

R.1

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.165
"Area via Cassanigo (S.Andrea)" - SUB COMPARTO 2

UBICAZIONE: Via Bisaura

REV. Febbraio 2024

COMMITTENTE
LANZONE DUE SRL
GONI MARIO e MATTEO

Relazione Illustrativa

Fg.64 Mapp. 420Parte-419-173-174
12-24-238-297-298-240

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA
VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA
GEOLOGIA
RETI FOGNARIE-LAMINAZIONE
ILLUMINAZIONE PUBBLICA-ACQUEDOTTO

•Studio Topografico Faenza
•Ing. Cori Franca
•Dot. Geol. Marabini Stefano
•Ing. Paolo Ruggeri
•Energia Studio di
Progettazione Implantistica

PROGETTISTA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 “Area Via Cassanigo (S. Andrea)” sub comparto 2.

PREMESSA

La presente relazione è riferita al progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica a carattere produttivo dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 delle NdA che ne prevede la trasformazione, nel caso specifico, attraverso la disciplina del PRG96 che per tale area ha individuato la scheda 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2. L'area da trasformare è ubicata in Faenza Via Bisaura e risulta così definita:

- proprietà Lanzone Due srl catastalmente censita al N.C.T. Foglio 64 Mappali 173 – 174 – 12 – 238 – 297 – 298 – 24 – 240 della superficie catastale pari a mq. 54.632 e superficie reale pari a circa mq. 55.522 comprensiva della viabilità privata (Pari a circa mq. 501,00).
- proprietà Goni Mario catastalmente censita al N.C.T. Foglio 64 Mappale 420 parte Goni Matteo catastalmente censita al N.C.T. al Foglio 64 Mappale 419 della superficie catastale di circa mq. 15.880,00 e superficie reale complessiva pari a circa mq. 15.942,00.

Si evidenzia come l'area inserita nel perimetro di scheda di PRG n. 165 sub comparto 2, risulti oggi decurtata della porzione di proprietà dei Signori Goni Mario e Goni Matteo identificata nel perimetro dalla scheda di RUE U.62 "Area di Via Bisaura" della superficie reale pari a circa mq. 7.539,00, pertanto il presente PUA viene progettato, escludendo tale porzione di proprietà precisandosi che sarà assolto l'impegno sottoscritto in data 22/05/2017 Prot. 30424 dagli stessi Goni Mario e Goni Matteo a localizzare entro il sub comparto 2, oggetto del presente Piano, lo standard pubblico pari a mq. 64,00. Si segnala altresì un errore nelle norme della scheda RUE U.62 con riferimento alla estensione dell'area che non risulta di "circa 4.165 mq." bensì di circa 7.539 mq."

All'interno dell'area di intervento, sulla proprietà della Società Lanzone Due srl, è esistente un edificio ex colonico disabitato da anni in evidente stato di criticità statica collocato a pochi metri della carreggiata autostradale e per tale motivo non abitabile. Tale edificio proprio per la sua collocazione è stato oggetto di una richiesta di "Accertamento stato di consistenza" presentata in data 21/02/1989 cui è seguito un atto rilasciato dal Comune di Faenza in data 20/03/1990 Prot. Ed. 268 Prot. Tec. 532/3/ED/2 nel quale oltre alla certificazione in merito alla consistenza dell'edificio veniva ammessa la sua demolizione con ricostruzione al di fuori della fascia autostradale mai attuata. Oggi la vigente normativa di RUE identifica tale fabbricato come "complesso di valore culturale testimoniale" di cui all'Art. 6 delle NdA., e come tale soggetto ad interventi di restauro e risanamento conservativo, pertanto, non prevedendone un suo utilizzo in sede di Progettazione di PUA, rimarrà, per il momento, nello stato in cui si trova precisandosi che nell'eventualità che nuovi strumenti urbanistici non

confermino il valore culturale e testimoniale di tale complesso potrà essere possibile procedere con la sua demolizione con provvedimento ai sensi di legge senza modificare il presente Piano e la relativa convenzione urbanistica allegata.

Il progetto elaborato nel Piano prevede lo stralcio dell'area di pertinenza di tale nucleo rurale classificandola in "Area a verde privato".

La strada di accesso a tale fabbricato, attualmente identificata come "strada vicinale non consorziata" con l'uso pubblico sarà dismessa con apposita richiesta di sdemanializzazione allegata al presente PUA con ritorno a strada privata con servitù di passaggio per mantenere l'accesso al fabbricato esistente ed al cancello di servizio della Società Autostrade.

Si segnala infine che la rotatoria ed il risezionamento della Via Bisaura sono già stati realizzati con PUA relativo al sub comparto 1 Autorizzazione Prot. 50537/2010 e successivo PdC n. 47/2011 e successive varianti; tali opere risultano ultimate, collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale.

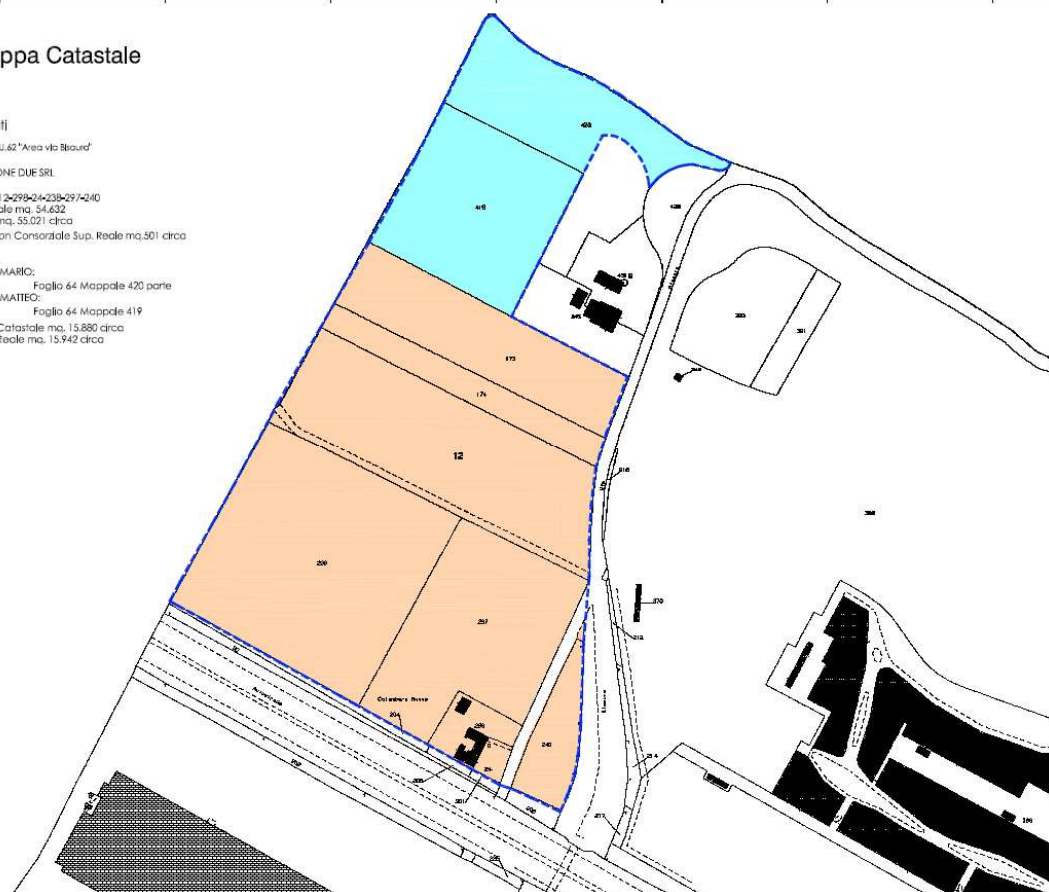
**Estratto di Mappa Catastale
scala 1:2000**

LEGENDA linee esistenti

--- Scheda di Progetto U.62 "Area via Bisaura"

PROPRIETA' LANZONE DUE SRL
Foglio 64
Mappali 173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240
Superficie Catastale mq. 54.632
Superficie Reale mq. 35.021 circa
Strada Vicinale Non Consorziate Sup. Reale mq.501 circa

PROPRIETA' GONI MARIO:
Foglio 64 Mappale 420 parte
PROPRIETA' GONI MATEO:
Foglio 64 Mappale 419
Superficie totale Catastale mq. 15.880 circa
Superficie totale Reale mq. 15.942 circa

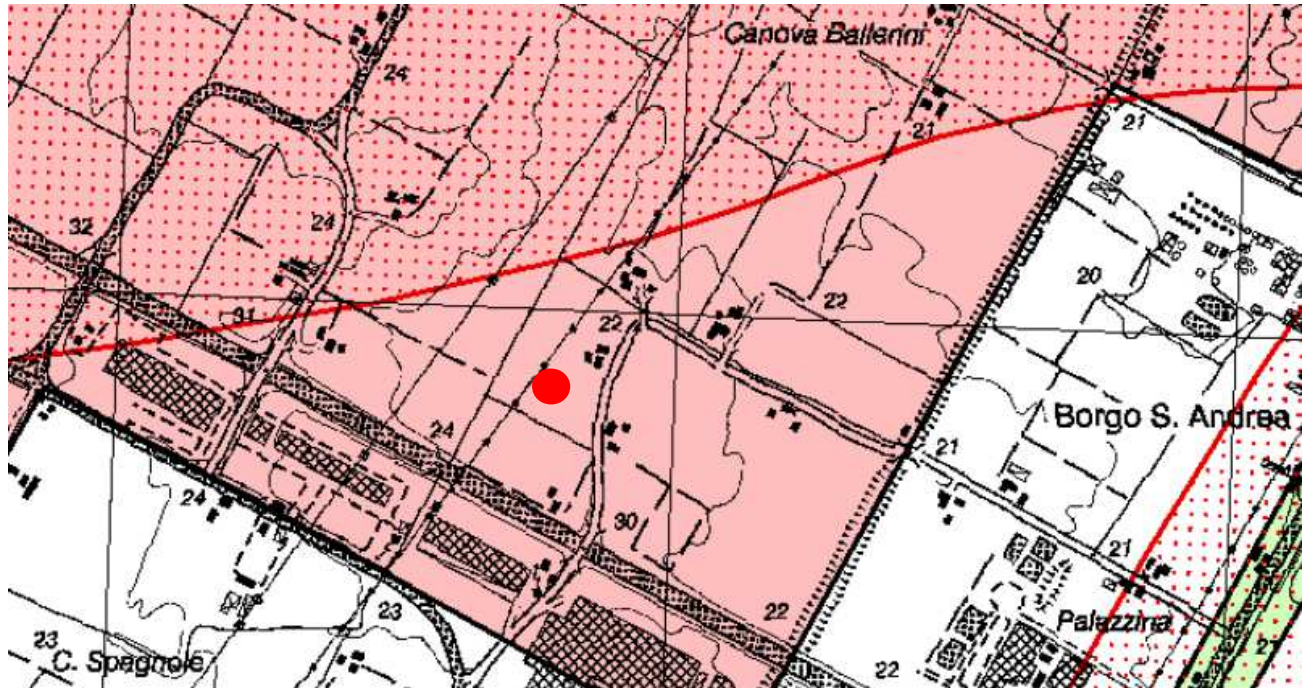


Inserire estratto di mappa catastale

INQUADRAMENTO NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E LOCALE

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Tavola del PTCP 2.11 “Tutela dei Sistemi Ambientali e delle Risorse Naturali e Storico-Culturali” inserisce graficamente l’area in esame in “Zone di tutela dell’impianto storico della centuriazione” di cui all’ Art. 3.21 Bc.



PTCP + legenda

LEGENDA

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

SISTEMI

● ● ●	Collina	Art. 3.9
◆ ◆ ◆ ◆	Crinali spartiacque minori	Art. 3.9
▲ ▲ ▲	Costa	Art. 3.12
— — — —	Perimetro del P.R. del Porto	Art. 3.12

COSTA

	Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile	Art. 3.13
	Zone urbanizzate in ambito costiero	Art. 3.14
	Zone di tutela della costa e dell'arenile	Art. 3.15

LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	Art. 3.17
	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	Art. 3.18

Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale

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

Zone ed elementi di particolare interesse storico

ZONE ED ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

	Complessi archeologici	Art. 3.21.Aa
	Aree di concentrazione di materiali archeologici	Art. 3.21.Ab2
	Aree di affioramento di materiali archeologici	Art. 3.21.Ab3
	Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	Art. 3.21.Bc
	Elementi dell'impianto storico della centuriazione	Art. 3.21.Bd
● ● ● ●	Strade storiche	Art. 3.24.A
* * * * *	Strade panoramiche	Art. 3.24.B

INSEDIAMENTI STORICI E ABITATI DA CONSOLIDARE O TRASFERIRE

	Insedimenti urbani storici	Art. 3.22
	Abitati da consolidare o trasferire	Art. 4.3

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

	Citta' delle colonie	Art. 3.16
	Colonie marine e aree di loro pertinenza	Art. 3.16

Progetti di valorizzazione

AREE DI VALORIZZAZIONE

	Parchi regionali	Art. 7.4
	Aree studio	Art. 7.6
	Confine di Provincia	

L'area in oggetto è situata all'interno di un settore di pianura dove la centuriazione romana del II secolo A.C. si è discretamente conservata.

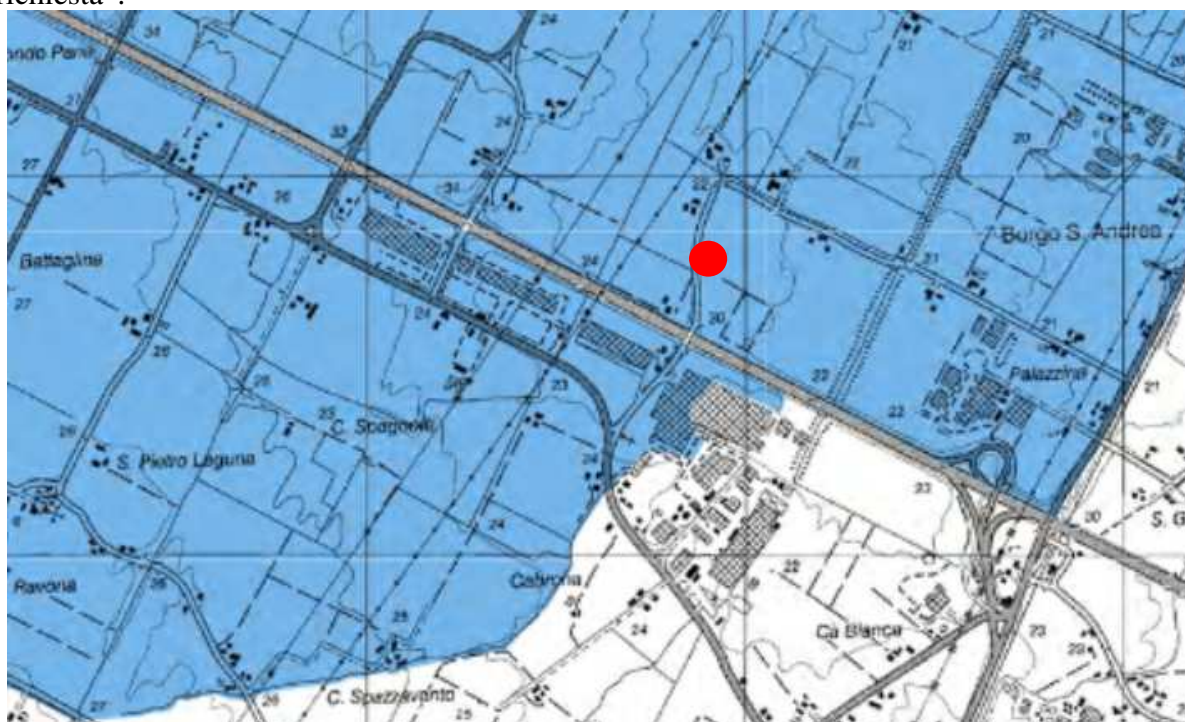
Lo Scolo Fosso Vecchio il cui tracciato confina a Nord – Ovest con l'area in oggetto, ricalca il II cardine a Ovest. Il Fosso Vecchio era ed è tuttora uno scolo primario essenziale del sistema scolante della pianura faentina.

Il progetto urbanistico proposto mantiene inalterato il tracciato dello Scolo Consorziale “Fosso Vecchio” lasciandolo a cielo aperto.

Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvione e i Piani Stralcio di Bacino

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, la Variante di Coordinamento finalizzata proprio al coordinamento tra i vari Piani, fornisce delle mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni e nello specifico la Tav. PM12 inserisce graficamente l'area in esame in uno scenario di pericolosità P2 con probabilità di alluvioni poco frequenti.

Le Norme Integrative all'Art. 32 comma 1 trasferiscono al Comune la competenza per valutare la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, per la trasformazione delle aree così classificate, mentre il comma 3 del medesimo Art. 32, che riguarda il reticolo di bonifica, rimanda alla Direttiva per la Sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno” in applicazione del quale il Consorzio competente rilascia il parere; l'area in esame ricade nelle competenze del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, il quale in data 19/09/20196 con Prot. 7959 ha rilasciato una comunicazione in merito al tirante idrico definendo che nell'area in oggetto “si possono verificare esondazioni derivanti dalla rete idrica consorziale, con un tirante d'acqua corrispondente alla quota di 22,60 riferita al sistema indicato nella tavola allegata alla richiesta”.

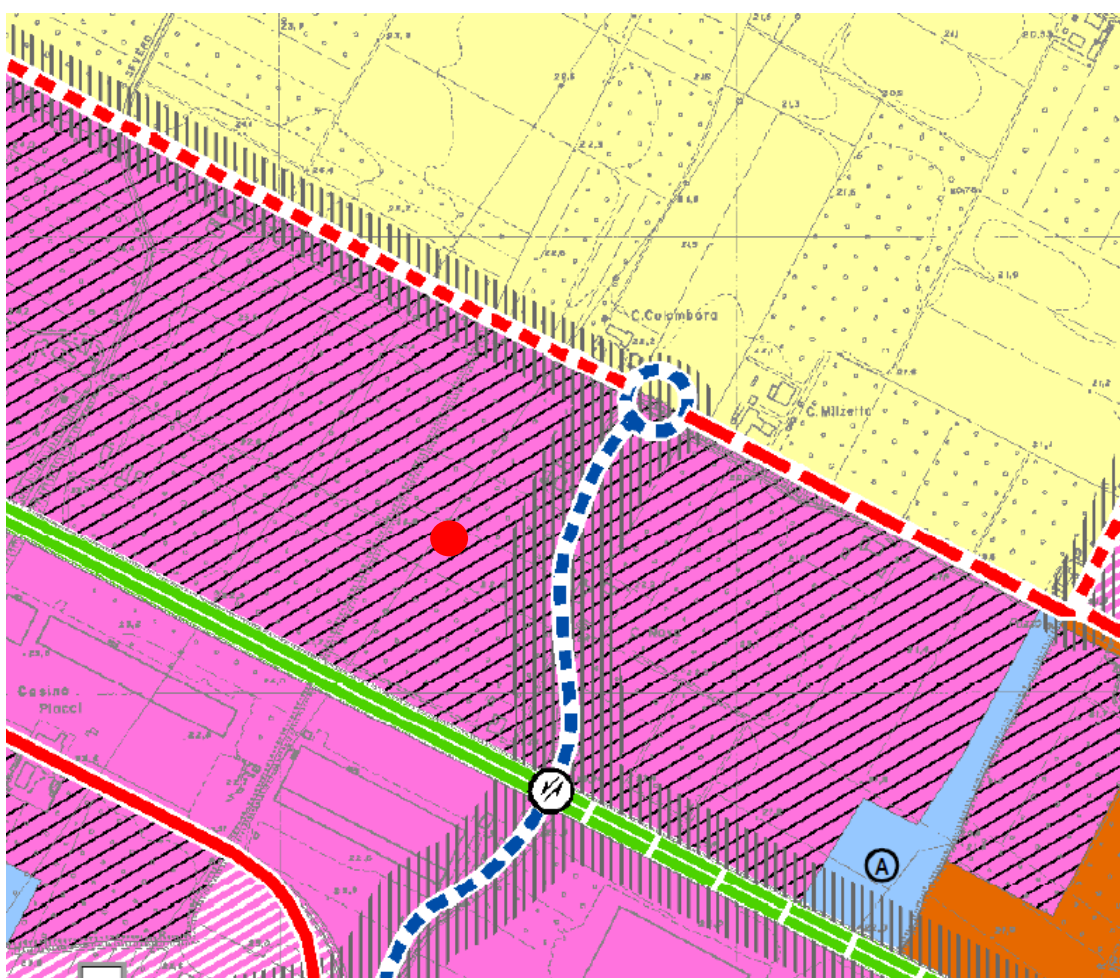


Stralcio variante di coordinamento PGRA – PSAI Tavola PM12

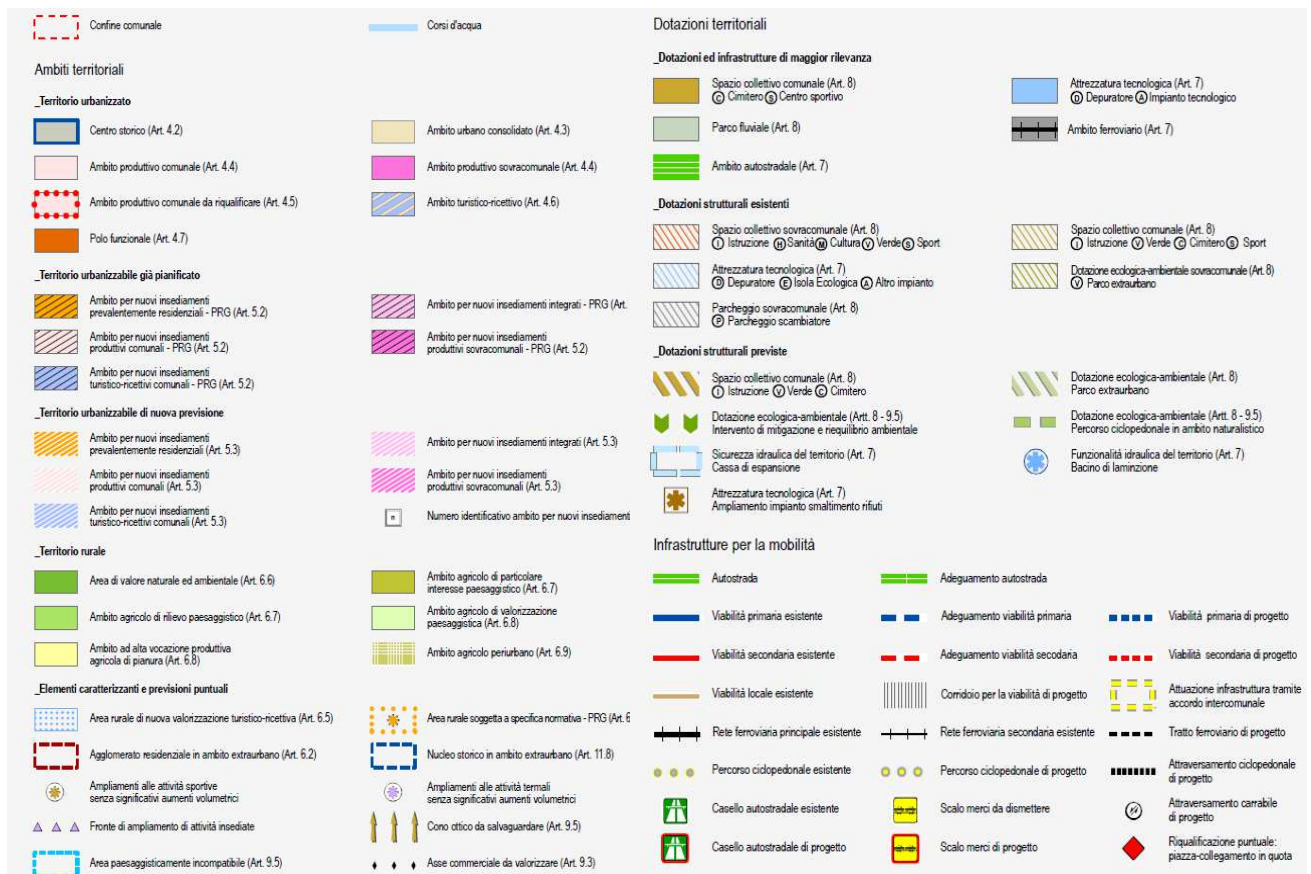
Nella progettazione urbanistica, con riferimento alla sicurezza idraulica, visto il parere del Consorzio di Bonifica competente e viste le prescrizioni riportate nelle norme di scheda 165 nel capitolo “Aspetti idraulici”, si è proceduto ad adeguare le quote di imposta dei lotti privati individuati dal presente piano attestando la quota dei futuri fabbricati a +23,10.

Piano Strutturale Comunale

Il Piano Strutturale del Comune di Faenza è stato redatto in forma associata con i Comuni appartenenti all’Unione della Romagna Faentina ed è stato approvato con Delibera di C.C. n. 5761/17 del 22/01/2010.



Tav. 37 “Aspetti Strutturanti – Progetto: Scenario”



La Tav. 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: Scenario” del PSC inserisce graficamente l’area in oggetto in “Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali” (Art. 5.2 NdA). Inoltre si possono individuare gli interventi di viabilità locale, finalizzati al miglior collegamento con il Casello Autostradale e con l’abitato di Faenza, in parte già realizzati e/o in fase di completamento.

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata prevede destinazioni produttive/artigianali in conformità alle previsioni del PSC e del previgente PRG. E’ da sottolineare come il PSC preveda una nuova viabilità secondaria di progetto che mediante rotatoria colleghi la Via Bisaura di sezione adeguata alla Via Cassanigo.

Si vuole sottolineare come siano in fase di completamento tutte le infrastrutture atte a garantire un’idonea tenuta del sistema viario complessivo attuate attraverso i seguenti atti amministrativi: PdC n. 47/2011 e successive varianti, PdC n. 52/2011 e successive varianti, PdC a completamento n. 55/2018.

Tali opere infrastrutturali consistono essenzialmente in:

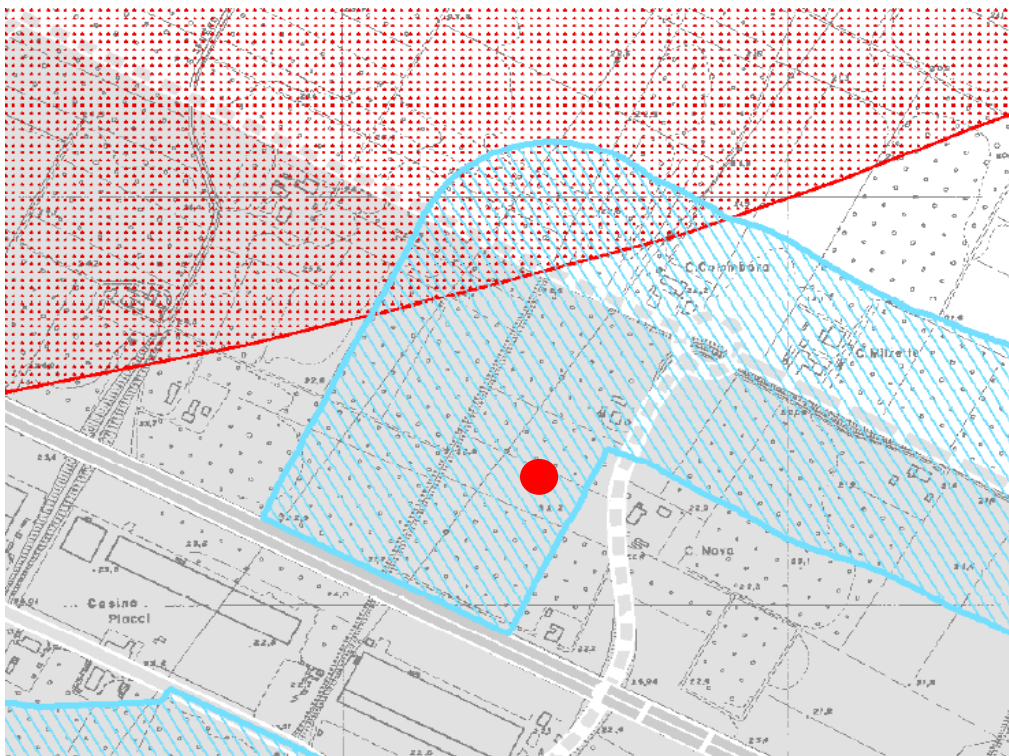
- tratto di viabilità di collegamento alla Via Bisaura con realizzazione di rotatoria nella intersezione con l’accesso secondario al Centro Commerciale Le Maioliche;

- realizzazione di due rotonde strutturali lungo la Via Bisaura di cui una a disimpegno dell'accesso principale al futuro Centro Commerciale denominato "Le Perle";
- adeguamento della sede stradale di tutto il tratto della Via Bisaura;
- adeguamento della sede stradale del cavalcavia sulla A14 Bologna- Taranto (Via Bisaura);
- realizzazione della rotonda sulla intersezione della Via Bisaura con la Via Pana.

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

In considerazione di quanto sopra esposto e considerata la scarsa eventualità di trasformazione dei sub comparti successivi identificati nella scheda 165 con i numeri 3 – 4 – 5, il presente piano non prevede la progettazione del breve tratto di viabilità secondaria che dovrebbe collegare la Via Bisaura alla Via Cassanigo in quanto risulterebbe a fondo cieco e privo di un suo utilizzo pratico.

Viene prevista però la cessione dell'area necessaria alla sua realizzazione nel caso di attuazione dei sub comparti successivi, lasciandola a verde permeabile con manutenzione a carico del privato.

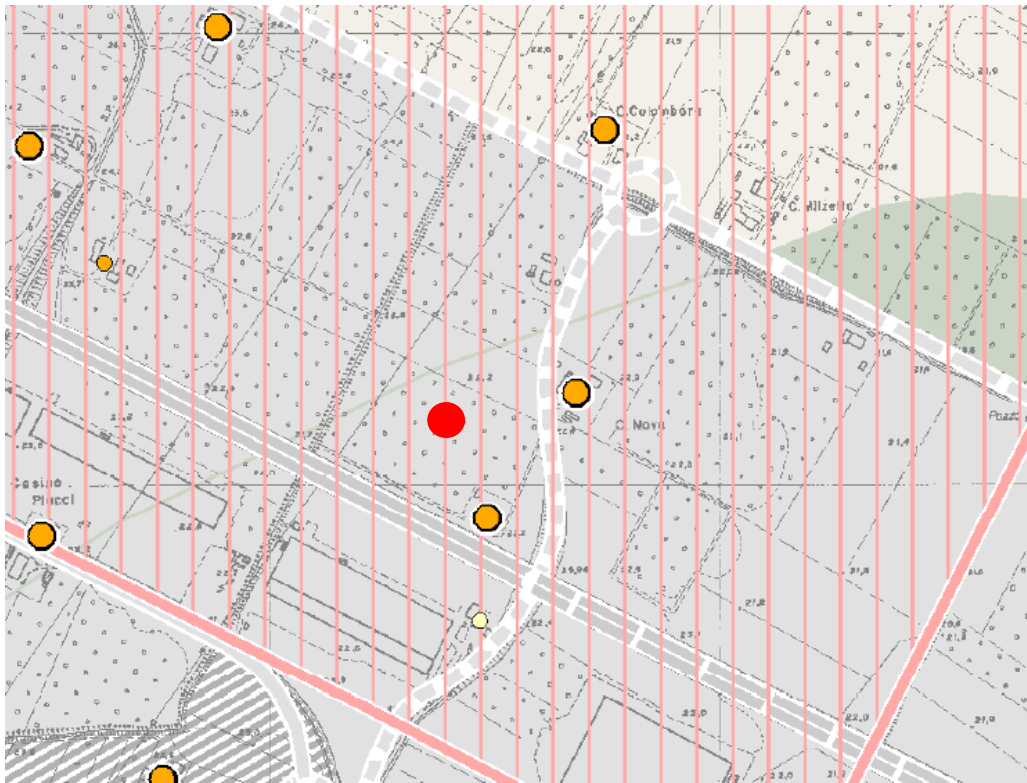


Tav. 4.A "Tutele: Natura e Paesaggio"

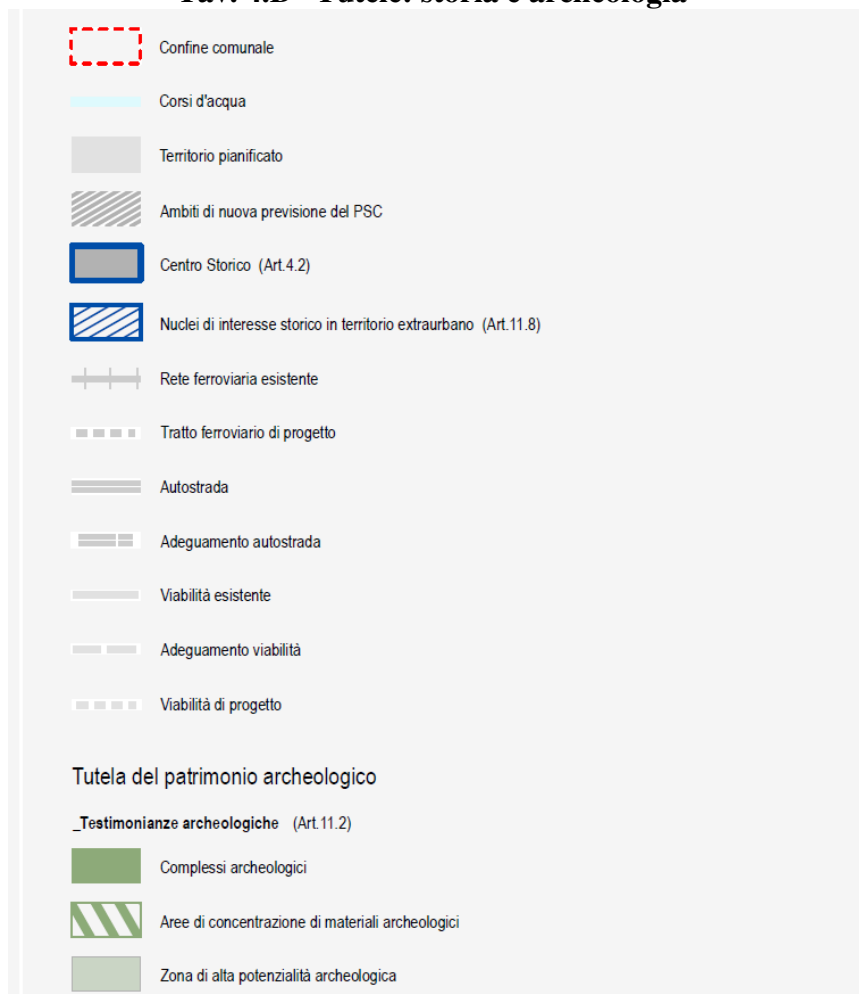
Siti Rete Natura 2000 (Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE; D.G.R. n.1224/2008)				
Siti di Importanza Comunitaria (SIC) (Art.10.2)				
1_	Alta valle del torrente Sirtbia		3_	Pietramora, Ceparano, Rio Cozzi
2_	Alto Senio		4_	Pietramora, Ceparano, Rio Cozzi
Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) (Art.10.2)				
5_	Vena del gesso romagnolo			
Beni di interesse paesaggistico (D. Lgs n. 42/2004)				
Parchi e riserve naturali (Art.10.4)				
Aree forestali (Art.10.5)				
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Art.10.6)				
Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico (Art.10.6)				
1_	Parco Villa Gessi	D.M. 30-09-35	23_	Ampliamento vincolo Rontana, Parco Carnè
				D.M. 12-09-75
8_	Parco Case Granali	D.M. 28-03-53	24_	Vena dei Gessi
				D.M. 30-07-74
19_	Zona di Rontana	D.M. 20-09-74	27_	Villa e Parco del Pane
				D.M. 29-05-76
21_	Zona di Rontana	D.M. 24-10-68	30_	Vena dei Gessi
				D.M. 30-07-74
22_	Parco del Castello	D.M. 16-06-75	31_	Vena dei Gessi
				D.M. 30-07-74
Tutela sovraordinata: Regione Emilia Romagna (L.R. n. 2/1977)				
Alberi monumentali (Art.10.7)				
Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna				
Reticolo idrografico - alvei (Art.12.2)				
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art.10.8)				
Zone di tutela naturalistica - di conservazione (Art.10.9)				
Zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione (Art.10.9)				
Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art.10.10)				
Calanchi (Art.10.11)				
Dossi di ambito fluviale recente (Art.10.12)				
Paleodossi di modesta rilevanza (Art.10.12)				
Acquiferi carsici (Art.10.13)				

La Tav. 4.A “Tutele: Natura e Paesaggio” del PSC evidenzia come gran parte dell’area sia interessata dalla tutela derivante dalla presenza dello scolo consorziale Fosso Vecchio classificato come “Bene di Interesse Paesaggistico” che comporterà in fase di Permesso di Costruire per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, l’ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica con preventivo parere della competente Soprintendenza. Lo scolo consorziale Fosso Vecchio non subirà comunque modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto di 15 ml. dall’asse fosso, a verde permeabile alberato; dovendo poi mantenere un corridoio a fianco dello scolo per la manutenzione dello stesso a cura del Consorzio competente, la recinzione dei lotti privati si attesterà a circa ml. 5,00 dalla sponda.

Per un migliore inserimento paesaggistico ambientale dei futuri insediamenti edilizi, le Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente Piano definiscono i criteri per una progettazione edilizia sostenibile nei lotti privati.



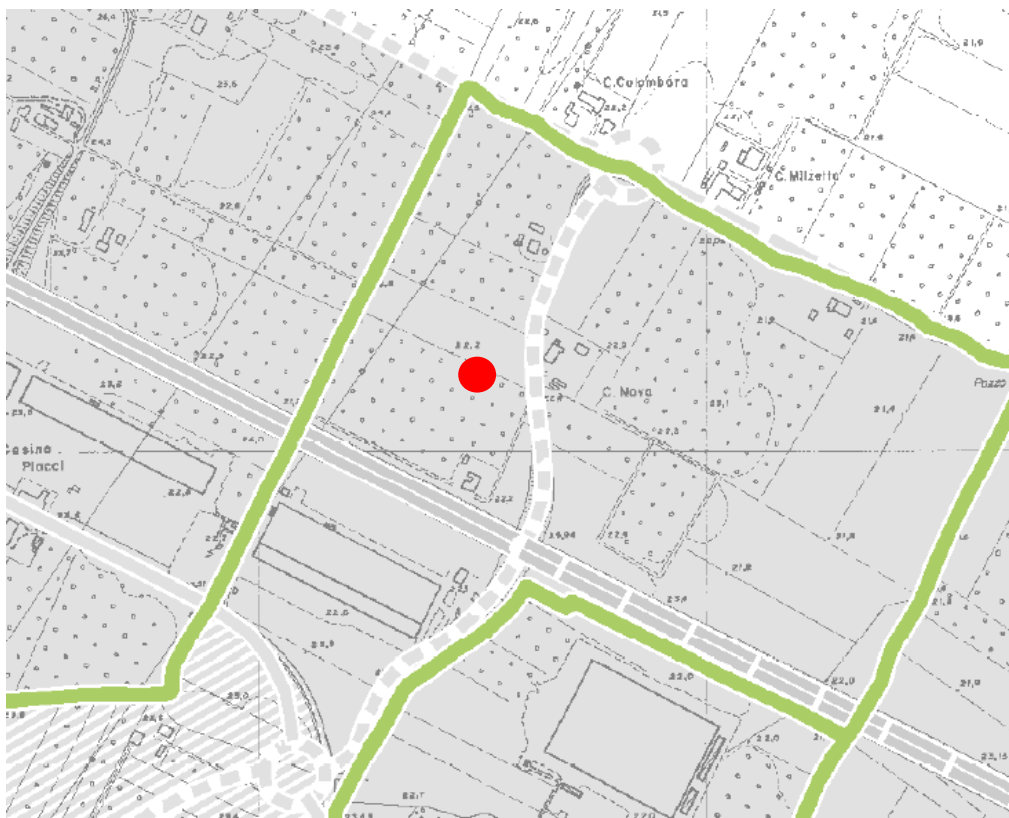
Tav. 4.B “Tutele: storia e archeologia”



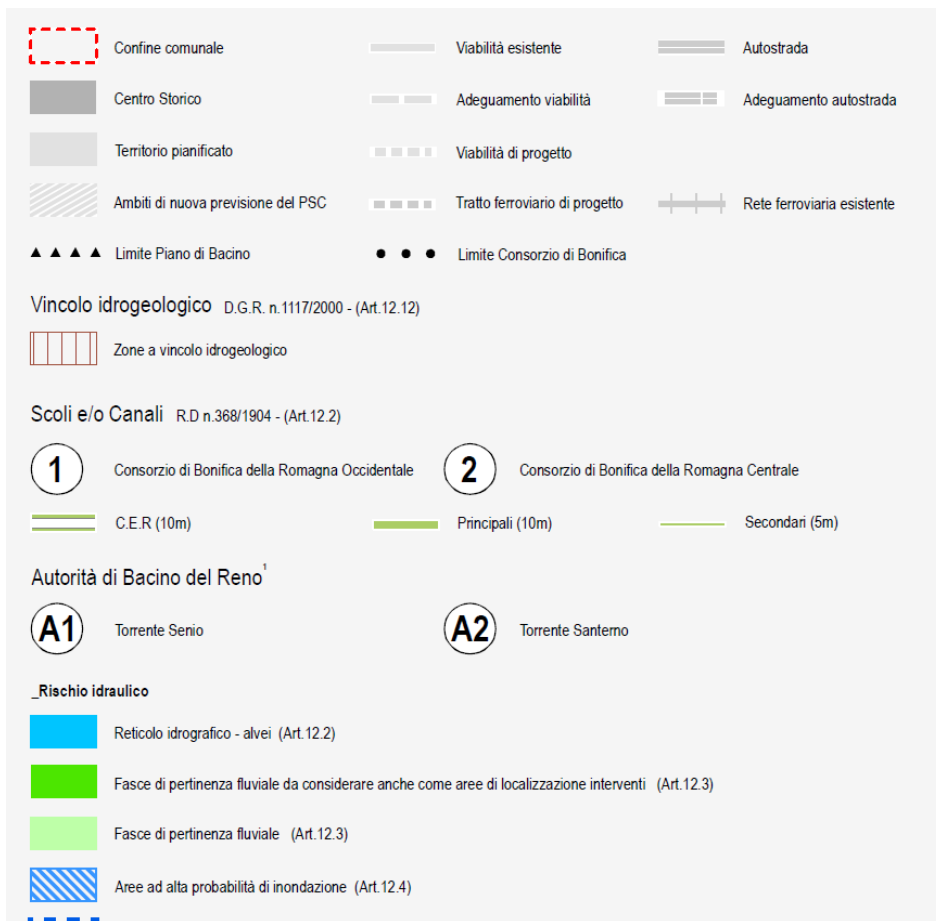
La Tav. 4.B “Tutele: Storia e archeologia” del PSC inserisce l’area in oggetto nel territorio pianificato e non risulta soggetta a tutela del patrimonio archeologico. Risulta invece inserita nella “Zona di tutela dell’impianto storico della centuriazione” così come già rilevato nella tavola del PTCP.

E’ infine segnalato il nucleo abitativo esistente, ubicato a pochi metri di distanza dall’asse Autostradale A-14 Bologna – Taranto, come “Edificio di valore culturale – testimoniale” ma proprio per la sua estrema vicinanza al tracciato autostradale, risulta non abitabile.

Il presente Piano non prevede interventi su tali fabbricati stralciandone l’area di pertinenza identificandola come “Area a verde privato”. Precisando che nell’eventualità che nuovi strumenti urbanistici non confermino il valore culturale – testimoniale di tale complesso edilizio, si potrà prevederne la demolizione con apposito provvedimento ai sensi di legge senza modificare il presente Piano e la convenzione urbanistica.



































Tav. 4.C “Tutele: sicurezza del territorio”



La Tav. 4.C “Tutele: sicurezza del territorio” del PSC inserisce l’area in oggetto in territorio pianificato evidenziando il tracciato dello scolo consorziale Fosso Vecchio attribuendogli come scolo principale, una fascia di rispetto di ml. 10,00. Viene definito anche il Consorzio competente nel Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. Come già evidenziato in precedenza il presente Piano prevede il mantenimento del Fosso Vecchio a cielo aperto e non sono previste modifiche al suo attuale tracciato.



Tav. 4.D “Tutele: impianti e infrastrutture”

	Confine comunale		Gasdotti D.M. 16/04/2008 - (Art.13.7)
	Corsi d'acqua		Fascia di asservimento
	Centro Storico		Condotta SNAM - DN 1050 (30m)
	Territorio pianificato		Condotta SNAM - DN 1200 (20m)
	Ambiti di nuova previsione del PSC		Condotta SNAM - 900-DN-400 (13,5m)
Strade D.Lgs n. 285/1992; Dpr n.495/1992; art. 11.5 del Ptop della Prov. RA - (Art.13.2)			Condotta SNAM - DN-300 (12m)
	Fascia di rispetto	Elettrodotti DD.MM. 29/05/2008; DGR 1134/2008 - (Art.13.8)	
	Delimitazione centro abitato		Fascia di rispetto
	Trittico di località		Linea 380 kV - TERNA SpA
Ferrovie Dpr n. 753/1980 - (Art.13.3)			Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea - doppia tema
	Fascia di rispetto (30m)		Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea - semplice tema
Cimiteri L. n. 166/2002; L.R. n. 19/2004 - (Art.13.4)			Linea 15 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea non isolata
	Fascia di rispetto		Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA - Cavo interrato
Depuratori Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque di			Cabina primaria
	Fascia di rispetto (100m)	Emissioni radio-televisiva L.R. n.30/2000; D.G.R. n.197/2001; D.G.R. n.1138/2008; P.P.L.E.R.T della Prov. di RA - (Art.13.9)	
	Depuratore principale		Fascia di ambientazione (300m)
	Depuratore secondario		Siti stazioni radio
Acquedotti DISP. MIN. LL.PP. 04/02/1977 - (Art.13.6)			Siti stazioni radio da delocalizzare
	Fascia di asservimento (4,5m)		Siti stazioni radio-tv
			Siti stazioni tv
		Aziende a Rischio di Incidente Rilevante D.lgs n. 334/1999; D.M. 09/05/2001; L.R. n.26/2003 - (Art.13.10)	
			Stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti

La Tav. 4.D “Tutele: impianti e infrastrutture” del PSC evidenzia sull’area in oggetto, la presenza di una linea aerea 15 kw di competenza Enel Distribuzione SpA con la propria fascia di rispetto. E’ evidenziata anche fuori dal perimetro del comparto in esame una condotta interrata di competenza SNAM che però non interferisce con la propria fascia di rispetto con il progetto previsto dal presente Piano.

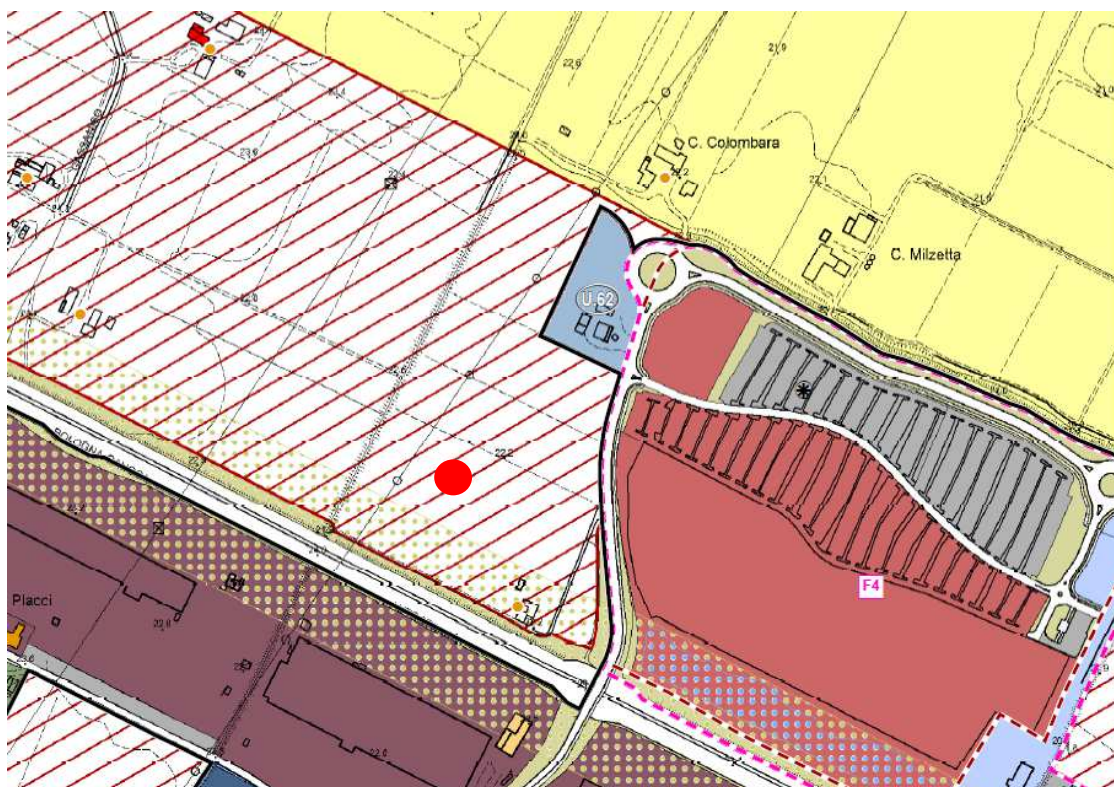
Il presente Piano per evitare interferenze nella progettazione urbanistica con riferimento alla linea aerea Enel esistente, ne prevede lo spostamento con interrimento in accordo con l’ente competente.

Regolamento urbanistico edilizio

Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio dell’Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31/03/2015 “Regolamento Urbanistico ed Edilizio di Faenza (RUE) – Controdeduzione delle osservazioni e approvazione.

Successivamente sono stata approvate le seguenti varianti al RUE:

- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30/05/2017 “Faenza – Adeguamento e messa in sicurezza strada provinciale n. 16 e realizzazione pista ciclopedonale Faenza – Borgo Tuliero: POC specifico e correlata variante al RUE. Controdeduzione e approvazione”.
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30/11/2016 “Aree pubbliche ed altre modifiche minori” e altri atti.
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 38 del 26/207/2018 “Variante di assestamento e altri atti. Adozione”.
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27/03/2019 “Variante integrativa al vigente POC specifico per la realizzazione di percorsi ciclopedonali e correlata variante al RUE. Approvazione”.



Tav. 7.2 - Progetto



La Tav. 7.2 “Progetto” identifica l’area in oggetto tra gli “Ambiti sottoposti a POC” normati dall’Art. 32.5 delle NdA. Tale articolo specifica che per gli ambiti di cui all’Art. 5.2 del PSC (come quello in esame) delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all’adozione del POC, dalla normativa del PRG96 che per il comparto in esame ha individuato la scheda 165 “Area Via Cassanigo (S. Andrea)” sub comparto 2.

In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96, come quella in esame, si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli Artt. 26.3 “Prestazione sostenibilità” e 26.4 “Prestazione Identità”.

Il rispetto di tali articoli del RUE è già in parte verificabile in questa fase del Piano Particolareggiato per quanto attiene i temi del mantenimento della superficie permeabile maggiore del 30% all’interno delle aree private, la laminazione pertinente gli interventi in progetto e le indicazioni riportate nelle “Norme Tecniche di Attuazione e Tipologie Edilizie” allegate al presente Piano per una progettazione edilizia più sostenibile rapportata alla destinazione d’uso produttiva.

Tale Tavola di RUE mostra anche la simbologia identificatrice dei complessi di valore culturale testimoniale disciplinati dall'Art. 6 delle NdA; il presente Piano prevede lo stralcio dell'area di pertinenza di tali edifici classificandoli in "Area a verde privato".



Tav. A.7 "Tavole dei vincoli: Natura e Paesaggio"

Beni paesaggistici (DLgs 42/2004)

- Aree forestali
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico
- Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico
 - 1_ Parco Villa Gessi DM 30.09.1935
 - 8_ Parco Case Grandi DM 28.03.1953
 - 27_ Villa e Parco del Pane DM 29.05.1976

Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna

- Alberi monumentali
- Alberi monumentali d'I

Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna

- Sistema collinare
- Crinali
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Zone di tutela naturalistica - di conservazione

_Particolari disposizioni di tutela di elementi specifici

- Dossi di ambito fluviale recente
- Paleodossi di modesta rilevanza
- Calanchi

Tutela comunale

- Tutela paesaggistica collinare
- Aree di tutela delle aste fluviali
- Punti panoramici
- Visuali da conservare
- Singolarità geologiche
 - 9_ La zona di Tebano
 - 10_ Il crinale di Olmatello
 - 11_ La scarpata di Villa Gessi
 - 12_ I terrazzi della Zerbina
 - 13_ Il poggio di Monte Piano
 - 14_ La scarpata delle chiuse del Marzeno
 - 15_ La "zona umida" del Rio Cosina
 - 16_ L'avulsione medioevale del fiume Lamone

Nella Tav. A.7 “Tavole dei vincoli: Natura e Paesaggio” del RUE, l’area in oggetto è collocata in confine con il perimetro del Centro urbano e ad esclusione di una piccola porzione di area in prossimità del fabbricato esistente, vista la presenza dello scolo consorziale Fosso Vecchio, ricade all’interno dei limiti delle aree tutelate di cui alla lettera c) comma 1) dell’Art. 142 del D.Lgs. 42/2004 smi (“I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna”)

Il presente Piano non prevede modifiche al tracciato dello scolo tutelato mantenendolo a cielo aperto con fascia di rispetto di 15 ml. lasciata a verde permeabile alberato; inoltre come già sottolineato nelle “Norme Tecniche di Attuazione” di Piano vengono descritti i criteri di progettazione sostenibile del futuro edificato rapportata alla destinazione d’uso produttiva per un suo migliore inserimento nel contesto paesaggistico esistente.



Tav. B.7 “Tavola dei vincoli: Storia e Archeologia”



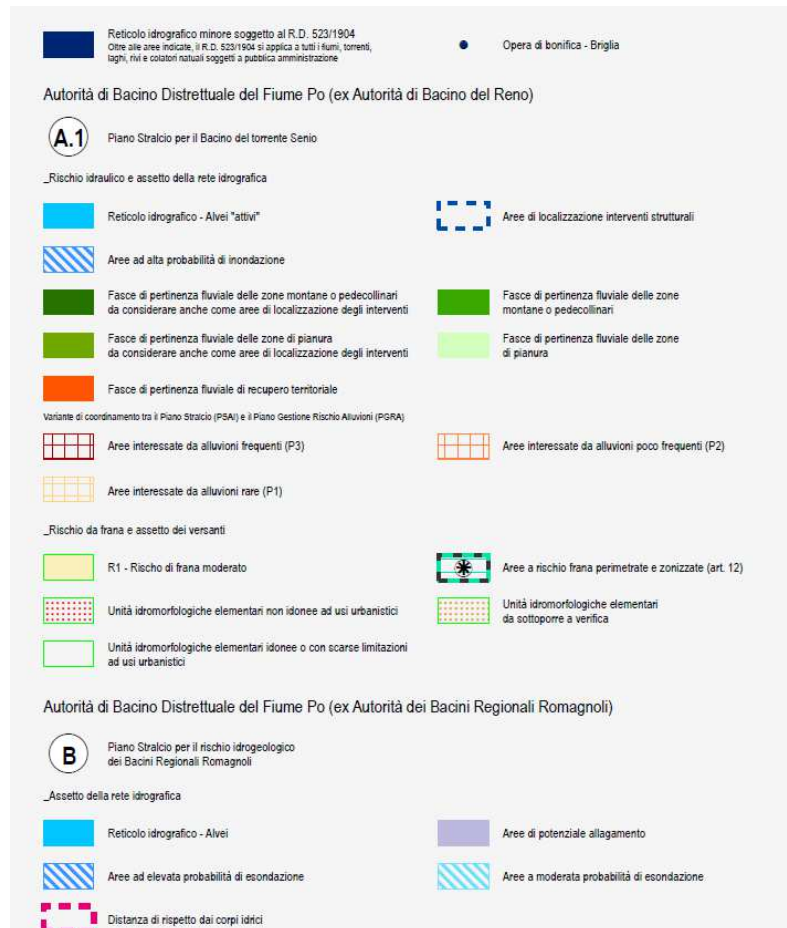
Nella Tav. B.7 “Tavole dei Vincoli: Storia e Archeologia” l’area in oggetto risulta inserita in “Zone di tutela dell’impianto storico della centuriazione” come già classificata sia dal PTCP che dal PSC trattati precedentemente.

L’area in oggetto risulta altresì classificata ad alta e media potenzialità archeologica, normata dall’Art. 23 delle NdA del RUE.

Al comma 5 è specificato che le “Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica” sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta e con media probabilità di rinvenimenti archeologici. In tali aree gli interventi per profondità maggiori a 1,00 m. dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, comportano la comunicazione – corredata degli elaborati esplicativi – almeno 30 giorni prima dell’inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna, che potrà disporre l’esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche. Tutti gli interventi soggetti a Piano Particolareggiato di iniziativa privata sono sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna che potrà subordinare l’inizio dei lavori ad indagine preventiva. In fase esecutiva, nel caso in cui la realizzazione di alcune opere infrastrutturali e/o delle fondazioni degli edifici determini interventi di scavo superiori al metro, dall’attuale piano di campagna, sarà trasmessa la comunicazione corredata degli elaborati esplicativi – almeno 30 giorni prima dell’inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna. Si vuole sottolineare come il Piano preveda un rialzamento del terreno dall’attuale piano di campagna attestando le quote di progetto dei lotti privati ad una media di circa 0,90 ml. dall’attuale piano di campagna.



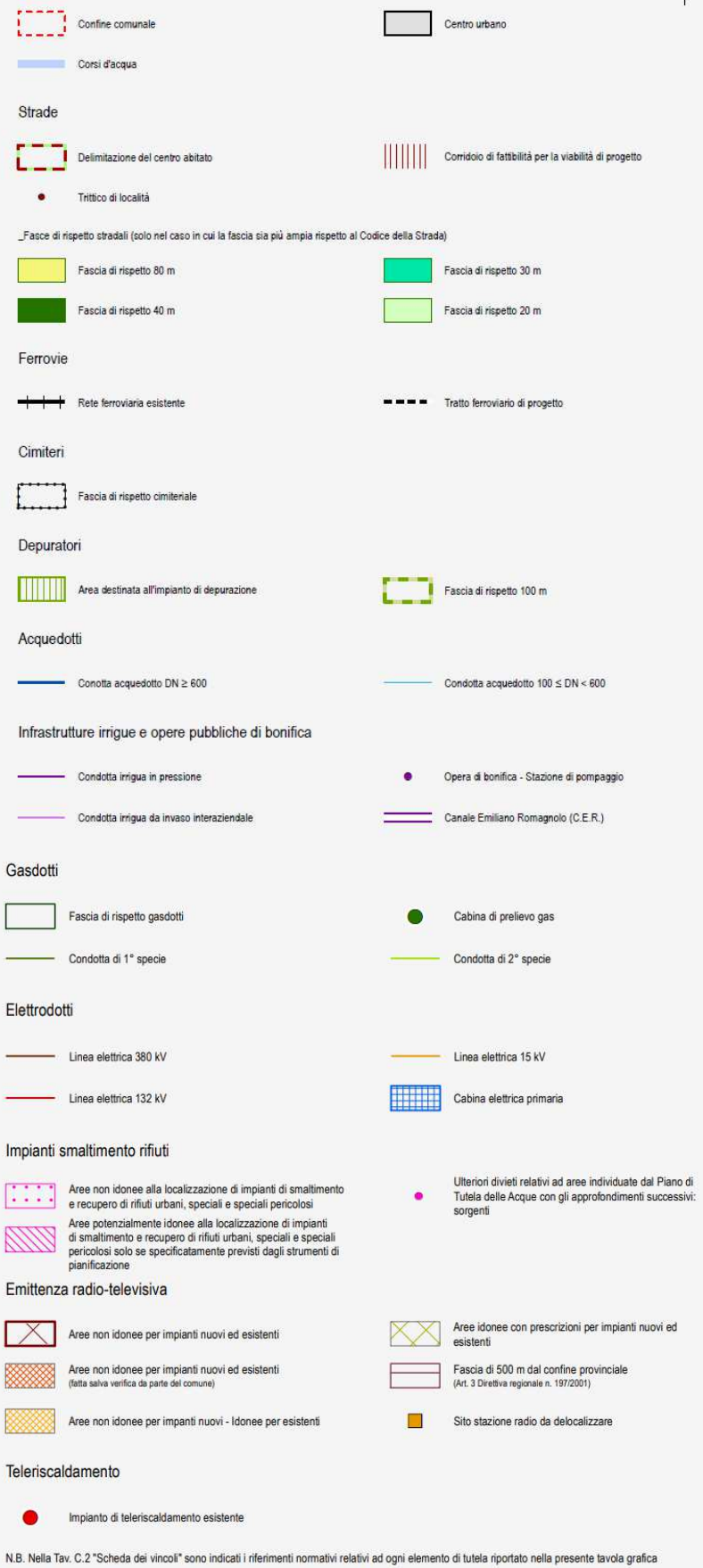
Tav. C.7 “Tavola dei vincoli: Sicurezza del Territorio”



La Tav. C.7 “Tavole dei vincoli: Sicurezza del Territorio” riporta la zonizzazione della variante di coordinamento PGRA-PSAI analizzata in precedenza.



Tav. D.7 “Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture”



Nella Tav. D.7 “Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture” sono rappresentate le condotte di prima e seconda specie e fasce di rispetto.

Il Piano individuando le reti infrastrutturali aeree esistenti che interferiscono con il progetto urbanistico modificandone il tracciato ed interrando in accordo con gli Enti competenti.

Di seguito si riporta la scheda di PRG n. 165 “Area Via Cassanigo (S. Andrea)” che norma la trasformazione dei vari sub comparti individuati nella parte grafica. L’area identificata nel sub comparto 2 è oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che prevede la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria per la trasformazione dell’area a carattere produttivo con allegate le linee guida per una futura edificazione sostenibile.

SCHEDA n° 165: AREA VIA CASSANIGO (S. ANDREA).

Art. 12.6 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto, integrate dalle disposizioni della presente scheda.

Modalità attuative: Piano Particolareggiato di iniziativa privata/Progetto Unitario (A) (*)

- La strumentazione attuativa, nel definire dimensioni e tipologie commerciali, dovrà prevedere quantità di superfici commerciali che rientrino all'interno delle disponibilità complessive individuate dal PTCP a quel momento vigente.
- Gli eventuali sub compartj sono attuati con piano particolareggiato ad eccezione del n. 5, che può anticipare quella generale con progetto unitario e accesso diretto dalla Via Cassanigo. In questo caso, fermo restando l'obbligo derivante dagli obiettivi di qualità di cui al primo incentivo, il commercio al dettaglio non può in ogni caso eccedere il 10% della UT utilizzata.
- La presentazione del primo piano particolareggiato qualora venga utilizzato il secondo incentivo è subordinata allo studio del traffico di proiezione riferito all'area, esteso alla viabilità limitrofa, tenendo conto delle tipologie di attività da insediare nel sub comparto, al fine di garantire l'accesso e il deflusso regolare dei mezzi, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - o Viabilità extracomparto da realizzare in proseguimento di Via Bisaura;
 - o Viabilità strutturale nel comparto in proseguimento di Via Bisaura;
 - o Realizzazione di 2 rotonde strutturali nel comparto;
 - o Realizzazione di un nuovo ponte autostradale;
 - o Realizzazione di rotonde strutturali nella Via Pana;
 - o Eventuale adeguamento della rotonda fra Via Pana e Via S. Silvestro e verifica dei tratti di viabilità interessati;
 - o Eventuale adeguamento della Via Pana fra le due nuove rotonde;
 - o Eventuale adeguamento del tratto di viabilità terminale di Via Cassanigo;
 - o Studio del casello autostradale ed ipotesi di miglioramento delle portate di traffico.
- Lo studio del traffico di cui al punto precedente dovrà, previa valutazione degli interventi di cui sopra, articolare e garantire l'esecuzione e la loro tempistica, in relazione all'attuazione del sub comparto, con l'obiettivo di assicurare il regolare accesso e deflusso del traffico.
- L'attuazione per sub comparti comporta la necessità di redigere, per ogni Piano Particolareggiato successivo al primo, una nuova valutazione e studio del traffico in rapporto alle reali funzioni insediate e da insediare al fine di garantire la tenuta del sistema viario complessivo. Tale studio e le conseguenti opere infrastrutturali costituiscono il riferimento per definire l'entità e la dislocazione delle funzioni attrattive di traffico.

Aspetti funzionali

Destinazioni:

A	ad esclusivo servizio delle attività (max. 5% SUL)
b1	(senza limiti)
b2	(senza limiti)
b3	esercizi pubblici (senza limiti) ad esclusione del commercio al dettaglio
b4	(senza limiti)
C	(senza limiti)
E	(senza limiti)

PRIMO INCENTIVO

Attraverso l'applicazione degli incentivi di qualità per garantire una adeguata integrazione funzionale è consentito prevedere solamente il commercio al dettaglio nella misura del 10% della U.T. e le funzioni abitative al servizio delle attività non possono eccedere il 5% della U.T. L'utilizzo dell'incentivo determina la realizzazione di un intervento di qualità superiore (B + V + R + E oltre ai tetti verdi nella misura del 100%). Fermo restando il rispetto del 60% delle superfici coperte a "tetto verde" si stabilisce l'equivalenza fra tetto verde e parete verde realizzata con le tecniche del verde verticale. L'utilizzo del primo incentivo determina l'estensione delle caratteristiche di qualità superiore per tutti gli edifici della scheda n. 165.

SECONDO INCENTIVO

Ad integrazione del primo incentivo, la previsione di superfici commerciali al dettaglio in misura superiore al 10% fino al limite MAX del 30% della U.T. determina in alternativa o mista:

- A. Con riferimento alle dotazioni di cui all'art. 5.8 (riferite alla parte commerciale eccedente il 10%) è prevista la cessione di un'area urbanizzata pari al 100% in sito, o con la formula della cessione a distanza. L'obbligo riguarda esclusivamente la cessione dell'area che, a seconda della destinazione può essere considerata servizio pubblico o entrare nel patrimonio disponibile del Comune.
L'area ceduta è in eccesso rispetto a quella necessaria per effettuare l'intervento privato.
- B. Oltre alla dotazione minima di pannelli solar/fotovoltaici previsti dalla legislazione vigente e a quelli derivanti dalla applicazione del PRIMO incentivo, va prevista una dotazione aggiuntiva (o in sito o a distanza anche in area pubblica) pari a 0,15 mq ogni mq oltre il 10% di commercio al dettaglio.
- C. Per favorire la celere attuazione delle trasformazioni costituisce incentivo la realizzazione anticipata di infrastrutture eccedenti quelle minime necessarie, come definite dallo studio del traffico (da presentare in occasione del primo piano particolareggiato). Tali infrastrutture devono essere congruenti con lo schema viario della scheda. In questo caso, in sede di piano particolareggiato, dovrà essere verificata la congruità economica per garantire l'allineamento con gli incentivi A e B. I comparti successivi al primo, dovranno in questo caso garantire o monetizzare in rapporto all'intervento analoghe dotazioni territoriali.

Gli obblighi in questo secondo incentivo sono riferiti esclusivamente alle proprietà che ne usufruiscono.

Aspetti urbanistici e architettonici

- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) = 0,60 m²/m² di St compreso la Sul esistente

L'intervento deve esplicitare:

- Il progetto generale della viabilità che va realizzata contestualmente alle urbanizzazioni è a carico di chi urbanizza. Qualora per la realizzazione della viabilità o delle intersezioni (allargamenti di viabilità esistente, rotonde, svincoli, ecc...) vengano interessate proprietà che non hanno intenzione di partecipare alle trasformazioni ipotizzate nella scheda, chi propone l'attuazione dovrà redigere il progetto esecutivo generale delle infrastrutture ai sensi della Legislazione vigente. L'attuazione dell'opera pubblica potrà essere eseguita dal Comune, con finanziamento a carico di chi beneficia dell'edificabilità. Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, per i proprietari che non partecipano, il Comune potrà anticipare il finanziamento da recuperare al momento in cui il privato vorrà procedere alla trasformazione.
- La progettazione delle infrastrutture (tenendo conto degli incentivi) dovrà essere dimensionata e realizzata a carico del primo soggetto attuatore assicurando come parametro l'intera dimensione della scheda. Nei vari sub-comparti di intervento sono consentiti interventi per la realizzazione, di piazzali, regimazione delle acque, bonifiche, prospezioni, attraverso la presentazione di una DIA.
- Il progetto di massima delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze, ecc.) dovrà avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze. Le aree pubbliche sono quantificate attraverso la somma dello standard pari al 15% della St e degli spazi di cui all'art. 5.8 delle NTA per le funzioni extraprodottrive. Lo standard di parcheggio pari almeno al 5% della St è costituito dai soli spazi destinati alla sosta delle auto, dalle corsie strettamente pertinenti e dalle aiuole di arredo.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, è necessario prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, oltre a dimostrare la qualità architettonica dell'intervento.

La qualità degli interventi e delle urbanizzazioni da esprimere sia a livello della progettazione che delle strategie urbanistiche generali e normative di dettaglio, è l'obiettivo principale da perseguire in tutte le fasi di formazione, approvazione e gestione delle aree da trasformare.

In questi ambiti periurbani va pertanto escluso:

- una architettura prefabbricata anonima;
- lo sordinamento estetico;
- l'assenza di un progetto viario (da attuare contestualmente alle urbanizzazioni) che contrasti la sommatoria di tipologie di traffico;

- Il traffico pericoloso a causa di numerosi accessi;
- un inquinamento acustico e ambientale che incrementi i livelli attuali;
- Come riferimento minimo per l'impostazione progettuale, improntata alla qualità architettonica, occorre fare riferimento al contenuto e alle indicazioni della relazione illustrativa.
- L'intervento edilizio è subordinato al rispetto dell'atto C.C. 3485/264 del 12.07.2001 per il miglioramento della qualità ambientale.
- L'utilizzo edificatorio della presente scheda è subordinato alla realizzazione della viabilità strutturale compresa nella scheda n. 166.
- La fascia di rispetto (mt. 60) in fregio all'autostrada dovrà essere sistemata a verde attrezzato e laminazioni.
- L'area pubblica dovrà essere localizzata lungo la viabilità esistente e di progetto (Via Cassanigo - Via Bisaura).
- In fregio agli scoli consorziali dovranno essere realizzate fasce di verde di rispetto alberate, pari a mt. 15.
- I nuclei rurali di valore documentario esistenti all'interno del comparto vanno conservati e inseriti in aree a verde privato, fatta eccezione del nucleo che interferisce con la viabilità di progetto.

Aspetti ambientali

- Va evitato l'interramento dei corsi d'acqua favorendo a livello progettuale la creazione di zone per raccogliere le acque piovane.
- Al fine di compensare e mitigare l'impatto degli insediamenti sul territorio è previsto il 60% delle superfici coperte a "tetto verde", il 10% a "muro verde", il 25% a verde continuo e compatto:
l'assolvimento di questa prescrizione esonera dalla applicazione dell'art. 4.4.4 (Spazi a verde privato). Il 10% di pareti verdi può essere trasferito in uguale superficie sul tetto.
- Limitare le zone pavimentate e utilizzare, ove possibile una pavimentazione porosa. Parcheggi a impermeabilizzazione ridotta (erba + massetti) nel caso di parcheggi di uso pubblico e privati.
- Preservare l'equilibrio del sistema ecologico mantenendo le specie attuali e/o favorendo piantumazioni di specie autoctone.
- Minimizzare gli impatti connessi alla realizzazione della rete del gas.
- Realizzazione della rete ciclo-pedonale prevista dal PRG.
- Gestire unitariamente il ciclo dell'acqua all'interno dell'area, con la diversificazione del tipo di acqua utilizzata a seconda dell'uso, con installazioni di impianti comuni per il trattamento dei reflui industriali e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana. Ridurre le perdite di rete. Adottare misure tecnologiche in grado di ridurre i consumi. Recuperare le acque meteoriche attraverso la filtrazione delle acque piovane per usi irrigui. Valutare la possibilità di realizzare bacini di fitodepurazione.
- Favorire l'insediamento di impianti industriali a basso impatto.
- Ottimizzare il consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, la promozione di sinergie tra attività diverse (processi a cascata tra impianti diversi) e il massimo uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico, fotovoltaico e biomasse. Considerare l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.
In particolare dovranno essere almeno garantiti:
 1. minimo 20% di energie rinnovabili rispetto al totale dei consumi energetici;
 2. aumento della efficienza energetica (isolamenti termici, controllo dispersioni, riduzioni consumi) per garantire consumi una riduzione delle emissioni di CO₂ da valutare in sede di progetto.
- Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per limitare l'impatto nella fase di cantiere. Favorire la ricostituzione dell'ecosistema.
- Conservare per quanto possibile la vegetazione presente allo stato attuale e adottare nelle aree verdi specie esclusivamente autoctone.
- Incentivare la mobilità alternativa rispetto all'uso dell'auto da parte di ogni cittadino
- Mantenere la funzione di corridoio ecologico attraverso la realizzazione di aree verdi contigue, di estese dimensioni e densamente alberate; è altresì consigliata la presenza di acqua sotto forma di fossi e bacini di raccolta superficiali.

L'area in esame presenta molteplici criticità quali ad esempio: l'esondabilità, la distanza dai principali servizi territoriali e il rischio di frammentazione della funzione ecologica.

Nell'area dovrà essere prevista una funzione compensativa attraverso interventi di laminazione. La sua attivazione richiede un'attenzione particolare alle modalità d'intervento ed alla conservazione dei caratteri di naturalità presenti.

L'area con destinazione prevalentemente industriale e di elevate dimensioni, si colloca in un territorio a ridosso della sede autostradale, caratterizzato dalla presenza di compromissioni derivanti da interventi insediativi industriali e produttivi già realizzati.

Il mantenimento della naturalità, della capacità biologica territoriale e della funzione di corridoio ecologico richiedono il ricorso a criteri di carattere ambientale e di qualità territoriali, insediativi ed edilizi, tali da configurare l'intero insediamento produttivo come area "ecologicamente attrezzata". Le mitigazioni e compensazioni proposte si muovono nella direzione della conservazione delle caratteristiche dell'ecosistema, dell'uso del verde e di un uso compatibile delle risorse.

Aspetti Idraulici

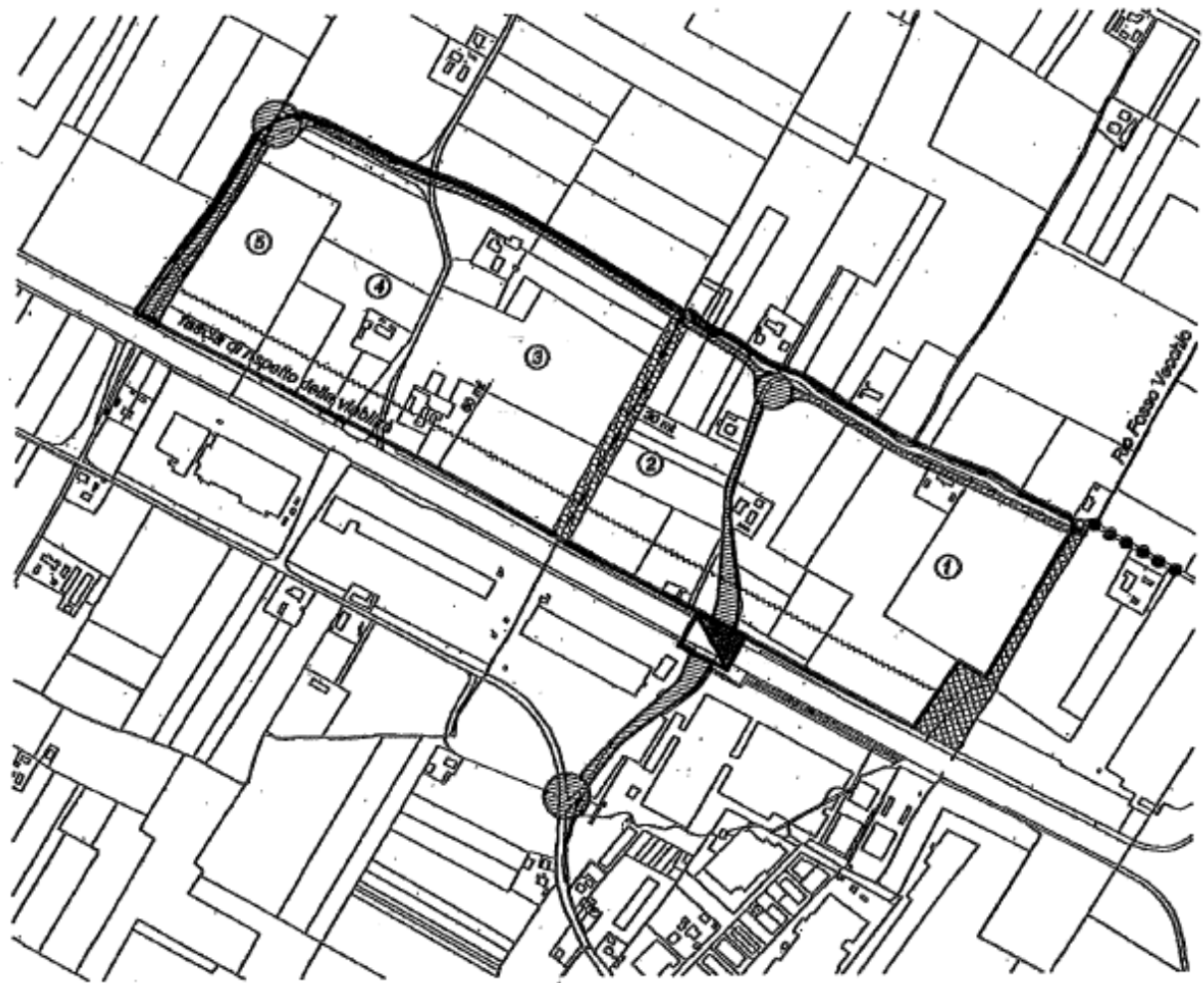
- Deve essere preventivamente studiata l'idrografia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità di falda.
- In sede di progetto di trasformazione occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
- Il rialzamento di tutto il terreno di campagna di una altezza minima di cm. 50 con materiale idoneo ad evitare qualsiasi ipotesi di liquefazione in caso di evento sismico.
- Divieto di realizzare locali al di sotto della quota di pavimento del piano terra.
- Le reti tecnologiche e impiantistiche devono essere progettate in modo tale da non essere allagabili.
- I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, vanno normalmente collocati in area privata attrezzata a verde.
- Qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore agli standard di legge si potrà accettare, solo su questa parte il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.
- La edificabilità dell'area è subordinata alla stesura di un progetto per l'annullamento del rischio di allagamento, da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Aspetti acustici

Per gli aspetti generali e procedurali si fa riferimento integralmente alla valutazione del clima acustico di cui alla Tav. 7 della Variante n. 14.

Screening

L'attuazione della presente scheda attraverso Piano Particolareggiato, è sottoposta a valutazione ambientale preventiva (VAS) che dovrà esaminare e prendere in considerazione puntualmente gli aspetti: ambientali - idraulici - acustici - energetici - traffico, in base alla legge; potrà essere oggetto di screening qualora l'opera rientri tra quelle elencate alla L.R. n. 9/99 e s.s.m.



LEGENDA		<p>Nord</p>
<p> Perimetro area di intervento</p> <p> Eventuale attuazione per Sub Comparti</p> <p> Nuovo ponte</p> <p> Fasce di rispetto a verde per scolo Consorziale</p>	<p> Viabilità strutturale di progetto</p> <p> L'area pubblica di mq. 10.361 acquisita dal Comune con atto, Notaro Castellari del 18.12.06 costituisce standard urbanistico e genere U.T. per il comparto privato 1</p> <p> Viabilità estrocomparto da realizzare per consentire l'attuazione della presente scheda</p> <p> Intersezioni a rotatoria</p>	
		<p>Scala 1:10000</p>

Le norme di scheda mettono in evidenza la problematica legata al sistema della mobilità su ruote, a seguito della trasformazione delle aree in essa contenute.

Si vuole ribadire come risultano ultimate e cedute all'Amministrazione Comunale

Tali opere infrastrutturali consistono essenzialmente in:

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

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

In considerazione di quanto sopra esposto e considerata la scarsa eventualità di trasformazione dei sub comparti successivi identificati nella scheda 165 con i numeri 3 – 4 – 5, il presente piano non prevede la progettazione del breve tratto di viabilità secondaria che dovrebbe collegare la Via Bisaura alla Via Cassanigo in quanto risulterebbe a fondo cieco e privo di un suo utilizzo pratico.

Viene prevista però la cessione dell'area necessaria alla sua realizzazione nel caso di attuazione dei sub comparti successivi, lasciandola a verde permeabile con manutenzione a carico del privato.

Con riferimento agli aspetti urbanistici ed architettonici si conferma la destinazione d'uso produttiva/artigianale su tutto il sub comparto 2 con la individuazione dello standard pubblico calcolato nel 15% della St complessiva con la percentuale del parcheggio pubblico alberato pari al 5% St. L'area di pertinenza del complesso edilizio classificato dal RUE vigente di valore culturale – testimoniale viene stralciata e mantenuta ad Area a verde privato.

E' inoltre prevista la sdemanializzazione del tratto di viabilità vicinale non consorziata con il suo ritorno a strada privata con servitù di passaggio per consentire l'accesso al fabbricato esistente ed alla Società Autostrade per raggiungere il cancello di servizio sulla carreggiata autostradale.

E' allegata al presente Piano la "Normativa di Attuazione – Tipologie Edilizie" che illustra i criteri di progettazione del futuro edificato con l'obiettivo di indirizzare ad una progettazione di qualità.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali nelle tavole di progetto del Piano vengono indicate le quote minime di area interna ai lotti privati da mantenere a verde permeabile (30% Sf) con l'indirizzo di utilizzare dove possibile pavimentazioni porose nei percorsi interni e nei posti auto privati. Al fine di ridurre l'impatto ambientale dei futuri edifici come indirizzo viene prevista la realizzazione di pareti verdi e tetti verdi mantenendo la priorità del rispetto delle normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento. All'interno dei lotti privati dovrà essere previsto un sistema di accumulo delle acque piovane per un loro riutilizzo e tutto il sistema del verde dovrà essere progettato unitariamente al progetto dell'edificio in modo da farne parte integrante.

Come prescritto nella parte grafica della Scheda 165 vengono mantenute a verde permeabile le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto autostradale (60 ml.) e dello Scolo Consorziiale Fosso Vecchio (15 ml. dall'asse fosso).

In merito agli aspetti idraulici, allegata al presente Piano è la Relazione Geologica redatta dal Geologo Marabini Stefano e la Relazione Idraulica redatta dall'Ing. Ruggeri Paolo. Si precisa altresì che l'area sarà rialzata di circa 90 cm. di media dall'attuale piano di campagna e che sarà fatto divieto di realizzare piani interrati fatta esclusione per impianti tecnici.

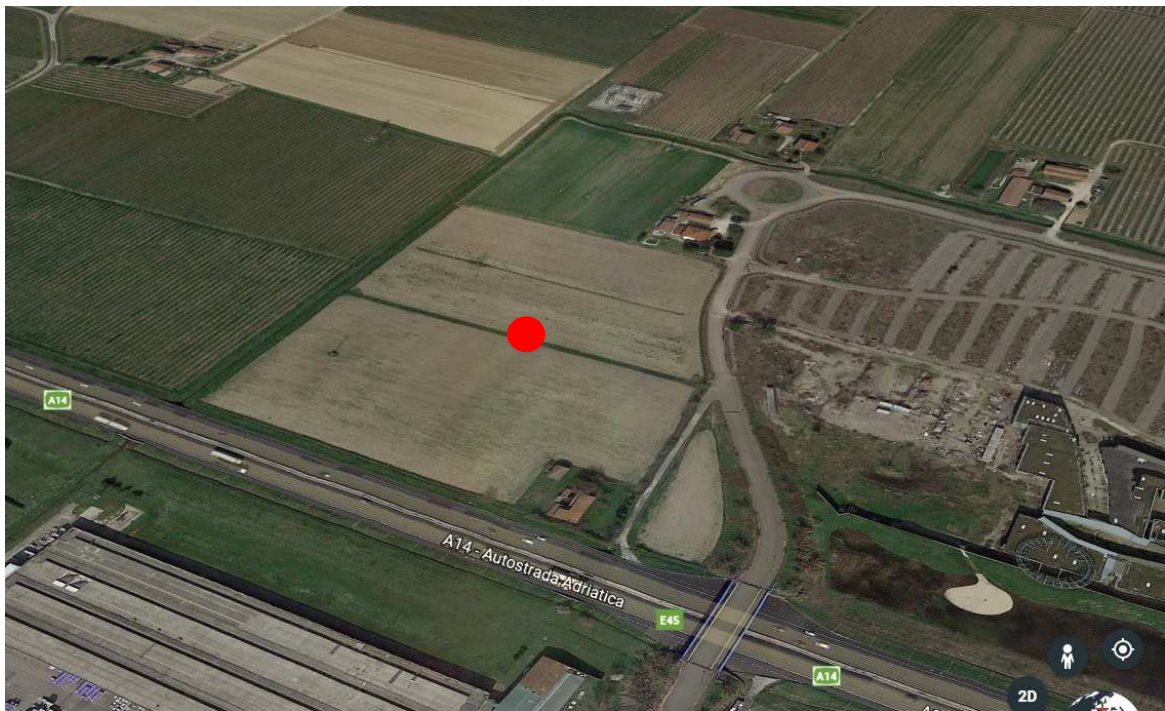
Anche per quanto riguarda gli aspetti acustici è allegata al presente Piano la Valutazione Previsionale di Clima Acustico redatta dall'Ing. Conti Franca.

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO DELL'AREA DI INTERVENTO

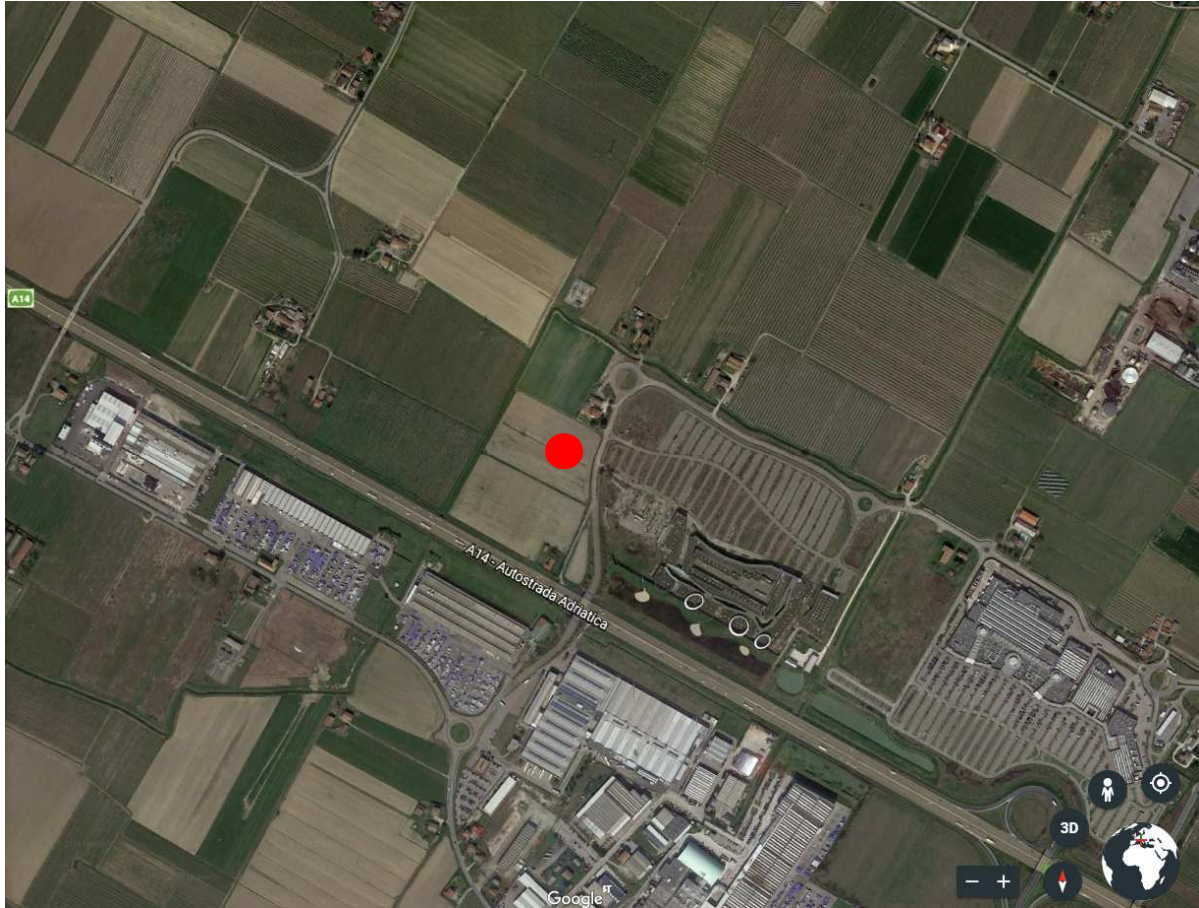
Per meglio descrivere il contesto paesaggistico entro il quale è localizzato l'intervento urbanistico proposto col presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata, si inseriscono di seguito alcune immagini fotografiche rappresentative dell'area in esame.



Google Earth a media scala



Google Earth volo d'uccello



Google Earth a piccola scala









STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato si presenta totalmente pianeggiante con una tessitura del territorio ordinata a campi e fossi con disegno geometrico, le uniche linee presenti individuano le vie di comunicazione e i fossi. E' collocata ai margini di una vasta zona urbanizzata a Nord della città, dove sono presenti insediamenti consolidati di attività produttive e commerciali. Più nel dettaglio è ubicata in Via Bisaura in confine col Polo Commerciale a ridosso dell'asse Autostradale A14 BO-TA in prossimità del casello di Faenza in territorio ancora parzialmente appartenente alla campagna anche se di fatto compromesso nel suo ecosistema agricolo. L'area in oggetto nello specifico è caratterizzata da una matrice agricola a seminativo; dal punto di vista della naturalità intesa come ricchezza di specie, l'area si presenta sicuramente impoverita.

Sul confine Nord e Ovest dell'area di intervento corre lo scolo consorziale "Fosso Vecchio" che rappresenta ancora oggi uno scolo primario essenziale del sistema scolante della pianura faentina; si presenta di aspetto derivato dall'esclusivo compito di regimazione idraulica del terreno privo della presenza di vegetazione spontanea di rilievo.

Tale scolo risulta essere bene tutelato di interesse paesaggistico e come tale presenta una fascia di rispetto di ml. 150 misurata dalla sponda ai sensi del D.Lgs. 42/2004; quasi la totalità dell'area di intervento ricade all'interno di tale fascia di rispetto per tale motivo nella successiva fase attuativa sarà necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 successive modifiche e integrazioni relativamente alle opere di urbanizzazione primaria progettate nel presente Piano Particolareggiato.

Sull'area sono presenti delle reti tecnologiche quali una linea Mt aerea su tralicci metallici di competenza Enel che corre da Sud a Nord lungo tutta l'area di intervento ed una linea aerea Telecom collocata su pali posizionata in prossimità della Via Bisaura, per entrambe, in accordo con gli enti competenti, se ne prevede lo spostamento con interrimento per consentire l'attuazione del presente Piano.

A pochi metri di distanza dal confine autostradale ed in prossimità del rilevato stradale di Via Bisaura è esistente il complesso rurale i cui fabbricati risultano in stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche. L'estrema vicinanza al confine autostradale ne preclude un suo futuro riutilizzo a fini abitativi.

Il profilo del terreno pianeggiante e quindi l'osservazione promossa da quota strada non consente di cogliere ampi paesaggi, e non emergono note di rilievo che coinvolgono l'area di intervento.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

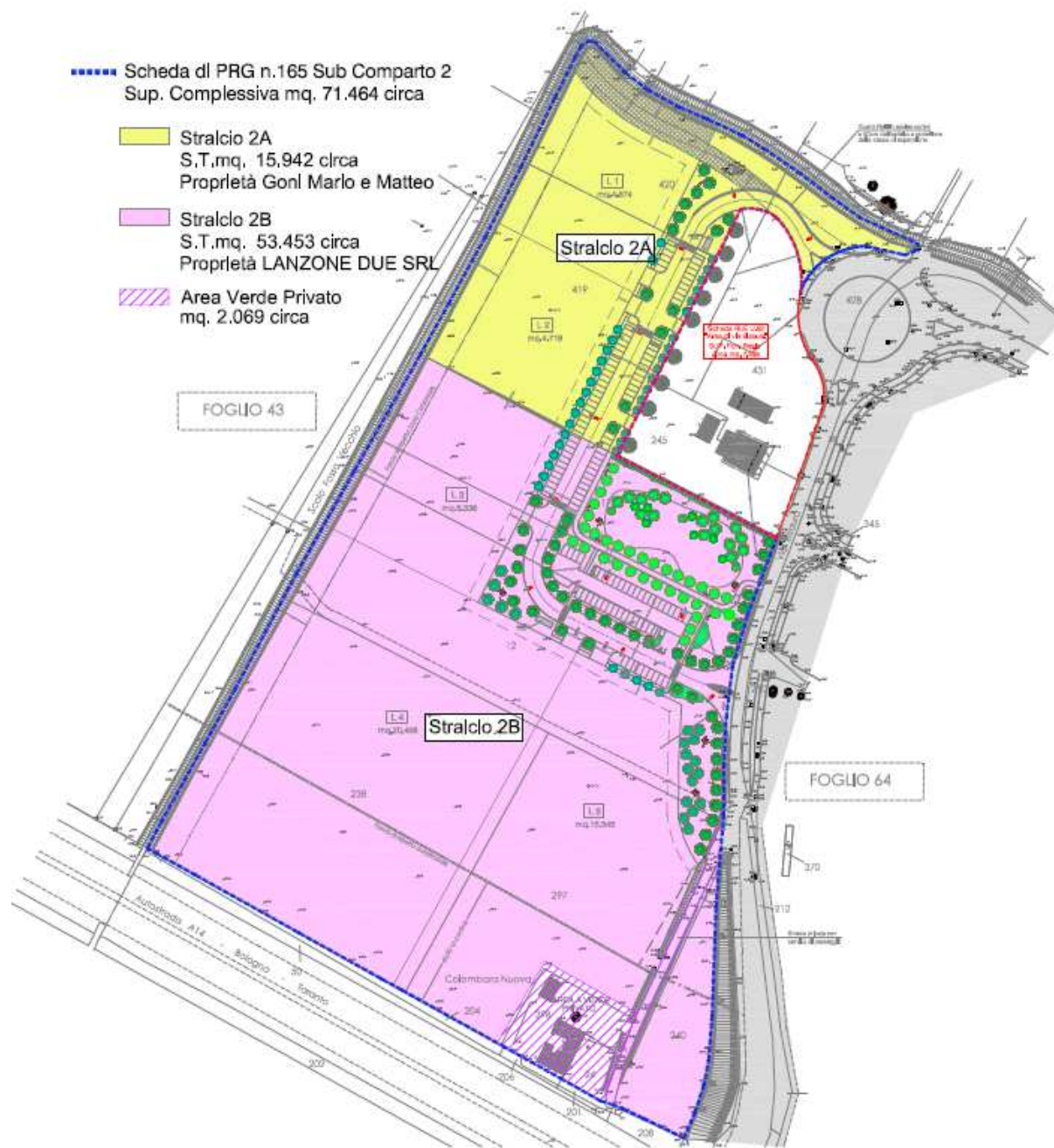
La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che definisce nel dettaglio la viabilità pubblica, lo standard pubblico (verde e parcheggio alberato) conteggiato ai sensi di Legge, ed i lotti privati con destinazione produttiva-artigianale ai quali sono assegnate le singole potenzialità edificatorie.

Identifica altresì l'area di pertinenza degli edifici esistenti identificati dal RUE come complesso di valore culturale – testimoniale, a cui il presente Piano attribuisce la classificazione “Area a verde privato” stralciandola dall'ambito produttivo. Si precisa che lo standard pubblico è stato calcolato sull'intera superficie territoriale della proprietà Lanzone Due srl (Stralcio Funzionale 2B) nell'eventualità che futuri strumenti urbanistici non confermino il valore culturale – testimoniale di tale complesso rurale, con un possibile ritorno dell'area di pertinenza in ambito produttivo da inglobare al lotto privato confinante.

Il progetto urbanistico all'interno del sub comparto 2 è stato concepito per essere attuato in due Stralci Funzionali autonomi corrispondenti alla estensione delle due proprietà coinvolte (proprietà Goni Mario e Matteo Stralcio 2A; proprietà Lanzone Due srl Stralcio 2B). In quest'ottica sono state progettate tutte le reti infrastrutturali a servizio della nuova lottizzazione che risultano indipendenti come pure separate sono le quote di standard pubblici pertinenti ogni singolo Stralcio, tutto ciò per consentire, in caso di attuazione separata, di procedere con i collaudi delle opere e le cessioni delle aree pubbliche in maniera indipendente e non vincolante. Si precisa che nel caso si verificasse tale eventualità sarà realizzata la configurazione provvisoria degli spazi pubblici (vedasi Tav. A.5 “Stralci funzionali di Attuazione”) per garantire il “ritorno” dei veicoli, che dovrà essere poi ripristinata e riportata alla configurazione finale a cura del secondo soggetto che attuerà il singolo Stralcio.

I due Stralci Funzionali 2A e 2B così individuati potranno essere attuati singolarmente attraverso la presentazione di singoli Permessi di Costruire che consentiranno di realizzare le opere di urbanizzazione primaria pertinenti e tali da procedere alla loro ultimazione con collaudi separati, entro le tempistiche di validità del presente Piano Particolareggiato fissate in 5 anni a partire dalla data di trascrizione della Convenzione urbanistica.

E' sempre consentita l'attuazione dei due Stralci Funzionali con un unico Permesso di Costruire.



Tutta l'area interna al sub comparto 2 sarà disimpegnata da una viabilità pubblica progettata in continuità con quella esistente, prevedendo un innesto dalla rotonda esistente ed uno sulla Via Bisaura in prossimità del rilevato stradale di attraversamento della carreggiata autostradale. Al fine di mantenere le previsioni riferite alla viabilità strutturale riportate nella scheda 165, anche se non ci sono ipotesi attuali di sviluppo dei sub comparti successivi 3, 4 e 5, è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area ubicata a Nord a ridosso dello scolo consorziale "Fosso Vecchio" delle dimensioni idonee ad ospitare la futura eventuale realizzazione della viabilità infrastrutturale secondaria prevista dalla scheda.

Il presente progetto urbanistico, per evitare la realizzazione di un'opera stradale oggi non necessaria e nell'ottica di contenere il consumo del suolo, prevede il mantenimento dell'area a verde permeabile con destinazione finale pubblica e manutenzione a carico del privato.

Tutte le aree a standard pubblico (verde e parcheggio alberato) vengono distribuite lungo la viabilità di progetto dove trovano spazio anche gli accessi ai singoli lotti privati.

Vengono individuati n. 5 lotti ai quali il presente Piano attribuisce singole potenzialità edificatorie, altezza massima e destinazione d'uso ammesse. Le linee di massimo ingombro disegnate nel Piano sono indicative e non vincolanti per la futura edificazione.

STRALCIO FUNZIONALE "2a"					
Potenzialità Edificatoria S.t. circa mq. 15.942,00 U.t. 0,50mq/mq St mq. 15.942,00 x 0,50 = mq. 7.971,00 SUL Massima					
	Superficie Fondiaria	S.U.L. massima	H. max escluso corpi tecnici	destinazione d'uso	Spazi a verde privato 30% Sf
Lotto 1	mq.4.674	mq.3.966,41	ml.12,00	produttivo artigianale	mq.1.402,20
Lotto 2	mq.4.719	mq.4.004,59	ml.12,00	produttivo artigianale	mq.1.415,70

STRALCIO FUNZIONALE "2b"					
Potenzialità Edificatoria S.t. circa mq. 53.453,00 U.t. 0,50mq/mq St compresa SUL esistente mq. 53.453,00 x 0,50 = mq. 26.726,50 SUL Massima					
	Superficie Fondiaria	S.U.L. massima	H. max escluso corpi tecnici	destinazione d'uso	Spazi a verde privato 30% Sf
Lotto 3	mq.6.336	mq.3.995,83	ml.12,00	produttivo artigianale	mq.1.900,80
Lotto 4	mq.20.498	mq.12.927,15	ml.12,00	produttivo artigianale	mq.6.149,40
Lotto 5	mq.15.545	mq.9.803,52	ml.12,00	produttivo artigianale	mq.4.663,50

Area a verde Privato SUL esistente mq. 374,86
--

Planimetria di Progetto scala 1:1000



Come già precisato il presente Piano prevede anche la progettazione, separata nei due Stralci Funzionali, di tutte le reti tecnologiche necessarie all'urbanizzazione dell'area in oggetto disegnata in accordo con gli enti competenti. La laminazione per la parte pubblica è stata dimensionata anch'essa sui singoli stralci funzionali e progettata all'interno delle aree a verde pubblico in accordo con gli uffici comunali. La laminazione delle aree private dovrà essere progettata e realizzata nei singoli lotti privati rapportata all'effettiva superficie di area che si rende impermeabile; per i due lotti che si affacciano sulla carreggiata autostradale dove è prevista una fascia di rispetto di ml. 60,00 da lasciare a verde permeabile potranno essere realizzati i bacini di laminazione, al riguardo è stato richiesto in via preventiva il parere alla Società Autostrade SpA per la realizzazione di detta laminazione privata attraverso semplice modellatura del terreno inserendo, per motivi di sicurezza stradale, una recinzione in rete metallica sul limite dei 20 ml. dal confine autostradale.

Viene indicata nel progetto la fascia di rispetto dello scolo consorziale “Fosso Vecchio” pari a ml. 15 dall’asse del fosso, da mantenere a verde permeabile alberato. Il competente Consorzio di Bonifica richiede per le operazioni di manutenzione dello scolo il libero passaggio lungo tutto il tratto, pertanto la recinzione dei lotti privati sarà attestata a ml. 5,00 circa dalla sponda del fosso.

La rimanente area sarà piantumata con alberature autoctone con possibilità di sistemarla a laminazione pertinente i lotti privati con semplice modellatura del terreno.

Il Piano prevede anche la sdemanializzazione dell’attuale tratto di strada vicinale non consorziata interna allo Stralcio Funzionale 2B, al fine di ricondurla a strada privata di accesso al nucleo abitativo ex colonico esistente, con la servitù di passaggio a favore della Società Autostrade per consentire l’accesso ai loro mezzi di emergenza fino al cancello di pertinenza collocato sul confine con la carreggiata autostradale.

Il Piano Particolareggiato identifica, a seguito di rilievo topografico, effettuato dallo Studio Topografico Faenza, per il sub comparto 2 in oggetto una superficie reale complessiva pari a circa mq. 71.464,00 così suddivisa:

- Stralcio Funzionale 2A circa mq. 15.942,00
- Stralcio Funzionale 2B circa mq. 53.453,00
- area a verde privato circa mq. 2.069,00

Per ogni Stralcio Funzionale sono state calcolate le potenzialità edificatorie come di seguito descritto:

- lo “Stralcio Funzionale 2A” presenta una superficie territoriale pari a circa mq. 15.942,00 con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq./mq. derivandone una potenzialità edificatoria massima ammessa pari a mq. 7.971,00 di SUL con altezza massima pari a 12,00 ml. fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti dagli uffici competenti migliorativi sotto il profilo della qualità architettonica del costruito. Tale SUL complessiva viene suddivisa nei due lotti privati inseriti nello Stralcio 2A.
- lo “Stralcio Funzionale 2B” presenta una superficie territoriale complessiva pari a mq. 55.522,00 costituita da una superficie produttiva/artigianale pari a mq. 53.453,00 ed un’area stralciata a verde privato della superficie pari a mq. 2.069,00. La superficie produttiva/artigianale pari a mq. 53.453 presenta un indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq./mq. derivandone una potenzialità edificatoria massima ammessa pari a mq. 26.726,50 di SUL, con altezza massima pari a ml. 12,00 fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti congrui e migliorativi sotto il profilo estetico – architettonico del costruito. Tale SUL complessiva, viene suddivisa nei tre lotti privati ipotizzati nella presente proposta progettuale.



Nell'area a verde privato pari a mq. 2.069,00, sono inseriti i fabbricati esistenti ex colonici che presentano una SUL attuale pari a mq. 374,86.



A ciascun lotto privato ipotizzato nel presente Piano viene attribuita la quota di SUL massima, destinazione d'uso produttiva/artigianale con l'obbligo del mantenimento a verde permeabile di una quota pari ad almeno il 30% delle rispettive superfici fondiarie; con l'obiettivo di limitare le zone pavimentate all'interno dei singoli lotti privati si consiglia di utilizzare, dove possibile, pavimentazioni porose. Inoltre per preservare l'equilibrio del sistema ecologico deve essere favorita la piantumazione di specie autoctone.

Tutto il sistema del verde privato dovrà fondersi ed integrarsi con l'architettura degli edifici diventandone parte integrante nella progettazione.

Il Piano Particolareggiato definisce poi le quote di standard pubblico calcolato nei termini di legge che prescrive, per la destinazione produttiva, la percentuale del 15% della St complessiva modulato sui singoli stralci funzionali in modo da renderli indipendenti ed autonomi, come segue:



PROPRIETA' LANZONE DUE SRL Stralco Funzionale 2B	
SUPERFICIE REALE mq. 55.522 circa	
Standard pubblici 15% St. mq. 55.522 x 15% = mq. 8.328,30 • 5% parcheggio pubblico mq. 2.776,10 • 10% verde pubblico mq. 5.552,20	Dati di Progetto - Standard pubblico mq. 8.689,90 di cui:  Park, Pubblico mq. 2.801,77  Verde Pubblico mq. 5.888,13

PROPRIETA' GONI MARIO e MATTEO Stralco Funzionale 2A	
SUPERFICIE REALE mq. 15.942 circa	
Standard pubblici 15% St. mq. 15.942 x 15% = mq. 2.391,30 di cui: • 5% parcheggio pubblico mq. 797,10 • 10% verde pubblico mq. 1.594,20	Dati di Progetto - Standard pubblico mq. 2.952,87 di cui:  Park, Pubblico mq. 860,28  Verde Pubblico mq. 2.092,59
mq.64,00 di Standard pubblico come da Impegno alla cessione prot. 0030424 del 22/05/2017	
Totale Standard: mq.2.391,30 + mq.64,00 = mq. 2.455,30	

Il presente Piano prevede la realizzazione di quote maggiori di standard corrispondenti a circa mq. 361,60 nello Stralcio Funzionale 2B e circa mq. 561,57 nello Stralcio Funzionale 2A. Tali quote di standard eccedenti sono da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di ciascuno stralcio funzionale riutilizzabile per futuri cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione. Con riferimento all' "Area a verde privato" nel caso in cui futuri strumenti urbanistici annullassero il valore culturale – testimoniale del complesso edilizio, si potrà procedere con la loro demolizione con il mantenimento dell'area di competenza a verde permeabile con possibilità di attrezzarla con bacino di laminazione privata, in quanto contenuta entro la fascia di rispetto autostradale. La SUL esistente pari a mq. 374,86 potrà essere utilizzata dal lotto.

Prima dell'effettivo inizio lavori delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano sono consentiti interventi per la realizzazione di piazzali, regimazione delle acque, bonifiche, proporzioni attraverso la presentazione di provvedimento amministrativo ai sensi di Legge possibilità consentita dalle stesse norme di scheda.

Il Piano contempla delle flessibilità meglio descritte nella Tav. R2 "Normativa tecnica di Attuazione e Tipologie Edilizie".