

# COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna



|                           |  |                            |
|---------------------------|--|----------------------------|
| TAVOLA N.                 | TITOLO ELABORATO   |                            |
| <b>R.5a</b>               | <b>VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE - SINTESI NON TECNICA</b>  |                            |
| SCALA                     | DATA EMISSIONE   | NOME FILE                  |
|                           | 01/09/23   | E025 via Bisaura VPPIP.pln |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | Foglio n. 64 - Mappali n. 269, 301, 444, 446, 447, 448 (parte)   |                            |
| DESTINAZIONE URBANISTICA  | P.R.G. - Scheda n. 129 "AREA VIA BISAURA"<br>R.U.E. - Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)<br>- Poli Funzionali (art. 21) |                            |

|  |   |
|--|---|
| PROGETTISTA ARCHITETTONICO   | COMMITTENTE e PROPRIETA'  |
| <b>Arch. ENNIO NONNI</b><br>Via Togliatti, 132 - 48014 - Castel Bolognese (RA)<br>Tel. 0546/655352 - Cell. 329/2107556<br>nonni@ennionnonni.it - www.ennionnonni.it<br>CF. NNNNE54P28D458L - PI. 02658120395<br>Ordine degli Architetti di Ravenna n. 80 | <b>LEVEL 11 Srl</b><br>Viale Della Lirica, 35 - 48124 - Ravenna (RA)<br>CF. e PI. 02508970395 - Iscritto al registro Imprese CCIAA di Ravenna al n. 02508970395<br>Legale rappresentante : sig. Danilo Donati |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| ALTRI TECNICI :  |   |  |  |
| CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO<br><b>Geom. Giorgio Garvini</b><br>Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA)<br>Cell. 335/6344141<br>studioswalg@gmail.com<br>Collegio dei Geometri di Ravenna n. 1413              | PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE<br><b>Ing. Franca Conti</b><br>Via Gorki, 11 - 40128 - Bologna (BO)<br>Tel. 051/327151 - Cell. 338/8265890<br>francac69@alice.it<br>Elenco Nazionale ENTECA n. 5238<br>Elenco Regionale RER/00192<br>Ordine Ingegneri di Ravenna n. 964 | PROGETTAZIONE GEOLOGICA<br><b>Geologo Stefano Marabini</b><br>Via San Martino, 1 - 48018 - Faenza (RA)<br>Cell. 348/2680965<br>stemarabini@libero.it<br>Ordine Geologi Regione ER n. 209   | STUDIO DEL TRAFFICO<br><b>Ing. Simona Longhi</b><br>Via G. Rossi, 85 - 48121 - Ravenna<br>Cell. 366/9708551<br>slonging@libero.it<br>Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1614       |
| CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO<br><b>Geom. Martina Dalmonte</b><br>Viale Umberto I, 42 - 48014 - Castel Bolognese (RA)<br>Cell. 339/6425089<br>m.dalmonte@cloud.com<br>Collegio dei Geometri di Ravenna n. 1685 | PROGETTAZIONE RETE FOGNARIA E LAMINAZIONE<br><b>Ing. Paolo Ruggeri</b><br>Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA)<br>Cell. 338/4770687<br>ruggieri.studiotecnico@gmail.com<br>Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1342  | PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS e ILL. PUBBLICA<br><b>Studio Associato Energia</b><br>Per. Ind. Giuliano Rambelli<br>Per. Ind. Cristian Fabbri<br>Viale Marconi, 30/3 - 48018 - Faenza (RA)<br>Tel. 0546/668163<br>energia@energia.ra.it | TOPOGRAFIA<br><b>Geom. Nevio Kristancic</b><br>Via Tolosano, 60 - 48018 - Faenza<br>Tel. 0546/29138<br>info@studiotopograficofaenza.it<br>Collegio Geometri di Ravenna n. 1243 |

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "AREA BISAURA"  
SCHEDA DI PRG n. 129**

**COMUNE DI FAENZA**  
**Provincia di Ravenna**

---

***PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA N.129***

***AREA VIA BISAURA***

---

## **Rapporto di ValSAT**

### **Sintesi non tecnica**

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti



*Franca Conti*

Studio di Ingegneria Ambientale Ing. Franca Conti  
Via Massimo Gorki 11 – 40128 - Bologna  
Tel./ Fax 051 / 32.71.51 Cell. 338/82.65.890

---

Lavoro n° FC936/20-BO - Emissione di agosto 2023

**SOMMARIO**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSA .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE .....  | 4         |
| <b>2</b> | <b>ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI .....</b> | <b>10</b> |
| <b>3</b> | <b>SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI .....</b>                             | <b>12</b> |
| 3.1      | SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....  | 12        |
| 3.2      | INQUINAMENTO ACUSTICO .....   | 14        |
| 3.3      | IDRAULICA SUPERFICIALE E RETI .....   | 14        |
| 3.4      | SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE .....   | 15        |
| 3.5      | VERDE .....   | 17        |
| 3.6      | ENERGIA .....   | 17        |
| 3.7      | ELETTROMAGNETISMO .....   | 18        |

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

## 1 PREMESSA

La presente relazione costituisce la **Sintesi non tecnica**, così come definita dal D. Lgs. 152/2006 e smi (articolo 13, comma 5) e richiesta nella DGR 2170/2015, del "Documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValsAT)", relativo **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area Via Bisaura**, in comune di Faenza (Ra).

La normativa nazionale in materia ambientale, con il DLgs 152/06 "Norme in materia ambientale" e smi, ha recepito la Direttiva europea 2001/42/CE "Concernete la Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", prevedendo due forme di valutazione dei Piani: la Valutazione Ambientale strategica (VAS) e la Verifica di assoggettabilità a VAS. I due diversi tipi di valutazione si applicano a seconda del grado di rilevanza di detti piani o programmi, con la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione, assicurando che essi siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

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 le misure adottate in merito al monitoraggio.

Elemento fondamentale dunque del processo di valutazione è il documento di Valsat.

Come anticipato, il presente documento è riferito al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata - relativo alla scheda di PRG n. 129 "Area Via Bisaura**, in comune di Faenza (Ra).

Il documento di Valsat è stato redatto in ottemperanza ai disposti dalla LR 20/00 e smi e dalla Circolare Regionale PG/2010/23900 del 1.02.2010 ed è stato strutturato come di seguito indicato:

- descrizione del Piano: dove viene fornita una descrizione del PP in esame, in riferimento agli aspetti progettuali e ambientali, ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente;
- analisi di coerenza esterna: contenente la verifica di conformità del PP proposto rispetto alla pianificazione regionale, provinciale e comunale vigente;
- sintesi dei prevedibili effetti ambientali conseguenti all'attuazione delle previsioni di Piano e individuazione delle misure idonee per impedire, mitigare o compensare gli eventuali effetti negativi;
- indicazione delle eventuali mitigazioni e compensazioni previste.

Completa la documentazione di VALSAT, la presente sintesi non tecnica.

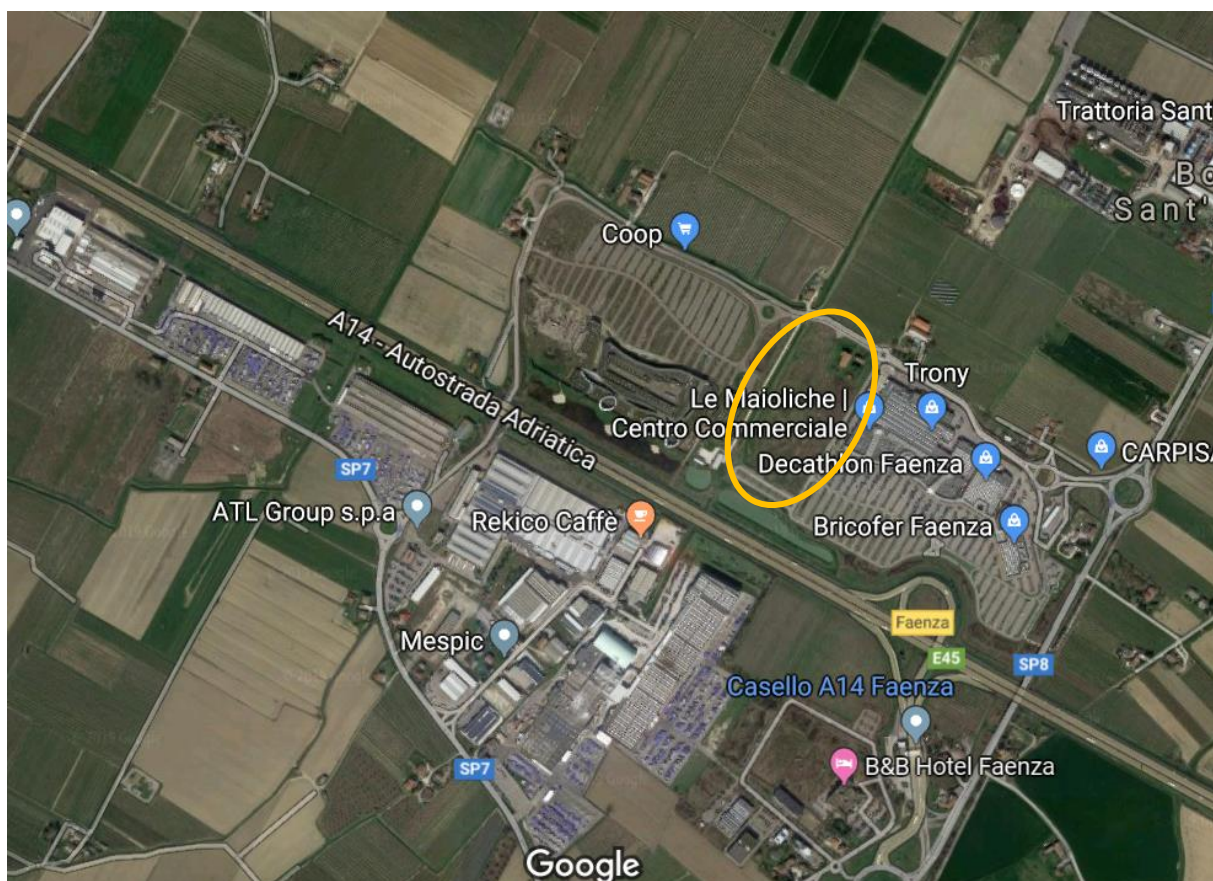


### 1.1 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è relativo alla trasformazione urbanistica a carattere produttivo/artigianato di servizio, dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 delle Norme di Attuazione che ne prevede la trasformazione attraverso la disciplina del PRG '96 e più precisamente, nel caso specifico, mediante le norme della **scheda n. 129 "Area Bisaura"**.

L'area da trasformare risulta avere una superficie territoriale complessiva (leggermente difforme rispetto all'iniziale perimetrazione di scheda per via degli interventi infrastrutturali già realizzati per l'adeguamento dimensionale della via Bisaura) desunta da rilievo topografico pari a mq. 44.053,00, catastalmente tale area risulta così definita:

- proprietà soc. Level 11 srl – Foglio 64 Mappali 269, 447, 446, 301, 444, parte 448 e 443;
- proprietà Gaddoni Giuseppe – Foglio 64 Mappale 262.



*Inquadramento territoriale dell'intervento (fonte: foto aerea Google maps)*

L'area oggetto del presente Piano si presenta totalmente pianeggiante ed insiste su di un territorio ex agricolo attualmente incolto.

All'interno della proprietà GADDONI – VIGNOLI è presente un nucleo abitativo costituito da tre fabbricati identificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" di cui all'Art. 6 delle N.d.A.; il presente Piano prevede lo stralcio di tutta l'area di pertinenza di tali fabbricati coincidente con l'intera proprietà dei Signori Gaddoni – Vignoli, identificandola in "Area a verde

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

privato". Si precisa che tali fabbricati sono già stati oggetto di interventi edilizi a seguito della presentazione in data 12/08/2019 prot. 64961 della SCIA, a firma del geom. Pietro Gentilini, che ha identificato l'area pertinenziale a verde privato, recintandola e ritagliandola dalla restante area della scheda n. 129.

Un'evidenza di rilievo emersa dall'esame del contesto di interesse, è la tutela paesaggistica derivante dalla presenza, a Nord della Via Bisaura, dello scolo primario consorziale "Fosso Vecchio". Tale scolo risulta essere vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e la relativa fascia di tutela di ampiezza 150m interessa parte della presente area: per tale motivo, nella successiva fase attuativa, sarà necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte della competente Soprintendenza.

Si è inoltre preso atto della presenza di una condotta in pressione del CER e di una rete fognaria che corrono parallelamente allo scolo Cantrighello a pochi metri di distanza dallo stesso, lungo il confine ovest dell'area di intervento.

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che definisce nel dettaglio la viabilità pubblica, lo standard pubblico (verde e parcheggio alberato) conteggiato ai sensi di legge ed il macro lotto privato con destinazione produttiva conforme all'art. 12 delle Nda del PRG96 a cui sono assegnate le potenzialità edificatorie espresse in SUL massima, altezza massima, area privata da mantenere a verde permeabile e con gli specifici utilizzi consentiti dal suddetto art. 12 da dettagliare nei permessi di costruire.

Il Piano prevede anche lo stralcio dall'ambito produttivo dell'area di pertinenza del nucleo abitativo di valore culturale – testimoniale, classificandola in "Area a verde privato".

Con le flessibilità consentite dalla Convenzione Urbanistica, **l'area di proprietà della Level 11 Srl che opera nel settore dei trasporti, è stata progettata come un unico macrolotto (in questa prima fase) con l'obiettivo di ottenere e per certi versi migliorare l'impatto paesaggistico** attraverso una serie di azioni convergenti, quali:

1. **La via Bisaura non viene alterata con nuovi accessi al macro lotto.** In questo modo mantiene le sue caratteristiche di scorrevolezza e di ottimale visibilità paesaggistica essendo delimitata per tutta la sua lunghezza da una ampia fascia di verde pubblico.
2. **Lo scolo "Fosso Vecchio" tutelato dal D.Lgs 42/2004 viene maggiormente preservato visivamente dalla trasformazione produttiva attraverso un'area a verde pubblico avente caratteristiche di biodiversità** e quindi senza impianti o altre attrezzature al suo interno; in sostanza un piccolo polmone di verde naturale a fianco di una viabilità di scorrimento.
3. **L'area recintata e destinata a verde privato con all'interno edifici di valore culturale e testimoniale, con accesso diretto già esistente sulla via Bisaura, viene contornata da tutti i quattro lati da un'ampia fascia con alberature,** destinata a verde pubblico.

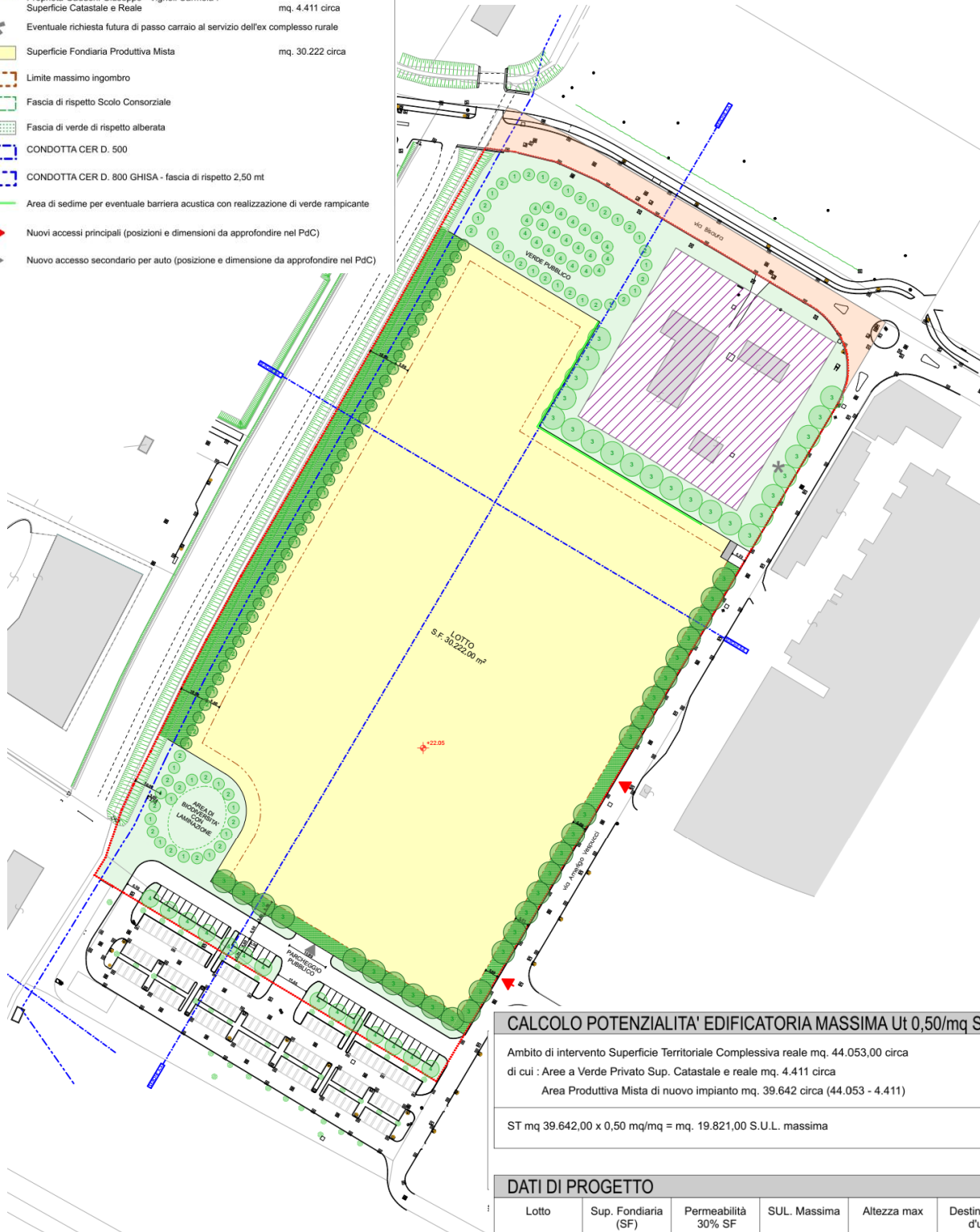
In questo modo si valorizza questo complesso ex rurale che amplifica la percezione di spazio aperto essendo in comunicazione diretta con lo standard a verde pubblico.

Vediamo di seguito lo schema planimetrico di progetto:

“Area via Bisaura”

**LEGENDA**

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
|  | Perimetro Intervento - Scheda n. 129  |                  |
|  | Superficie Territoriale reale   | mq. 44.053 circa |
|  | Opere di Urbanizzazione Primaria in fase di completamento esterne alla scheda n. 129 (PdC Convenzionato n. 218/2010 e PdC a Completamento n. 55/2018) |                  |
|  | Area a Verde Privato  |                  |
|  | Proprietà Gaddoni Giuseppe - Vignoli Carmela :  |                  |
|  | Superficie Catastale e Reale  | mq. 4.411 circa  |
|  | Eventuale richiesta futura di passo carraio al servizio dell'ex complesso rurale  |                  |
|  | Superficie Fondiaria Produttiva Mista   | mq. 30.222 circa |
|  | Limite massimo ingombro   |                  |
|  | Fascia di rispetto Scolo Consorziale  |                  |
|  | Fascia di verde di rispetto alberata  |                  |
|  | CONDOTTA CER D. 500   |                  |
|  | CONDOTTA CER D. 800 GHISA - fascia di rispetto 2.50 mt  |                  |
|  | Area di sedime per eventuale barriera acustica con realizzazione di verde rampicante  |                  |
|  | Nuovi accessi principali (posizioni e dimensioni da approfondire nel PdC)   |                  |
|  | Nuovo accesso secondario per auto (posizione e dimensione da approfondire nel PdC)  |                  |



**CALCOLO POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA Ut 0,50/mq S.T.**

Ambito di intervento Superficie Territoriale Complessiva reale mq. 44.053,00 circa  
 di cui : Aree a Verde Privato Sup. Catastale e reale mq. 4.411 circa  
 Area Produttiva Mista di nuovo impianto mq. 39.642 circa (44.053 - 4.411)

ST mq 39.642,00 x 0,50 mq/mq = mq. 19.821,00 S.U.L. massima

**DATI DI PROGETTO**

| Lotto | Sup. Fondiaria (SF)                             | Permeabilità 30% SF | SUL Massima   | Altezza max | Destinazione d'uso   |
|-------|---|---------------------|---------------|-------------|--|
| 1     | mq. 30.222,00 (ST 39.642 - 9.420 area pubblica) | mq. 9.066,60        | mq. 19.821,00 | ml. 12,00   | NdA di PRG art. 12 Zone produttive miste di nuovo impianto |

*Planimetria di progetto e relativa legenda*





L'area privata è stata suddivisa in **un solo lotto** (in questa prima fase) all'interno del quale viene indicata la **linea di massimo ingombro (indicativa e non vincolante) per la futura edificazione**; lungo il confine con lo scolo consorziale la fascia di rispetto di tale scolo pari a ml. 10,00 da mantenere a verde permeabile alberato con la previsione di un percorso lungo tutto il tratto per consentire le operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica; pertanto le recinzioni del lotto privato lungo tale confine dovranno essere attestate ad una distanza dalla sponda dello scolo da concordare con il consorzio tenendo conto della presenza della condotta CER 800.

Il Piano comprende anche la progettazione di tutte le **reti infrastrutturali** a servizio del lotto privato concordate con i rispettivi enti competenti.

E' prevista anche la **laminazione** riferita all'area pubblica progettata come semplice modellatura del terreno, e la previsione delle laminazioni private anch'esse pensate come semplice modellatura del terreno, rapportate alle superfici fondiarie.

Il progetto prevede la realizzazione di quote maggiori di **standard pubblico** per complessivi mq. 2.496,05 che sarà da considerarsi quale standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi d'uso e/o altre modifiche ammesse dalle Norme di Attuazione di Piano e/o dalle norme di scheda e/o dalle Norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

| CALCOLO STANDARD PUBBLICI e AREE PUBBLICHE                |              |  |                 |
|---|--------------|--|-----------------|
| Superficie Reale Perimetro Scheda 129 mq. 44.053,00 circa |              |  |                 |
| Standard Pubblici 15% St.                                 |              | Dati di progetto   |                 |
| - 5% di Parcheggio Pubblico                               | mq. 2.202,65 |  Park. Pubblico | mq. 2.386 circa |
| - 10% di Verde Pubblico                                   | mq. 4.405,30 |  Verde Pubblico | mq. 6.718 circa |
| mq. 44.053 x 15% =  | mq. 6.607,95 | Standard Pubblico Totale   | mq. 9.104       |
|   |              | Ecceденza Standard   | mq. 2.496,05    |

All'art. 2.5 delle NTA di PP possiamo infatti leggere, in merito alla flessibilità attuativa dell'intervento:

*"Il presente Piano contempla flessibilità attuabili con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare la convenzione urbanistica allegata al Piano. Con la sola firma del Soggetto Attuatore soc. Level 11 Srl è possibile :*

- *suddividere l'area con un ulteriore lotto privato autonomo (è comunque consentito l'insediamento di più attività congruenti e in relazione con quella principale).*
- *modificare la SUL assegnata ai lotti nel rispetto della SUL massima del presente PPIP.*
- *modificare gli accessi carrabili con possibilità di apertura di nuovi accessi ai lotti privati nel rispetto della verifica dello standard e delle norme in materia di sicurezza stradale.*
- *variare la destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e/o da quelle vigenti al momento della trasformazione, compatibilmente con la quantità di standard pubblico complessivo definiti nel presente Piano.*
- *qualora si insediassero attività di commercio all'ingrosso, che non necessitano di cambio di destinazione d'uso in quanto funzione prevista dal presente Piano e che però prevedano la*



|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

*vendita congiunta ingrosso e dettaglio, le dotazioni di parcheggio da prevedersi limitatamente per la superficie individuata per la vendita al dettaglio, potrà essere reperita con l'utilizzo delle eccedenze di standard complessive previste dal presente Piano e/o realizzate all'interno del lotto privato, in fase di Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di legge, a firma della Soc. LEVEL 11 quale Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.*

- *fermi restando i limiti delle destinazioni ammesse dalle norme di scheda espresse dall'art. 12 "Zone Urbane di trasformazione: zone produttive miste di nuovo impianto del PRG96", sono consentiti cambi di destinazione d'uso previa verifica dello standard pubblico disponibile anche in considerazione delle eccedenze disponibili conteggiate complessivamente;*
- *il progetto del bacino di laminazione in area privata, tranne per la capacità volumetrica, è puramente indicativo in quanto verrà progettato esecutivamente in occasione del permesso di costruire che ne definirà i dettagli in accordo con il Consorzio."*

Per il calcolo della **potenzialità edificatoria** è stato utilizzato a fini puramente virtuali l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,50 mq./mq. previsto dalle norme di scheda applicato alla sola superficie da trasformare a carattere produttivo desunta dalla differenza fra la superficie territoriale coincidente con il perimetro di scheda (mq. 44.053,00) e l'area da stralciare ad "Area a verde privato" (mq. 4.411,00), risultandone: mq. 39.642,00 x 0,50 = mq. 19.821,00 di SUL massimo ammessa.

Tale SUL da collocare nel macro lotto dovrà rispettare nella edificazione l'altezza massima di ml. 12,00 (fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti congrui e migliorativi sotto il profilo estetico-architettonico del costruito dai competenti organi comunali) e la percentuale del 30% dei superficie che dovrà essere lasciata a verde permeabile.

Al macro lotto viene poi ipotizzata la destinazione d'uso principale che comprende la funzione produttiva (lettera C – Art. 3.1 NdA) e la funzione artigianato di servizio così come descritta alla lettera b4 dell'Art. 3.1 delle N.d.A. Rientrano nelle funzioni di cui sopra tutte le attività ammesse dall'art. 12.6.2 delle NdA del PRG96 che dovranno essere specificate nel permesso di costruire quali ad esempio uffici, alloggi custodia, ecc.

In questa fase di progettazione urbanistica l'obiettivo è quello di definire il macrolotto di 30.222mq circa, perfettamente servito dagli standard pubblici (verde e parcheggio) e con una razionale viabilità di contorno, per poi rimandare alla fase di permesso di Costruire la progettazione architettonica dell'intervento, definendone in dettaglio il layout distributivo interno.

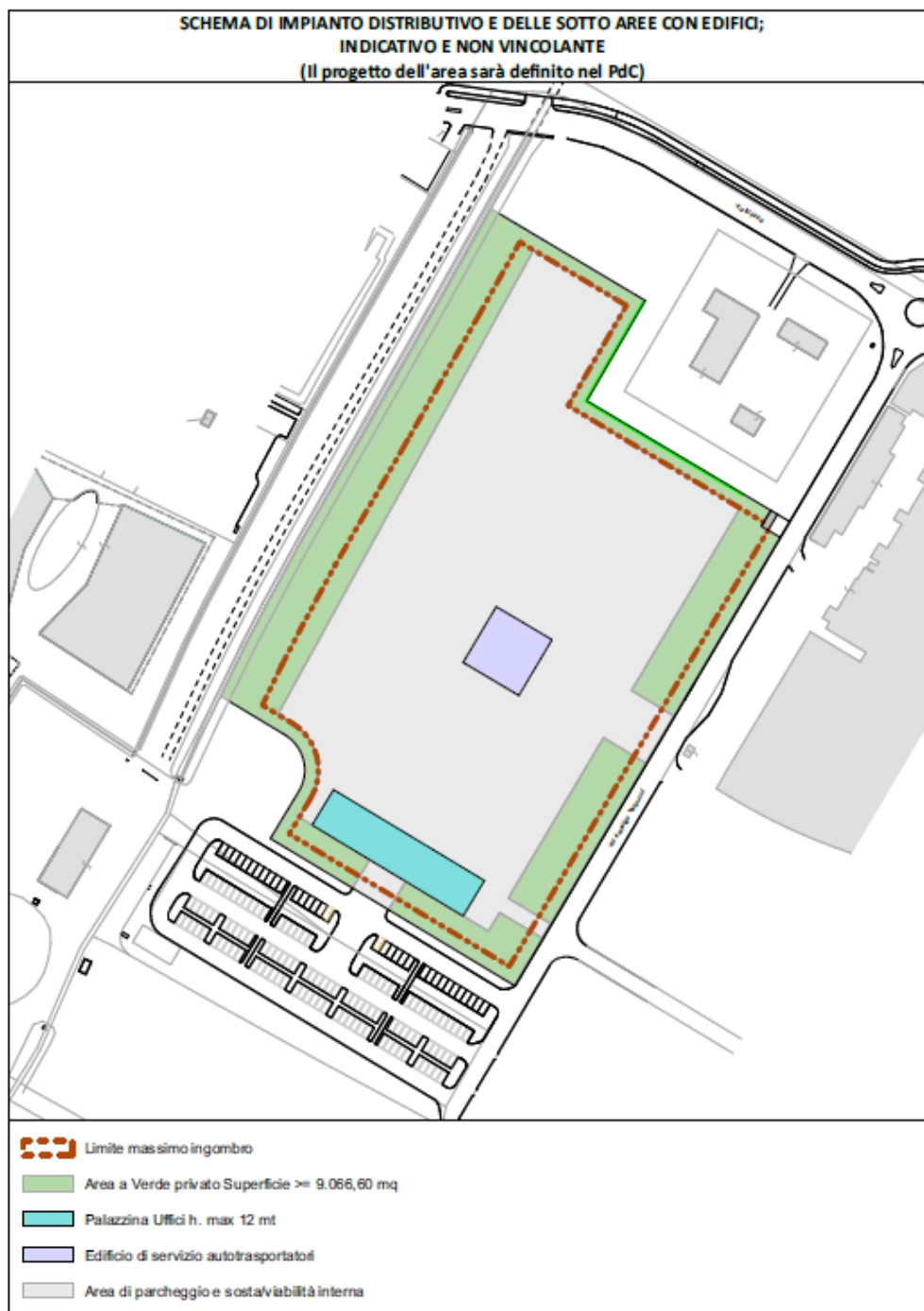
Il piano prevede fissa comunque già alcuni indirizzi progettuali di macro scala, relativi per esempio alle alberature ed alle aree a verde privato, che verranno incrementate nella fase del permesso di costruire per soddisfare la permeabilità del 30% della SF.

**L'obiettivo è quello di trasformare l'area (per le finalità della Level 11 Srl) nella sua parte centrale mentre i bordi di tutta l'area saranno progettati a verde per un ottimale inserimento ambientale.**

Trattandosi di un unico lotto (in questa prima fase) destinato ad attività di servizio alla logistica e servizi per il trasporto, la capacità insediativa (in termini volumetrici) non utilizzerà tutta la SUL disponibile.

Infatti, pur mantenendo a livello normativo un filo edilizio che corre lungo tutto il perimetro privato, nell'area troverà sede una palazzina uffici e suoi annessi, con altezza massima di 12 mt (presumibilmente fronte autostrada), servizi per autotrasportatori e aree di parcheggio per mezzi di trasporto pesante.

Proprio per le caratteristiche di macro lotto che attenua l'effetto di lottizzazione, **le tipologie edilizie** (nel rispetto delle distanze, altezze e parametri ambientali) **vengono trasferite alla scala architettonica del permesso di costruire.**



*Schema ipotetico d'impianto per la futura trasformazione urbanistica*

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

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

L'articolo 19 della LR 20/00 e smi, dove viene richiesto che *"nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato."* trova risposta nel capitolo di Valsat in cui si effettua l'analisi di "Coerenza Esterna" della proposta di trasformazione urbanistica avanzata.

In particolare, si è eseguita la verifica di coerenza con:

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

Ulteriori Piani settoriali, qualora ritenuti di interesse, sono stati trattati nell'ambito dei paragrafi di verifica degli impatti per le singole componenti ambientali coinvolte.

Gli elementi di vincolo analizzati attraverso la lettura degli elementi della pianificazione sovraordinata non hanno generato condizionamenti tali da inibire l'attuazione del presente intervento.

Si sono tuttavia individuati alcuni elementi prescrittivi, già in parte assorbiti all'interno delle NTA di Piano Particolareggiato, di cui si dovrà tener conto in sede attuativa e/o di progetto per l'attuazione dell'intervento.

In estrema sintesi, i principali elementi di vincolo/condizionamento all'attuazione dell'intervento, sono di seguito dettagliati:

- Dal Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio, la realizzazione di interventi edilizi sia subordinata alla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane.

*Il Piano proposto prevede i sistemi di compensazione dimensionati così come richiesto dalla norma*

- Dalla Variante di Coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e Piani Stralcio di Bacino, l'appartenenza del sito alle aree P2, Alluvioni poco frequenti, la messa in sicurezza idraulica dell'area.

*Per ridurre il potenziale danneggiamento dei beni e delle strutture di progetto, è stata scelta una quota del piano finito delle due nuove lottizzazioni di circa 22,05 m.*

*Ciò fa sì che l'area abbia mediamente una quota del piano finito di circa 45-55 cm più alta rispetto alla quota attuale del piano di campagna.*

- Dal PSC, tavola di tutela per natura e paesaggio, l'appartenenza di parte dell'area di intervento, alla fascia di tutela dello scolo primario Fosso Vecchio, tutelato ai sensi del DLgs 42/2004, tema poi ripreso anche in RUE (Tavola dei vincoli A.7).

*In fase di Permesso di Costruire, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, occorrerà procedere attraverso l'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica con preventivo parere della competente Soprintendenza.*

- Dal PSC, tavola di tutela per la sicurezza del territorio, la presenza sul perimetro dell'area di intervento dei due scoli, Fosso Vecchio (primario) e Cantrighello (secondario), tema poi ripreso anche in RUE (Tavola dei vincoli C.7).

*Il Piano potrebbe entrare in conflitto con la sola fascia del Cantrighello, che corre sul confine Ovest dell'area di intervento: rispetto ad esso verrà mantenuta la fascia a verde permeabile alberato di rispetto pari a ml. 10,00, che dovrà essere mantenuta con la previsione di un percorso lungo tutto lo scolo necessario alle operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica, pertanto la recinzione delle aree private che ivi si attestano dovranno attestarsi a ml. 5,00 dalla sponda dello scolo stesso.*

- Dal RUE, l'indirizzo a 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".

*Le NTA del Piano riprendono queste prescrizioni in esplicito, richiamando fra le norme generali, all'art. 2.1, l'obbligo di risposta alle prescrizioni degli artt. 26.3 e 26.4 succitati. ad Ad ulteriore indirizzo verso la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento possiamo leggere agli artt. 3.1, 3.4, 3.8 delle stesse NTA l'esplicitazione di detti obiettivi.*

- Dal RUE, tavola dei vincoli B.7, Storia ed archeologia, l'appartenenza dell'ambito alle zone ad alta potenzialità archeologica.

*In fase esecutiva, nel caso in cui la realizzazione di alcune opere infrastrutturali e/o delle fondazioni degli edifici determini interventi di scavo superiori al metro, dall'attuale piano di campagna (tenendo conto del previsto rialzamento del piano di campagna futuro di circa 50cm), sarà trasmessa la comunicazione corredata degli elaborati esplicativi – almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.*

- Dal RUE, tavola dei vincoli D.7, Impianti ed infrastrutture, la presenza di una condotta irrigua in pressione che corre parallelamente allo scolo Cantrighello.

*Di tale elemento si dovrà tener conto in sede di approfondimento progettuale per i singoli lotti di intervento, in modo da evitare qualsivoglia interferenza.*



|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

### 3 SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI

Il documento di Valsat contiene le analisi e la sintesi dei prevedibili impatti/effetti ambientali conseguenti all'attuazione delle previsioni del Piano, individuando le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali effetti, tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

Nel seguito si riportano le conclusioni tratte per ogni matrice ambientale indagata.

#### 3.1 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 riferimento a:

- 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.

La proposta progettuale di intervento è stata supportata da uno studio trasportistico, mirato a verificare l'incidenza dei carichi viari di progetto sulla rete.

In particolare, detto studio è stato redatto da parte dell'Ing. Longhi, lo stesso estensore dello studio trasportistico che ha supportato anche l'ultima revisione di progetto per lo Shopping Village, oltre che dell'adiacente scheda 165.

Si è quindi tenuto conto, ai fini delle verifiche finali di sostenibilità, per l'attuazione della scheda 129, dell'effetto cumulato di tutte le attuazioni, potendo così verificare la condizione di potenziale massimo carico futuro, su questa porzione di territorio.

Rispetto alla base circolatoria attuale, considerato che ad oggi non è stato ancora aperto al traffico il nuovo sovrappasso autostradale che permetterà di connettere via Bisaura direttamente a via Pana, possiamo assumere che quanto presente oggi su via Bisaura e su via Vespucci sia unicamente correlabile a quanto indotto dal vicino supermercato Le Maioliche e dai pochi residenti di zona.

L'attuazione dell'area di scheda 129 porta ad incrementare i transiti attuali di entrambe le viabilità indicate, passando su via Bisaura, ad est dell'area di intervento, dai 182 veicoli equivalenti orari attuali, a 291, con un aumento del 60% circa; su via Vespucci, si passa da 182 a 345 unità, (+ 90%) ed infine si carica di 166 veicoli equivalenti il tratto di via Bisaura in direzione ovest, verso il nuovo sovrappasso e via Pana.

In prima lettura si tratta di carichi viari aggiuntivi importanti, i cui corrispondenti delta emissivi appaiono però meno significativi, rispetto al contesto, in particolare in quanto all'inquinamento atmosferico, tenuto conto del contesto di appartenenza dell'ambito, già oggi fortemente condizionato dalle infrastrutture di zona, l'A14 primis, così da poter ritenere che il traffico di nuova

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

generazione possa unicamente incidere sui primi frontisti in termini acustici, ma possa ritenersi marginale in termini di impatto sulla generale qualità dell'aria di zona.

Questo, tenendo in particolare conto del tipo di utenza prevista, realizzandosi una struttura di servizio per autotrasportatori, principalmente afferenti alle attività di zona e quindi già comunque circolanti sullo stesso contesto.

Effettuando cioè una lettura più ampia del tema e **tenendo conto delle altre attuazioni attive sull'area, appare decisamente meno evidente il carico d'impatto determinato dall'attuazione della scheda 129.**

Solo a titolo di esempio, sul tratto di via Bisaura oggi pressoché scarico (quello che costeggia il fronte nord dell'areale), rispetto ai 166 v.e. indotti dall'attuazione di scheda 129, si consideri che il traffico futuro atteso è di 1.468 v.e., carico di traffico su cui l'ambito di scheda 129 vede scendere la propria incidenza a meno del 10% sul totale.

Preso dunque atto di quanto oggi circolante sull'area e quanto atteso a fronte delle attuazioni previste in prossimità all'area di scheda 129, si può definitivamente sostenere che quest'ultima scheda ha un'incidenza minima, in termini d'impatto sul territorio.

Da un punto di vista invece meramente infrastrutturale, richiamiamo le prescrizioni dell'iniziale scheda di PRG che condizionava la presente attuazione alla *"realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione, con partenza dalla via Granarolo, soprattutto per quanto riguarda l'adeguamento e il risanamento della viabilità d'accesso. Tale viabilità dovrà avere caratteristiche idonee allo smistamento dei veicoli, in riferimento alla prevista zona industriale."*

Ad oggi sono in fase di completamento tutte le infrastrutture atte a garantire un'idonea tenuta del sistema viario complessivo di zona, identificabili nelle seguenti opere:

- tratto di viabilità di collegamento a Via Bisaura con realizzazione di rotatoria nella intersezione con l'accesso secondario al Centro Commerciale "Le Maioliche";
- realizzazione di due rotatorie strutturali lungo Via Bisaura di cui una a disimpegno dell'accesso principale al futuro Centro Commerciale denominato "Le Perle";
- adeguamento della sede stradale di tutto il tratto di Via Bisaura;
- adeguamento della sede stradale del cavalcavia sulla A14 Bologna – Taranto;
- realizzazione della rotatoria sulla intersezione di Via Bisaura con Via Pana.

**Tali interventi in fase di completamento risultano idonei a garantire un accettabile livello di servizio alle componenti del traffico in questa parte del territorio strategico della viabilità comunale**, vista la vicinanza di Via Granarolo, di Via Pana e soprattutto del Casello Autostradale di Faenza, questo anche in rapporto ai possibili carichi aggiuntivi derivanti dall'intervento in oggetto.

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

### **3.2 INQUINAMENTO ACUSTICO**

La relazione acustica posta a corredo della proposta progettuale avanzata, è stata redatta a caratterizzazione acustica del contesto territoriale relativo alla ex scheda di PRG n.129 "Area via Bisaura".

Tale ambito è stato caratterizzato mediante rilievi strumentali dedicati, oltre che attraverso l'analisi del contesto, per l'individuazione dei recettori di zona, in riferimento ai quali valutare i potenziali futuri impatti.

Preso atto però dell'attuale fase urbanistica della proposta progettuale, per cui è noto il traffico generato, ma si rimanda a PdC per la progettazione di dettaglio dell'area e del relativo edificato, è stato unicamente possibile effettuare considerazioni in merito all'impatto da traffico di nuova generazione, nei confronti dei recettori impattati, rimandando al contrario le verifiche correlate all'indotto da sorgenti fisse (applicazione del criterio differenziale) solo alla fase di definizione del progetto edilizio ed impiantistico d'area.

Il rimando alla fase di PdC per l'approfondimento di verifica in quanto all'impatto acustico connesso a tutte le sorgenti sonore di progetto, fisse e non, è stato inoltre ratificato in seno alla normativa tecnica che accompagna il P.P., all'art. 2.10.

Le valutazioni relative all'impatto da traffico sono state effettuate analizzando l'area mediante studio previsionale (software di calcolo IMMI ver. 2021) tenendo conto, nella definizione di scenario futuro, di tutte le modifiche di quadrante previste sull'area:

- Attuazione scheda 129;
- Completamento e messa in esercizio del vicino Shopping Village (ex Outlet Le Perle);
- Completamento e apertura al traffico della rete viaria, con particolare riferimento all'apertura del sovrappasso autostradale di via Bisaura.

Si è verificata l'esposizione a rumore presso i recettori di prossimità, nei confronti dei limiti assoluti di zona definiti dalla classificazione acustica comunale, sia per lo scenario attuale che futuro, verificando come, per indotto da solo traffico, detti limiti siano apparsi sempre rispettati, così da ratificare l'autorizzabilità dell'intervento, senza necessità di interventi mitigativi.

L'approfondimento d'analisi previsto in fase di Permesso di Costruire potrà permettere l'affinamento del calcolo, a fronte del definitivo modello gestionale dell'area, ma anche e soprattutto, per tener conto delle sorgenti fisse interne.

A titolo di cautela, si è fin d'ora indicata, pur non avendo ancora elementi per determinarne l'effettiva necessità e/o il dimensionamento, l'ipotesi di inserimento di una barriera a perimetro della corte agricola interclusa, a nord est del lotto.

### **3.3 IDRAULICA SUPERFICIALE E RETI**

Nella relazione idraulica posta a corredo della proposta di P.P. (relazione a firma dell'Ing. Paolo Ruggeri) si illustrano i criteri di dimensionamento delle reti fognarie, bianche e nere separate.

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

Per quanto riguarda i sistemi di laminazione, sono stati dimensionati sia per l'area ad uso pubblico che per le aree destinate ad accogliere il futuro macrolotto.

Le reti fognarie realizzate sono state progettate secondo presupposti seguenti, in recepimento della specifica normativa di settore:

- Reti di acque bianche e nere di progetto separate e tra loro indipendenti;
- Reti di acque nere avranno come recapito la fognatura pubblica nera;
- Acque bianche con recapito in corpo idrico superficiale;
- Le portate di acque bianche date dalle acque meteoriche scolanti sulle nuove superfici impermeabili di progetto saranno laminate mediante sistemi che garantiscano la restituzione al sistema di acque superficiali di una portata pari a quella ad oggi restituita dalla stessa superficie a verde pari a 15 l/s/ha rispettando così il concetto dell'invarianza idraulica del sistema.

Per le analisi di dettaglio relative a dimensionamenti e scelte progettuali, si rimanda a detto elaborato, la tavola di P.P., numero I.7.

Si è inoltre prodotta una specifica relazione (tavola I.8), in merito al tema del rischio idraulico, sempre a firma dell'Ing. Ruggeri, ingegnere idraulico con esperienza ventennale in materia di idraulica, abilitato per la redazione di detto studio.

Riprendiamo di seguito alcuni tratti della relazione in merito al tema del **rischio idraulico (I.8)**, a cui si rimanda, per approfondimenti:

*"Per garantire la compatibilità idraulica come indicato nella premessa è già stata richiesta dai precedenti progettisti al Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale la definizione del tirante idrico di riferimento in relazione alla Direttiva per la Sicurezza idraulica (Prot. 6964 del 23/06/2020) che è stato valutato ad una quota pari a +22,05 riferita al sistema di quote utilizzato per il progetto.*

*Questo comporta un innalzamento rispetto al piano di campagna di circa 50 cm di tutti gli edifici che potendo ospitare anche solo temporaneamente persone sono ritenuti elementi vulnerabili da proteggere e quindi vengono innalzati. Le strade e i parcheggi (è indifferente se pubblici o privati) non vengono usualmente considerati elementi da proteggere e potranno essere posizionati anche a quote inferiori al tirante definito.*

*Si segnala inoltre la presenza nel progetto di bacini di laminazione pubblici e privati per garantire l'invarianza idraulica dell'area dovuta all'aumento di impermeabilizzazione e quindi garantire che non aumenti il rischio sulle aree limitrofe."*

### **3.4 SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE**

In riferimento all'area in cui è prevista nuova edificazione di tipo produttivo è stata svolta una Relazione Geologica in agosto 2023, sottoscritta dal Dott. Geol. S. Marabini, che contiene una analisi geologico-tecnica e del rischio sismico (elaborato R3 di P.P., a cui si rimanda per i necessari approfondimenti).



|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

Al fine di definire la fattibilità geologica dell'intervento urbanistico sono stati effettuati rilievi morfostratigrafici e idrogeologici e si sono acquisiti i risultati di indagini in situ (penetrometrie, carotaggi, trivellate geonostiche e misure geofisiche mediante tomografo).

In sintesi, i risultati delle analisi geologiche e delle verifiche sismiche confermano la fattibilità della proposta presentata.

Stralciamo di seguito le conclusioni dello studio prodotto a supporto della proposta di trasformazione:

*"Innanzitutto, si è riscontrato che l'AREA VIA BISAURA" corrisponde con una porzione di pianura alluvionale (Subsistema di Ravenna – AES8 nella Cartografia Geologica Regione Emilia-Romagna) il cui primo sottosuolo si caratterizza per variazioni eteropiche laterali relativamente contenute dei terreni, e quindi può considerarsi sufficientemente omogenea in termini geotecnici e del rischio sismico ...*

*Nel dettaglio, i risultati penetrometrici documentano in effetti una discreta omogeneità complessiva dei terreni del primo sottosuolo per l'intera "AREA VIA BISAURA" sino a profondità di almeno -4/-5m (UNITA' A), i quali sono caratterizzati da valori medi di  $R_p \geq 15 \text{ daN/cm}^2$  e quindi sono da considerarsi idonei per fondazioni superficiali.*

*Per quanto concerne l'idrogeologia sotterranea si stima che il livello delle acque sotterranee, nei periodi climatici maggiormente piovosi, abbia raggiunto in passato profondità minima intorno a -1,5m rispetto al piano campagna.*

*In sintesi, si prospetta il seguente quadro di riferimento preliminare per quanto attiene agli assetti fondali prevedibili per le esigenze edificatorie di Progetto:*

- **fondazioni su plinti poggiati a profondità di -2/-2,5m:**
  - **P. Amm. (Pressione Ammissibile) minima = 1,3 daN/cm<sup>2</sup> (equivalente a Pressione SLU  $\approx$  2 daN/cm<sup>2</sup>)**

*Per quanto concerne la valutazione del rischio sismico dell'area di studio, si prospettano preliminarmente i seguenti parametri :*

- **- Categoria sismica del suolo = C ( $V_s 30 = 235 \pm 50 \text{ m/s}$ )**
- **- Cc (Fattore di amplificazione sismica) DGR 2193/2015 =**
  - **FA PGA = 1.2 - 1,6**
  - **FA SI = 1.4 – 1,9 (0.1s <T 0<0.5s)**
  - **FA SI = 2.7 - 2, 5 (0.5s <T 0<1.0s)**
  - **FA SI = 2.6 – 2,7 (0.5s <T 0<1.5s)**
- **- St (Fattore di amplificazione topografica ) = 1 (T = 1).**
- **- LPI (Potenziale liquefazione) = 0 / 0,63 (= rischio da molto basso a basso).**
- **- Cedimenti verticali post-sismici cumulativi = 0,0 5/ circa 1cm.**

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

*Infine, si rammenta che sono in ogni caso demandati alla fase di progettazione edificatoria esecutiva, in ottemperanza alla Normative Tecniche vigenti (D.M. 17/01/2018), gli approfondimenti geognostici, geologico-tecnici e geofisici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione, segnalando nello specifico l'importanza di indagare con maggior dettaglio la presenza di "paleovalvei colmati".*

### **3.5 VERDE**

Il Piano Particolareggiato prevede nel comparto la realizzazione di circa 6.718 mq di verde pubblico (maggiore dello standard richiesto, pari a circa 4.400mq).

Nella Planimetria "Verde Pubblico" (tavola A.8) sono individuabili le aree a verde pubblico e la sistemazione vegetazionale di progetto.

Le alberature saranno poste a dimora:

- Presso l'area verde pubblico a nord e lungo l'intero perimetro della corte rurale interclusa;
- Lungo la viabilità;
- Presso l'area in depressione dedicata alla laminazione ove realizzare un'area per la biodiversità;
- Per l'ombreggiamento dei parcheggi.

Il progetto del verde dovrà seguire le "Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde", previste dall'Ufficio Giardini del Comune di Faenza.

Si specifica inoltre che la superficie fondiaria pertinente l'intervento dovrà essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30% comprensivo dei bacini di laminazione su area privata che potranno essere realizzati all'interno della fascia di rispetto dello scolo consorziale indicata nel Piano.

Per le zone pavimentate all'interno del macro lotto si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni porose nei percorsi e nelle zone dedicate alla sosta dei veicoli.

Inoltre per preservare l'equilibrio del sistema ecologico sarà favorita la piantumazione di specie autoctone.

### **3.6 ENERGIA**

In tema di energia e contenimento delle emissioni in atmosfera non è possibile esprimere oggi valutazioni di merito, non avendo elementi per caratterizzare i dettagli del progetto edilizio.

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. nel procedimento di AUA).

|            |  |        |
|------------|--|--------|
| 30/08/2023 | Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 129<br>"Area via Bisaura" | Rev. 1 |
|------------|--|--------|

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

Il Piano prevede, come indirizzo che nella progettazione degli edifici (art. 3.1 della NTA di P.P.), quello di privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici, e alla sostenibilità ambientale mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari per la produzione di energia pulita. In caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, lo stesso articolo dettaglia che saranno i contenuti di progetto in termini di innovazione tecnologica insieme alla relativa sostenibilità ambientale, da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.

### **3.7 ELETTROMAGNETISMO**

Nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze non si sono individuate sorgenti né in alta, né in bassa frequenza, in grado di produrre impatti per le nuove destinazioni.