

Prog. N. 327/182 - 2

Ed. 1 - Rev. 0

DICEMBRE 2012



COMUNE DI CERVIA

Variante a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al piano primo del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso del capannone 2, in zona produttiva, artigianale e commerciale De4

Via Malva Sud, comparto 2 in variante al Piano Regolatore

Rapporto Preliminare di V.A.S. (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.)

Committente:

Sofia S.r.l.
Via Milazzo, 37
48015 Cervia
C.F. e P.IVA 02100950399

Progetto architettonico:

Studio Arch. Veniero Vallerani
Viale Dei Mille, 69
48015 CERVIA (RA)

Consulenza:

dBAbitat
Benessere Ambientale

Dott.ssa Elena Circassia

Dott. Elena Circassia
Consulente e Revisore Ambientale EMAS
Codice NACE: 84.1 - N° FC 0037

Dott.ssa Barbara Barbieri
Ing. Marco Mancini

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBAbitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 2 di 46

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1. PREMESSA	4
1.1. Quadro normativo e metodologico	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	7
2.1. Individuazione dell'insediamento	7
2.2. Dati generali del Piano secondo PRG vigente	9
2.3. Dati generali della proposta di VARIANTE	11
3. INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO.....	13
3.1. Inquadramento programmatico relativo al sistema della pianificazione locale (PSC).....	13
3.1.1 Quadro Conoscitivo (QC)	13
QC.B.8 Sistema ambientale e naturale. Carta del rischio idraulico.....	14
QC.B.10 Sistema ambientale e naturale. Carta di sintesi della pericolosità sismica.....	15
QC.B.11 Sistema ambientale e naturale. Carta delle emergenze, criticità, limiti e condizioni alle trasformazioni.	16
QC.B.12 Sistema ambientale e naturale. Carta dell'uso del suolo: habitat naturali, seminaturali e antropici di potenziale interesse naturalistico.....	17
QC.C.2 Sistema territoriale. Morfologia dei tessuti urbani.....	18
QC.D.1.2 Sistema della pianificazione. Tutele e vincoli di natura paesaggistico – ambientale.	19
QC.D.1.3. Sistema della pianificazione. Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio.	20
QC.D.2. Sistema della pianificazione. Stato di attuazione del PRG: previsioni insediative. .	21
3.1.2 Obiettivi generali, strategie e trend: il Documento preliminare del PSC	22
Tavola_DP_1 Documento preliminare. Schema di assetto strutturale.....	22
3.1.3 VAS – VALSAT del PSC.....	24
Tavola VAL.1 VAS – VALSAT preliminare. Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni. 24	
4. INQUADRAMENTO RELATIVO AL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	26
4.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	26
4.1.1 Quadro Conoscitivo	27
B.1.1.1. Assetto e tutela della rete idrografica e rischio idraulico	27
B.1.1.2 Rischio di frana.....	28
B.2.1.1. Aree di valore ambientale e naturale	29
B.3.1.1. Aree soggette a tutela paesaggistica.....	30

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBabitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 3 di 46

C.1.4.1. Ambiti specializzati per attività produttive.....	31
C.1.5.1. Poli funzionali.....	32
C.1.7.1. Sistema dei servizi di attrazione sovracomunale.....	33
C.2.1.1. Reti ferroviarie e stradali. Carte di aggiornamento dello stato di fatto della rete e della progettualità in corso.....	34
C.3.1.1. Capacità d'uso dei suoli	35
4.1.2 Elaborati Grafici.....	36
Tav. 1 Unità di paesaggio	36
Tav. 2 Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico - culturali.....	37
Tav. 3 Carta della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee.....	38
Tav. 4 Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi	39
Tav. 6 Progetto reti ecologiche della Provincia di Ravenna.....	40
5. QUADRO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....	42
5.1. Sintesi degli aspetti/impatti ambientali connessi al Piano.....	42
6. CONCLUSIONI.....	44
7. INDICE DELLE FIGURE.....	46

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 4 di 46

1. PREMESSA

In ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., il presente Rapporto contiene le informazioni riguardanti la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata presso il comune di Cervia, in Via Malva Sud, comparto 2, zona De4, in variante al Piano Regolatore ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il presente studio è stato coordinato dalla Dott.ssa Elena Circassia, abilitata quale “Consulente e Revisore Ambientale EMAS” ed iscritta con N° FC0037 nell’elenco presso il Comitato Nazionale ECOLABEL ed ECOAUDIT, con la collaborazione della Dott.ssa Barbara Barbieri, Tecnico Competente in Acustica e dall’Ing. Marco Mancini, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena, n. 1922.

1.1. Quadro normativo e metodologico

Di seguito un excursus sintetico in merito all’inquadramento normativo sulla Valutazione Ambientale dei Piani.

- Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, Parte II, Titolo II “*Norme in materia ambientale*”.
- Decreto Legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*”.
- Decreto Legislativo n. 128 del 29 giugno 2010 “*Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale...*”.
- Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 “*Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio*”.
- Legge Regionale n. 9 del 13 giugno 2008 “*Disposizioni transitorie di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*”.
- DGR 08/09/2008, n. 1392 “*Individuazione della struttura competente per la valutazione ambientale di piani e programmi ai sensi dell’art. 1 della L.R. 13-06-2008, n. 9*”.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 5 di 46

- DGR 12/07/2010, n. 987 *“Direttiva sulle modalità di svolgimento delle procedure di verifica (screening) normate dal Titolo II e delle procedure di VIA normate dal Titolo III della L.R. 9 del 1999”*.
- Legge Regionale n. 3 del 20/04/2012 *“Riforma della L. R. 18 maggio 1999, N. 9 (Disciplina della procedura di valutazione dell’impatto ambientale). Disposizioni in materia ambientale”*.
- PTCP - *“Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”* della provincia di Ravenna, approvato con deliberazione del C.P. n. 9 del 28/02/2006.
- Piano Regolatore Generale del Comune di Cervia.
- Piano Strutturale Comunale di Cervia (non ancora adottato)
- Direzione generale VIA, Ministero dei beni e delle attività culturali, Agenzia nazionale per la protezione dell’ambiente *“Linee guida per la valutazione ambientale strategica (VAS)”*.

Alla data di stesura del presente Rapporto, la normativa in materia è essenzialmente riconducibile al *D.Lgs. 128/2010*, il cosiddetto III correttivo al Testo Unico dell’ambiente.

In precedenza il *D.Lgs. 4/2008* “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”, correttivo del D.Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale”, aveva introdotto in Italia la **Valutazione Ambientale Strategica**, prevista dalla *direttiva europea n. 42/2001*, concernente la valutazione degli impatti significativi sull’ambiente di piani e programmi.

La Regione Emilia-Romagna aveva in parte anticipato la direttiva europea sulla VAS con la L.R. n. 20/2000 che ha introdotto, tra le altre innovazioni, la **“valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale” (VAL.S.A.T.)** come elemento costitutivo del piano approvato.

La **VAS** consiste in un processo volto ad individuare preventivamente gli impatti significativi ambientali che deriveranno dall’attuazione delle singole scelte di piano/programma e consente, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative, al fine di garantire la coerenza di queste con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 6 di 46

Come previsto dalla Direttiva europea, affinché la VAS possa raggiungere l'obiettivo di *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*, è indispensabile che il processo di valutazione divenga parte integrante dell'iter di formazione dello strumento di pianificazione e programmazione:

- dall'assunzione degli obiettivi
- all'elaborazione delle politiche e azioni
- all'approvazione delle scelte di piano
- al monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione delle stesse.

A questo scopo, occorre che la valutazione venga effettuata *"durante la fase preparatoria ed anteriormente all'adozione del piano o del programma o all'avvio della relativa procedura legislativa"* (dir. 2001/42/CE, art. 4), supportando la pianificazione/programmazione a partire dalle fasi di definizione degli obiettivi, fino alla valutazione finale degli effetti del piano/programma, nonché alla implementazione del monitoraggio.

L'autorità procedente, (la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano o programma), contestualmente al processo di formazione del piano o programma, avvia la valutazione ambientale strategica che comprende:

- lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità;
- l'elaborazione del rapporto ambientale;
- lo svolgimento di consultazioni;
- la valutazione del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni;
- la decisione;
- l'informazione della decisione;
- il monitoraggio.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 7 di 46

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1. Individuazione dell'insediamento

L'area oggetto di intervento è situata presso il perimetro urbanizzato di Cervia in Via Malva Sud, nell'ambito di una fascia di territorio compresa tra la linea ferroviaria Ravenna – Rimini e la SS 16.

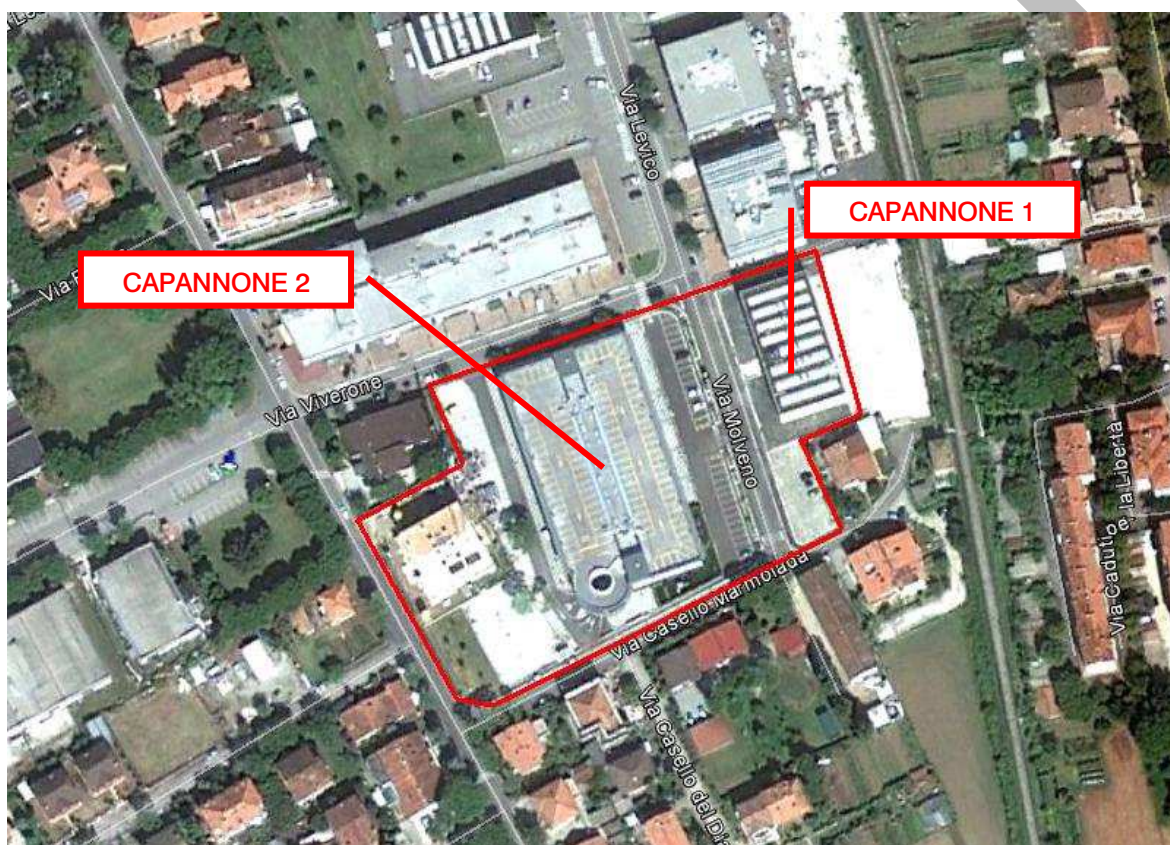


Figura 1

Individuazione dell'area di intervento (perimetro rosso)

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBabitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0 Pagina 8 di 46

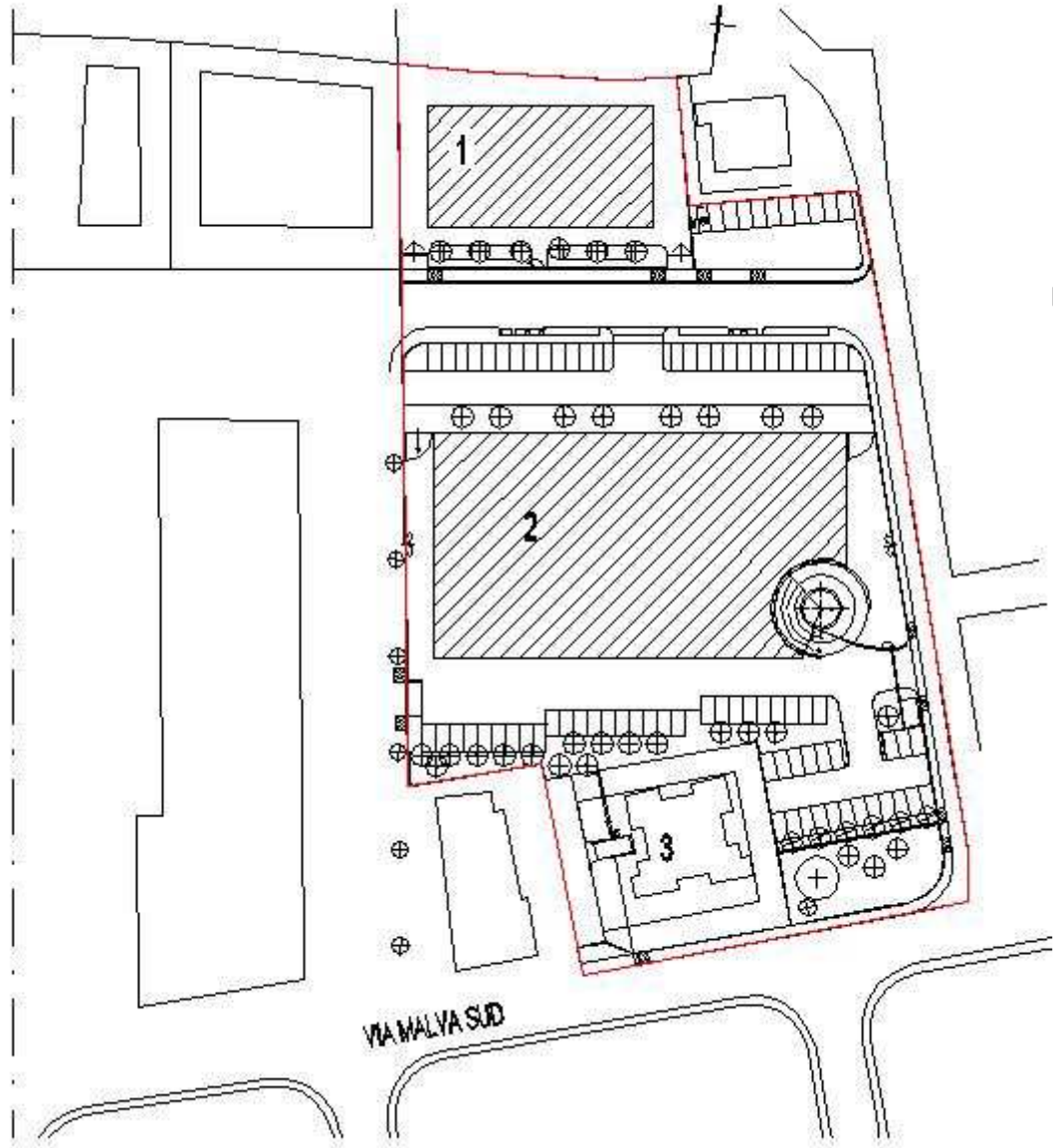


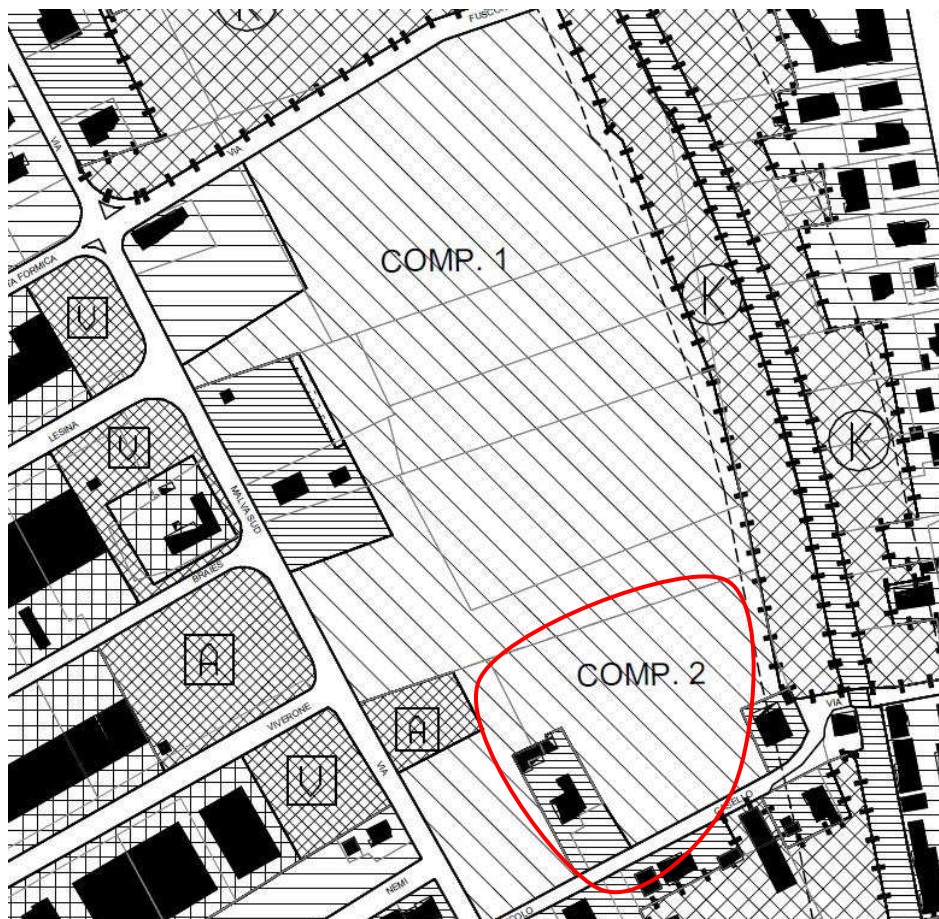
Figura 2 Stralcio pianta



Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 9 di 46

2.2. Dati generali del Piano secondo PRG vigente

Al sensi del PRG vigente del Comune di Cervia, l'area di interesse è compresa in zona produttiva artigianale commerciale De4, di cui si riporta il corrispondente stralcio.



	De1 CITTA' DELLE COLONIE - P.P. OBBLIGATORIO (ART. 28.1)
	De2 BASSONA - P.P. OBBLIGATORIO (ART. 28.2)
	De4 INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (ART. 28.4)
	De5 ZONA FILTRO AREA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (ART. 28.4)

Figura 3 Stralcio di PRG

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 10 di 46

Nella fattispecie, il comparto oggetto della presente valutazione si attua in base all'art. 28.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, come di seguito riportato:

De4 area produttiva, artigianale o industriale, e commerciale in quanto caratterizzata da tipologie edilizie e infrastrutture assimilabili

Gf*****	Cp	It m ³ /m ²	If m ³ /m ²	Hr M	Rc %	Ro %	Pp m ² xm ²	Pp m ² xm ³	Sd
IIa	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	S/5
IIb	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	S/5
IIc**	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	S/5
IIE	--	--	--	--	--	--	--	--	S/5
IIf	--	3	5	10*	50	50	1 x 10	--	--
IIg	--	--	--	--	--	--	--	--	--
IIIa***	--	3	5	10*	50	50	--	1 x 3	S/5
IIIc****	--	3	5	10	50	50	--	1 x 5 *****	S/5
IIIId	--	3	5	10	50	50	--	1 x 5	S/5
IIIg*****	--	3	5	10	50	50	--	1 x 3	S/5
IIIp*****	--	3	5	10	50	50	1 x 10	--	S/5

*esclusi i volumi tecnici.

** - La funzione "mostra e vendita di prodotti agricoli" all'interno del Gf II, può essere attuata solo attraverso gli "esercizi di vicinato" (S.V. < 250 mq.).

*** - Sono ammessi ampliamenti delle strutture di vendita di prodotti alimentari esistenti al 24/4/99 (anche in trasferimento), fino ad un massimo del 20% della S.V. purchè vengano comunque rispettati tutti gli altri parametri e dotazioni di parcheggi;

**** - Relativamente al Gf IIIc (se trattasi di attività commerciale):
 1) Superficie massima di intervento ammessa ad uso commerciale = 20% di Sf ovvero St; (il presente limite non si applica alle attività commerciali esistenti (al 24/4/99) e/o in trasferimento);
 2) Sono ammessi ampliamenti delle strutture di vendita di prodotti alimentari esistenti al 24/4/99 (anche in trasferimento) fino ad un massimo del 20% della S.V. purchè vengano comunque rispettati tutti gli altri parametri e dotazioni di parcheggi;



PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBabitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 11 di 46

- ***** - la dotazione di parcheggi privati accessibili alla clientela deve comunque rispettare anche la dotazione minima per attività commerciali con S.V.> 250 mq. prevista all'art. 12.2., lett. h), lettere a) e b).
- ***** - insediabile solo:
- nell'area artigianale di Montaletto compresa fra: il limite del Preparco, la S.S. 71 bis, via Beneficio 2° Tronco, via Sirena;
 - nell'area artigianale di Savio compresa fra: la S.S. 16, il tracciato di progetto della Variante S.S. 16, la zona E.
- ***** - nella eventualità siano presenti antenne di telefonia mobile tale attività potrà essere insediata solo ad almeno 100 ml. dalla installazione.
- Alla richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere espletate, in fase previsionale, le dovute analisi di clima acustico al fine di appurare la mancanza di conflitti fra il servizio che si intende inserire e le attività insediate nella zona.

2.3. Dati generali della proposta di VARIANTE

Estratto dalla Relazione Tecnica Illustrativa dell'Arch. Vallerani:

RIFERIMENTI PIANO APPROVATO E VARIANTI

Richiesta di variante al Piano Approvato (Delibera C.C. n° 58 del 23/10/2006 e Variante con Delibera C.C. n° 22 del 22/04/2009) in zona produttiva artigianale commerciale in zona De4.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del piano sono state eseguite per intero e collaudate.

RICHIESTA VARIANTE

La Variante al Piano viene richiesta per poter insediare il Gf Ille al piano primo del Capannone 1 (come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cervia).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESTINAZIONI D'USO:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di tipo produttivo artigianali e industriali anche di carattere commerciale e direzionale (per quest'ultima ad esclusione del piano terra). Il progetto presentato prevede per i manufatti le seguenti destinazioni:

CAPANNONE 1

Le destinazioni d'uso ammissibili nel capannone n° 1 sono i Gf IIa (attività industriali non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni moleste e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili), Gf IIb (attività industriali, laboratori e magazzini, non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi senza limitazione di slp), Gf IIc (servizi industriali e per l'agricoltura centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, mostre e vendite di vino e di prodotti agricoli, per il giardinaggio, per piccoli animali domestici). Viene inoltre messa a dimora il Gf Ille (uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, etc.), questo solo al piano primo come specificato nelle N.T.A. del Vigente P.R.G.

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBAbitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0 Pagina 12 di 46

Tutte queste destinazioni d'uso sono ammissibili fermo restando il soddisfacimento delle richieste di parcheggio come da Art. 12.2 N.T.A.

CAPANNONE 2

Oltre all'attività di servizio alla prima infanzia già insediata ed approvata, le destinazioni d'uso ammissibili nel capannone n° 2 sono i Gf IIa (attività industriali non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni moleste e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili), Gf IIb (attività industriali, laboratori e magazzini, non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi senza limitazione di slp), Gf IIc (servizi industriali e per l'agricoltura centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, mostre e vendite di vino e di prodotti agricoli, per il giardinaggio, per piccoli animali domestici), Gf IIg (uffici al servizio dell'unità produttiva e residenza di custodia in misura proporzionata all'attività insediata ovvero in ragione del: per gli uffici 10% di slp totale, come definita nell'art. 5.11.4., a partire da una cellula minima di 20 mq; per la residenza di custodia 10% di slp totale, come definita nell'art. 5.11.4., fino a un massimo di 120 mq. a partire da una cellula minima di 60 mq.), Gf IIIa (attività paracommerciali come agenzie bancarie e simili, farmacie, agenzie di viaggio, etc., erogatrici di servizi collettivi in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio tradizionale, con slp, come definita nell'art. 5.11.4, non superiore a 300 mq, per punto vendita o simile; attività artigianali di servizio con lo stesso limite di slp, non trasmettenti rumori o comunque pericolosi; attività di commercio al dettaglio "tradizionale", con superficie di vendita S.V., (come definita nell'art. 5.11.9), non superiore a 250 mq. per punto di vendita o simile, e comunque con slp non superiore a 500 mq.; attività di bar con S.V. non superiore a 100 mq. e con slp non superiore a 300 mq., Gf IIIc (attività commerciali con slp, come definita nell'art. 5.11.4, fino a 2000 mq., e comunque con S.V., come definita nell'art. 5.11.9, non superiore a 1500 mq.; magazzini con slp, come definita nell'art. 5.11.4, non superiore a 2000 mq.), Gf III d (attività di commercio all'ingrosso con saltuaria e occasionale vendita al minuto; attività richiedenti tipi edilizi e infrastrutture assimilabili come discoteche e simili), Gf IIIe (uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, etc.; tale attività è insediata al solo Piano Primo come da N.T.A. del Vigente P.R.G.). Tutte queste destinazioni d'uso sono ammissibili fermo restando il soddisfacimento delle richieste di parcheggio come da Art. 12.2 N.T.A..

Tutte le attività che si verranno ad insediare nel capannone 2 saranno compatibili col servizio all'infanzia svolto (Gf IIIp)

FRUIBILITA' DEI POSTI AUTO

Nel capannone 1 sono ricavati nel lotto di pertinenza 8 posti auto.

Per quel che riguarda il capannone 2 sono localizzati 64 posti auto sul lotto di pertinenza ed altri 100 posti auto sono stati collocati sulla copertura del manufatto. L'accesso ai posti auto situati sulla copertura verrà garantito attraverso rampa elicoidale carrabile e vani scala e ascensore fruibili da portatori di handicap. Tutti gli aventi diritto avranno garantito l'accesso al piano copertura dalle porte dei vani scala-ascensore e ai cancelli carrabili e pedonali. Alcuni posti auto sul piano copertura, in esubero rispetto le necessità del Capannone 2, verranno asserviti al capannone 1.

INDIVIDUAZIONE POSTI AUTO

Nella Tavola n° 1 della presente Variante a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sono individuati i posti auto sui lotti di pertinenza dei capannoni 1 e 2, oltre a quelli presenti sulla copertura del capannone 2. Sono inoltre evidenziati quali posti auto sono asserviti al capannone 1 sulla copertura del capannone 2.

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA

01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBAbitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)

tel. 0544 501581 • fax 0544 467274

e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 13 di 46

Sulla Tavola 1 è anche eseguita la verifica del rispetto di quanto stabilito dalla Legge Tognoli per entrambe i capannoni:

Per le attività insediate nei Capannoni n° 1 e n° 2, in base alla “Legge n° 122 del 1989 Tognoli” i parcheggi sono da calcolarsi in ragione 1mq/10mc di volume del fabbricato. Quindi come risulta dalla Tavola n° 1 allegata i parcheggi sono da ricavarsi nella misura di 870.28 mq per il Capannone n° 1, comprendendo sia la superficie degli stalli che quella delle aree di manovra; sono invece da ricavarsi nella misura di 2802.61 mq per il Capannone n° 2, comprendendo sia la superficie degli stalli che quella delle aree di manovra.

In totale risulterà quindi necessaria una superficie destinata a parcheggio di 3672.89 mq. compresa la superficie degli stalli e quella delle aree di manovra.

Come dimostrato nella Tavola n° 1 è destinata a parcheggio un'area di 4212.61 mq., una superficie quindi che supera ampiamente quella richiesta come minimo di Legge.

3. INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO

3.1. Inquadramento programmatico relativo al sistema della pianificazione locale (PSC)

3.1.1 Quadro Conoscitivo (QC)

Il Quadro Conoscitivo, nei suoi contenuti generali, valuta lo stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, pertanto costituisce un riferimento necessario per la pianificazione operativa e attuativa.

Il quadro conoscitivo comprende, in particolare, sia l'aspetto descrittivo sia l'aspetto valutativo e di bilancio dello stato e delle tendenze evolutive del territorio.

Per agevolare eventuali riscontri, si utilizza di seguito la medesima denominazione delle tavole da cui si è estratta l'area di intervento in oggetto, utilizzata nel PSC.

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBAbitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0 Pagina 14 di 46

QC.B.8 Sistema ambientale e naturale. Carta del rischio idraulico.

Non a rischio.

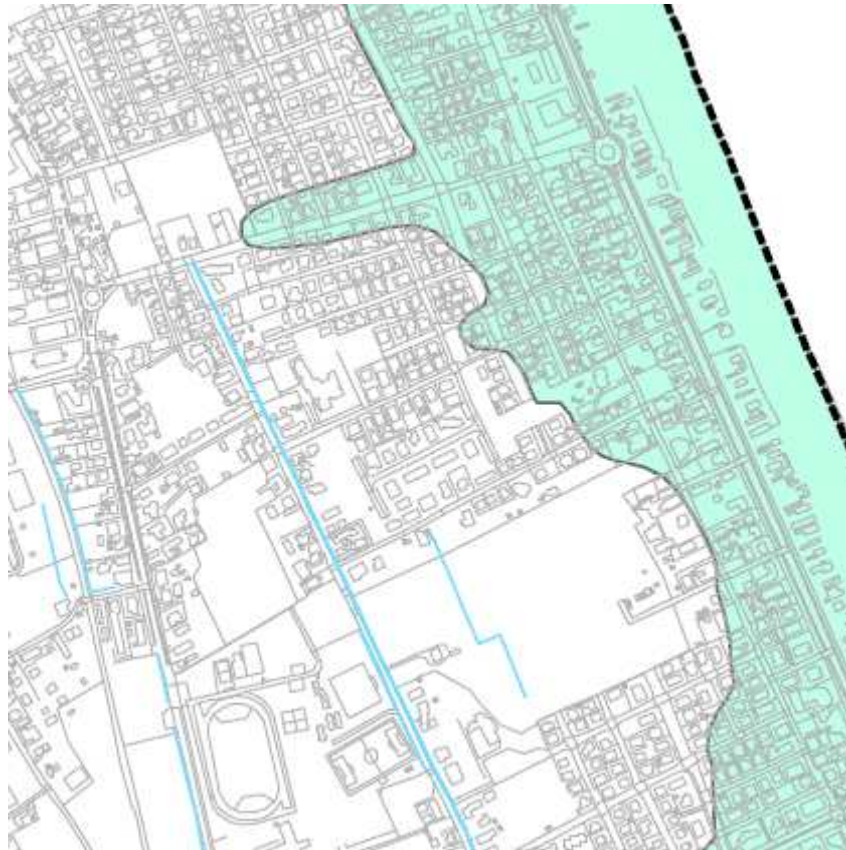
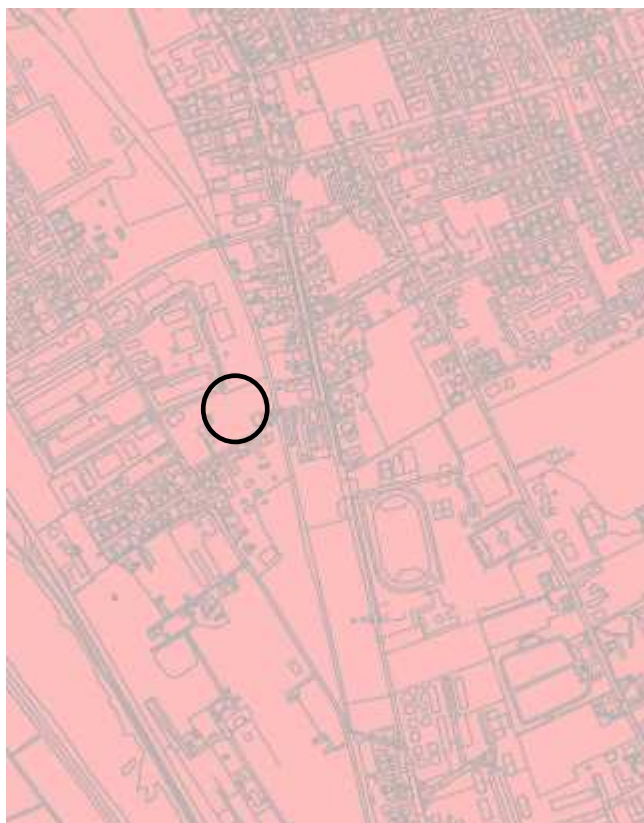


Figura 4 PSC - Carta del rischio idraulico

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 15 di 46

QC.B.10 Sistema ambientale e naturale. Carta di sintesi della pericolosità sismica.

Aree che presentano scenari di pericolosità locale e necessitano di analisi approfondita (III livello).



Legenda

Sintesi della pericolosità sismica (ai sensi della DAL RER 112/2007)

- Aree che presentano scenari di pericolosità sismica locale e necessitano di analisi semplificata (II livello)
- Aree che presentano scenari di pericolosità sismica locale e necessitano di analisi approfondita (III livello)

Figura 5

PSC – Carta di sintesi della pericolosità sismica.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 16 di 46

QC.B.11 Sistema ambientale e naturale. Carta delle emergenze, criticità, limiti e condizioni alle trasformazioni.

Area prossima a un cordone dunoso.

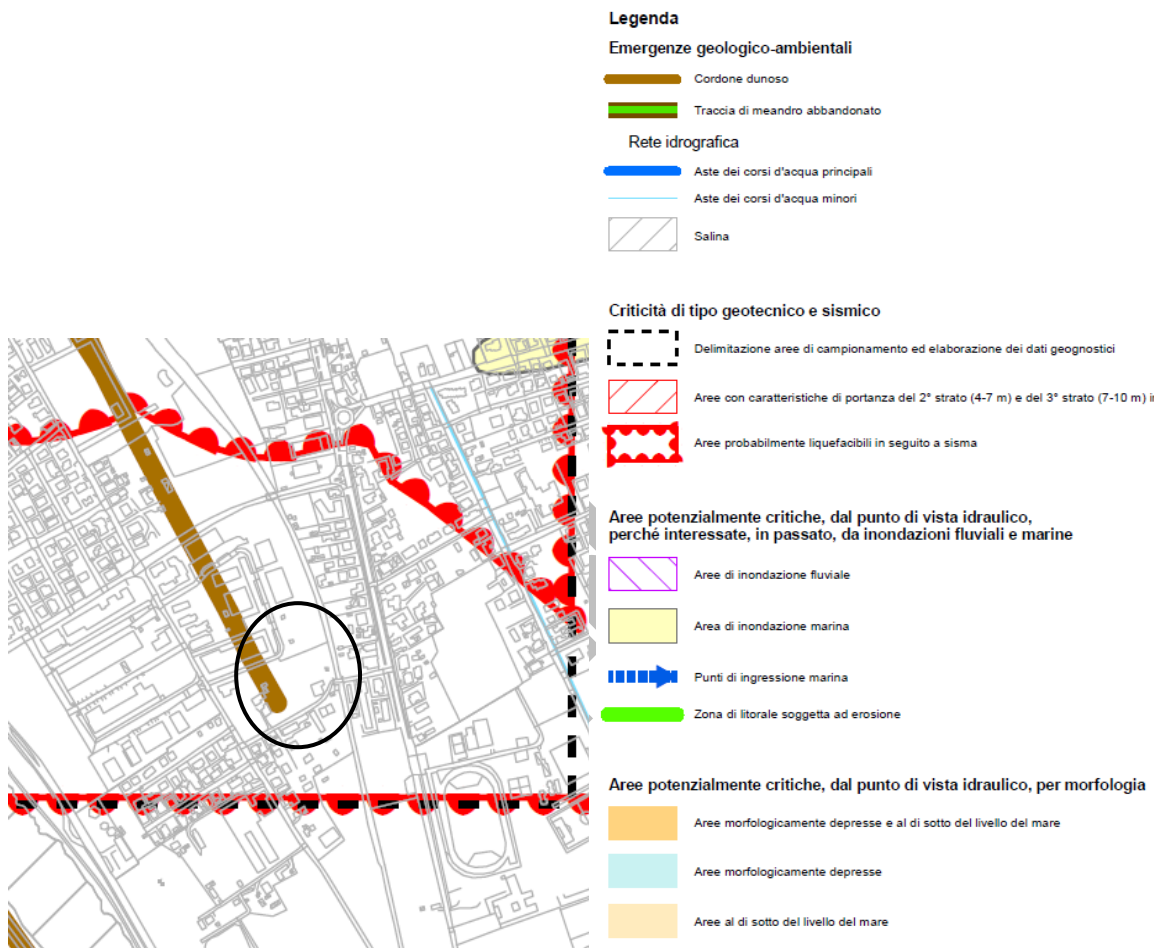


Figura 6 PSC – Carta delle emergenze, criticità, limiti e condizioni alle trasformazioni.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 17 di 46

QC.B.12 Sistema ambientale e naturale. Carta dell'uso del suolo: habitat naturali, seminaturali e antropici di potenziale interesse naturalistico.

Non classificato.

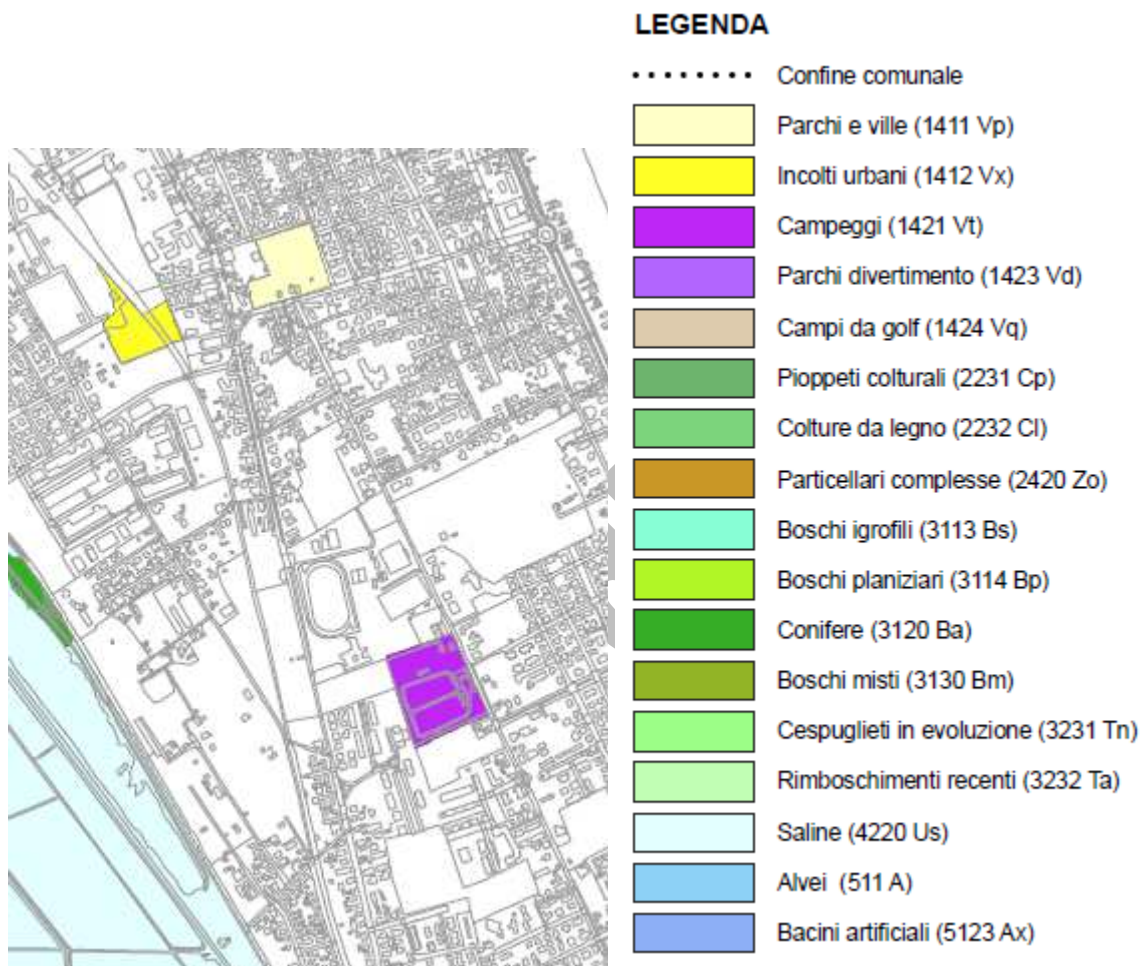


Figura 7 PSC – Carta dell'uso del suolo.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 18 di 46

QC.C.2 Sistema territoriale. Morfologia dei tessuti urbani.

Area urbana con destinazione non residenziale (aree industriali, terziarie, commerciali, etc)

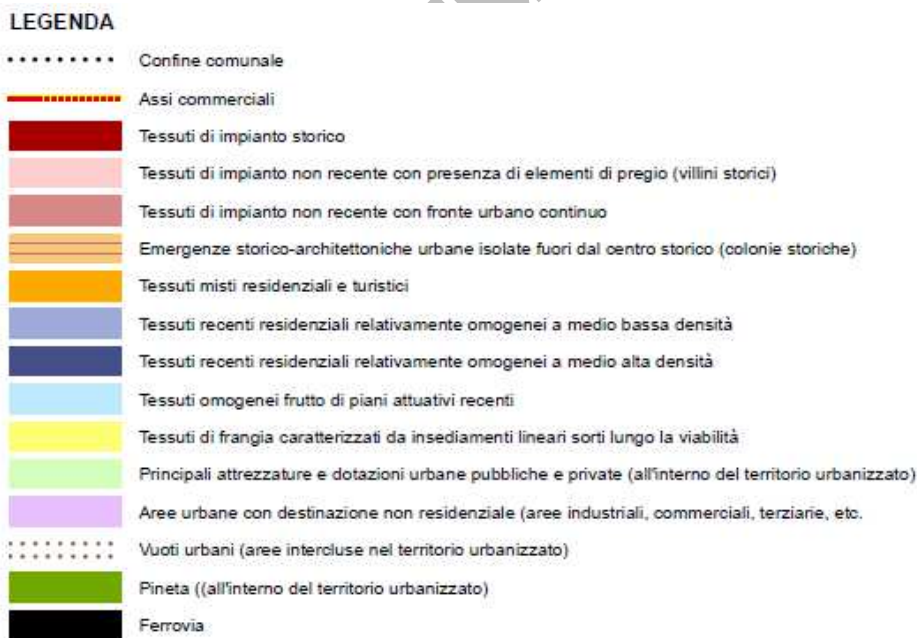


Figura 8 PSC – Morfologia dei tessuti urbani

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 19 di 46

QC.D.1.2 Sistema della pianificazione. Tutele e vincoli di natura paesaggistico – ambientale.

Area esclusa da vincoli e tutele.

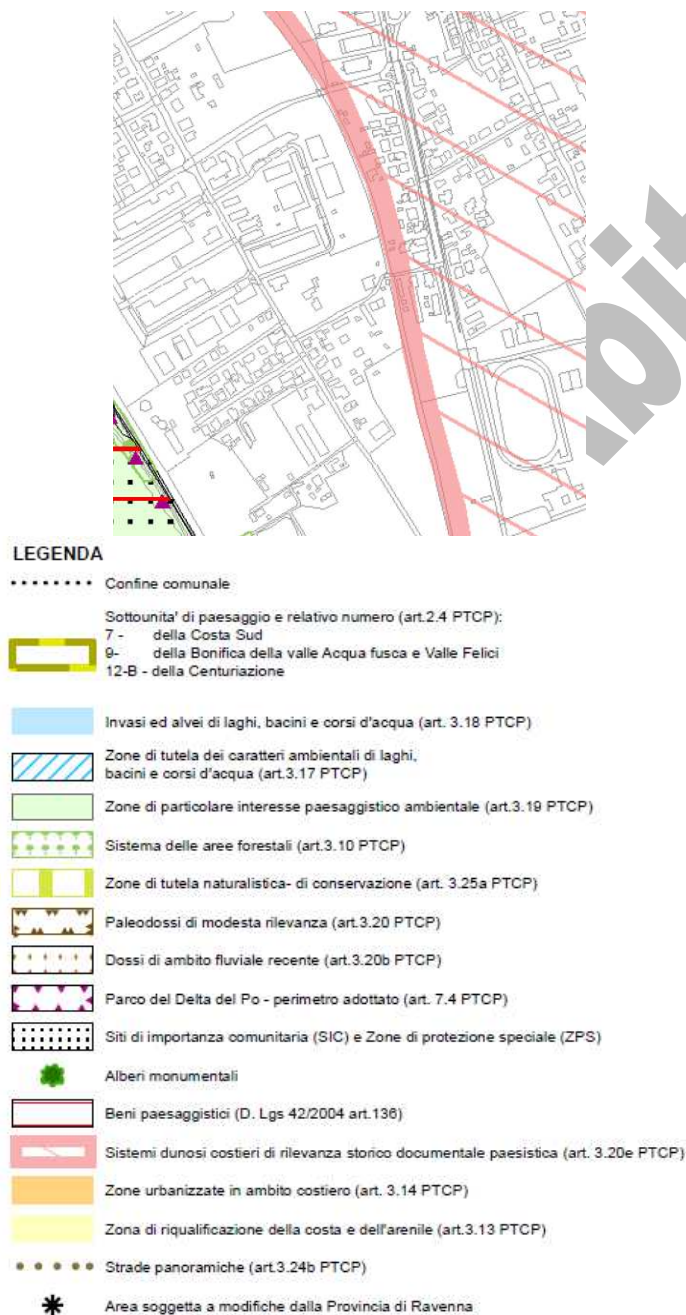


Figura 9 PSC – Tutele e vincoli di natura paesaggistico - ambientale

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 20 di 46

QC.D.1.3. Sistema della pianificazione. Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio.

Area parzialmente ricadente nella fascia di pertinenza ferroviaria.

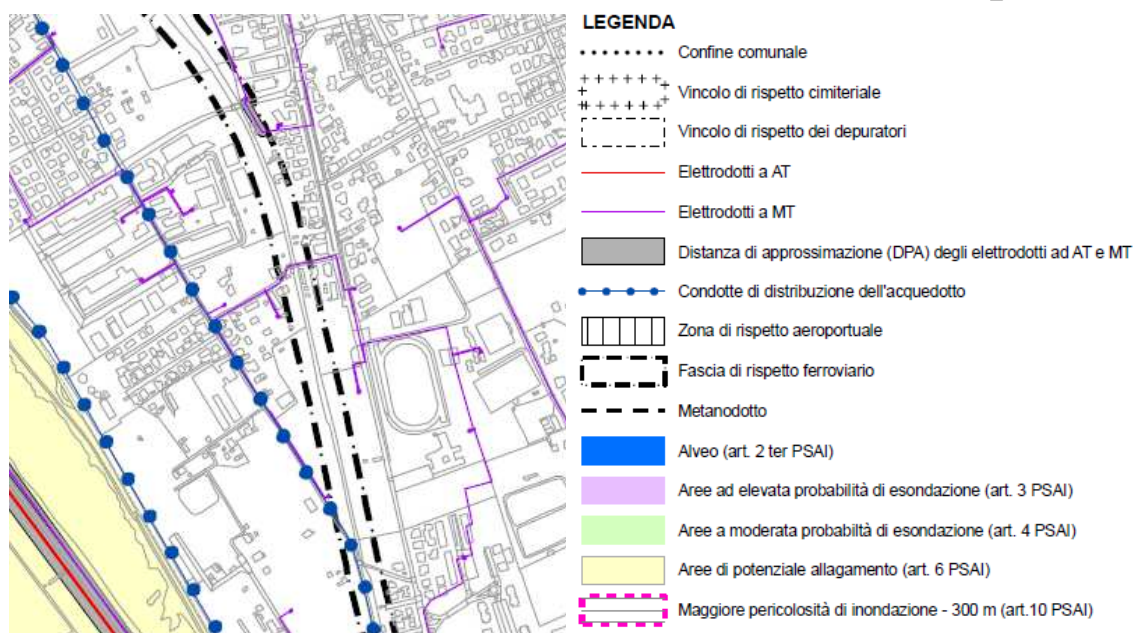
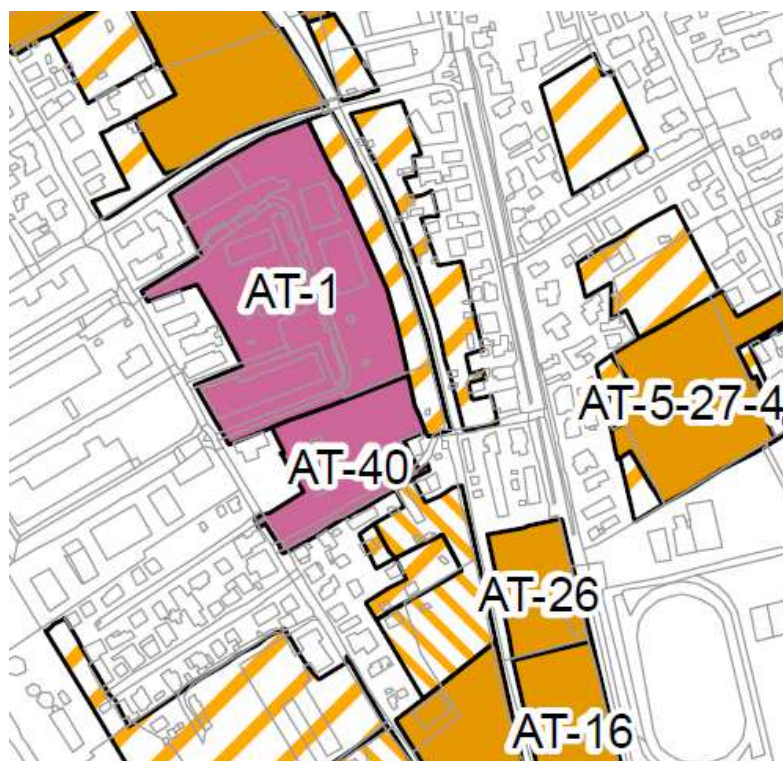


Figura 10 PSC – Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio

Program

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 21 di 46

QC.D.2. Sistema della pianificazione. Stato di attuazione del PRG: previsioni insediative.
Comparto produttivo attuato AT – 40.



LEGENDA

..... Confine comunale

Stato di attuazione








-  Comparti residenziali/recettivi attuati
-  Comparti residenziali/recettivi in attuazione
-  Comparti residenziali/recettivi presentati non approvati
-  Comparti residenziali/produttivi non presentati
-  Comparti produttivi attuati
-  Comparti produttivi presentati non approvati
-  Comparti produttivi non presentati

Figura 11 PSC – Stato di attuazione del PRG: previsioni insediative

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 22 di 46

3.1.2 Obiettivi generali, strategie e trend: il Documento preliminare del PSC

Il Documento preliminare è l'elemento costitutivo del Piano Strutturale Comunale, un atto di contenuto pianificatorio di competenza della Giunta. Esso fornisce indicazioni sulle scelte strategiche e gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il piano, e individua inoltre le condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio: a tal fine, anche nel Documento Preliminare, oltre che nell'apposito documento di Valsat, vengono evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli. Ha la funzione dunque di fornire alle amministrazioni partecipanti alla conferenza una illustrazione dei contenuti fondamentali che l'amministrazione procedente intende dare allo strumento in corso di elaborazione.

Tavola_DP_1 Documento preliminare. Schema di assetto strutturale

Assetti attuale degli insediamenti: ambiti specializzati per attività produttive.

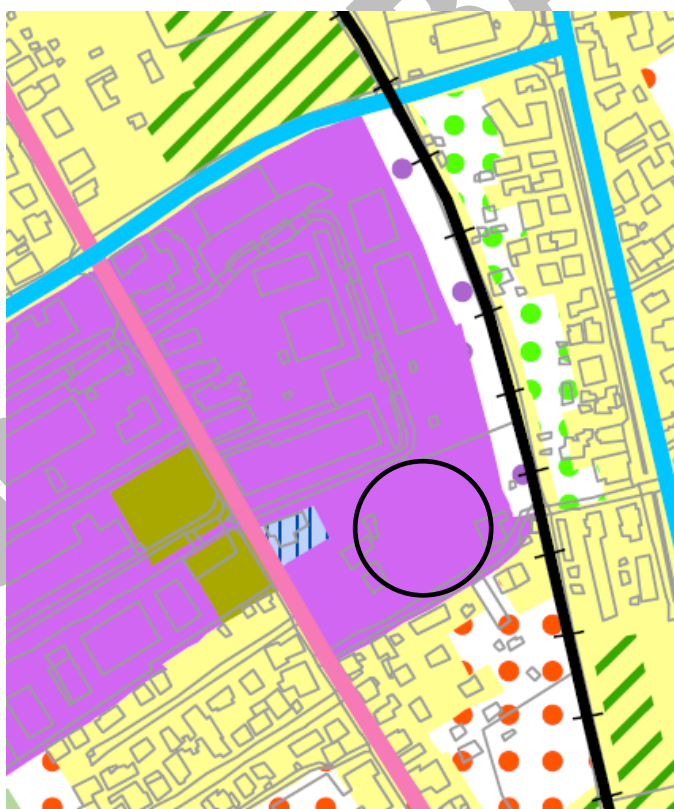



Figura 12 PSC – Schema di assetto preliminare. Segue legenda.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 23 di 46


LEGENDA


..... Confine comunale


 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua


ASSETTO ATTUALE DEGLI INSEDIAMENTI


 Centro storico


 Ambiti consolidati


 Ambiti consolidati della fascia a marcata caratterizzazione turistica

 Ambiti specializzati per attività produttive

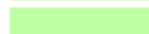
 Arenile (Polo funzionale)


 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva


 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico


 Principale verde pubblico e verde sportivo


 Pineta


 Dotazioni ecologiche (nuove piantumazioni a pineta)


 Area campo da golf

 Principali parcheggi pubblici


 Altri principali servizi e dotazioni territoriali


 Aree acquisite dal Comune per servizi


 Attrezzature private a bassa edificazione (campeggi, attrezzature sportive e simili)


 Porzioni degli ambiti consolidati delle frange urbane


 Colonie storiche

 Nuclei residenziali in territorio rurale

 Impianti produttivi in territorio rurale

 Allevamenti da dismettere

 Aree attualmente destinate ad attività estrattive


 Bacini di cava dismessi da valorizzare


PRINCIPALI STRATEGIE




(si rinvia la descrizione direttamente in cartografia)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI SVILUPPO URBANO

 Ambiti da riqualificare

 Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative dotazioni

 Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente a dotazioni territoriali


 Nuovi potenziali ambiti specializzati per attività produttive

Figura 13 Legenda PSC – Schema di assetto preliminare.

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA

01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBAbitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)

tel. 0544 501581 • fax 0544 467274

e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 24 di 46

3.1.3 VAS – VALSAT del PSC

La VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale è uno strumento per determinare preventivamente gli effetti ambientali delle scelte di pianificazione. Gli esiti della valutazione costituiscono parte integrante del processo di elaborazione ed approvazione del piano e sono illustrati da un apposito documento. Ha la finalità di verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale. La valutazione si configura come un momento del processo di pianificazione ed è volta a individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dalle singole scelte di piano e le misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali e territoriali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate.

Tavola VAL.1 VAS – VALSAT preliminare. Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni.

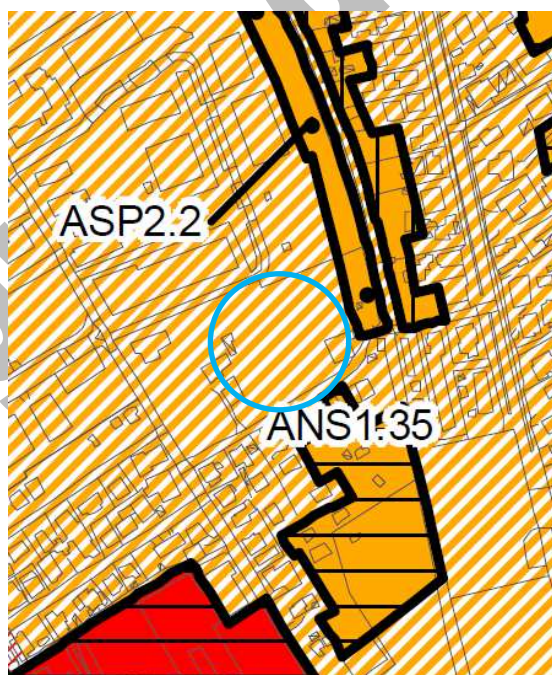


Figura 14 PSC – VALSAT. Segue legenda.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 25 di 46

ELEMENTI DI CRITICITÀ MEDIAMENTE CONDIZIONANTI
PER LE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI A FINI INSEDIATIVI



 ricadenti entro ambiti del Documento Preliminare  esterni ad ambiti del Documento Preliminare	<p>Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio Fascia di Rispetto aeroportuale laterale Fascia di Rispetto aeroportuale relativa al cono di atterraggio Fascia di rispetto ferroviario Elementi di infrastrutturazione antropica: - acquedotti - metanodotto - elettrodotti</p> <p>Tutele e vincoli di natura paesaggistico-ambientale Beni paesaggistici (art.136 D.Lgs 42/2004) Rete Natura 2000 - SIC/ZPS (art. 7.2 PTCP) Sistema costiero (art. 3.12 PTCP)ricadente nel Territorio Urbanizzato Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 3.13 PTCP) Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d PTCP) ricadenti nel Territorio Urbanizzato Elementi della rete ecologica (art. 7.3 PTCP) - rete ecologica di primo livello</p> <p>Tutele e vincoli di natura storico-culturale Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art 3.21.A PTCP – categoria b2) Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 3.21.B PTCP)</p> <p>Tutele e vincoli relativi alla componente sottosuolo Aree soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione e cedimenti</p> <p>Tutele e vincoli relativi alla componente rumore Fasce stradali</p>
---	---

Figura 15 Legenda PSC – VALSAT

L'area in oggetto ricade di fatto al di fuori di ambiti compresi nel Documento Preliminare di VAS – VALSAT del PSC, escludendo di conseguenza la presenza di vincoli e/o criticità per le trasformazioni.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 26 di 46

4. INQUADRAMENTO RELATIVO AL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

4.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ai fini di determinare le eventuali influenze dell'intervento in oggetto con altri piani o programmi, e di stabilire un quadro di riferimento con gli stessi, si riportano le classificazioni dell'area secondo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, *PTCP*, della Provincia di Ravenna.

Per agevolare i riscontri, si utilizza di seguito la medesima denominazione delle tavole da cui si è estratta l'area di intervento in oggetto, utilizzata nel PTCP.

Program-dBabitat

PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBabitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 27 di 46

4.1.1 Quadro Conoscitivo

B.1.1.1. Assetto e tutela della rete idrografica e rischio idraulico

Non classificato – territorio urbanizzato al 2001 (cartografia di base)

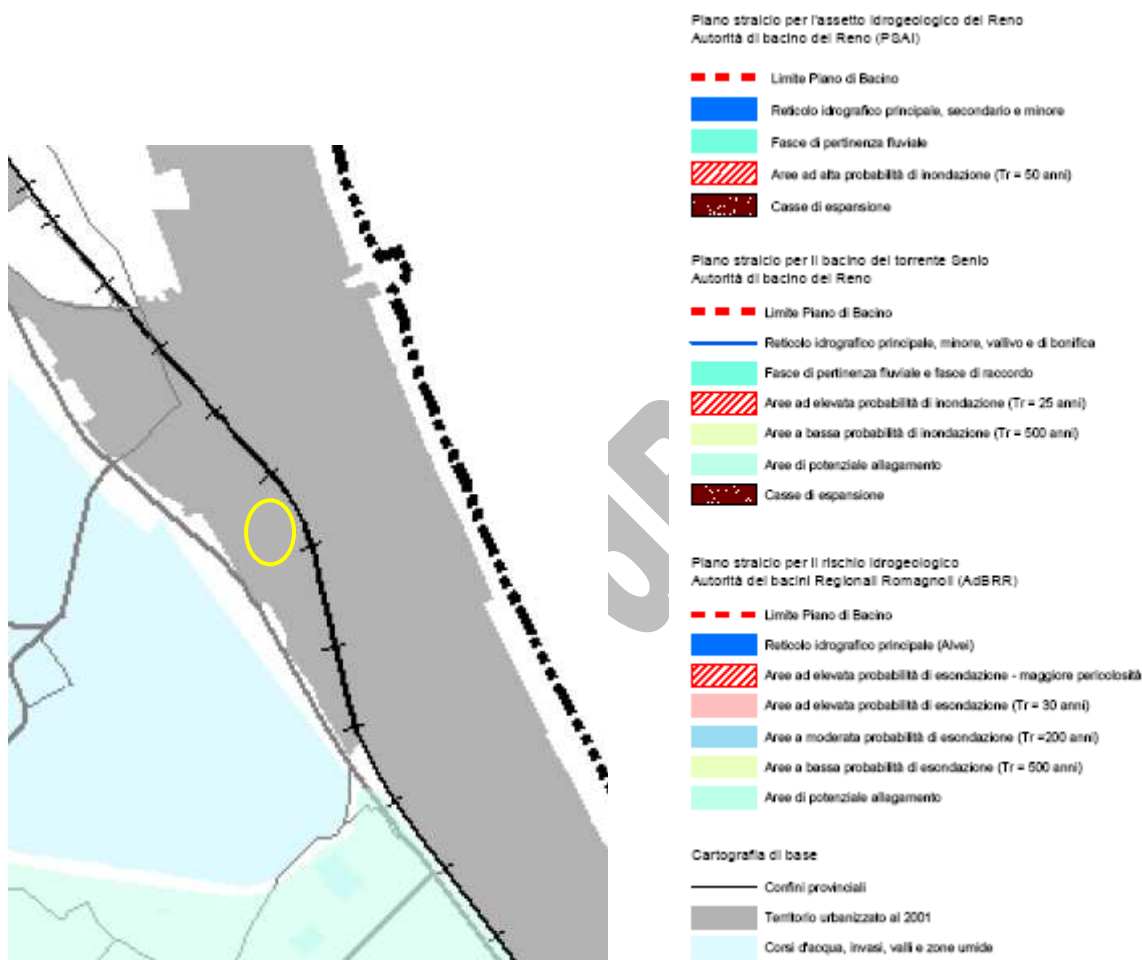


Figura 16 PTCP - Assetto e tutela della rete idrografica e rischio idraulico

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 28 di 46

B.1.1.2 Rischio di frana

Area non a rischio - territorio urbanizzato al 2001 (cartografia di base)

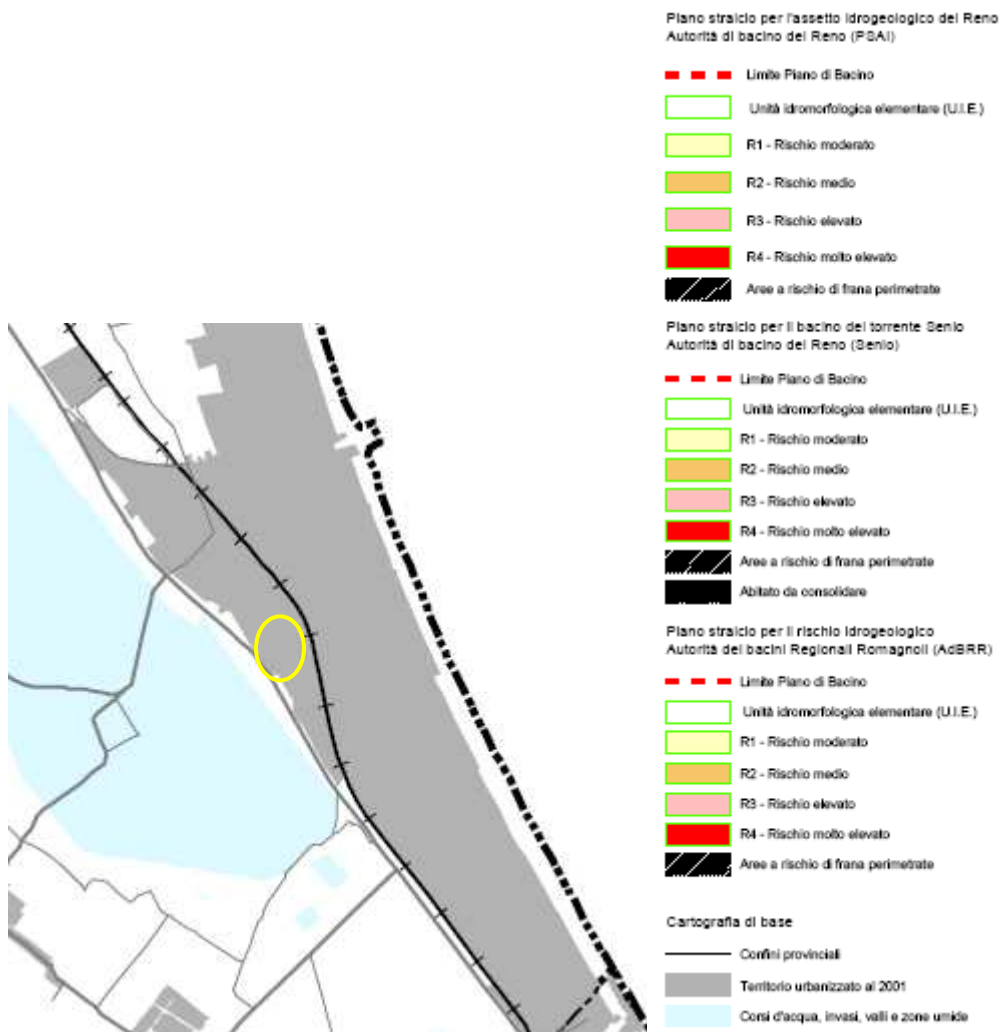


Figura 17 PTCP - Rischio di frana

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 29 di 46

B.2.1.1. Aree di valore ambientale e naturale

Terreno urbanizzato.

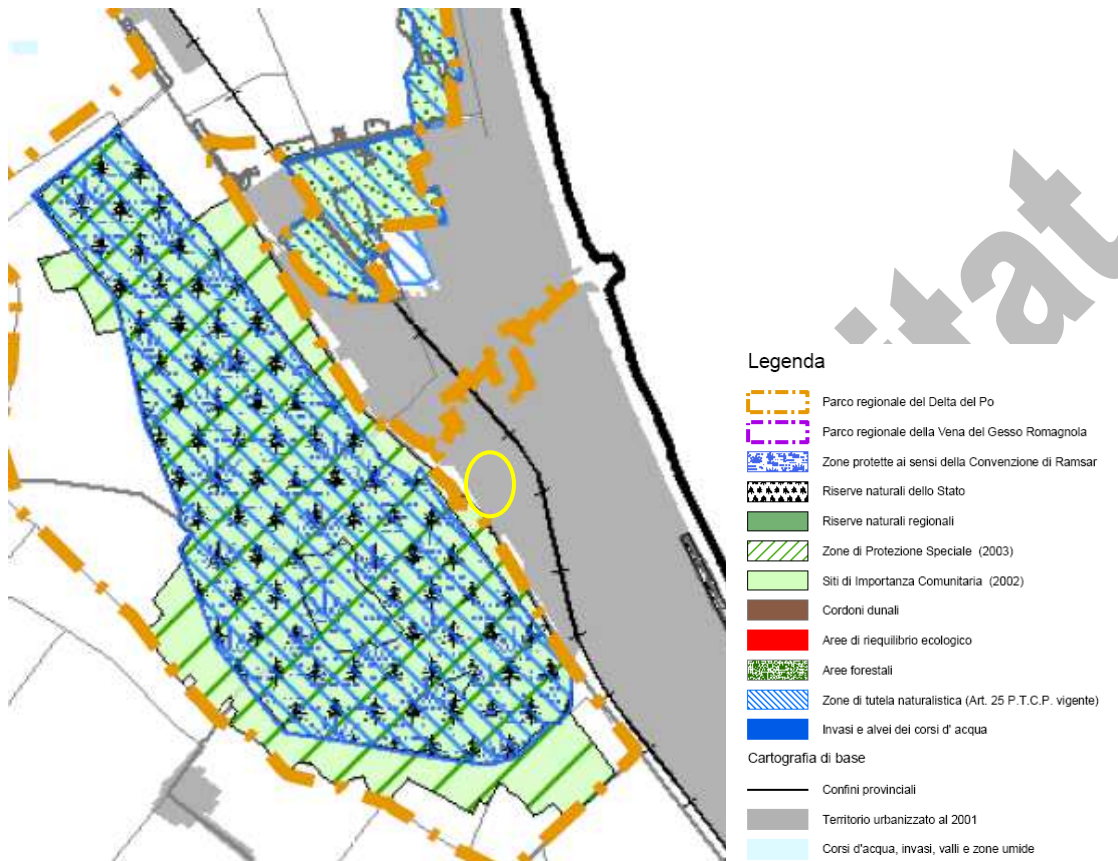


Figura 18 PTCP - Aree di valore ambientale e naturale

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 30 di 46

B.3.1.1. Aree soggette a tutela paesaggistica

Territorio urbanizzato.

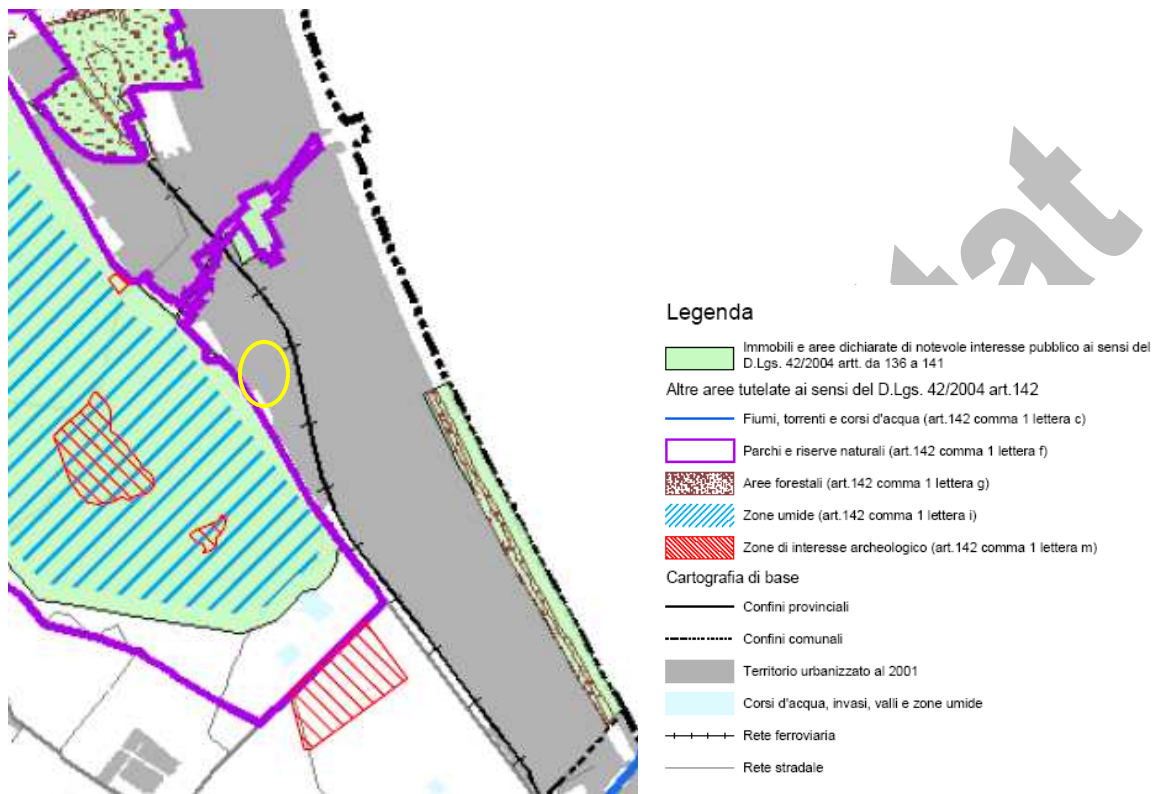
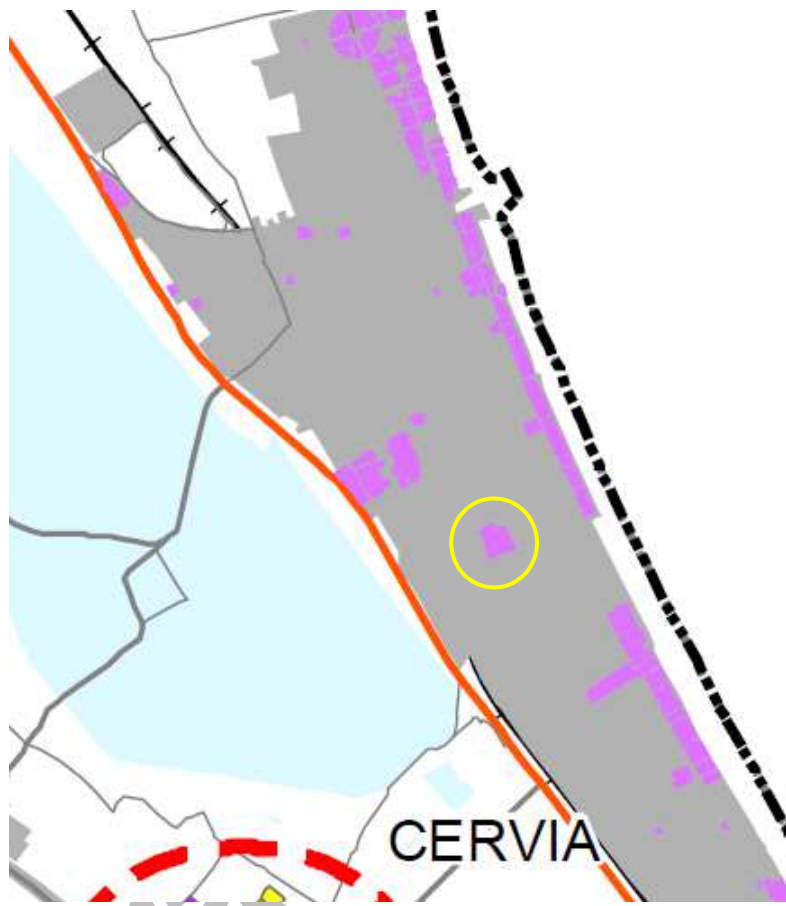


Figura 19 PTCP - Aree soggette a tutela paesaggistica

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 31 di 46

C.1.4.1. Ambiti specializzati per attività produttive

Area produttiva (per attività secondarie o terziarie) esterne agli ambiti



Legenda







-  Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale
-  Aree produttive (per attività secondarie o terziarie) esterne agli ambiti
-  Stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- Stato di attuazione aree produttive-terziarie interne agli ambiti**
-  Aree sature
-  Aree di completamento
-  Aree di espansione

Figura 20 PTCP - Ambiti specializzati per attività produttive

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 32 di 46

C.1.5.1. Poli funzionali

Area non classificata - territorio urbanizzato al 2001 (cartografia di base)

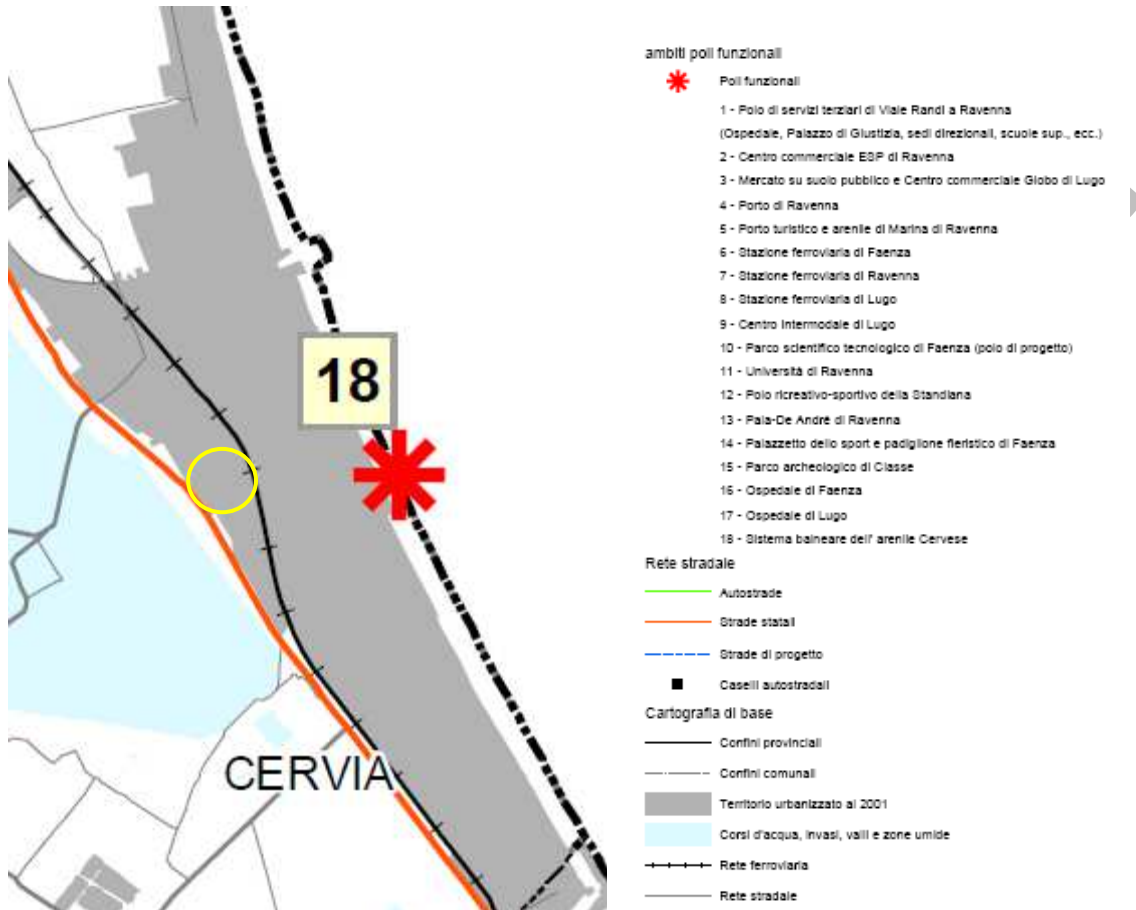


Figura 21 PTCP - Poli funzionali

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 33 di 46

C.1.7.1. Sistema dei servizi di attrazione sovracomunale

Territorio urbanizzato al 2001.

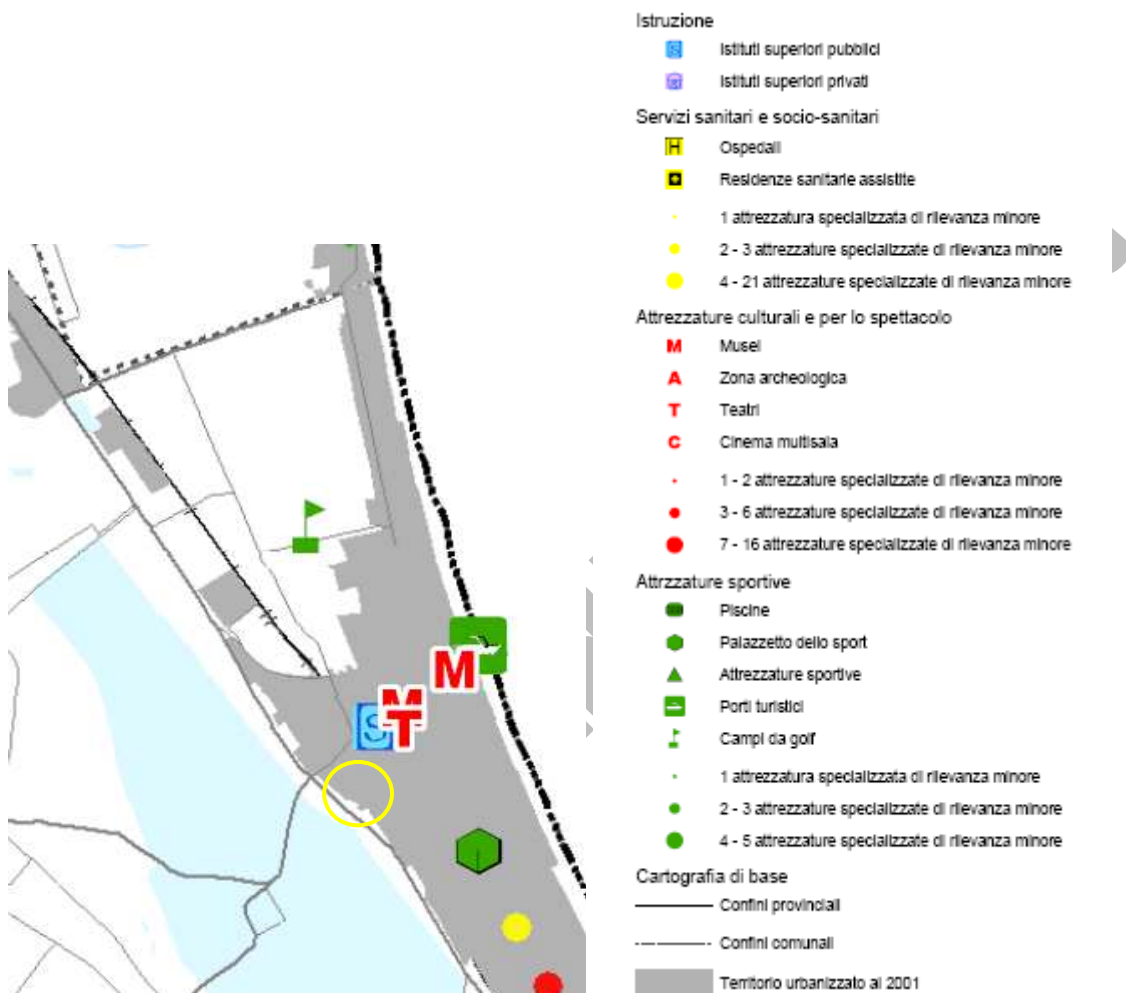


Figura 22

PTCP - Sistema dei servizi di attrazione sovracomunale

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 34 di 46

C.2.1.1. Reti ferroviarie e stradali. Carte di aggiornamento dello stato di fatto della rete e della progettualità in corso.

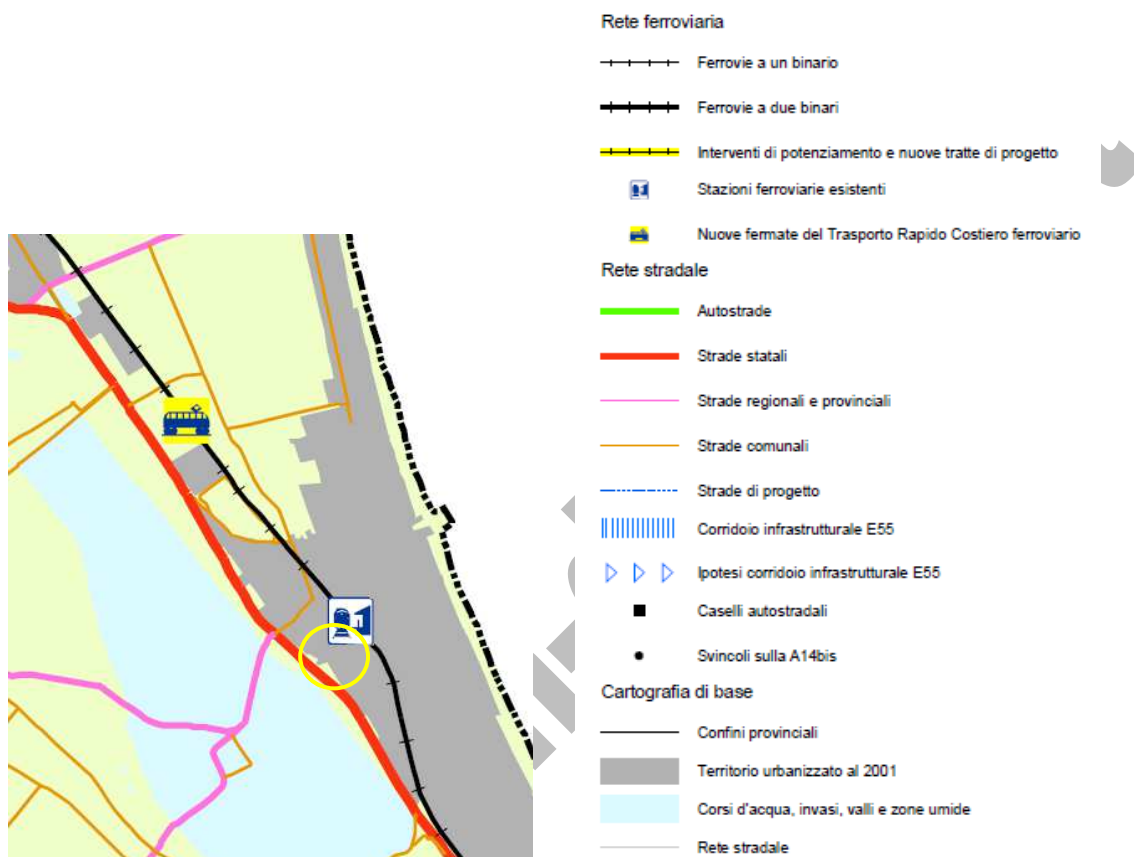


Figura 23 PTCP - Reti ferroviarie e stradali

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 35 di 46

C.3.1.1. Capacità d'uso dei suoli

Area compresa in Classe VIII

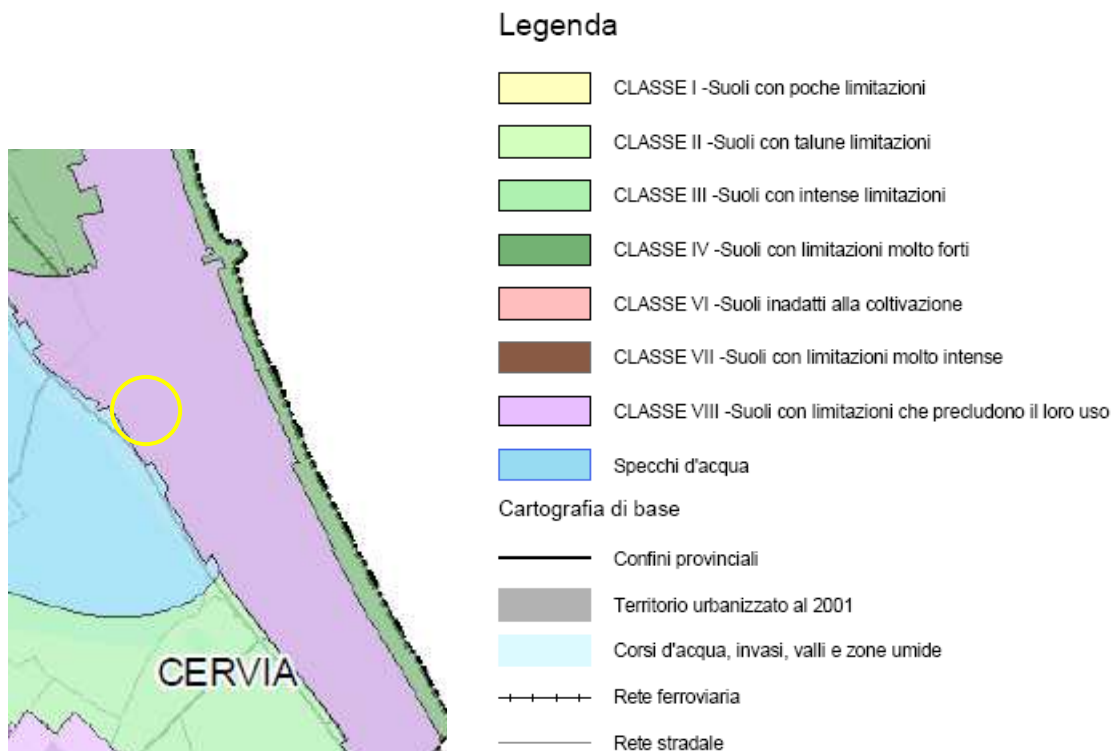


Figura 24 PTCP - Capacità d'uso dei suoli

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 36 di 46

4.1.2 Elaborati Grafici

Tav. 1 Unità di paesaggio

Unità di paesaggio n°7 della costa del sud

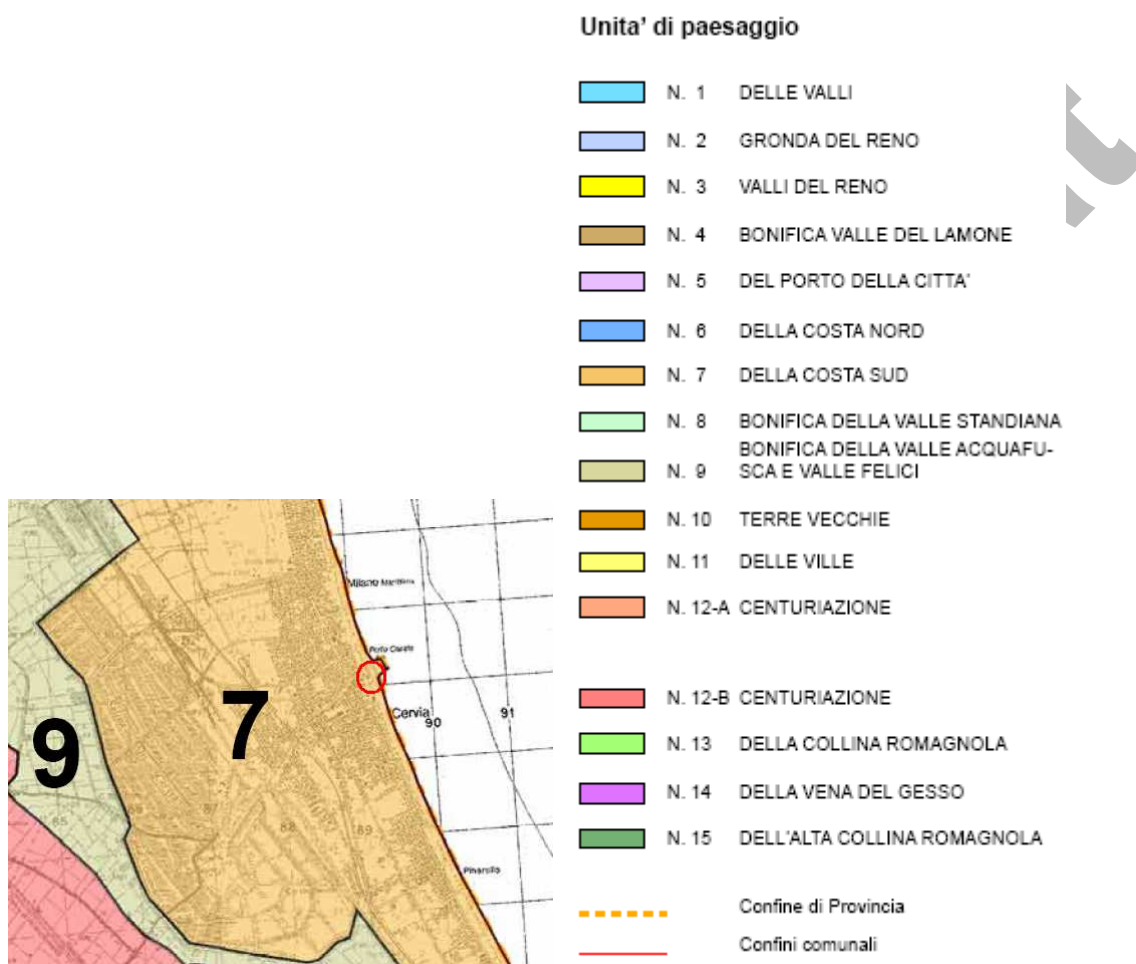


Figura 25 PTCP - Unità di paesaggio

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 37 di 46

Tav. 2 Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico - culturali

Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica.



AMBITI DI TUTELA	
	Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale Art. 3.19
	Paleodossi fluviali particolarmente pronunciati Art. 3.20a
	Dossi di ambito fluviale recente Art. 3.20b
	Paleodossi di modesta rilevanza Art. 3.20c
	Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica Art. 3.20d
	Sistemi dunosi costieri di rilevanza idrogeologica Art. 3.20e
	Bonifiche Art. 3.23
	Zone di tutela naturalistica - di conservazione Art. 3.25a
	Zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione Art. 3.25b
	Crinali spartiacque minori Art. 3.9
Zone ed elementi di particolare interesse storico	
ZONE ED ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO	
	Complessi archeologici Art. 3.21A.a
	Aree di concentrazione di materiali archeologici Art. 3.21A.b2
	Aree di affioramento di materiali archeologici Art. 3.21A.b3
	Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione Art. 3.21B.c
	Elementi dell'impianto storico della centuriazione Art. 3.21A.d
	Strade storiche Art. 3.24a
	Strade panoramiche Art. 3.24b
INSEDIAMENTI STORICI	
	Insedimenti urbani storici Art. 3.22
	Abitati da consolidare o trasferire Art. 3.29

Figura 26 PTCP - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico – culturali.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 38 di 46

Tav. 3 Carta della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee

Zona di protezione delle acque sotterranee costiere

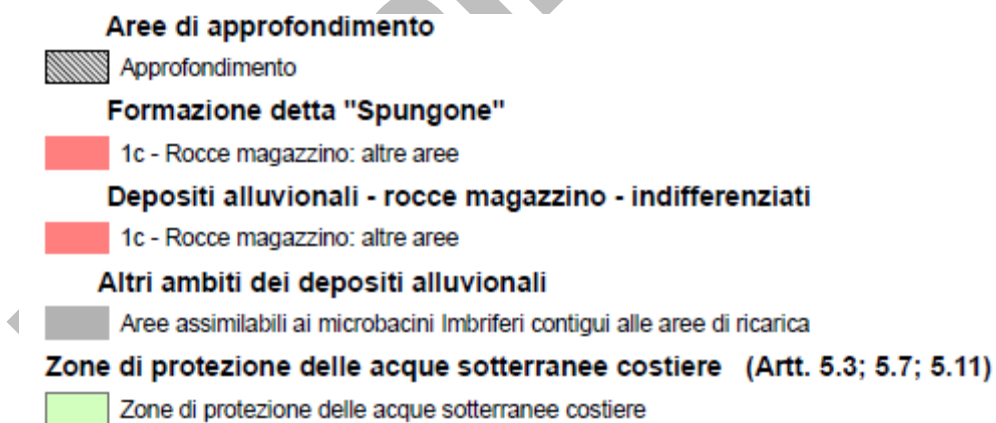


Figura 27 PTCP - Carta delle tutele delle risorse idriche superficiali e sotterranee

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 - 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 39 di 46

Tav. 4 Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Area non idonea alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.




◀  Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi:

Figura 28 PTCP - Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 40 di 46

Tav. 6 Progetto reti ecologiche della Provincia di Ravenna

Ambiti specializzati per attività produttive.



Figura 29 PTCP - Progetto reti ecologiche della Provincia di Ravenna

Segue legenda

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 41 di 46



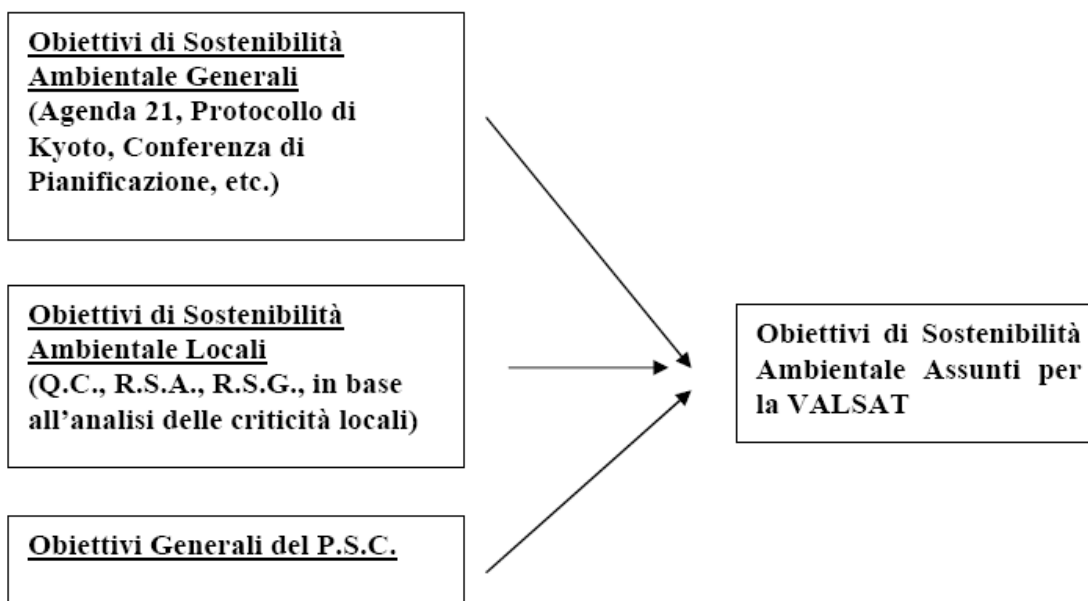
Figura 30 Legenda Tav. 6 degli Elaborati Grafici del PTCP

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 42 di 46

5. QUADRO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Il presente Rapporto Preliminare intende fornire le indicazioni dei possibili impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della Variante al piano.

Al fine di esprimere un giudizio di sostenibilità ambientale, il quadro di riferimento può essere riassunto in base al seguente schema.



5.1. Sintesi degli aspetti/impatti ambientali connessi al Piano

Nella seguente tabella si individua una sintesi degli aspetti ambientali connessi alla realizzazione del Piano, focalizzando l'attenzione sui possibili impatti (positivi o negativi) derivanti dallo scenario di progetto.

Per le finalità del presente documento la descrizione fornita è di tipo qualitativo, salvo i casi in cui si rimanda agli approfondimenti e analisi condotte ai sensi di legge.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 43 di 46

Aspetto ambientale	Descrizione dei possibili impatti	Note / Rif.
ARIA	Effetti sulla qualità dell'aria derivanti da traffico veicolare: Limitati e temporanei effetti negativi derivanti dalle fasi di cantiere. Per lo scenario post operam è possibile un miglioramento delle condizioni locali, causa una riduzione degli spostamenti veicolari a seguito dalla fruizione dei servizi prevalentemente da parte dei residenti.	
ACQUA	Non si evidenziano rischi di inquinamento alla rete idrica: gli edifici, strutture commerciali e di servizio sono dotate di scarichi collegati alla rete fognaria secondo le norme vigenti. Opere di urbanizzazione eseguite.	Collaudo delle opere di urbanizzazione effettuato
SUOLO	La variante non produce modifiche a morfologia e uso del suolo, consumo, occupazione e alterazione rispetto quanto già approvato. Gli effetti dell'intervento interessano le superfici già occupate dagli edifici e dai parcheggi.	Collaudo delle opere di urbanizzazione effettuato
RIFIUTI	Nello scenario post operam le destinazioni d'uso previste dalla variante prevedono l'insediamento di attività con produzione di RSU e assimilabili.	
RUMORE	Limitati e temporanei effetti negativi derivanti dalle fasi di cantiere. Per quanto riguarda lo scenario di progetto non si segnalano conflitti in merito al clima acustico. La previsione dello scenario clima acustico si inserisce in modo compatibile secondo la classe V prevista con l'attuazione del PSC ed altresì con la presenza dei vincoli dati dalle fasce acustiche di pertinenza stradale e ferroviaria. La presenza di ricettori sensibili all'interno del comparto (Attività di servizio alla prima infanzia) risulta compatibile all'esito delle presenti valutazioni, ma vincolante per eventuali sostituzioni delle attività limitrofe. Le NTA integrative relativamente alla variante pongono	Documento di "VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO", Prog. 327/182-1 Dicembre 2012 (Program Srl - dBabitat Srl)

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG			DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0	Pagina 44 di 46

Aspetto ambientale	Descrizione dei possibili impatti	Note / Rif.
CAMPI ELETTRO-MAGNETICI	L'attuazione della variante non produce effetti per quanto concerne la componente "elettrosmog".	
ENERGIA	Relativamente al contenimento del consumo energetico degli edifici, si rimanda alle specifiche relazioni e valutazioni progettuali già presentate e/o da presentarsi ai sensi della L. 10/91 e ss.mm.ii. comprese delibere e determine della Giunta Regionale.	Relazioni progettuali redatte ai sensi della L.10/91 e ss.mm.ii.
MOBILITA' PARCHEGGI	La variante prende in considerazione la ridefinizione dei posti auto di pertinenza dei capannoni. L'insediamento delle destinazioni d'uso previste in variante è vincolata alla verifica delle dotazioni minime di posti auto per ciascuna attività. La realizzazione degli interventi in progetto determinerà presumibilmente un incremento del livello di interesse e fruizione delle aree commerciali e di servizio.	Relazione Tecnica Illustrativa e NTA integrative Legge 122/89
VERDE URBANO / PAESAGGIO	L'attuazione della variante non produce effetti per quanto concerne la componente del verde urbano. L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici.	

6. CONCLUSIONI

A conclusione del presente Rapporto Preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS, si vuole evidenziare la particolarità della situazione in esame, riferita ad un progetto di Variante a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici presso il capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso presso il capannone 2, entrambi edifici già esistenti nell'ambito del comparto 2 in zona produttiva artigianale commerciale De4.

Sulla base di quanto analizzato si può evidenziare che rispetto agli obiettivi della pianificazione e agli strumenti urbanistici, l'intervento non presenta elementi di contrasto, infatti l'analisi del quadro di riferimento programmatico e la ricognizione dei contenuti relativi al PSC del Comune di Cervia non mettono in luce vincoli.

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 45 di 46

Inoltre le componenti e gli aspetti ambientali indagati non evidenziano ad oggi particolari criticità, in particolare le trasformazioni previste si inseriscono in un comparto già in fase di insediamento.

Le NTA integrative, previste dalla Variante, contemplanò di fatto le tutele e i vincoli necessari alla sostenibilità del Piano, nella fattispecie: la verifica di compatibilità per tutte le nuove attività del capannone 2 con il Servizio alla prima infanzia già insediato, l'esclusione di insediamento, presso entrambi i capannoni, di attività inquinanti, e inoltre la verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali all'atto della presentazione dell'istanza edilizia che definisce le destinazioni d'uso di ciascuna porzione di capannone.

Cervia, dicembre 2012

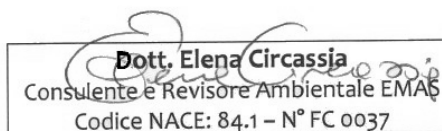
Ravenna, dicembre 2012

Il Progettista

Arch. Veniero Vallerani

Per dBAbitat S.r.l.

Dott. ssa Elena Circassia



Dott. ssa Barbara Barbieri

Ing. Marco Mancini



PROGRAM S.r.l.

Viale Dei Mille, 4 - Cervia RA - P. IVA
01309380390

Tel-Fax 0544.976365 - E-mail info@programsrl.com

dBAbitat srl

V.le S. Allende, 64 • 48124 Ravenna (RA)
tel. 0544 501581 • fax 0544 467274
e-mail info@dbabitat.it • www.dbabitat.it

Sofia S.r.l.	Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per introduzione di uffici al 1° piano del capannone 1 e ridefinizione delle destinazioni d'uso al capannone 2 in zona De4 Via Malva Sud, comparto 2 in variante al PRG		DICEMBRE 2012
RAPPORTO PRELIMINARE di VAS	Prog. 327/182 – 2	Ed. 1	Rev. 0
			Pagina 46 di 46

7. INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO (PERIMETRO ROSSO)	7
FIGURA 2	STRALCIO PIANTA.....	8
FIGURA 3	STRALCIO DI PRG.....	9
FIGURA 4	PSC - CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO	14
FIGURA 5	PSC – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA.....	15
FIGURA 6	PSC – CARTA DELLE EMERGENZE, CRITICITÀ, LIMITI E CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI.	16
FIGURA 7	PSC – CARTA DELL'USO DEL SUOLO.	17
FIGURA 8	PSC – MORFOLOGIA DEI TESSUTI URBANI	18
FIGURA 9	PSC – TUTELE E VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE	19
FIGURA 10	PSC – TUTELE E VINCOLI RELATIVI ALLA SICUREZZA E VULNERABILITÀ DEL TERRITORIO	20
FIGURA 11	PSC – STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG: PREVISIONI INSEDIATIVE	21
FIGURA 12	PSC – SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE. SEGUE LEGENDA.	22
FIGURA 13	LEGENDA PSC – SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE.....	23
FIGURA 14	PSC – VALSAT. SEGUE LEGENDA.....	24
FIGURA 15	LEGENDA PSC – VALSAT	25
FIGURA 16	PTCP - ASSETTO E TUTELA DELLA RETE IDROGRAFICA E RISCHIO IDRAULICO	27
FIGURA 17	PTCP - RISCHIO DI FRANA	28
FIGURA 18	PTCP - AREE DI VALORE AMBIENTALE E NATURALE	29
FIGURA 19	PTCP - AREE SOGGETTE A TUTELA PAESAGGISTICA	30
FIGURA 20	PTCP - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	31
FIGURA 21	PTCP - POLI FUNZIONALI	32
FIGURA 22	PTCP - SISTEMA DEI SERVIZI DI ATTRAZIONE SOVRACOMUNALE.....	33
FIGURA 23	PTCP - RETI FERROVIARIE E STRADALI.....	34
FIGURA 24	PTCP - CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI.....	35
FIGURA 25	PTCP - UNITÀ DI PAESAGGIO	36
FIGURA 26	PTCP - TUTELA DEI SISTEMI AMBIENTALI E DELLE RISORSE NATURALI E STORICO – CULTURALI.	37
FIGURA 27	PTCP - CARTA DELLE TUTELE DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE.....	38
FIGURA 28	PTCP - AREE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RIFIUTI URBANI, SPECIALI E SPECIALI PERICOLOSI	39
FIGURA 29	PTCP - PROGETTO RETI ECOLOGICHE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA.....	40
FIGURA 30	LEGENDA TAV. 6 DEGLI ELABORATI GRAFICI DEL PTCP	41