

RELAZIONE TECNICA

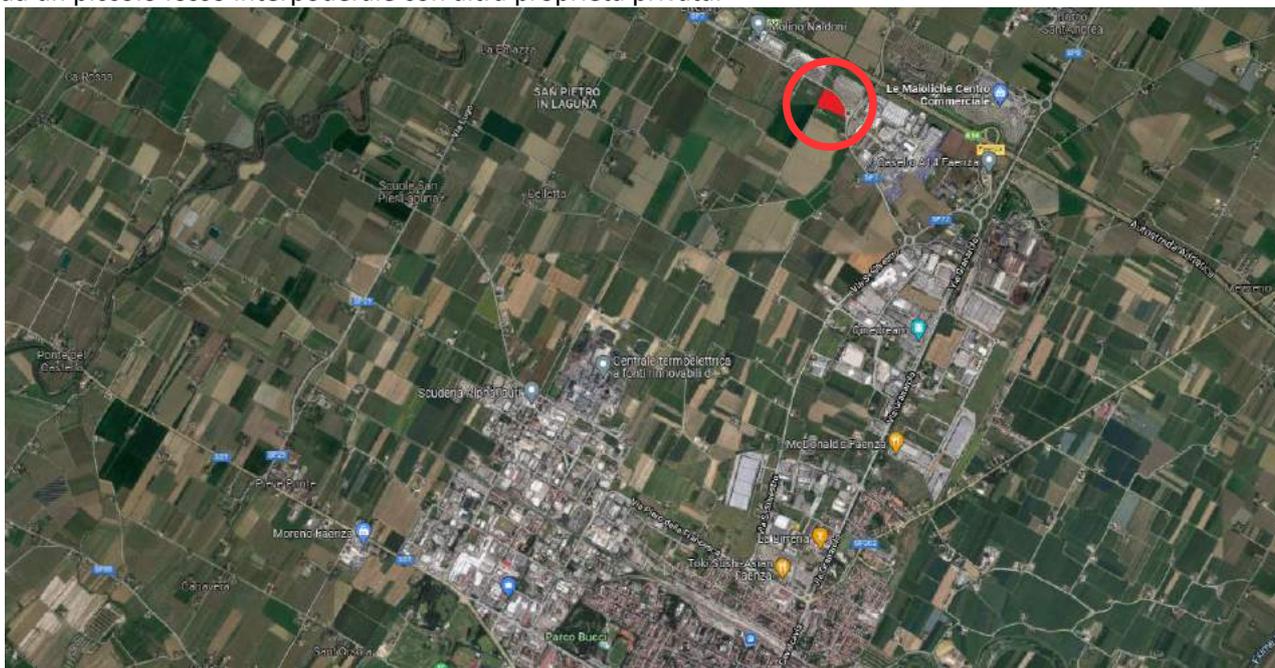
<u>Intervento:</u>	Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata
<u>Oggetto:</u>	Area urbana sottoposta ad Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana"
<u>Ubicazione:</u>	Via Pana – Comune di Faenza (RA)
<u>Catasto Terreni:</u>	Comune di Faenza Fg. 61 – Part. 141 – 142
<u>Proprietà:</u>	IPA srl con sede a Faenza via Celle 1 C.F. 01473730396
<u>Committente :</u>	IPA srl con sede a Faenza via Celle 1 C.F. 01473730396

PREMESSA

In questa relazione paesaggistica viene presentato in sintesi il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'area di proprietà IPA srl, identificata nel vigente RUE dell'Unione della Romagna Faentina, come "area urbana a disciplina specifica sottoposta ad Accordo urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana" art.11.4 delle NdA, stipulato il 13/09/2011 presso il Settore Territorio del Comune di Faenza, prot Gen.34013 Tit. 06 Cl. 01 Fascicolo 36/2010.

1) DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area in oggetto, ubicata a sud della S.P. 7 (Via Pana) in corrispondenza dell'intersezione con Via Bisaura è censita al C.T. di detto Comune al Foglio 61 particella 141-142, di Superficie Catastale pari a mq.18.539 e Superficie reale pari a mq.17.955. A nord-est risulta confinata dal fosso stradale della S.P.7 Via Pana, ad ovest dallo scolo consorziale denominato Cantrighetto II, facente parte del bacino del Fosso Vecchio, a sud da un piccolo fosso interpodereale con altra proprietà privata.



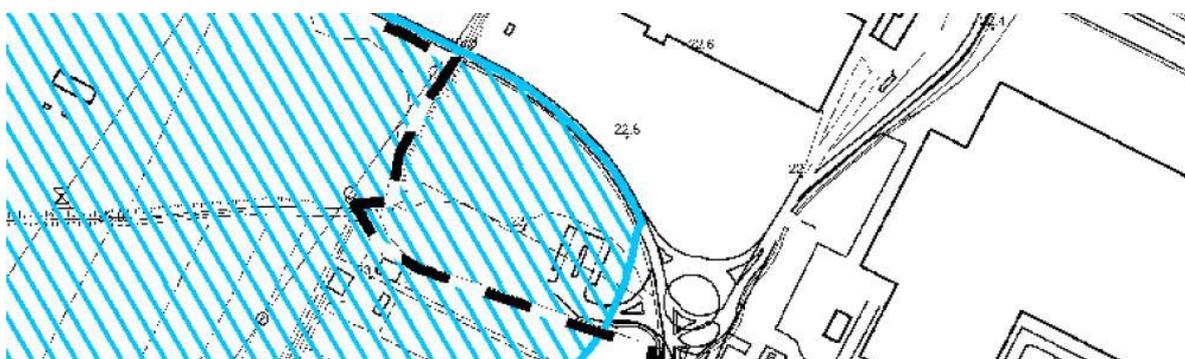
Il contesto paesaggistico di riferimento e quello della campagna agricola di pianura, posta a nord della città di Faenza, in prossimità di un'area già urbanizzata a prevalente destinazione produttiva, ubicata nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A14.

L'area d'intervento: - non risulta essere inserita in un ambito di particolare interesse paesaggistico; - non ricade all'interno di percorsi o zone di valore ecologico o naturalistico; - le possibili zone protette e/o appartenenti alla Rete Natura 2000 sono poste a sufficiente distanza dall'area qui oggetto di intervento.

Risulta tuttavia compresa all'interno della fascia di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", in quanto inserita all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dello scolo consortile Cantrighetto II, Canale ad alveo incassato con argini posti alla quota dei terreni circostanti, identificato come corso d'acqua di interesse paesaggistico.

> Tavola dei vincoli C2: si riscontrano per l'area oggetto di intervento i seguenti vincoli:

- Natura e paesaggio (C.2_Tavola_A_7_V3)



Si evidenzia tuttavia che l'ambito di tutela risulta già fortemente compromesso da importanti sistemi di carattere infrastrutturale impiantistico e da ambiti produttivi industriali consolidati, posti immediatamente a nord e ovest dell'area IPA, sia oltre la Via Pana, sia oltre lo scolo consortile, come si evince nella planimetria sotto allegata. Inoltre, anche l'ambito ad ovest dello scolo, in confine con la centrale elettrica, risulta essere oggetto di trasformazione urbanistica con le medesime modalità dell'area IPA in oggetto.



2) DESCRIZIONE DELLE OPERE DI PROGETTO

Il progetto è finalizzato all'attuazione dell'area secondo quanto definito dall'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana", che prevede la trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva, finalizzata alla realizzazione di un "*centro multifunzionale di servizio all'auto*" e la cessione degli standard pubblici di legge, in prossimità della nuova rotatoria di Via Pana.

Per quanto riguarda la viabilità pubblica, è stato realizzato, entro l'area in questione, il primo tratto del 4° innesto alla nuova rotatoria. Trattasi di cessione anticipata, completata in seguito dalla cessione, all'Amministrazione Comunale, delle aree pubbliche pertinenti la lottizzazione in questione.

Lo svincolo di immissione alla rotatoria, di dimensioni compatibili alla viabilità dettate dalla Provincia di Ravenna, è conformato in modo tale da servire l'area pubblica prevista dal piano particolareggiato e nello stesso tempo da garantire l'allineamento con la futuribile viabilità di progetto prevista dal PSC.

Si evidenzia che la cessione anticipata è di importante utilità per la viabilità infrastrutturale dell'area, consentendo la realizzazione della rotatoria che svincola e collega gli comparti a nord e sud dell'asse autostradale.

Nel dettaglio di progetto di trasformazione dell'area, dallo svincolo, l'asse stradale procede per circa 50 metri ruotando verso nord, fino a servire il nuovo parcheggio pubblico della superficie di circa mq 900 (comprende n. 22 posti auto, di cui 1 per persone a ridotta capacità motoria) e relativa dotazione di aree a verde pubblico .

L'area verde è stata progettata secondo quanto definito dall'Accordo urbanistico. E' prevista la dotazione di attrezzature come panchine, area ecologica, alberi e arbusti (le essenze sono indicate nella tavola T14). All'interno dell'area verde è indicata, quale predisposizione, la futura pista ciclabile, da realizzarsi eventualmente a cura e carico dell'Amministrazione pubblica .

L'illuminazione pubblica verrà garantita tramite l'installazione di lampioni a luce led, doppia o singola, con palo a tronco conico in acciaio zincato.

Il sistema di laminazione delle acque meteoriche dell'area pubblica verrà realizzato tramite idoneo sistema di collettori interrati non visibili, in quanto posti sotto l'area adibita a parcheggio .

L'area privata, seppur definita funzionalmente in questo progetto, sarà oggetto di progettazione esecutiva nel successivo Permesso di Costruire relativo alla costruzione del/i fabbricati e pertanto oggetto di nuova Autorizzazione paesaggistica.

La sistemazione funzionale del lotto privato , come definito nell'Accordo urbanistico, presuppone:

- la realizzazione del parcheggio privato pertinenziale in fregio al confine sud (dotato di opportuna schermatura verde)
- una fascia di rispetto verde-alberata, della profondità di mt. 10.00, dallo Scolo Fosso Vecchio, canale consorziale Cantrighetto II. Naturalmente per obbligo di prescrizione del Consorzio, la fascia di mt. 4 immediatamente a ridosso dello scolo sarà priva di alberature per consentire la manutenzione -sfalcio dello scolo .
- Il sistema di laminazione delle acque meteoriche dell'area privata, tramite invaso a cielo aperto inerbito posto in fregio all'intero tratto di Via Pana. L' invaso verrà realizzato visivamente in continuità con l'area di verde pubblico, garantendo pertanto una continuità percettiva delle aree verdi.

Le essenze arboree di tutte le fasce di schermatura (parcheggio pertinenziale e scolo consortile) verranno definite in concerto con l'ufficio giardini dell'URF, in sede di progetto definitivo, oggetto di apposita richiesta di PDC.

Le caratteristiche funzionali e materiche della viabilità interna e delle restanti superfici scoperte verranno definite in sede di progetto definitivo.

DATI DI PROGETTO:

La superficie territoriale reale dell'area sul quale si interviene con il piano particolareggiato è di 17.955 mq. La superficie utile lorda massima realizzabile è pari a mq. 7.200, incentivabile fino al 20% in caso vengano utilizzati i criteri della bioedilizia e i nuovi edifici prevedano un incremento dal 20% al 30% della quota di fabbisogno energetico soddisfatto da energie rinnovabili.

La superficie minima realizzabile sarà pari a mq. 4.680.

L'accordo Urbanistico identifica l'area pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale e un solo lotto privato sul quale sarà possibile intervenire con un successivo Permesso di Costruire per la realizzazione di immobile produttivo da adibire a centro multiservizi per autoveicoli.

All'interno del lotto fondiario sono individuati l'area di concentrazione dei futuri fabbricati, le fasce di rispetto alla Via Pana e allo scolo Consorziiale e l'area, fin da ora predisposta, per futuri parcheggi pertinenziali e viabilità di distribuzione interna.

Il successivo Permesso di Costruire, oggetto di dedicata Autorizzazione Paesaggistica, potrà prevedere, entro l'area di concentrazione dei fabbricati, anche la eventuale suddivisione in più lotti ed una ulteriore viabilità interna di uso privato, fatto salvo il reperimento, degli standard previsti.

L'Accordo Urbanistico individua un'area di superficie complessiva da cedersi all'Amministrazione Comunale pari a mq 4.833, suddivisa come segue:

- mq.1.823 per il verde pubblico (sup. al 10% St);
- mq.900 per parcheggi pubblici (superiore al 5% St);
- mq.1.539 per le opere concernenti la viabilità (innesto alla rotatoria, strade, piste ciclabili e aiuole);
- mq. 517 da cedere per la realizzazione della rotatoria su Via Pana (particella 142) come precisato in premessa.

La Superficie Fondiaria del lotto privato edificabile è pari a mq.13.122. La superficie permeabile minima richiesta è pari a mq.3.934 (30% S.F.). La sistemazione funzionale del lotto privato prevede indicativamente una superficie permeabile superiore a mq. 4.000, eccedente dalla minima richiesta .

3) MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI

Tutte le scelte progettuali sono state condivise con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme sovraordinate e dalle prescrizioni emanate dagli enti preposti al rilascio dei rispettivi nulla osta. In generale, si è perseguito l'obiettivo condiviso di ottenere il miglior risultato possibile sotto il profilo funzionale e della utilità pubblica, con disposizione delle aree necessarie per la realizzazione della nuova rotatoria di Via Pana e l'innesto al comparto predisposto per la futura viabilità infrastrutturale del PSC. Il principio della migliore funzionalità possibile è ricorrente anche per quanto concerne l'ubicazione e le dimensioni delle aree pubbliche. Le dimensioni e la conformazione del lotto privato sono in definitiva il miglior risultato ottenibile dopo aver adempiuto alle necessità funzionali di utilità pubblica e al preordinato sistema funzionale del lotto come sopra descritto. Sotto il profilo di compatibilità-sostenibilità ambientale sono state adottate tutte le tutele possibili, utili a preservare il corso e l'identità geografica dello scolo consorziale oggetto di tutela e delle aree circostanti ancora agricole .

4) EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI SUL PAESAGGIO

Le scelte progettuali proposte perseguono gli obiettivi di integrazione dell'area con il restante comparto produttivo a valle della Via Pana e di creare una adeguata schermatura di cintura e mitigazione verso la residua campagna. Si ritiene pertanto che gli effetti sulla trasformazione del paesaggio siano minimizzati e per alcuni aspetti migliorati .

5) OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE

Le opere previste dall'Accordo Urbanistico, per tutelare il paesaggio e i beni di valore paesaggistico sono i seguenti:

- realizzazione di idonee fasce di ambientazione lungo il confine sud ed ovest, ovvero sul lato di confine con l'area ancora agricola.
- soluzioni che realizzino interconnessioni/continuità tra il verde privato e il verde pubblico per favorire le reti ecologiche
- fascia attrezzata a verde alberato lungo la fascia di rispetto dello Scolo Fosso Vecchio
- Realizzazione dei/l del nuovo edificio con le caratteristiche della bioedilizia, perseguendo un'elevata qualità architettonica con l'utilizzo di elementi compositivi che si contraddistinguono anche come fattore di connessione ecologica (tetti/pareti verdi).

Tali opere di mitigazione, come già sopra specificato, verranno definite in sede di presentazione del Permesso di Costruire specifico e della relativa Autorizzazione paesaggistica.

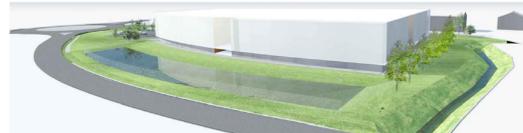
ALLEGATI:

- Tavola grafica T.1_Stato Attuale
- Tavola grafica T.3_Stato Modificato
- Tavola grafica T.6_Vincoli e prescrizioni
- Tavola grafica T.12_Verde pubblico
- Tavola grafica T.13_Lotto privato
- Tavola grafica T.14_Planimetria generale stato modificato
- R.1 Documentazione fotografica stato di fatto

Faenza lì 24/01/2022

Il tecnico
Dott. Ing. Massimiliano Andrini

OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
 INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA** VIA PANA
 PROPRIETÀ e COMMITTENZA: **IPA Srl**

TAVOLA **1**
PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO STATO ATTUALE
 PLANIMETRIA - INQUADRAMENTO URBANISTICO - SEZIONI AMBIENTALI

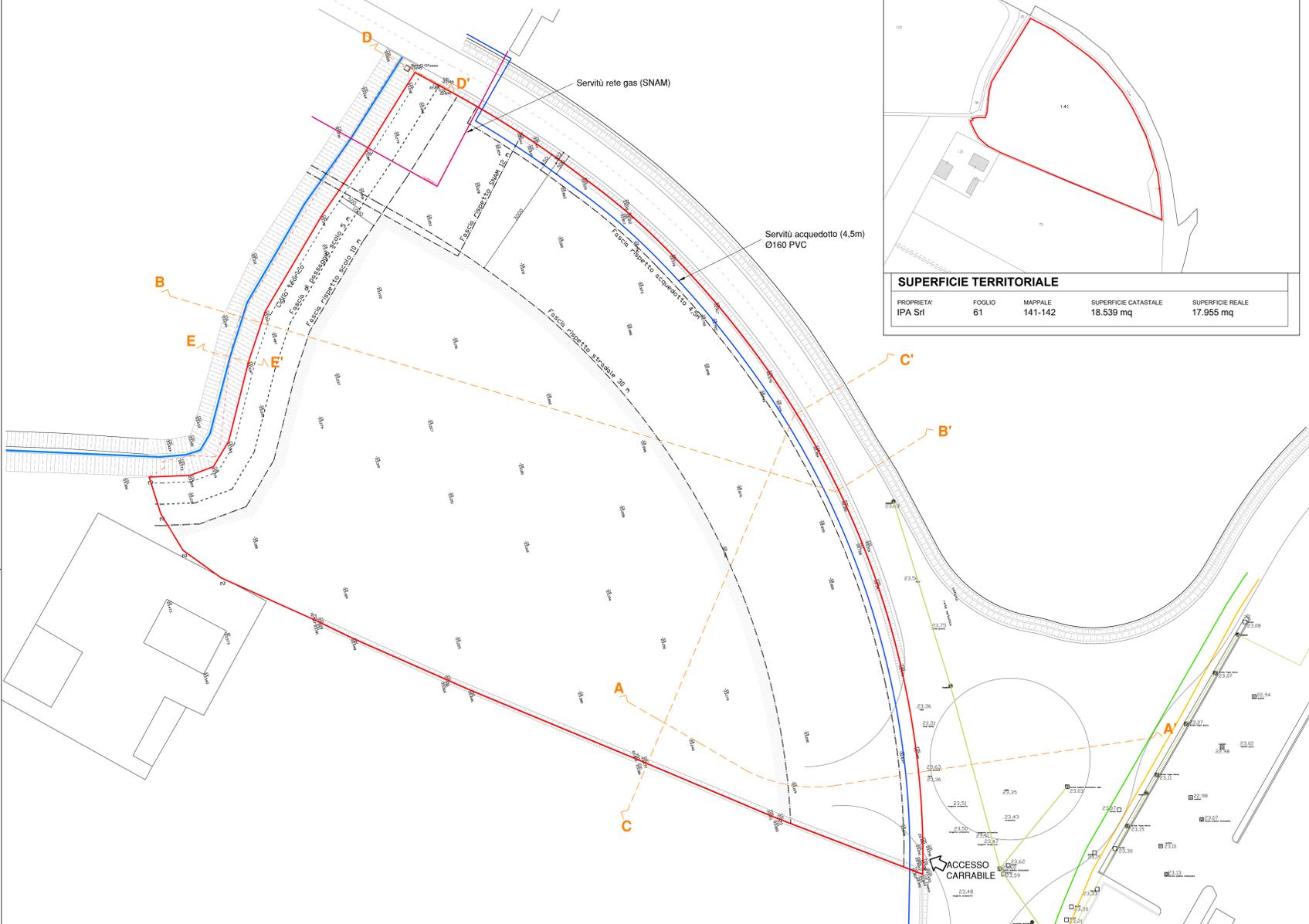
GRAFICI SCALA 1:100 1:500 1:2000 1:5000 1:25000 Faenza 11, 01.12.2021

1.1	STATO ATTUALE (Planimetria - Inquadramento urbanistico - Sezioni ambientali)
1.2	VERIFICA SUPERFICIE E STANDARD URBANISTICI
1.3	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Destinazioni d'uso)
1.4	SCENARIO AMBITO 10 (Planimetria generale)
1.5	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Sezioni)
1.6	RETI E SOTTOSERVIZI (Vincoli e prescrizioni)
1.7	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura nera - Acquedotto)
1.8	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura bianca - Laminazione)
1.9	RETI E SOTTOSERVIZI (ENEL - ITALGAS - TELECOM)
1.10	RETI E SOTTOSERVIZI (Illuminazione pubblica - Cablaggio)
1.11	VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento - Particolari - Sezioni)
1.12	VERDE PUBBLICO (Planimetria - Particolari)
1.13	LOTTO PRIVATO (Planimetria - Sezioni - Fili edifici)
R.1	RELAZIONE FOTOGRAFICA
R.2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + Inquadramento urbanistico
R.3	NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
R.4	RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
R.5	RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
R.6	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
R.7	RELAZIONE VALSAI
R.8	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
R.9	RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
R.10	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

Progettista: Ing. Massimiliano Andolini
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n. 1779
tecnicamista
 STUDIO ASSOCIATO TECNICAMISTA s.n.c. s.r.l. s.p.a.
 VIA S. VINCENZO 10 - 44021 FAENZA (RA) - TEL. 0542/430111
 EMAIL: studio@tecnicamista.com - WWW: WWW.TECNICAMISTA.COM

TUTTO O PARTE DEL PRESENTE ELABORATO NON PUÒ ESSERE DIFFUSO, RIPRODOTTO O TRASMESSO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.

PLANIMETRIA GENERALE
 SCALA 1:500



PLANIMETRIA CATASTALE
 scala 1:2000
 foglio 61 mapp. 141-142

SUPERFICIE TERRITORIALE				
PROPRIETÀ	FOGLIO	MAPPALA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE
IPA Srl	61	141-142	18.539 mq	17.955 mq

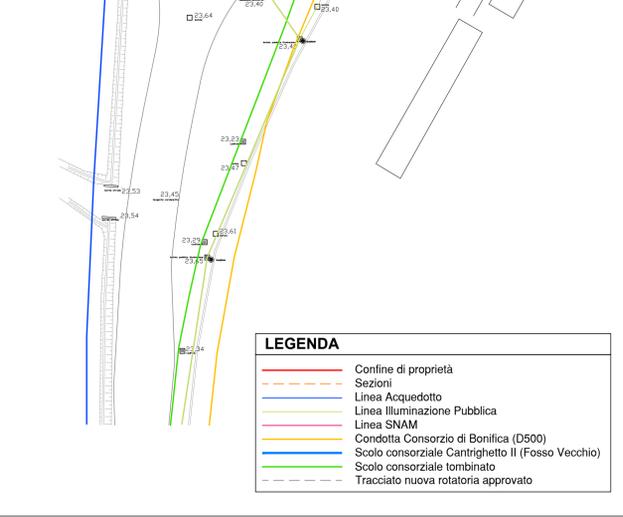
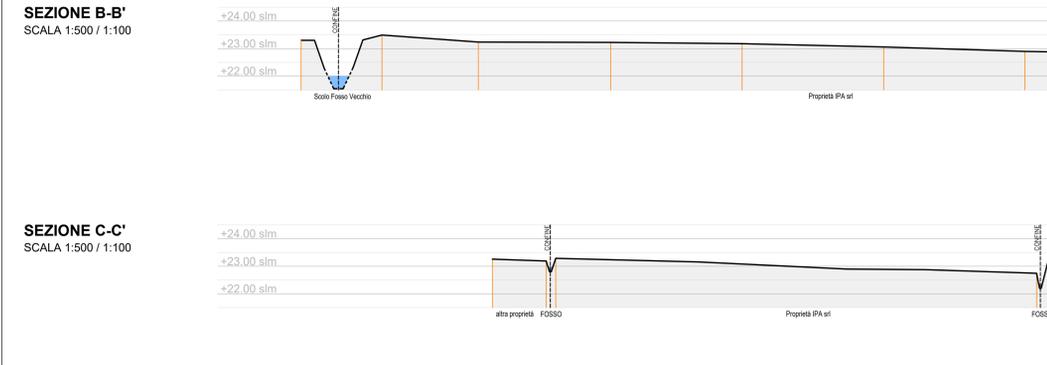
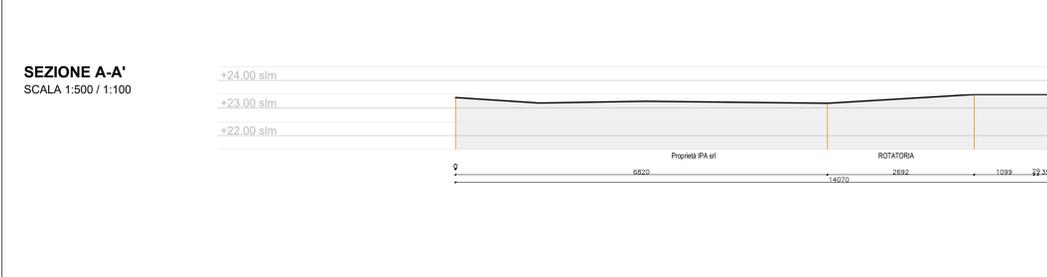
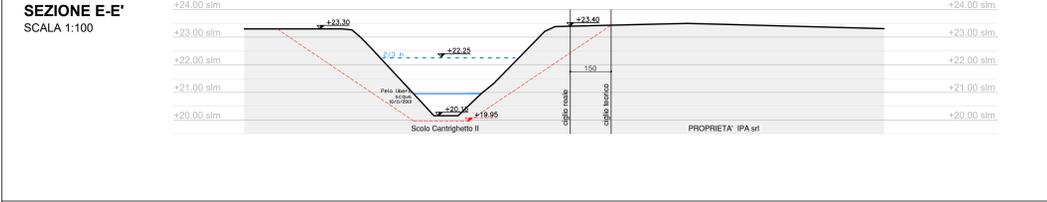
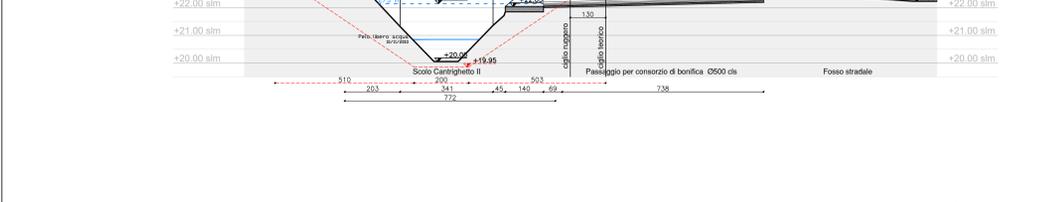
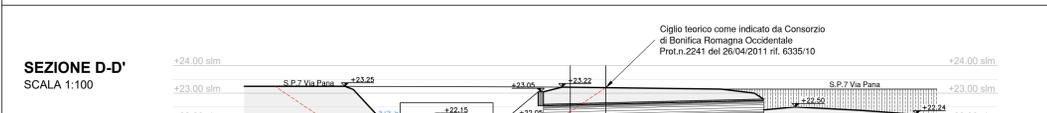
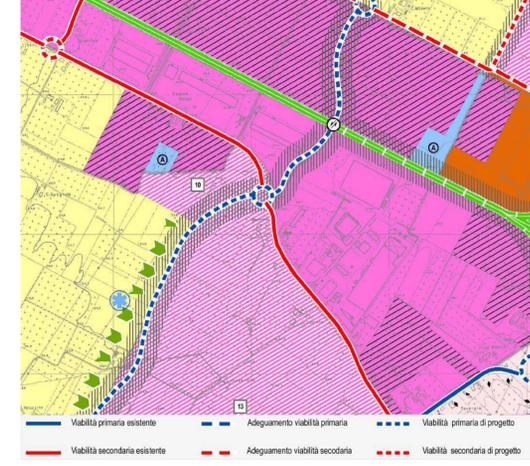
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 SCALA 1:25.000



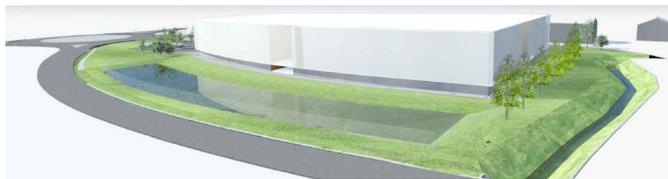
ESTRATTO DI RUE
 SCALA 1:10.000



ESTRATTO DI PSC - SCALA 1:10.000



OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA** **VIA PANA**
PROPRIETÀ e COMMITTENZA: **IPA Srl**

TAVOLA **3**
PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO STATO MODIFICATO PLANIMETRIA GENERALE - DESTINAZIONI D'USO

Faenza li, 01.12.2021

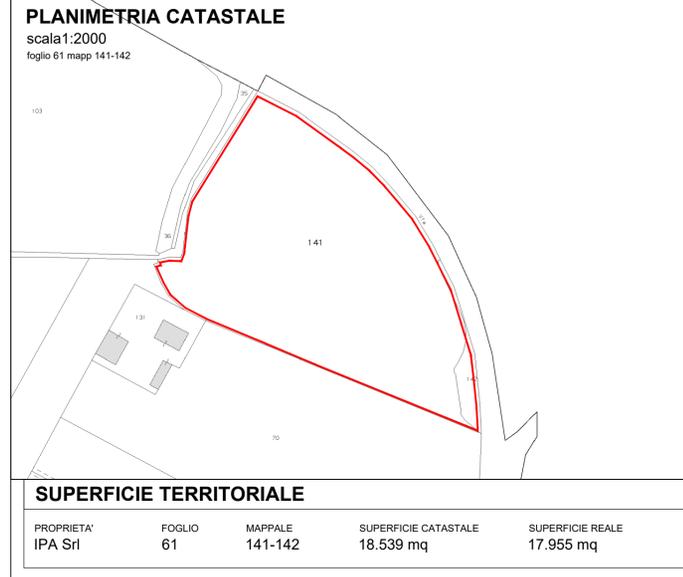
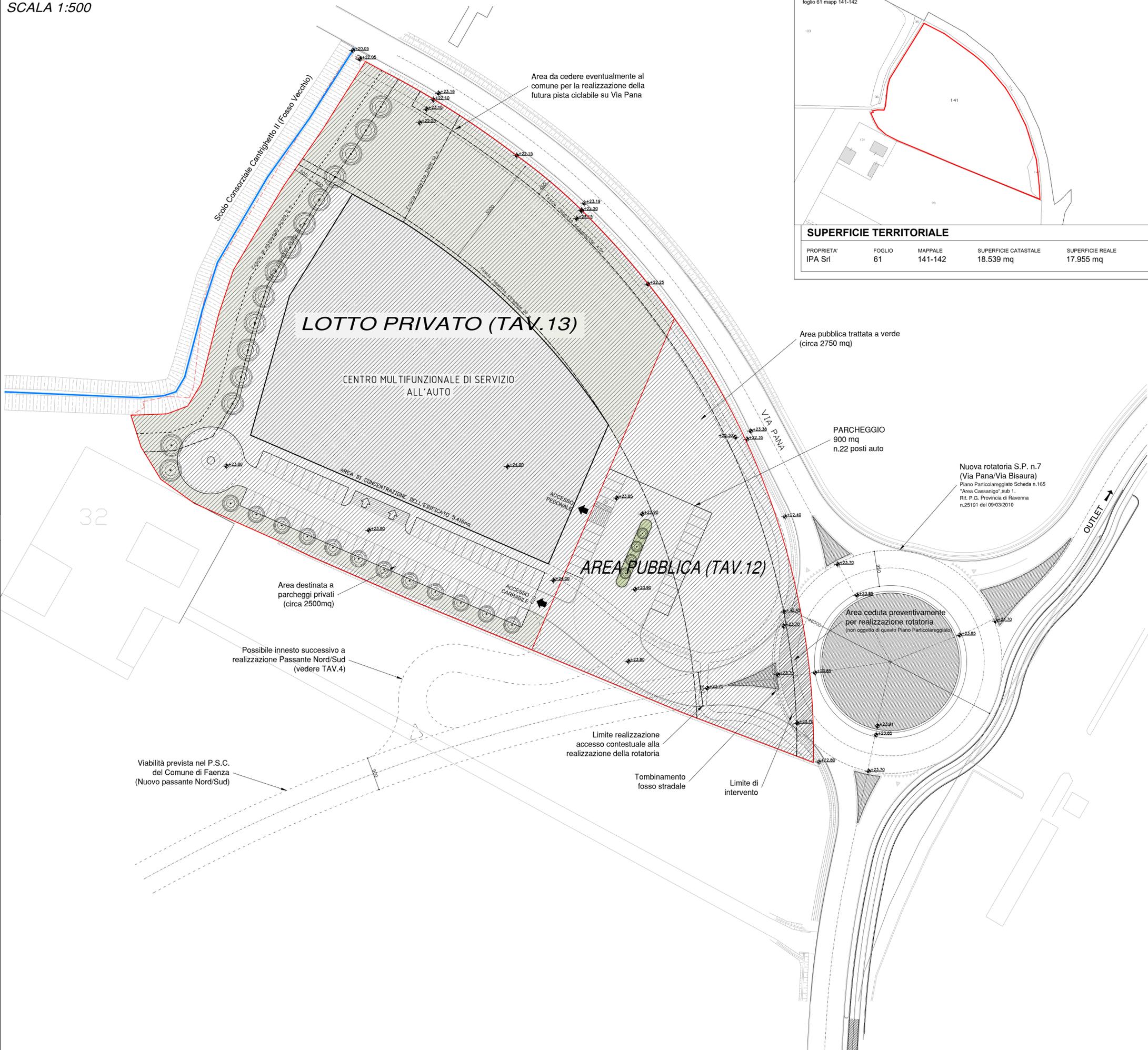
T.1	STATO ATTUALE (Planimetria-Inquadramento urbanistico - Sezioni ambientali)
T.2	VERIFICA SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI
T.3	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Destinazioni d'uso)
T.4	SCENARIO AMBITO 10 (Planimetria generale)
T.5	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Sezioni)
T.6	RETI E SOTTOSERVIZI (Vincoli e prescrizioni)
T.7	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura nera - Acquedotto)
T.8	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura bianca - Laminazione)
T.9	RETI E SOTTOSERVIZI (ENEL - ITALGAS - TELECOM)
T.10	RETI E SOTTOSERVIZI (Illuminazione pubblica-Cablologia)
T.11	VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento-Particolari-Sezioni)
T.12	VERDE PUBBLICO (Planimetria-Particolari)
T.13	LOTTO PRIVATO (Planivolumetrico-Sezioni-Fili edilizi)
R.1	RELAZIONE FOTOGRAFICA
R.2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + inquadramento urbanistico
R.3	NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
R.4	RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
R.5	RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
R.6	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
R.7	RELAZIONE VALSAT
R.8	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
R.9	RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
R.10	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

Progettista: Ing. Massimiliano Andrini
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n.1779



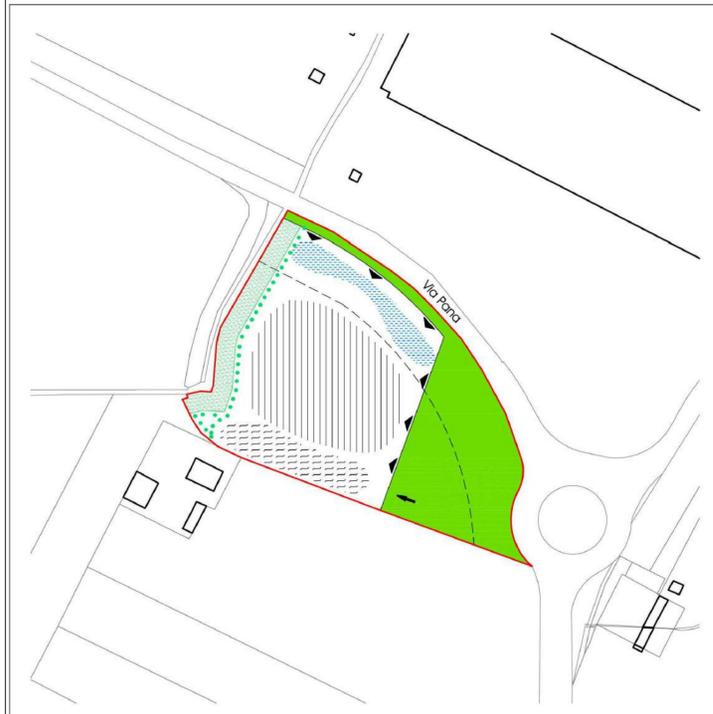
TUTTO O PARTE DEL PRESENTE ELABORATO NON PUÒ ESSERE DIFFUSO, RIPRODOTTO O DISASSEMBLATO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:500



SUPERFICIE TERRITORIALE				
PROPRIETÀ	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE
IPA Srl	61	141-142	18.539 mq	17.955 mq

ACCORDO URBANISTICO A.3 "Area in Ambito di P.S.C. 10_Rotonda via Pana"
SCALA 1:2000



Legenda

- Perimetro della scheda
- Area indicativa di concentrazione dell'edificato
- Area indicativa di concentrazione dei parcheggi
- Fascia da attrezzare a verde alberato
- Schermature con alberi a file
- Fascia di rispetto stradale
- Possibilità escaltazione aree pubbliche
- Accesso carrabile da via Pana
- Area indicativa da cedere all'Amministrazione Comunale
- Area bacino per laminazione

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:500

OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA** VIA **PANA**
PROPRIETÀ e COMMITENZA: **IPA Srl**

TAVOLA
5

PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO
STATO MODIFICATO
PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONI

Faenza (R), 01.12.2021

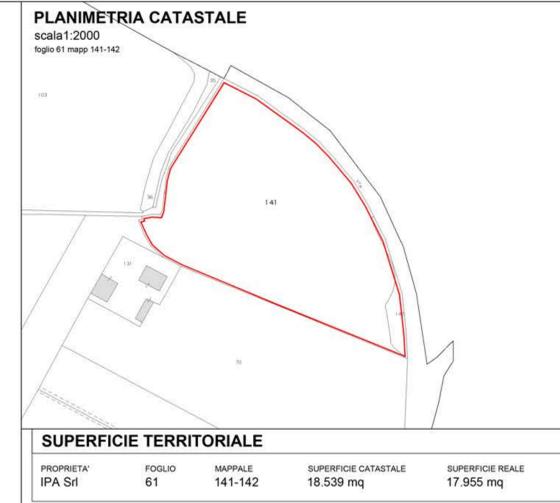
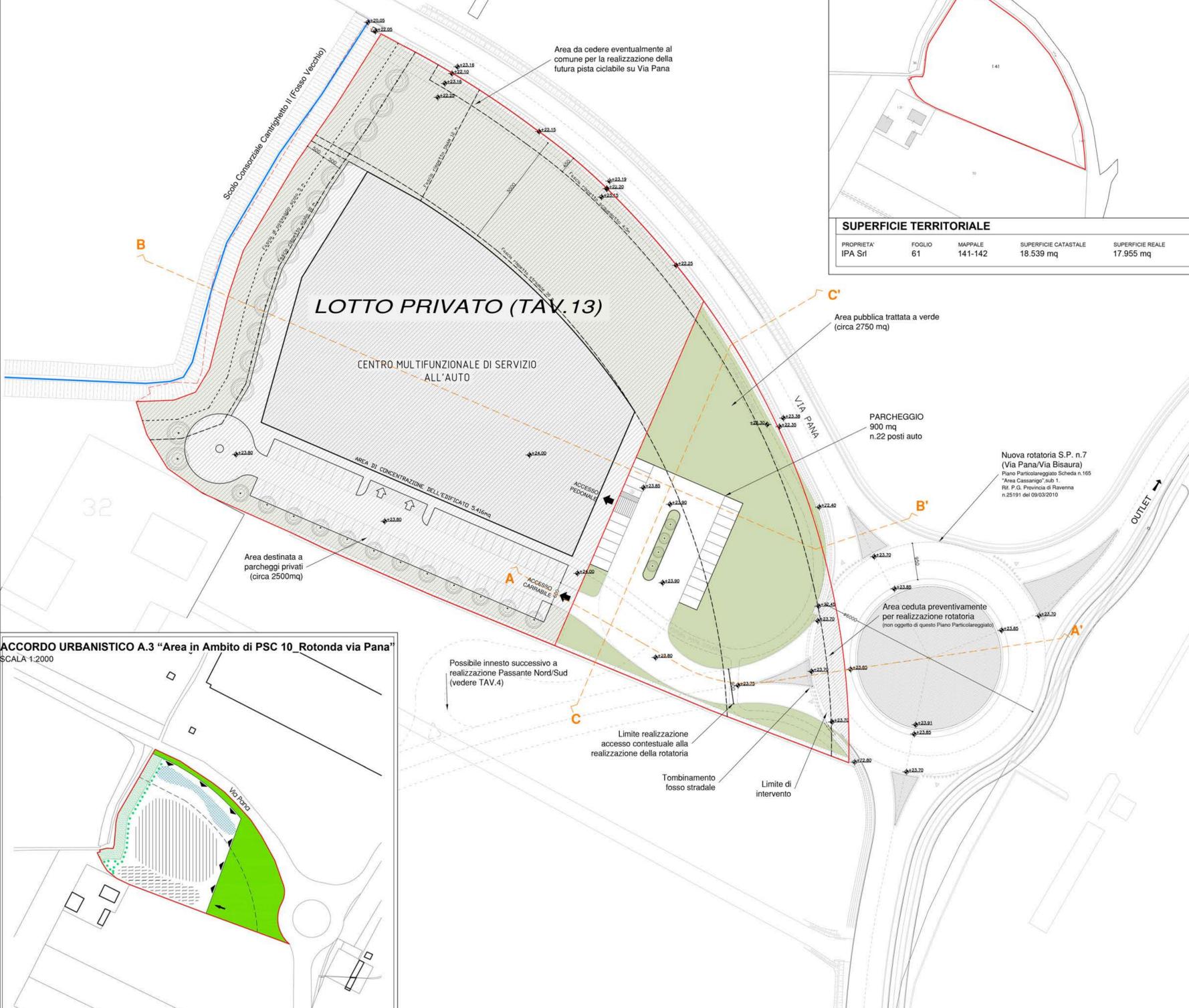
T.1	STATO ATTUALE (Planimetria-Inquadramento urbanistico - Sezioni ambientali)
T.2	VERIFICA SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI
T.3	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Destinazioni d'uso)
T.4	SCENARIO AMBITO 10 (Planimetria generale)
T.5	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Sezioni)
T.6	RETI E SOTTOSERVIZI (Vincoli e prescrizioni)
T.7	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura nera - Acquedotto)
T.8	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura bianca - Luminazione)
T.9	RETI E SOTTOSERVIZI (ENEL - ITALGAS - TELECOM)
T.10	RETI E SOTTOSERVIZI (Illuminazione pubblica - Cablaggio)
T.11	VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento-Particolari-Sezioni)
T.12	VERDE PUBBLICO (Planimetria-Particolari)
T.13	LOTTO PRIVATO (Planimetria-Sezioni-Fili edili)
R.1	RELAZIONE FOTOGRAFICA
R.2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + Inquadramento urbanistico
R.3	NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
R.4	RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
R.5	RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
R.6	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
R.7	RELAZIONE VASISTAT
R.8	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
R.9	RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
R.10	RELAZIONE INVIARIZIA IDRAULICA

Progettista: Ing. Massimiliano Andrini

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n. 1779



TUTTO O PARTE DEL PRESENTE ELABORATO NON PUÒ ESSERE DIFFUSO, RIPRODOTTO O DISSEMINATO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



SUPERFICIE TERRITORIALE

PROPRIETÀ	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE
IPA Srl	61	141-142	18.539 mq	17.955 mq

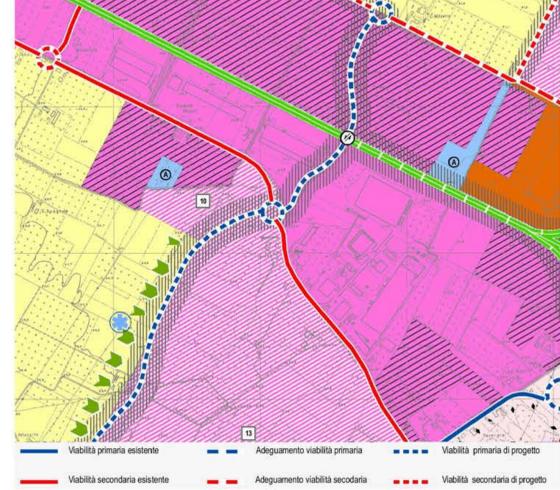
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
SCALA 1:25.000



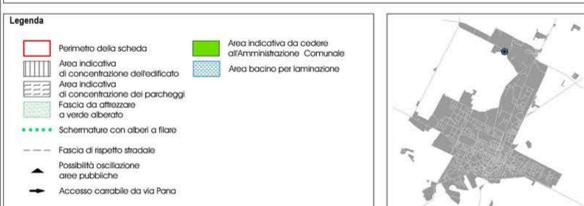
ESTRATTO DI RUE
SCALA 1:10.000



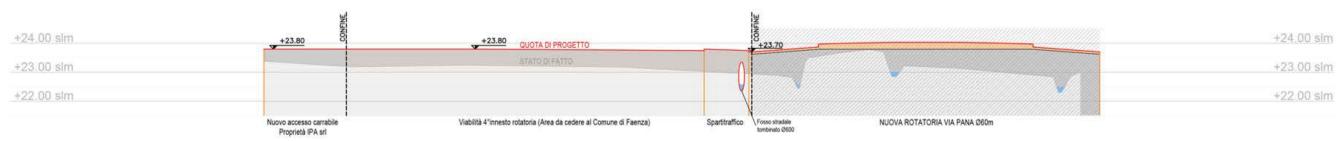
ESTRATTO DI PSC - SCALA 1:10.000



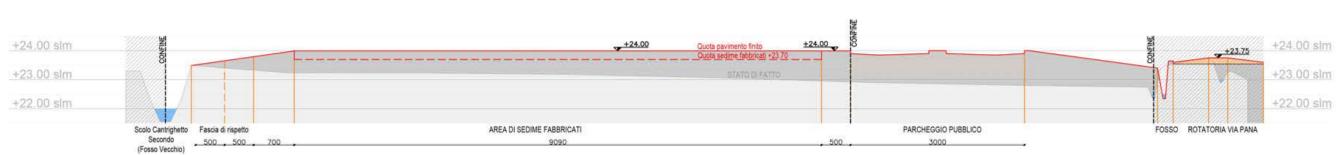
ACCORDO URBANISTICO A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana"
SCALA 1:2000



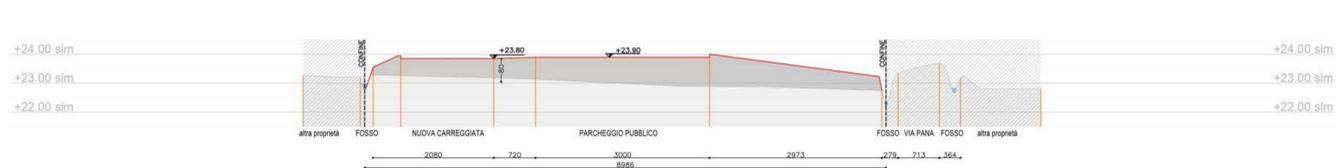
SEZIONE A-A'
SCALA 1:500 / 1:100



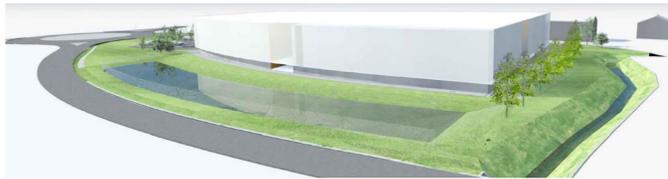
SEZIONE B-B'
SCALA 1:500 / 1:100



SEZIONE C-C'
SCALA 1:500 / 1:100



OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA** **VIA PANA**
PROPRIETÀ e COMMITTENZA: **IPA Srl**

TAVOLA
6

**PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO
RETI E SOTTOSERVIZI
VINCOLI E PRESCRIZIONI**

Faenza li, 01.12.2021

2010/05-Via Pana/Piano Part./

Progettista/ing./Comune-IPSI/ing.
Stampato: 01.12.2021

T.1	STATO ATTUALE (Planimetria-Inquadramento urbanistico - Sezioni ambientali)
T.2	VERIFICA SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI
T.3	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Destinazioni d'uso)
T.4	SCENARIO AMBITO 10 (Planimetria generale)
T.5	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Sezioni)
T.6	RETI E SOTTOSERVIZI (Vincoli e prescrizioni)
T.7	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura nera - Acquedotto)
T.8	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura bianca - Laminazione)
T.9	RETI E SOTTOSERVIZI (ENEL - ITALGAS - TELECOM)
T.10	RETI E SOTTOSERVIZI (Illuminazione pubblica-Cablaggio)
T.11	VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento-Particolari-Sezioni)
T.12	VERDE PUBBLICO (Planimetria-Particolari)
T.13	LOTTO PRIVATO (Planivolumetrico-Sezioni-Fili edilizi)
R.1	RELAZIONE FOTOGRAFICA
R.2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + inquadramento urbanistico
R.3	NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
R.4	RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
R.5	RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
R.6	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
R.7	RELAZIONE VALSAT
R.8	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
R.9	RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
R.10	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

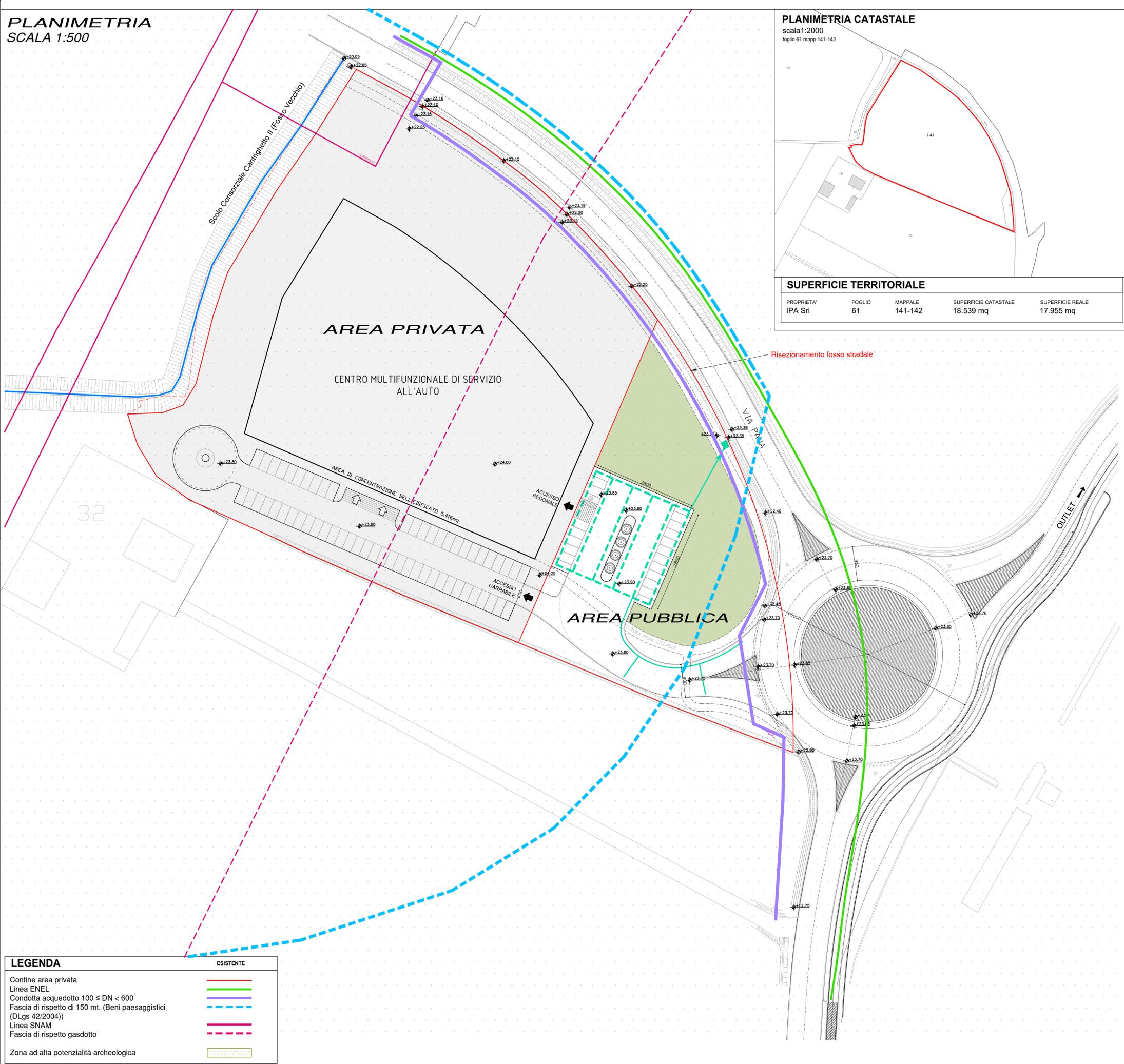
Progettista: Ing. Massimiliano Andrini
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n. 1779



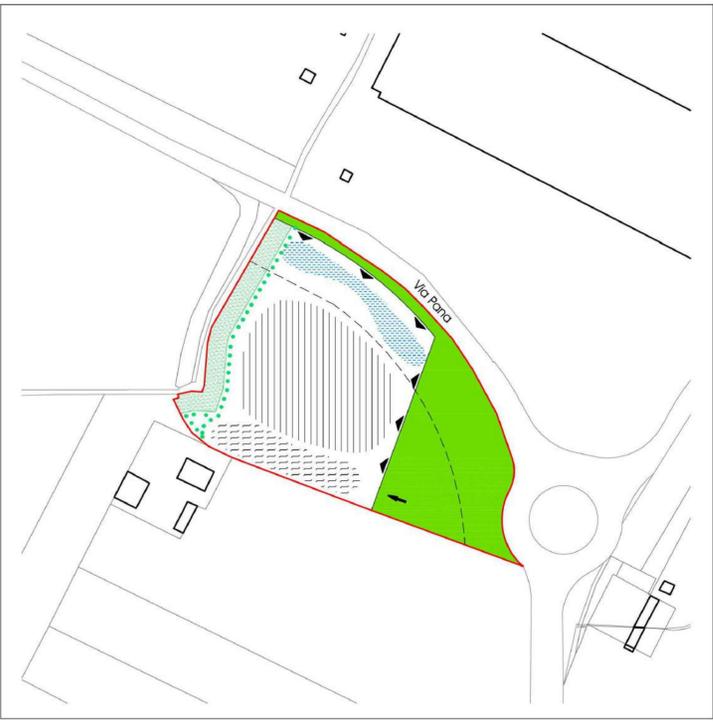
TUTTO O PARTE DEL PRESENTE ELABORATO NON PUÒ ESSERE DIFFUSO, RIPRODOTTO O DISASSEMBLATO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

SUPERFICIE TERRITORIALE

PROPRIETÀ	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE
IPA Srl	61	141-142	18.539 mq	17.955 mq



ACCORDO URBANISTICO A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana"
SCALA 1:2000



Legenda

	Perimetro della scheda		Area indicativa da cedere all'Amministrazione Comunale
	Area indicativa di concentrazione dell'edificato		Area bacino per laminazione
	Area indicativa di concentrazione dei parcheggi		
	Fascia da attrezzare a verde alberato		
	Schermature con alberi a file		
	Fascia di rispetto stradale		
	Possibilità escaltazione aree pubbliche		
	Accesso carrabile da Via Pana		

LEGENDA

	ESISTENTE
Confine area privata	
Linea ENEL	
Condotta acquedotto 100 ≤ DN < 600	
Fascia di rispetto di 150 mt. (Beni paesaggistici (DLgs 42/2004))	
Linea SNAM	
Fascia di rispetto gasdotto	
Zona ad alta potenzialità archeologica	

OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA VIA PANA**
PROPRIETÀ e COMMITTENZA: **IPA Srl**

TAVOLA **12**
PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO VERDE PUBBLICO PLANIMETRIA GENERALE - PARTICOLARI

10/03/2021

T.1	STATO ATTUALE (Planimetria-Inquadramento urbanistico - Sezioni ambientali)
T.2	VERIFICA SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI
T.3	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Destinazioni d'uso)
T.4	SCENARIO AMBITO 10 (Planimetria generale)
T.5	STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Sezioni)
T.6	RETI E SOTTOSEQUI (Vincoli e prescrizioni)
T.7	RETI E SOTTOSEQUI (Fagnatura nera - Acquedotto)
T.8	RETI E SOTTOSEQUI (Fagnatura bianca - Luminazione)
T.9	RETI E SOTTOSEQUI (ENEL - ITALGAS- TELECOM)
T.10	RETI E SOTTOSEQUI (Illuminazione pubblica-Cablaggio)
T.11	VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento-Particolari-Sezioni)
T.12	VERDE PUBBLICO (Planimetria-Particolari)
T.13	LOTTO PRIVATO (Planimetria-Sezioni-Fili edili)
R.1	RELAZIONE FOTOGRAFICA
R.2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + Inquadramento urbanistico
R.3	NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
R.4	RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
R.5	RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
R.6	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
R.7	RELAZIONE MALSA
R.8	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
R.9	RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
R.10	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

Progettista: Ing. Massimiliano Andrini
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n. 1779

tecnicamista
CONSULENZA PROGETTAZIONE ARCHITETTURA SERVIZI INTEGRATI
STUDIO ASSOCIATO TECNICAMISTA SPA - C.F. 01075702989
Via Volca 5/A - 48014 FAENZA (RA) - TEL. 0545/200000 FAX 0545/200001
email: studi@tecnicamista.com website: www.tecnicamista.com

OPERE A VERDE
"Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde".

- A) PIANTE ARBOREE
- B) PIANTE ARBUSTIVE
- C) PIANTE PERENNI E ANNUALI
- D) PREPARAZIONE E CARATTERISTICHE DEL TERRENO
- E) CONCIMAZIONE DI FONDO
- F) PACCIAMATURA
- G) IRRIGAZIONE
- H) DOCUMENTAZIONE
- I) ARREDI
- L) UTENZE
- M) PAVIMENTAZIONI
- N) MANUTENZIONE

A) **PIANTE ARBOREE**
Il materiale arboreo fornito dovrà presentare le seguenti caratteristiche:
• Tutte le piante dovranno essere fornite con zolla (pane di terra) trattata con iuta e rete metallica **non zincata** a maglia larga; il pane di terra deve essere di dimensioni proporzionate al fusto ed alla portata delle chiome e cioè deve corrispondere a tre volte la dimensione della circonferenza del tronco rilevato a cm. 100 dal colletto;
• **parametri pane di terra in cm.**

Circonferenza tronco	Diametro zolla	Altezza zolla
14:16	40:50	30
16:18	50:55	35:40
18:23	60	40:45
23:28	70	45:50

- Le piante dovranno possedere un solo apice vegetativo (freccia) ben definito.
- Le piante non dovranno presentare tagli da cimatura in alcun ramo;
- Le piante potranno essere richieste nelle seguenti forme:
 - 1) FORMA LIBERA e cioè dovranno presentare le ramificazioni lungo tutto l'asse fino al colletto senza sostanziale modifica dei modelli naturali di crescita;
 - 2) FORMA IMPALCATA e cioè dovranno presentarsi modificate nella struttura e nel modello naturale di crescita, con un unico fusto principale perfettamente verticale nudo fino all'altezza della prima impalcatura. L'operazione di impalcatura non deve aver compromesso la conformazione definitiva delle piante;
- Le piante non devono aver subito condizioni di stress dovute a vari motivi (carenze nutritive, idriche, manutentive), non devono aver attacchi parassitari in corso e presentare alcuna escorazione o ferita di vario genere sul tronco e rami, non devono presentare zone di cortecchia inclusa;
- Le piante devono aver subito almeno due trapianti di zolla e dal pane di terra non devono risultare tagli a radici di dimensione superiori a cm. 1.
- Il pane di terra deve essere ricco di radici capillari, e deve partire dall'esatto punto di attaccatura del colletto. La direzione lavori si riserva di richiedere la campionatura del materiale vegetale per una eventuale verifica sulla zolla mediante dilavamento del terreno e controllo sull'esatto stato dell'apparato radicale.
- In casi particolari ci si riserva la richiesta delle alberature a radice nuda anziché in zolla con le caratteristiche di qualità indicate dalla stazione appaltante.
- La buca di impianto dovrà essere proporzionata al relativo apparato radicale della pianta che vi verrà alloggiata e non inferiore a tre volte l'apparato radicale della pianta stessa, dovrà essere pulita da materiali inerti di qualsiasi tipo e dalla presenza di erbe infestanti. La presenza di sassi è tollerata fino ad un 5% e con granulometrie che non superino i 5 cm. di spessore.
- Al momento dell'impianto dovranno essere rimossi tutti gli apparati di protezione alla zolla (rete tessuto ecc.). L'ancoraggio dell'albero dovrà essere fatto con n. 2 pali "tutori" di legno impregnato (pino) piantati nel terreno per una profondità da consentire una ottima stabilità al palo stesso (min. 50 cm.). I pali tutori dovranno uscire dal terreno per un'altezza di cm. 100 e non dovranno essere piantati nel pane di terra della pianta.

ACCORDO URBANISTICO A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana"
SCALA 1:2000



Legenda

- Perimetro della scheda
- Area indicativa di concentrazione dell'edificato
- Area indicativa di concentrazione dei parcheggi
- Fascio da allargare o verde alberato
- Schemature con alberi a filare
- Fascio di rispetto stradale
- Possibilità oculazione aree pubbliche
- Accesso carrabile da via Pana
- Area indicativa da cedere (Amministrazione Comunale)
- Area bacino per l'ammortamento



LEGENDA

- Acer, campestre
- Fraxinus, ornus
- Acer, platanoides
- Acer, rubrum
- Prato
- Arece arbustive in varietà (n.3/mq)
 - spirea verticillata
 - rosa canina
 - syringa vulgaris
 - bundelia in varietà
 - philadelphus in varietà
 - weigela
- Arece arbustive Rosa, rugosa (n.4/mq) e Punica granatum nana (n.4/mq)
- Tavolo in legno con panchine
- Cestini (Hera)
- Cartello di regolamentazione aree verdi
- Panchine tipo "Faenza"

- La pianta dovrà essere fissata ai pali tramite una legatura di plastica grossa elastica.
- I pali tutori non dovranno essere a contatto con il tronco della pianta e dovranno presentarsi equidistanti ed asimmetrici dalla pianta stessa e perpendicolare al suo tronco.
- La pianta non dovrà subire alcun tipo di potatura durante le operazioni di impianto.
- La concimazione che dovrà essere eseguita durante le operazioni di riempimento degli spazi vuoti tra radici e buca dovrà essere realizzata con una miscela costituita da: terreno di medio impasto 60% con PH neutro, compost di qualità (con valori percentuali al di sotto dei limiti disposti dal D.P.R. 915/82) 30%, ammendante organico naturale di origine bovina ed equina ottenuto per disidratazione controllata 10%. Le micorrizze adatte all'impianto di alberature in zolla dovranno essere cosparse a ¼ della colmatura della buca (di solito cm. 15/20 dal livello finale del terreno). Le micorrizze adatte all'impianto di alberature fornite a radice nuda dovranno essere cosparse immergendo le radici stesse per alcuni minuti nel gel micorrizante prima della piantumazione.

Micorrizze specifiche
Pianta in zolla (caducifoglia)
Pianta in zolla (sempreverdi)
Pianta a radice nuda

- Ogni pianta dovrà essere servita da impianto fisso di irrigazione a goccia mediante l'uscita del tubo in PE in corrispondenza dei pali tutori e con utilizzo di n. 2 o più ugelli auto-compensanti e autopulenti con portata indicata dalla D.L. L'impianto di irrigazione dovrà essere collegato alla centralina di comando.
- Il tubo in PE deve essere ben fissato al palo tutore e rivestito da tubo di diametro superiore nella zona di fuoriuscita dal terreno a funzione protettiva a fronte di eventuali danneggiamenti prodotti da lavorazioni di manutenzione (vedi sfalcio, vangature, ecc.).

Ogni alberature dovrà avere un'area pacchiamata (tessuto non tessuto e cortecchia) circostante al tronco e superiore di 1/3 il diametro della buca di impianto.
In caso di impossibilità di effettuare l'impianto di irrigazione la pianta dovrà essere attrezzata con un tubo drenante di diam. 60 mm. che avvolgerà la zolla nella sua interezza ad un'altezza nella buca pari ad 1/3 dell'altezza della zolla per poi fuoriuscire dal terreno per una lunghezza di cm. 30 consentendo in tal modo una corretta irrigazione della pianta stessa tramite autobotte.
Al termine delle operazioni di messa a dimora risulterà obbligatorio effettuare una abbondante irrigazione di impianto atta ad assestare e compattare il terreno in prossimità dell'apparato radicale della pianta.

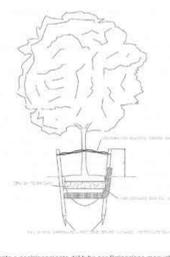


Fig.1) Schema di impianto e posizionamento del tubo per l'irrigazione manuale

- B) PIANTE ARBUSTIVE**
- Le piante arbustive fornite devono essere sane, non devono aver subito stress di alcun genere, non devono presentare danni al colletto ed alle ramificazioni.
 - Le piante devono presentarsi ben "casate" con vegetazione "fresca".
 - Le piante devono aver subito almeno una svasatura, devono essere state regolarmente concimate e lavorate e devono presentare un apparato radicale ben sviluppato e non invecchiato all'interno dello stesso. Al momento dell'estrazione dal contenitore le radici devono aver colonizzato tutta la terra disponibile evitando che questa cada o si disgreghi.
 - Le piante devono presentare assi che si rigenerano naturalmente dal colletto od a livello dell'apparato radicale; deve essere caratterizzata da una ceppaia alla base di fusti. I diversi assi devono avere una sviluppo uniforme e non meno di due stagioni vegetative.
 - L'area di impianto del gruppo di arbusti (aiuola) dovrà essere preparata asportando completamente lo strato di cortecchia erbosa (nel caso sia presente) e smaltito al di fuori del cantiere di lavoro, lavorata per una profondità di almeno cm. 50 mediante uno scavo

- con pala meccanica e raffinata con una successiva fresatura asportando anche manualmente i residui di erbe infestanti.
- Il substrato di piantumazione degli arbusti dovrà essere composta da 60% di terreno di medio impasto con PH neutro, 20% compost e 10% di concime organico maturo.
- La zona di impianto dovrà essere ripulita da materiale inerte, qualora presenti nel terreno, di qualsiasi tipo e dalla presenza di erbe infestanti mediante diserbo meccanico o pirodiserbo.
- La presenza di sassi è tollerata fino a un 5% e con granulometria che non superino i cm. 3 di spessore.
- Al momento dell'impianto l'apparato radicale dell'arbusto dovrà essere messo in condizione di potersi sviluppare in maniera naturale nel terreno perciò andrà manipolata la zolla in modo da distaccare gli apici delle radici in modo da consentire un naturale accrescimento nel terreno delle radici stesse evitando dannose spirature.
- La pianta non dovrà subire alcun tipo di potatura durante le operazioni di impianto.
- Ogni gruppo di arbusti dovrà essere servito da impianto di irrigazione fisso a goccia con ala gocciolante auto-compensante e collegato ad una centralina automatica di comando.
- L'impianto di irrigazione ai gruppi di arbusti dovrà garantire l'approvvigionamento di acqua ad ognuno di essi interagendo nel rapporto tra portata, distanza tra ugelli e distanza tra le linee.
- Le piante dovranno essere micorrizzate con il prodotto specifico indicato dalla D.L.

C) PIANTE PERENNI E ANNUALI
(VEDI INDICAZIONI PARAGRAFO (B) PIANTE ARBUSTIVE)

- D) PREPARAZIONE E CARATTERISTICHE DEL TERRENO**
L'intervento in oggetto dovrà rispettare in maniera attenta il rispetto dei piani originali di campagna evitando scottici inutili ed inutili riporti. Non sono inoltre tollerati riempimenti con inerti di ogni tipo e/o con terreni non conformi alle indicazioni della D.L.
In caso di movimenti di terra necessari si avrà cura di accumulare a parte lo strato superficiale di scavo (terreno fertile) in zone dell'area di cantiere apposite in maniera che non possa venire a contatto con sostanze inquinanti e rendendolo disponibile per essere riutilizzato in eventuali riempimenti di livello.
Le aree che durante i lavori hanno subito costipazione per vari motivi (passaggio di mezzi pesanti ecc.) dovranno essere lavorati con idonei mezzi meccanici in tal modo da rendere le condizioni del terreno ottimali per l'impianto. Questo tipo di intervento è previsto anche se sulla superficie deve essere riportato del terreno, in modo tale per consentire una continuità tra i vari strati di suolo.
Eventuali riporti di terreno dovranno essere effettuati con terreno fertile di medio impasto con acidità neutra (PH 6.8-7.2) in assenza di erbe infestanti.

E) CONCIMAZIONE DI FONDO
L'intera superficie oggetto dell'intervento (area a prato e aree piantumate) dovrà essere concimata (concimazione di fondo) con almeno kg. 5 al mq. di sostanza organica (letame maturo, compost, ecc.).

F) PACCIAMATURA
Ogni area piantumata ad alberi o arbusti dovrà essere pacchiamata mediante utilizzo di materiali costituita da:

trinciato di conifera per cm. 10 di spessore e con frammenti con dimensioni variabili da 2 a 5 cm., tessuto non tessuto gr. 80/mq. di colore nero compreso di fissaggio mediante filo di ferro e comunque con indicazioni fornite dal Servizio Giardini.

G) IRRIGAZIONE
L'impianto di irrigazione (obbligatorio in ogni realizzazione) comprende oltre l'allacciamento alla rete idrica cittadina anche l'installazione di una centralina UNIK della ditta RAINBIRD con sistema TBOS e pluviometro con relative elettrovalvole e raccorderie. Al collaudo dovrà essere presentato il progetto e i calcoli di portata.

H) DOCUMENTAZIONE
Per un immediato aggiornamento del censimento delle aree verdi del Comune di Faenza si richiede che la cartografia delle aree interessate dai lavori in questione sia fornita ai responsabili del Servizio Giardini su base informatica (floppy, cd.) il file .dwg da programma AUTOCAD14, aggiornata con le posizioni reali di piante, arredi, impianti tecnologici, ecc.

I) ARREDI
L'area in oggetto dovrà essere corredata da elementi di arredo (panchine, fontane, cestini, giochi e cartellonistica) scelti secondo le caratteristiche indicate dal Servizio Giardini.

L) UTENZE
Nelle aree previste a piantumazione, in particolare aiuole, parcheggi, ecc., non dovranno essere presenti alcun tipo di tubazioni, canalizzazioni e servizi.

M) PAVIMENTAZIONI
Le zone pavimentate a ghiaia dovranno essere costruite con particolare attenzione e secondo le indicazioni del Servizio Manutenzione Giardini e comunque con lo scopo di ottenere una pavimentazione ben livellata, drenante e con le caratteristiche fondamentali di essere stabile in sito.

N) MANUTENZIONE
La manutenzione dell'impianto a verde (sfalcio, irrigazione, trattamenti antiparassitari, ecc.) è a totale carico dell'impresa per una durata di 2 (due) anni a partire dalla data di vista collaudo positivo (compreso consumo idrico per irrigazione alle piante).

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:500

OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA** VIA **PANA**
PROPRIETÀ e COMMITTENZA: **IPA Srl**

TAVOLA **13**
PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO LOTTO PRIVATO PLANIVOLUMETRICO-SEZIONI-FILI EDILIZI
Faenza (R), 01.12.2021

- T.1 STATO ATTUALE (Planimetria-Inquadramento urbanistico - Sezioni ambientali)
- T.2 VERIFICA SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI
- T.3 STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Destinazioni d'uso)
- T.4 SCHEMATICO AMBITO 10 (Planimetria generale)
- T.5 STATO MODIFICATO (Planimetria generale - Sezioni)
- T.6 RETI E SOTTOSERVIZI (Vincoli e prescrizioni)
- T.7 RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura nera - Acquedotto)
- T.8 RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura bianca - Laminazione)
- T.9 RETI E SOTTOSERVIZI (ENEL - ITALGAS - TELECOM)
- T.10 RETI E SOTTOSERVIZI (Illuminazione pubblica - Cablaggio)
- T.11 VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento-Particolari-Sezioni)
- T.12 VERDE PUBBLICO (Planimetria-Particolari)
- T.13 LOTTO PRIVATO (Planivolumetrico-Sezioni-Fili edilizi)
- R.1 RELAZIONE FOTOFOTOGRAFICA
- R.2 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + Inquadramento urbanistico
- R.3 NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
- R.4 RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- R.5 RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
- R.6 RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- R.7 RELAZIONE WILSAT
- R.8 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
- R.9 RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
- R.10 RELAZIONE INVIARINANZA IDRAULICA

Progettista: Ing. Massimiliano Andrini

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n. 1779



TUTTO O PARTE DEL PRESENTE ELABORATO NON PUÒ ESSERE DIFFUSO, RIPRODOTTO O DISSEMINATO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

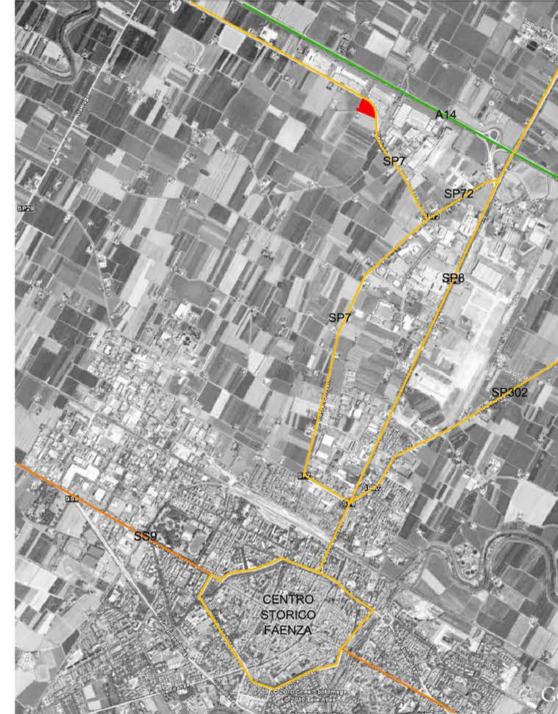
PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1:2000
Foglio 61 mappe 141-142



SUPERFICIE TERRITORIALE				
PROPRIETÀ	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE
IPA Srl	61	141-142	18.539 mq	17.955 mq



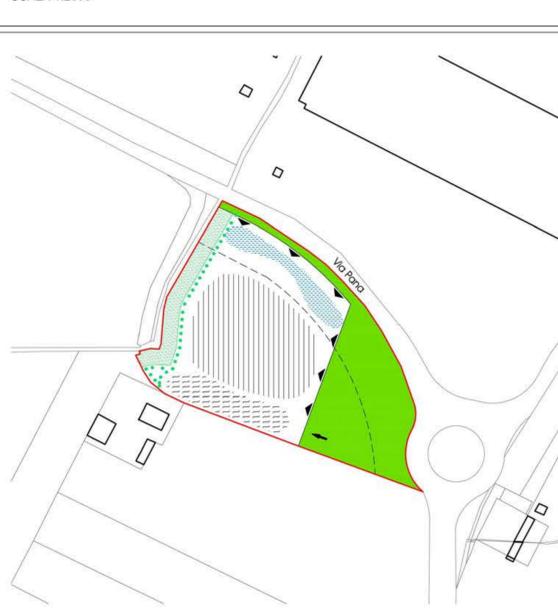
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
SCALA 1:25000



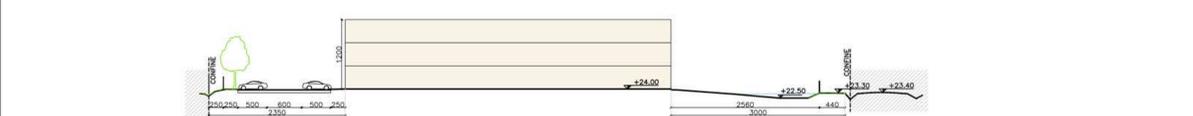
ESTRATTO DI RUE
SCALA 1:10000



ACCORDO URBANISTICO A.3
"Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana"
SCALA 1:2000



SEZIONE B-B'
SCALA 1:500 / 1:100



SEZIONE C-C'
SCALA 1:500 / 1:100



VISTA DA NUOVA ROTATORIA



VISTA STATO ATTUALE



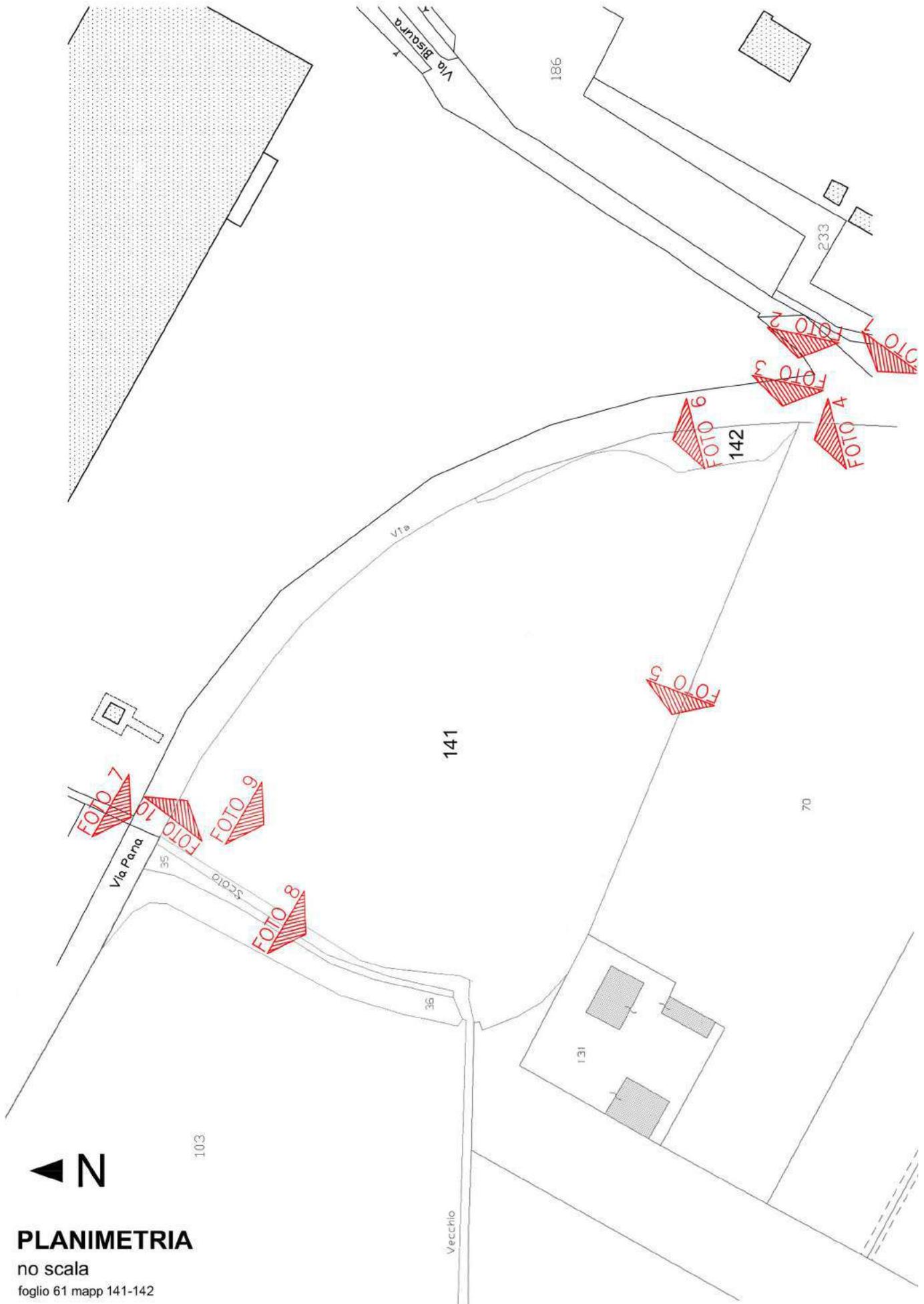
VISTA STATO MODIFICATO



VISTA DA SCOLO CONSORZIALE

Legenda

- Perimetro della scheda
- Area indicativa da cedere (Amministrazione Comunale)
- Area indicativa per laminazione
- Area indicativa di concentrazione dell'edificato
- Area indicativa di concentrazione dei parcheggi
- Fascia di attuazione a verde alberato
- Schemature con alberi a filare
- Fascia di rispetto stradale
- ▲ Possibilità ciclabilità area pubblica
- ➔ Accesso carrabile da via Pana



PLANIMETRIA

no scala

foglio 61 mapp 141-142



Inquadramento territoriale – foto aerea



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10