

R.5a

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247
tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'
AMBIENTALE
SINTESI NON TECNICA**

Aggiornamento Agosto 2023

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Conti Franca

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

PROGETTISTA

COMUNE DI FAENZA

PROVINCIA DI RAVENNA

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

SINTESI NON TECNICA DEL DOCUMENTO DI VALSAT

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti



Franca Conti

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

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	10
4	SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI	15

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce la **Sintesi Non Tecnica** del “**Documento di Valsat**” (aggiornato in seguito alle richieste di integrazioni e ai pareri degli Enti partecipanti all’incontro tenutosi in data 12 dicembre 2019) relativo al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto B.**

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.

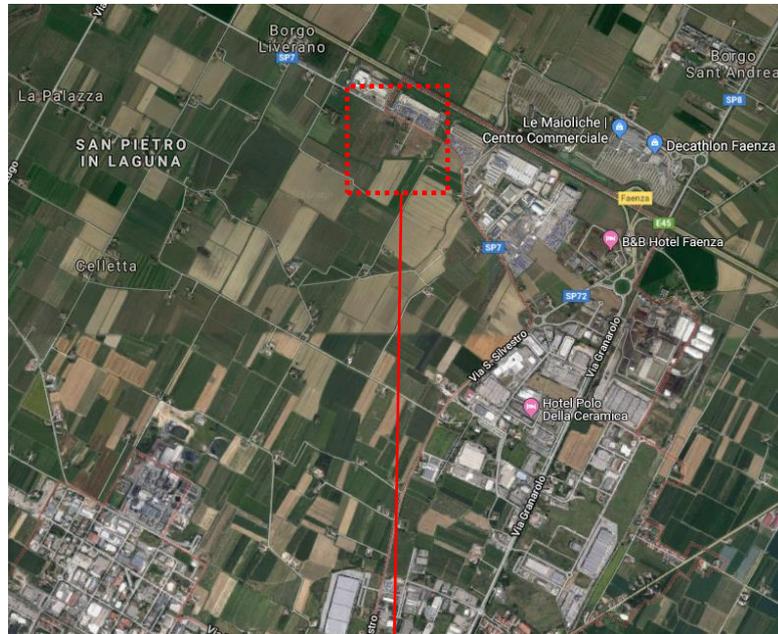
La Valsat è stata introdotta dalla LR 20/2000, successivamente aggiornata in recepimento del DLgs 3 aprile 2006, n. 152”.

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 GIMO Gruppo Immobiliare srl.



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

L'area oggetto del Piano si colloca nel territorio faentino ai margini del tessuto urbano, in prossimità del Casello autostradale; confina a Nord con la strada provinciale Via Pana, a Sud e a Est con lo scolo consorziale denominato Fosso Vecchio e a Ovest con l'area di proprietà Enel destinata a centrale di trasformazione dell'energia elettrica denominata Cabina Primaria Faenza Nord, con altra proprietà privata facente parte del sub comparto A e con il nucleo abitativo esistente prospiciente Via Pana, escluso dal perimetro di scheda.

L'area si presenta totalmente pianeggiante con un territorio limitrofo ancora parzialmente appartenente alla campagna, ma compromesso dalla forte presenza, sul lato opposto della provinciale Via Pana e per tutta la sua lunghezza, di attività industriali insediate parallelamente al tracciato autostradale della A14, costituite da grandi stabilimenti ed ampi piazzali per il deposito delle merci.

Quasi tutta l'area ricade all'interno dei limiti delle aree tutelate dalla lettera c) comma 1) dell'Art. 142 del DLgs 42/2004 smi ("i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna").

L'area in esame è già stata oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi:

- **"Schema di Inquadramento Operativo (SIO) Area produttiva Casino Placci (scheda n. 167 – Tav. P.3 PRG 1996)"** approvato con atto del Consiglio Comunale Prot. 5131 verbale 397 del 19.12.2007 che prevedeva modifiche con la creazione di due sub comparti attuabili autonomamente e l'individuazione delle aree pubbliche e private per ciascun comparto. Tali modifiche sono state recepite nella attuale scheda n. 167 "Area Casino Placci";
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 625 del 11/06/2008** relativa ad opere di movimentazione terra che prevedevano il riempimento dell'area con terra armata (parzialmente realizzato) all'interno dell'area in oggetto.

Si segnala anche la presentazione in data 11.06.2008 con Prot 626 di un Permesso di Costruire per "Progetto Unitario relativo alla trasformazione del sub comparto B", approvato con Atto di Giunta Comunale Prot. 710 verbale 55 del 24.02.2009. Tale Progetto Unitario non ha però avuto esito conclusivo non essendo mai stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e conseguentemente mai rilasciato il Permesso di Costruire facendo così decadere tale provvedimento. Legata a tale progetto era stata richiesta e rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica in data 11.07.2008 anch'essa ad oggi decaduta.

Erano però stati acquisiti tutti i pareri da parte degli Enti competenti, che sancivano la sostanziale compatibilità dell'area alla trasformazione, seppur con prescrizioni, che sono state prese in esame in qualità di elementi d'indirizzo alla presente stesura di progetto.

L'area è oggi 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 B.

Si evidenzia inoltre che anche per il sub comparto A, facente parte della medesima scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" è stato presentato in data 07/08/2020 un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la trasformazione urbanistica dell'area, di proprietà della Società GEA srl, in conformità a quanto indicato nella parte grafica della scheda PRG 167 come modificata dallo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) approvato con Deliberazione C.C. n., 56 del 30/07/2020.

Successivamente, a seguito del parere pervenuto da ARPAE con nota del 07/08/2020, nel quale viene evidenziata la "impossibilità" di esprimere parere" con particolare riferimento al sistema proposto di scarico delle acque reflue, richiedendo all'Amministrazione di valutare per entrambi i sub comparti A e B la possibilità di allaccio al collettore pubblico.

Conseguentemente, la Società GIMO srl in Liquidazione in data 16/11/2020 ha inoltrato all'Amministrazione Comunale richiesta di attivazione presso gli enti competenti affinché venga programmata l'estensione della rete fognaria pubblica lungo la Via Pana, così da consentire l'allaccio sia delle nuove lottizzazioni sia di quelle già insediate.

Considerato poi le tempistiche di attivazione eccessivamente lunghe, al fine di accelerare l'iter autorizzativo del PUA in oggetto e di quello riferito al sub comparto A, la Società GIMO srl in Liquidazione unitamente alla Società GEA srl hanno presentato il "Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica" riferito alla "Estensione della rete fognaria pubblica con realizzazione di nuovo impianto di sollevamento nell'ambito delle nuove urbanizzazioni su Via Pana" approvato dall'Ente Gestore Hera SpA con nota del 20/02/2023 Prot. 0016972/23.

A seguito di tale parere sono stati integrati, a sostituzione di quanto già presentato, gli elaborati progettuali, da cui la revisione della complessiva documentazione di Valsat, e quindi anche della presente sintesi, a recepimento sia delle modifiche progettuali intervenute, che delle osservazioni già raccolte presso gli Enti, osservazioni a cui si è fornita risposta nel corpo del presente testo, aggiornandolo integralmente.

La trasformazione urbanistica dell'area avviene attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa privata che, seguendo le indicazioni riportate nella parte grafica della scheda 167 "Area Casino Placci", definisce il progetto delle aree pubbliche (standard e viabilità) pertinenti il sub comparto B e dell'area privata composta da un solo macro 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 B, definendo pertanto:

- le aree pubbliche comprensive della viabilità e dello standard (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso ipotizzate nel piano;
- l'area privata composta da un macro lotto all'interno del quale vengono individuate le linee di massimo ingombro del futuro edificato con la definizione della SUL massima realizzabile, dell'altezza massima e della destinazione d'uso ipotizzata. E' altresì individuata la fascia di verde privato come indicato nella parte grafica della scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" dove collocare il bacino di laminazione pertinente tutta l'area privata, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con oneri della manutenzione a carico del privato.

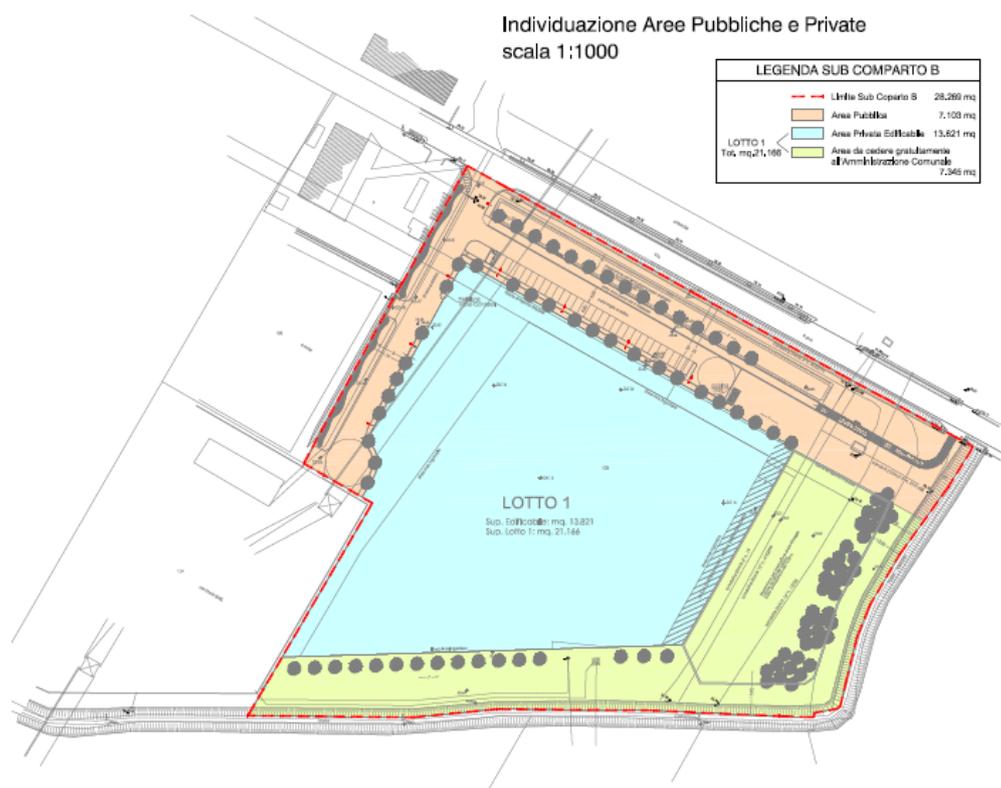
Lo standard pubblico pertinente il sub comparto B viene collocato, come indicato dalla parte grafica della scheda, in adiacenza a Via Pana. Il progetto prevede lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l'attuale accesso all'area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell'innesto, illuminazione, ecc. La nuova viabilità pubblica, oltre a garantire l'accesso alla cabina primaria di Enel, consentirà l'accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l'accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all'accesso alla cabina primaria Enel, permetterà l'inversione di marcia dei veicoli.

Lo standard è costituito dal parcheggio alberato necessariamente organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l'area privata, per mantenere libera la fascia di

rispetto alle condotte interrato della SNAM. Il verde pubblico è collocato a fianco del parcheggio fino a raggiungere lo scolo consorziale Fosso Vecchio; all'interno del verde pubblico è prevista la laminazione delle aree pubbliche organizzata come semplice e lieve avvallamento del terreno.

Collegata a tale area a verde pubblico è tutta l'area a verde privato, che corre lungo lo scolo consorziale, dove è previsto il bacino di laminazione organizzato come lieve avvallamento del terreno per le aree private e che, secondo quanto riportato nella scheda, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale mantenendo la manutenzione a carico del privato.

All'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico è prevista la collocazione del nuovo impianto di sollevamento delle acque reflue collegato all'estensione della rete fognaria pubblica di cui al progetto approvato da HERA SpA.



Individuazione aree pubbliche e private

Il Piano Particolareggiato identifica, a seguito di rilievo topografico, per il sub comparto B una superficie reale pari a 28.269,00 mq (diversa da quella catastale pari a 28.200,00 mq), con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq ed una potenzialità edificatoria pari a 14.134,50 mq di SUL massima con altezza massima pari a 12,00 m.

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.

Possono comunque essere previste anche altre funzioni ammesse dalle norme di PRG, compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato.

Il piano definisce un macro-lotto con superficie fondiaria pari a circa mq. 21166,00 di cui circa mq. 13821,00 di superficie edificabile e circa mq. 7345,00 di verde privato permeabile collocato lungo lo scolo consorziale Fosso Vecchio e che dovrà essere 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 progetto prevede la realizzazione di una superficie a parcheggio pubblico alberato pari a circa 1.424,00 mq e a verde pubblico pari a circa 3.743,00 mq, con una superficie per viabilità pubblica pari a 1.837,00 mq e superficie per impianti tecnologici (cabina Enel – impianto di sollevamento) pari a mq. 99,00 precisandosi che le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pubblica e all'impianto di sollevamento con opere connesse sono da considerarsi opere comuni ai due sub compartimenti A e B e come tali disciplinate nelle relative Convenzioni Urbanistiche quanto a tempistiche di realizzazione.

Il PP 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 28.269 x 15% = mq 4.240,35 di cui:		Standard complessivo 5.167 mq circa di cui:	
5% parcheggio pubblico	1.413,45 mq	Parcheggio pubblico circa	1.424,00 mq
10% a verde pubblico	2.826,90 mq	Verde pubblico circa	3.743,00 mq

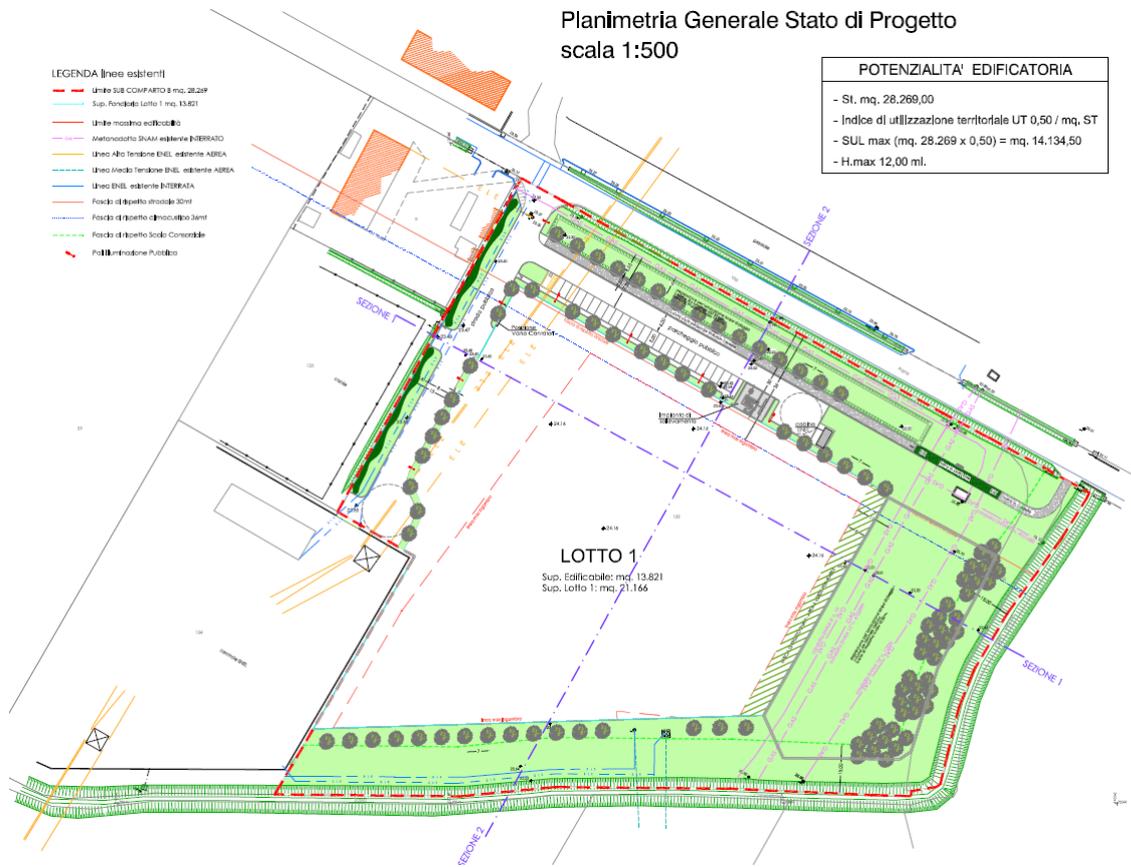
L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso all'interno del sub comparto B ammissibili dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

Il lotto sarà servito da tutti i sottoservizi necessari allo svolgimento delle attività consentite dal Piano; la progettazione delle nuove reti è stata concordata con i vari enti competenti.

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 generale di progetto - Tav A.5

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 prevalentemente ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento, a parte la zona circostante la cabina elettrica classificata inidonea 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.

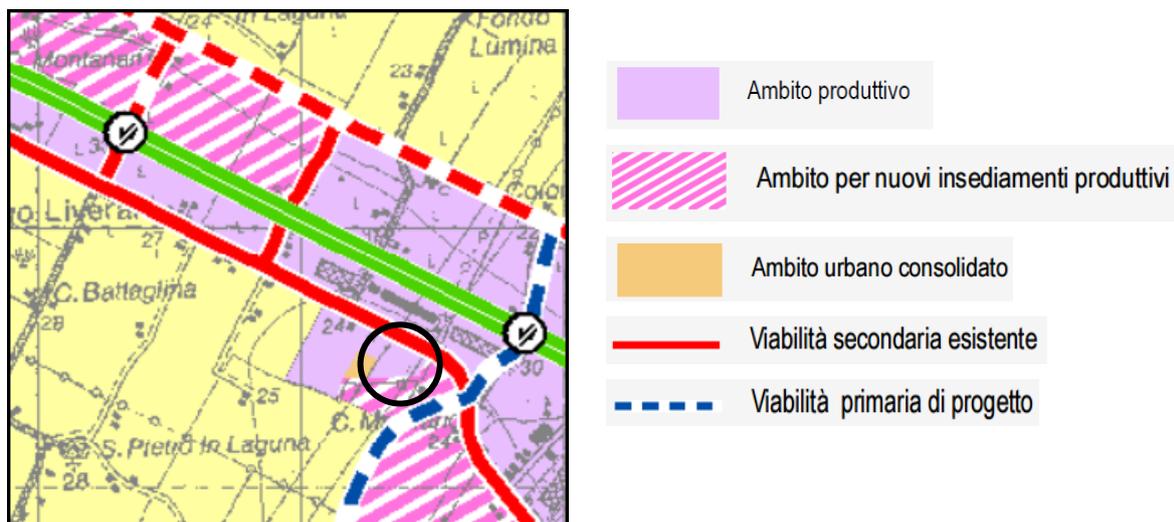
In base al **Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio**, per non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, devono essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie 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.

Nel merito, il Consorzio competente ha rilasciato una comunicazione precisando che l'area in oggetto può essere definita come passibile di alta probabilità d'inondazione e che si possono verificare esondazioni, derivanti dalla rete idraulica consorziale, con un tirante d'acqua pari a 0,90 m riferiti alla quota della via Pana, indicata dal proponente pari a 23.26 m. 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, probabilmente in recepimento dei precedenti urbanistici citati in precedenza. 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 precedente PRG e del SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19.12.2007.

La Tavola 4.A - 07 “Tutele: natura e paesaggio” evidenzia i 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 pubbliche e 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. Si specifica che precedentemente (vd Prot. Edil. N. 626 del 11.06.2008) era stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica per movimentazione terra per innalzamento del piano campagna. Tale autorizzazione oggi è decaduta in quanto legata al precedente Piano del quale non era stata firmata la relativa convenzione.

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.

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 quale scolo principale del reticolo idrografico, con una fascia di rispetto di 10 m. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.

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,
- fascia di rispetto per condotta aerea - semplice terna linea 132 kv ENEL,
- cabina primaria Faenza Nord.

L'individuazione delle reti e relativa servitù con vincoli di inedificabilità è stata rappresentata nella "Tav. A.4 e A.4a Reti esistenti – Vincoli e Servitù" allegata al Piano Particolareggiato.

Il PP prevede, per mantenere libera la fascia di rispetto dalle condotte interrato della SNAM, che lo standard costituito dal parcheggio alberato sia organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l'area privata.

Per quanto riguarda le condotte interrato SNAM, il parere SNAM RETE GAS 1097/2019 del 25 ottobre 2019, segnala la presenza di quattro metanodotti e definisce le servitù di metanodotto, definendo per i 4 metanodotti le distanze minime da tenere per la costruzione di nuove opere che saranno rispettate nella progettazione esecutiva.

Nel parere è già rilasciato il nulla osta per le opere di urbanizzazione primaria del comparto.

Per quanto riguarda la pista ciclabile, come richiesto nel parere, essa sarà posta ad una distanza minima di 8 metri dall'asse del metanodotto e sarà realizzata in materiale tale da garantire la permeabilità. In riferimento alla cabina Enel si precisa che il PP prevede lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l'attuale accesso all'area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell'innesto, illuminazione, ecc.

La nuova viabilità pubblica oltre a garantire l'accesso alla Cabina Primaria di Enel consente l'accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l'accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all'accesso alla Cabina Primaria Enel, permette l'inversione di marcia dei veicoli.

Come riportato nel parere rilasciato da Terna il 13.06.2019 a richiesta dell'attuatore, la linea elettrica è soggetta a servitù che limita espressamente l'uso, della fascia di terreno asservita, alle attività che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa. Pertanto si rende necessario che i fabbricati siano posizionati in modo da mantenere un corridoio di almeno 20 metri (centrato sull'asse linea) libero da ogni ostacolo.

Tale vincolo verrà rispettato nei successivi progetti dei fabbricati.

Ulteriormente, da parte di Terna si è già acquisita la definizione della fascia di rispetto per indotto elettromagnetico derivante dalla linea e dalla cabina: al successivo paragrafo 3.7 se ne illustreranno i dettagli.

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 (pari a circa il 40%), delle alberature e del paesaggio attraverso la realizzazione del verde pubblico e privato lungo il perimetro del comparto.

e **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 all'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 sviluppate nella 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.

Ulteriori approfondimenti dovranno essere affrontati poi 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 alla loro 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.

Nella zona circostante l'area di intervento sono presenti alcuni recettori sensibili: si tratta di due corti coloniche, la prima in affaccio diretto sulla via Pana e quindi assegnata alla IV classe acustica definita dalla fascia di prospicienza stradale; la seconda immersa nel contesto agricolo retrostante (classe III).

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 il lotto di progetto, non ci sia ad oggi nessun impatto assoggettabile a criterio differenziale, per indotto da sorgenti esterne al comparto di nuovo insediamento.

Si è quindi potuta sostenere la fattibilità dell'intervento, in quanto ai possibili condizionamenti derivanti dal contesto in essere.

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) 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: 68dBA per il periodo diurno e 54,5dBA 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 55dBA 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 ovest 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.

A servizio *dell'area pubblica* si prevede una rete fognaria per sole acque bianche con tracciato ad L che percorra, da monte verso valle, la strada di accesso al lotto ed il parcheggio per poi scaricare nel fosso parallelo a Via Pana. Per quanto riguarda le superfici pubbliche, l'area oggetto di trasformazione, al netto dell'area definita per il sistema di laminazione a cielo aperto, ha superficie di circa 4.750 mq. Nel rispetto dell'art. 20 il sistema di raccolta e laminazione deve essere in grado di invasare 237,50 mc. La depressione individuata di superficie di circa 712 mq è in grado di invasare e laminare la portata meteorica con un tirante massimo di 33 cm. Lo scarico avverrà nel fosso stradale che è già attualmente tombinato in tale tratto prolungando la condotta.

Per garantire l'invarianza idraulica si considera, come da indicazione del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, un apporto ante operam di 15 l/sec per ettaro e quindi di 7.125 l/sec. A tal proposito si prevede che nel punto di immissione nel fosso sia presente una sezione tarata.

Per quanto riguarda la *superficie privata*, all'interno del comparto, la cui superficie fondiaria è pari a 21.166 mq, si prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica; si rende quindi necessario creare un bacino di laminazione capace di invasare 1.060 mc, localizzato in una lieve depressione nell'area verde privata nella zona sud est del comparto di circa 3.100 mq, con un tirante massimo di 35 cm. Visti gli spazi verdi, volendo contenere ulteriormente il tirante, è possibile allargare ulteriormente l'area allagabile.

Il punto di scarico è previsto direttamente nello scolo consorziale Fosso Vecchio previa installazione di chiavica in cls dotata di ventola di non ritorno e protezione delle sponde dello scolo stesso con rivestimento in ciottoli di fiume per una lunghezza di 3 mt a monte e 3 mt a valle. La regolazione dello scarico sarà effettuata mediante inserimento di una paratoia in uscita dall'apposito pozzetto da regolare in modo che la sezione non sia superiore DN 130. La tubazione di scarico verso la chiavica si prevede di sezione DN 200.

La proposta prevede la separazione delle reti fognarie all'interno del comparto, ma nelle vicinanze dell'area non sono presenti reti HERA per acque nere ed il comparto è ubicato in area esterna alla perimetrazione di agglomerato, come confermato anche nel parere di HERA spa.

Tale tematica è stata risolta unitariamente per i due sub ambiti di scheda, sub A e sub B, come anticipato in premessa

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).

Al momento, oltre a conoscere la destinazione d'uso prevista per il comparto, che avrà vocazione produttivo/artigianale, non sono noti ulteriori dettagli dimensionali e planimetrici esecutivi e pertanto la definizione degli abitanti equivalenti risulta di difficile stima. Si osserva però che, vista la presenza degli impianti di SNAM all'interno del comparto, è stato posto un vincolo sul numero massimo di unità che il comparto potrà ospitare con limitazione a 100 addetti.

Con riferimento alla destinazione d'uso del comparto, si ricava che l'insediamento potrà ospitare al massimo 50 A.E.

Assegnata una dotazione idrica media espressa in litri per abitante equivalente al giorno pari a 250 l*AE/g, la portata media nera viene calcolata e risulta pari a 0,12l/s (Qmax (0,36l/s).

Si ipotizza l'allaccio alla rete pubblica con una tubazione di diametro 160mm in PVC, con una pendenza tale da garantire una velocità del flusso superiore a 0.6m/s, valore ritenuto minimo per garantire l'autopulizia.

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 (almeno 90 cm), 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 e si sono acquisiti i risultati di n. 7 penetrometrie statiche, n. 3 trincee, n.1 stendimento per misure geofisiche.

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 o a platea.

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.

Per quanto riguarda la parte più superficiale dell'area, si evidenzia che è stato realizzato un sottofondo di "argilla trattata a calce" spesso 0.4/0.5 m, messo in opera dopo il 2008 nella porzione centro-settentrionale del lotto per una previsione edilizia non realizzata, ricoperto con pietrame di riporto rullato.

Si evidenzia anche che, a seguito del recente parere del Consorzio, il piano di riferimento del PP dovrà essere alzato di circa 90 cm rispetto alla quota di Via Pana, per cui sarà necessario il riporto di terreno, in parte compensato dagli scavi per le fondazioni, sia degli edifici, sia delle opere pubbliche.

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 3.829 mq di verde pubblico (maggiore dello standard richiesto) in fregio a via Pana e di 7.345 mq di verde privato 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 di dimensioni ridotte compatibilmente con le servitù delle reti tecnologiche presenti sull'area.

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, 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 soltanto 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

Nell'area di intervento e nelle sue immediate vicinanze sono presenti una cabina primaria Enel e linee aeree di alta tensione di competenza TERNA. Relativamente all'elettrodotto è stato richiesto parere a Terna che si è espressa positivamente in data 13.06.2019 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.

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.