conseguenti l'attuazione delle previsioni del Piano, individuando le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti/effetti, tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

Si fa tuttavia presente che la presente proposta di Piano Particolareggiato, pur confermando l'uso artigianale produttivo d'ambito, è relativa solo alle Opere di Urbanizzazione di comparto ed allo schema di lottizzazione.

Non sono cioè note le Ditte che troveranno sede sui singoli lotti, né se l'effettivo schema edificatorio verrà confermato, così come esplicitato in Normativa Tecnica di Piano Particolareggiato.

Questo significa che non è stato possibile trattare appieno le potenzialità d'impatto derivanti dalla trasformazione territoriale, non potendo acquisire informazioni concrete in merito al futuro fruitore dell'area.

Si è quindi proceduto trattando gli impatti relativi alle matrici ambientali ritenute di maggiore interesse, anche alla luce della disamina dei vincoli e condizionamenti della pianificazione, rimandando gli eventuali necessari approfondimenti d'analisi alle fasi successive della progettazione.

Le componenti ambientali esaminate sono:

- Sistema della mobilità
- Inquinamento acustico
- Acque superficiali
- Suolo, sottosuolo e acque sotterranee
- Verde
- Energia
- Elettromagnetismo
- Rifiuti.

Sistema della mobilità

A fronte dell'attuazione di un nuovo comparto di natura artigianale e produttiva è evidente che la matrice traffico assume un peso rilevante in termini di potenzialità d'impatto, sia in termini di:

- Sicurezza stradale (conseguente il carico aggiuntivo, spesso anche pesante, sulla rete, oltre che per la gestione degli accessi, sempre per i mezzi pesanti);
- Inquinamento atmosferico;
- Inquinamento acustico.

E' parimenti evidente che, non conoscendo le ragioni sociali delle ditte che troveranno sede sull'area, ad oggi è pressoché impossibile effettuare qualsivoglia valutazione di merito.

Alcune considerazioni sono state tuttavia sviluppate in seno alla relazione acustica che accompagna il progetto, mettendo in relazione l'attuale traffico circolante sulla via Pana, per definire quale carico viario aggiuntivo potesse ritenersi sostenibile, ai fini del contenimento degli impatti da rumore entro i limiti di legge, tenendo conto anche delle possibili sinergie e sovrapposizioni d'effetti derivanti dall'attuazione dell'adiacente sub B.

In prima approssimazione tale delta può ritenersi adeguato anche a contenere i delta emissivi in atmosfera.

Ulteriori approfondimenti dovranno comunque essere affrontati successivamente, in sede di autorizzazione del futuro insediamento, oltre che in fase di elaborazione del PdC, in relazione alla verifica di funzionalità dell'accesso, da realizzarsi in base al numero di transiti attesi e di che tipologia.

Le limitazioni a fini acustici hanno portato a valutare in *80 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno (0 nel notturno)* il massimo delta di traffico ammissibile sulla via Pana e lungo il corsello di accesso all'area per indotto del nuovo comparto.

Inquinamento acustico

Per la caratterizzazione acustica del contesto territoriale è stato redatto uno specifico studio acustico che anticipa lo studio previsionale di impatto acustico che dovrà accompagnare la proposta di insediamento delle specifiche attività che vi troveranno sede, attualmente non note.

Le analisi qui anticipate sono infatti riferite al solo Piano Particolareggiato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A fronte delle analisi d'area effettuate, si è rilevata la presenza di alcuni recettori sensibili in adiacenza all'ambito di futura edificazione: si tratta di due corti coloniche in affaccio diretto sulla via Pana e quindi assegnata alla IV classe acustica definita dalla fascia di prospicienza stradale.

La caratterizzazione strumentale dell'area ha permesso di verificare come ad oggi il contesto territoriale di intervento sia a norma, rispetto ai limiti della IV classe a cui viene assegnato, se si esclude la prima fascia di fronte strada esposta al traffico della via Pana, avendo registrato a circa 3m di distanza ed in affaccio diretto a tale asse, 71,5dBA di periodo diurno e 64,2dBA di periodo notturno, valori che, messi in relazione con la legge della divergenza geometrica e con quanto emerso leggendo i livelli sonori acquisiti in progressione geometrica da detto asse, permettono di sostenere la rispondenza ai limiti di IV classe di periodo diurno solo a 20m di distanza dalla strada (distanza che raddoppia se ci si riferisce al notturno).

L'edificato di progetto è previsto ad oltre 30m di distanza dal fronte strada: anche nell'ipotesi in cui gli uffici vengano collocati direttamente sul fronte strada, possiamo dunque sostenere l'edificabilità d'ambito nel rispetto dei limiti di zona per il diurno (quando è generalmente presente personale presso gli uffici).

Nel caso in cui gli uffici vedessero la presenza di personale anche per il periodo notturno, se ne dovrà prevedere il posizionamento o in posizione schermata o più distante dalla strada, tema questo da approfondirsi in seguito, in riferimento al progetto edilizio del futuro capannone.

Ulteriormente, da verifiche in loco, non si sono rilevate sorgenti fisse di rilievo, presso le attività artigianali che fiancheggeranno la futura area di intervento, così da poter sostenere che anche a fronte del possibile insediamento di usi terziari presso i lotti di progetto, non ci sia ad oggi nessun impatto assoggettabile a criterio differenziale, per indotto da sorgenti esterne al comparto di nuovo insediamento.

In quanto invece alle potenzialità d'impatto per indotto delle sorgenti sonore future nei confronti del contesto, non potendo oggi quantificarne numericamente gli impatti, non conoscendo le ditte che potranno trovare sede in loco, si è proceduto nell'individuazione delle soglie massime ammissibili in termini di emissione, focalizzando sulla tutela dei recettori individuati.

In relazione a quanto oggi noto a livello progettuale (schema di lottizzazione) si sono quindi individuati i seguenti input preliminari atti a contenere i possibili impatti generati nel nuovo

intervento, input poi da riverificare (sia in aumento che in riduzione), in seno agli approfondimenti d'analisi da effettuare in sede di riverifica d'impatto per le singole attività in insediamento:

- Massimo delta di traffico ammissibile sulla via Pana e lungo il corsello di accesso all'area, per indotto del nuovo comparto, pari a 80 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno (0 nel notturno);
- Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro del lotto, in direzione del recettore A: 66dBA per il periodo diurno e 52,5dBA per il notturno;
- Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro del lotto, in direzione del recettore B: 66dBA per il periodo diurno e 50,5dBA per il notturno.

Lo studio acustico che accompagna il progetto si è concluso sostenendo la compatibilità del presente intervento, nei confronti del contesto entro cui viene ad inserirsi, pur se con alcune limitazioni (da riverificarsi in seguito), in quanto alle potenzialità emissive ed al traffico massimo indotto.

Acque superficiali

Dal punto di vista idraulico il comparto è confinante a nord est con un fosso parallelo a via Pana mentre a sud e a sud est è delimitato dallo scolo consorziale Fosso Vecchio.

Da un punto di vista altimetrico le aree si presentano pianeggianti e oggi incolte.

Per quanto concerne le dotazioni idrauliche si considerano distinti il bacino pubblico da quello privato, in modo da semplificare la gestione delle opere realizzate.

Nell'area è presente un unico macro lotto di progetto, servito da strade e parcheggi pubblici: verrà realizzata quindi una rete pubblica per le acque meteoriche raccolte dalle aree pubbliche: tale rete recapiterà le sue acque tramite una bocca tarata nel fosso a lato della via Pana. Il fosso stradale dopo poche decine di metri recapita poi le sue acque nello scolo consorziale Fosso Vecchio.

Le acque meteoriche provenienti dal lotto privato scaricheranno direttamente nel Fosso Vecchio attraverso un'altra condotta con bocca tarata. I due scarichi hanno ognuno un proprio bacino di laminazione. Per il dimensionamento delle condotte, conseguente il calcolo delle relative portate, si rimanda alla relazione idraulica citata.

Il comparto A è stato dotato di due bacini di laminazione: uno a servizio del lotto e uno per le strade e i parcheggi pubblici. Il bacino relativo alle aree pubbliche verrà posizionato sul fronte strada nel verde pubblico, mentre il bacino a servizio del lotto privato verrà posizionato sul retro, ad una distanza di 10 metri dal canale Fosso Vecchio nell'area verde da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale.

In termini dimensionali:

- Bacino aree pubbliche: 235,8 > 220,3 mc minimo da normativa;
- Bacino aree private: 2223,6 > 2161,4 mc minimo da normativa.

Il principio dell'invarianza idraulica è pertanto rispettato.

Le due opere di scarico sono state progettate secondo le prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale che prevede che non si possano scaricare più di 15 l/s per ettaro: si rimanda alla relazione idraulica ed alle relative tavole di progetto, per i dettagli progettuali e di calcolo.

Fra le interferenze già segnalate in sede di analisi dei vincoli di PSC (paragrafo 2.5) si indicava l'intersezione fra l'immissione lato via Pana e la condotta Snam che corre parallela alla strada: a questo proposito è stato effettuato un rilievo preventivo con picchettamento unitamente ai tecnici SNAM, per avere la posizione, la profondità e la tipologia della condotta e si risolve progettualmente l'interferenza e si è concordato che pur essendo una condotta SNAM di tipo protetto, nel punto in cui la condotta fognaria la incrocerà superiormente, si posizionerà fra le due una beola in cemento delle dimensioni 150x150 h=10cm a maggior tutela della linea sottostante.

La proposta prevede la separazione delle reti fognarie all'interno del comparto.

Le acque nere verranno convogliate tramite un normale pozzetto di allaccio privato, verso la nuova fognatura nera pubblica che partendo dal confine con il nostro lotto porta le acque nere verso un nuovo impianto di sollevamento che verrà realizzato a servizio dell'intera area (Pratica n. 23810003 Estensione rete fognaria e nuovo impianto di sollevamento a servizio delle lottizzazioni in via Pana "Area Casino Placci - Scheda 167 Sub A-B" a Faenza. Hera spa Protocollo In Uscita 0016972/23 Data 20/02/2023).

Per determinare il numero degli abitanti equivalenti, non potendo conoscere in anticipo quale sarà l'impresa che si insedierà nella zona produttiva artigianale si è dovuto ragionare per via statistica.

Per effettuare la stima si è verificato il Rapporto pubblicato nel novembre 2019 da Confartigianato Ravenna (Osservatorio MPI Confartigianato Emilia-Romagna) in merito agli addetti delle imprese della Provincia di Ravenna. Dal rapporto emerge che il 99,2% delle imprese del settore artigianale (non agricole) ha un numero di addetti inferiore a 50.

Consideriamo quindi a favore di sicurezza che il lotto venga occupato da una impresa con 50 addetti, a cui corrispondono 23 abitanti equivalenti (Tale valore è ipotizzato e quando si dovrà procedere attraverso un permesso di costruire ad ottenere le autorizzazioni per la realizzazione dei manufatti, il dimensionamento sarà da verificare nuovamente con i valori di progetto.).

Per quanto concerne il rischio di alterazione del regime idraulico delle acque superficiali e l'alterazione dei meccanismi di alimentazione della falda, è stata valutata l'efficienza del sistema di raccolta delle acque meteoriche. Si evidenzia che il sistema di raccolta delle acque meteoriche in progetto garantisce il rispetto dell'invarianza idraulica e quindi in tal senso permette il mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'area, essendo previsto un adeguato sistema di gestione delle acque superficiali.

Per quanto riguarda il rischio di contaminazione delle acque di falda, si è valutato che l'assetto idrogeologico dell'area garantisce la tutela della stessa e si ritiene che, considerato il necessario innalzamento del piano campagna, non si verifichi interferenza delle fondazioni superficiali con la prima falda sospesa locale.

Per quanto riguarda il fabbisogno idrico, si ribadisce che non sarà emunta acqua da pozzi freatici, nè da pozzi profondi, anche al fine di non gravare sul fenomeno della subsidenza oltre che preservare la risorsa idrica sotterranea.

Suolo, sottosuolo e acque sotterranee

Al fine di definire la fattibilità geologica dell'intervento urbanistico sono stati effettuati rilievi morfostratigrafici e idrogeologici.

I risultati penetrometrici hanno documentato una buona omogeneità e discreta qualità geomeccanica complessiva dei terreni del primo sottosuolo per l'intera area e quindi possono considerarsi come terreni idonei per fondazioni superficiali.

Per quanto concerne l'idrogeologia sotterranea si stima che la profondità minima del livello delle acque sotterranee, nei periodi climatici maggiormente piovosi, abbia raggiunto profondità di circa -1 m rispetto al piano campagna.

Si evidenzia anche che, a seguito del recente parere del Consorzio, il piano di riferimento del PP dovrà essere alzato a quota 24,5m, per cui sarà necessario il riporto di terreno, in parte compensato dagli scavi per le fondazioni, qualora se ne verifichi la possibilità di riuso in loco.

In considerazione di tale necessità si può ritenere che si verifichi una modesta e limitata interferenza con la prima falda che non va comunque a determinare criticità significative. Si rende tuttavia opportuna una verifica puntuale in fase di scavo ed una adeguata impermeabilizzazione delle strutture interrato.

In ogni caso, si rammenta che sono demandati alla fase di progettazione edificatoria esecutiva, in ottemperanza alle NTC vigenti (D.M. 17/01/2018), gli approfondimenti geologico-tecnici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione.

Verde

Il Piano Particolareggiato prevede nel comparto la realizzazione di 7.307 mq di verde pubblico (maggiore dello standard richiesto) in fregio a via Pana e di 17.320 mq di verde privato perimetralmente al macrolotto e lungo il Fosso Vecchio.

Nell'area di verde pubblico, tramite una depressione, verrà realizzato il bacino di laminazione dell'area pubblica.

L'area a verde privato, dove è previsto anche il bacino di laminazione della parte privata (anch'esso realizzato tramite depressione del terreno), sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale e sarà piantumata con alberature autoctone lasciando libero un percorso a fianco dello scolo consorziale Fosso Vecchio necessario alle operazioni di manutenzione a cura del competente Consorzio di Bonifica.

Energia

Come per il tema della mobilità, anche in tema di energia e contenimento delle emissioni in atmosfera non è possibile oggi esprimere valutazioni di merito, non avendo elementi per caratterizzare le attività di futuro insediamento sull'area.

Ciò non di meno la progettazione dei singoli fabbricati e l'autorizzazione all'attività delle singole ditte si faranno carico di:

- Ottemperare ai requisiti minimi per la progettazione in tema di risparmio energetico, per come disposto dalla legislazione vigente, alla data di insediamento delle singole ditte.
- Contenere le emissioni in atmosfera entro i limiti che saranno autorizzati da parte degli Enti competenti, in sede di avvio d'attività (es. in seno al procedimento di AUA).

- Contenere le emissioni luminose entro i limiti ed in ottemperanza ai disposti delle norme vigenti alla data di insediamento delle singole ditte.

Seguendo a tal fine anche quanto prescritto nelle stesse NTA di Piano:

3.1 Al fine di mitigare la presenza dell'insediamento sull'area riducendone l'impatto ambientale, nel progetto dell'edificio e/o degli edifici dovrà essere particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici con fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

Nella progettazione dell'edificio si dovrà inoltre privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici; in caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale dell'intervento da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.

Elettromagnetismo

Nelle immediate vicinanze dell'area di intervento sono presenti una cabina primaria Enel (denominata Cabina Primaria Faenza Nord) e linee aeree di alta tensione di competenza TERNA (linea a 132 KV - n. 832 "Faenza S. Andrea - Faenza Nord).

La linea corre internamente al sub B, ma interessa, per una breve porzione della fascia di rispetto, anche il presente sub A, come già descritto, anche graficamente. Relativamente all'elettrodotto è stato richiesto parere a Terna che si è espressa positivamente in data 13.06. in merito alle opere previste e ha comunicato che la distanza di prima approssimazione è pari a 16 metri per parte dalla linea dei sostegni.

La cabina Enel risulta a distanza tale da non determinare effetti sulla futura popolazione potenzialmente esposta.

Non si è rilevata la presenza di antenne per telefonia e/o ripetitori in genere entro i primi 200m dalle aree di edificabilità del comparto, così da non dare evidenza a potenziali impatti per CEM in alta frequenza.

Rifiuti

Come definito nel parere di HERA SPA già espresso, la raccolta dei rifiuti in quest'area è prevista con la modalità "porta a porta integrale" che non prevede l'utilizzo di cassonetti stradali, di conseguenza non serve predisporre piazzole dedicate ai contenitori.