

Architetto Rinaldini Ettore Ravenna, Viale della Lirica n. 43 Tel 0544 – 405979 Fax 0544 – 272644	comm.	Spec
	part.	foglio di
	Emissione	Gennaio 2021

COMUNE DI FAENZA

SOGGETTO PROPONENTE:

FEDERIMMOBILIARE S.P.A.
48123, Ravenna

**RICHIESTA DI DEPOSITO INERENTE LA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
EX ART. 4 DELLA LR 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
AMBITO 12 NAVIGLIO "LOTTO 2"**

FAENZA



RELAZIONE TECNICA

IL RICHIEDENTE: FEDERIMMOBILIARE S.P.A

*IL TECNICO:
ARCH. ETTORE RINALDINI*

INDICE

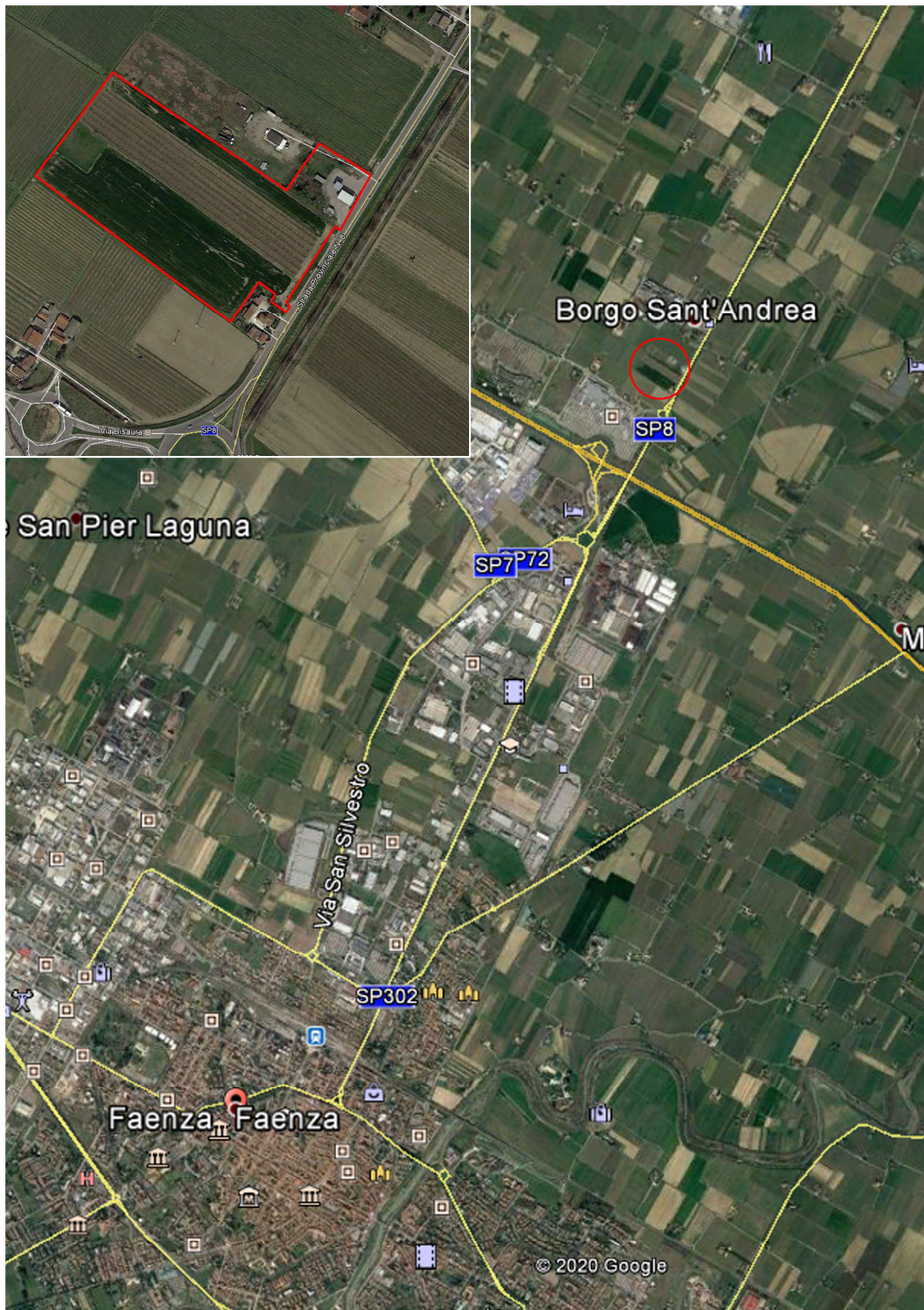
RELAZIONE TECNICA	3
1. PREMESSA.....	4
2. INQUADRAMENTO CATASTALE E INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'	5
3. RILIEVO TOPOGRAFICO E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE.....	6
4. RILIEVO DENDROLOGICO.	7
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.	8
5.1.1 <i>Lotto n. 2 – area sita in Via Granarolo</i>	8
5.1.2 <i>Il RUE</i>	9
5.1.3 <i>Tutele comunali e sovracomunali Natura e paesaggio Tav A 7</i>	11
5.1.4 <i>Tutele comunali e sovracomunali storia e archeologia Tav B 7</i>	14
5.1.5 <i>Tutele comunali e sovracomunali sicurezza del territorio Tav C 7</i>	15
5.1.6 <i>Tutele comunali e sovracomunali impianti e infrastrutture Tav D 7</i>	16
5.2 <i>Il PSC</i>	17
Scheda d'ambito	18
6. IL DISEGNO DEGLI SPAZI PUBBLICI e DELLA VIABILITÀ.....	23
6.1 STANDARD URBANISTICI.	24
6.2 VERIFICA DEI CRITERI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA ADOTTATI.....	25
ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO	26

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

L'area interessata è di complessivi 37830 mq catastali di cui 34030 mq di proprietà della società Federimmobiliare SpA mentre i restanti 3800 Mq sono di proprietà della società Brixia Finanziaria S.r.l.

L'area si trova a nord est, rispetto il Comune di Faenza ai margini del tessuto urbano confinando su tre lati da terreni agricoli e a sud est con la strada provinciale SP 8 denominata Via Granarolo.



2. INQUADRAMENTO CATASTALE E INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'.

I terreni compresi nel presente progetto sono distinti al catasto terreni di Faenza, foglio 64 e 45.

AREE DI PROPRIETA' DI FEREIMMOBILIARE SRL (CATASTO TERRENI)				
Foglio	Mappale	Qualità classe	Superficie Mappale mq.	Superficie da rilievo mq
64	164	Frutteto	14.240	
64	165	Vigneto	14.395	
64	166	frutteto	5.395	
Totale				34.537

AREE DI PROPRIETA' DI BRIXIA FINANZIARIA SRL (CATASTO FABBRICATI)					
Foglio	Mappale	Sub	Categori a	Superficie Mappale mq.	Superficie da rilievo mq
54	110	1	E/3		
Totale					3.737

3. RILIEVO TOPOGRAFICO E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE.

I rilievi fotogrammetrici sono stati eseguiti con un SAPR di peso inferiore a 2 Kg (DJI Phantom 4 RTK – Targa ITA-1402577), in possesso dei requisiti richiesti dal regolamento ENAC (Cod. Operatore DFlight ITE7560P5a) e specificamente progettato per rilievi fotogrammetrici tridimensionali (specifiche e documenti in allegato).

Il velivolo è dotato di un'antenna GPS differenziale in grado di ricevere la correzione RTK da una base di terra (DJI D-RTK 2 Mobile Station) o attraverso i sistemi di posizionamento via internet. Ciò permette di registrare la posizione dei singoli scatti con precisione di pochi centimetri, garantendo elevata accuratezza nella fase di allineamento dei fotogrammi, e permettendo una mappatura molto precisa di oggetti ed aree di grandi dimensioni.

La base di terra è stata posizionata su un punto di coordinate note al fine di inquadrare gli scatti fotografici e l'intero rilievo nel sistema di coordinate prescelto.

Sono stati inoltre generati alcuni punti di controllo a terra per garantire maggiore robustezza al modello fotogrammetrico.

I rilievi sono condotti ad una altezza dal suolo di 50 metri. I piani di volo sono tali da garantire una sovrapposizione dei singoli fotogrammi pari al 80% in senso longitudinale e 80% in senso trasversale. I voli hanno seguito griglie regolari, con camera ortogonale al terreno e successivamente inclinata, in modo da generare modelli tridimensionali accurati ed ortofoto ad alta definizione.

I fotogrammi sono stati processati con i software AgisoftPhotoscan o Pix4D Mapper, secondo le seguenti fasi:

- Allineamento dei fotogrammi mediante identificazione dei pixel omologhi e della georeferenziazione accurata delle immagini;
- Definizione degli orientamenti della camera e calcolo della distorsione dei singoli fotogrammi
- Inserimento dei GCP ed identificazione degli stessi sui singoli fotogrammi; • Generazione della nuvola di punti densa
- Calcolo del modello tridimensionale a maglia triangolare (MESH) e DTM;
- Creazione di ortofoto ad alta risoluzione. Sarà consegnata una ortofoto ad alta risoluzione (GSD 1 cm) in formato Geotiff ed ECW, ed un modello tridimensionale a maglia 10 cm in formato XYZ e ASCII.

La superficie fondiaria risulta pari a:

38.275,00 m²

4. RILIEVO DENDROLOGICO.

L'area oggetto di studio è caratterizzata da una valenza agricola, pur essendo confinante su più lati dal tessuto urbano.

Infatti essa si trova a poche centinaia di metri dalla rotonda che caratterizza l'ingresso della città di Faenza da Bagnacavallo, è prossima all'autostrada, ed è affiancata da un impianto produttivo di notevole interesse.

L'area, affacciandosi inoltre sulla strada provinciale 8, è strategica per la sua prossimità con la viabilità comunale, ma è anche un'area di notevole interesse naturalistico perché prossima al Canale Naviglio.

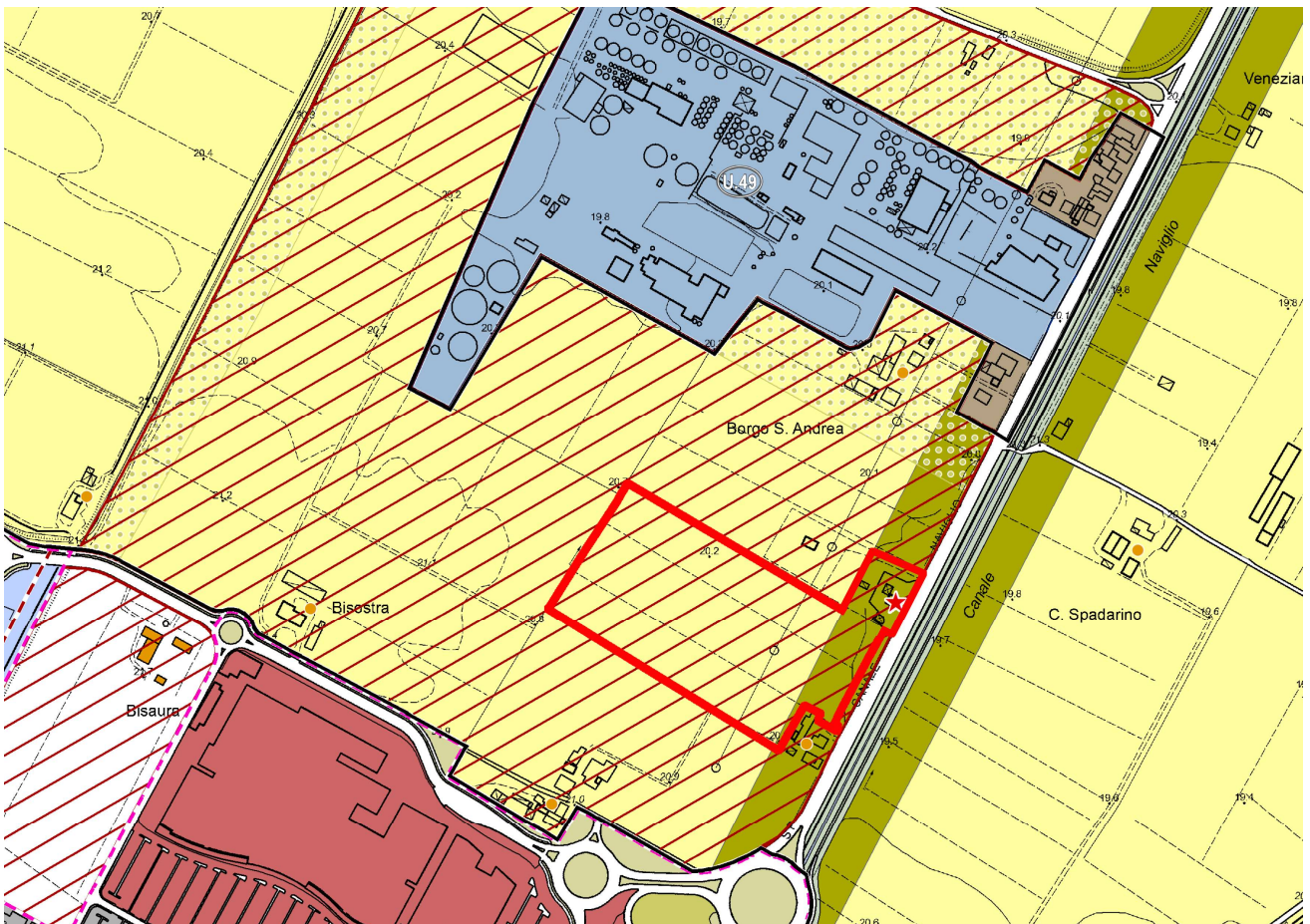
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.

5.1.1 Lotto n. 2 – area sita in Via Granarolo

Il Lotto n. 2, oltre a caratterizzarsi per la già citata zona di particolare interesse paesaggistico ambientale, discendente dal sovraordinato PTCP, e da una tutela comunale sulla stessa fascia delle aste fluviali, è lambito da una presenza di paleodossi di modesta rilevanza e ricade nella zona identificata come ad alta potenzialità archeologica. Parallelamente alla via Granarolo corre uno scolo secondario della rete gestita dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. La strada provinciale prevede una fascia di rispetto di 40 m; il lotto è attraversato da una linea elettrica a 15 kV e ospita una centrale di teleriscaldamento esistente.


5.1.2 II RUE


L'area in questione è normata nella Tavola 7.2 del RUE dell'Unione dei comuni:




Legenda

Territorio rurale

 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)

 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art. 15)

Attuazione e procedure

 Distributori di carburante (art. 32.3)

 Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)

Art. 32 Norme finali e transitorie

5. Ambiti sottoposti a POC

Gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC.

In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG 96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità].

Gli ambiti di nuova previsione di cui all'art. 5.3 delle NdA del PSC, riportati dal RUE, sono soggetti a POC.

Fino all'adozione del POC, che potrà diversamente disciplinare, per gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, valgono le norme di zona del RUE, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3.1 del PSC.

Nelle aree di pertinenza potranno essere localizzate le possibilità edificatorie ammesse dal RUE.

Il POC terrà conto di quanto edificato.

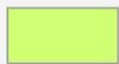
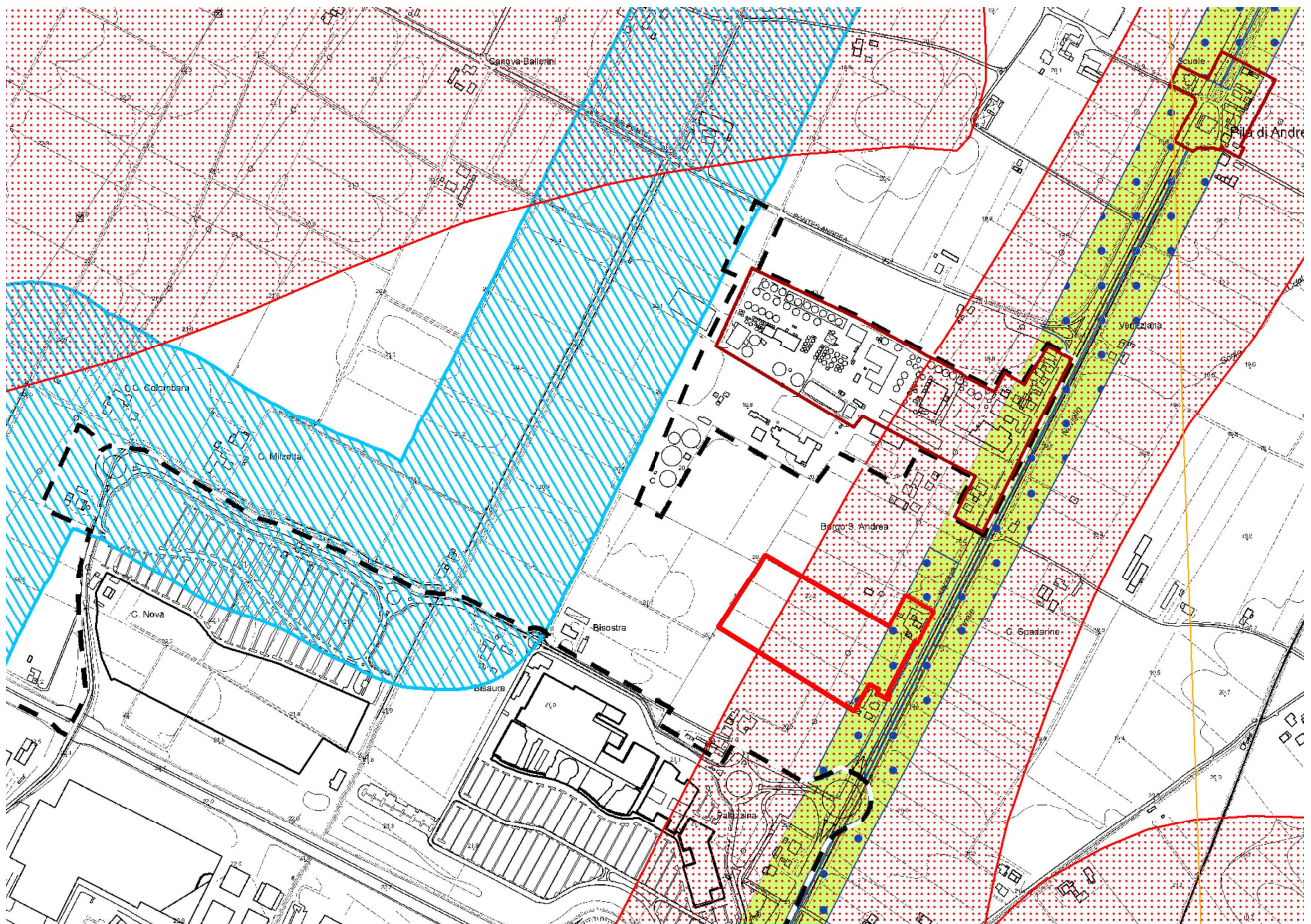
Art. 32 Norme finali e transitorie

3. Distributori di carburanti

Fermo restando quanto previsto per legge in materia, i distributori di carburante devono attenersi alle seguenti disposizioni:

- L'area di pertinenza degli impianti di distribuzione nuovi o di quelli trasformati può essere coperta da tettoie, chioschi, manufatti per un massimo del 50%; la rimanente area dovrà essere sistemata prevedendo una fascia perimetrale a verde con alberi di alto fusto larga mediamente almeno 2 m, interna all'area stessa; nelle unità d'intervento di superficie superiore a 3.000 m², la fascia verde alberata perimetrale dovrà essere incrementata di una quota pari ad almeno il 50% della superficie eccedente tale dimensione.
- I confini degli impianti potranno essere delimitati da siepe ed eventuale rete metallica infissa su muretto di altezza non superiore a 15 cm. Maggiori dislivelli dovranno essere raccordati attraverso scarpata alberata con pendenze costanti per tutta la fascia verde.
- Le pensiline dovranno avere una distanza dalla strada di almeno 3 m; i fabbricati che determinano Sul dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto, alla distanza minima di 5 m dal confine.

5.1.3 Tutele comunali e sovracomunali Natura e paesaggio Tav A 7



Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale



Paleodossi di modesta rilevanza



Aree di tutela delle aste fluviali

Tutele Comunali

Art. 22 Natura e paesaggio

1. Definizione

Gli assetti riguardanti la natura e il paesaggio sono contenuti nelle Tavv. C.2 "Tavola dei vincoli: Natura e Paesaggio".

Il RUE introduce, per gli aspetti più importanti o per meglio disciplinare gli interventi, normative puntuali per salvaguardare maggiormente le risorse del territorio.

2. Tutela paesaggistica collinare

Sono gli ambiti del territorio in cui le pianificazioni del passato hanno tutelato la morfologia del paesaggio nelle sue componenti vedutistiche e scenografiche.

Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona con le seguenti limitazioni:

- per le aziende di costituzione posteriore al 23.04.1980 (data di adozione del PRG 80) e per quelle preesistenti, ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione;
- nei limiti espressi dal Titolo IV [Disciplina del territorio rurale], le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni, sono ammesse solo se funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei esistenti;
- sono esclusi gli interventi descritti all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] riguardanti "Allevamenti aziendali" e "Serre con strutture fisse".

3. Aree di tutela delle aste fluviali

Sono gli ambiti individuati lateralmente ai corsi d'acqua, dove ogni intervento consentito dalle norme di zona, deve essere prioritariamente indirizzato al mantenimento e al miglioramento degli assetti idrogeologici e alla salvaguardia e ricostituzione dei corridoi ecologici. In tali aree deve essere sempre perseguito l'obiettivo della minore interferenza con il paesaggio.

4. Singolarità geologiche

Sono da intendersi, quali testimoni del patrimonio geologico, quei siti ove sono conservate significative testimonianze della storia e dell'evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio.

Ogni singolarità è descritta in una apposita Scheda, all'interno della relazione geologica illustrativa del Quadro Conoscitivo del PSC; al contenuto di tale relazione e Scheda si fa riferimento per le valutazioni degli interventi.

Quando non altrimenti specificato, in ambito rurale, gli interventi che comportano modifiche al terreno devono essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni stessi e/o al servizio delle attività agricole: in questi casi il progetto delle opere deve essere accompagnato da una relazione geologica che dimostri la coerenza con quanto descritto nel PSC. Sono ammessi gli interventi derivanti dalle specifiche norme di zona.

5. Profili, crinali e punti panoramici

L'ambito interessato dalla presente norma riguarda gli interventi edilizi suscettibili di alterare le visuali paesaggistiche "da" e "verso" i crinali e punti panoramici.

I crinali e i punti panoramici costituiscono elementi di connotazione del paesaggio che determinano la salvaguardia del profilo, dei coni visuali e dei punti di vista. Ferma restando l'applicazione del presente articolo a tutti i crinali e punti panoramici del sistema collinare, il RUE nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: natura e paesaggio" ne individua i principali.

Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona e devono prioritariamente essere valutati con l'obiettivo di non compromettere il paesaggio, realizzando ogni necessaria opera di mitigazione visiva: la documentazione di progetto deve comprendere tale valutazione.

6. Visuali da conservare

Sono gli ambiti del territorio, generalmente ubicati in adiacenza a vie di comunicazione, dove si percepisce ancora una marcata differenza fra l'ambito rurale e quello urbano, che è necessario preservare da edificazioni che incidano sulle visuali verso lo spazio aperto.

Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona con le seguenti limitazioni per una profondità di 100 m:

- le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente in accorpamento con l'edilizia esistente perseguendo il mantenimento visivo del fronte dell'edificazione esistente proiettata sull'infrastruttura che genera la tutela;

- l'altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti nel nucleo edilizio originario.

7. Calanchi

- Il RUE individua i calanchi di valore paesaggistico in cui sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, che in ogni caso non ne devono alterare gli aspetti naturalistici e paesaggistici:
- opere ed attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi fino al restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solamente per decrementarne il carico urbanistico.


Tutele Sovracomunali

Paleodossi di modesta rilevanza e

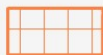
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

5.1.4 Tutele comunali e sovracomunali storia e archeologia Tav B 7

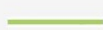


 Zona ad alta potenzialità archeologica

5.1.5 Tutele comunali e sovracomunali sicurezza del territorio Tav C 7

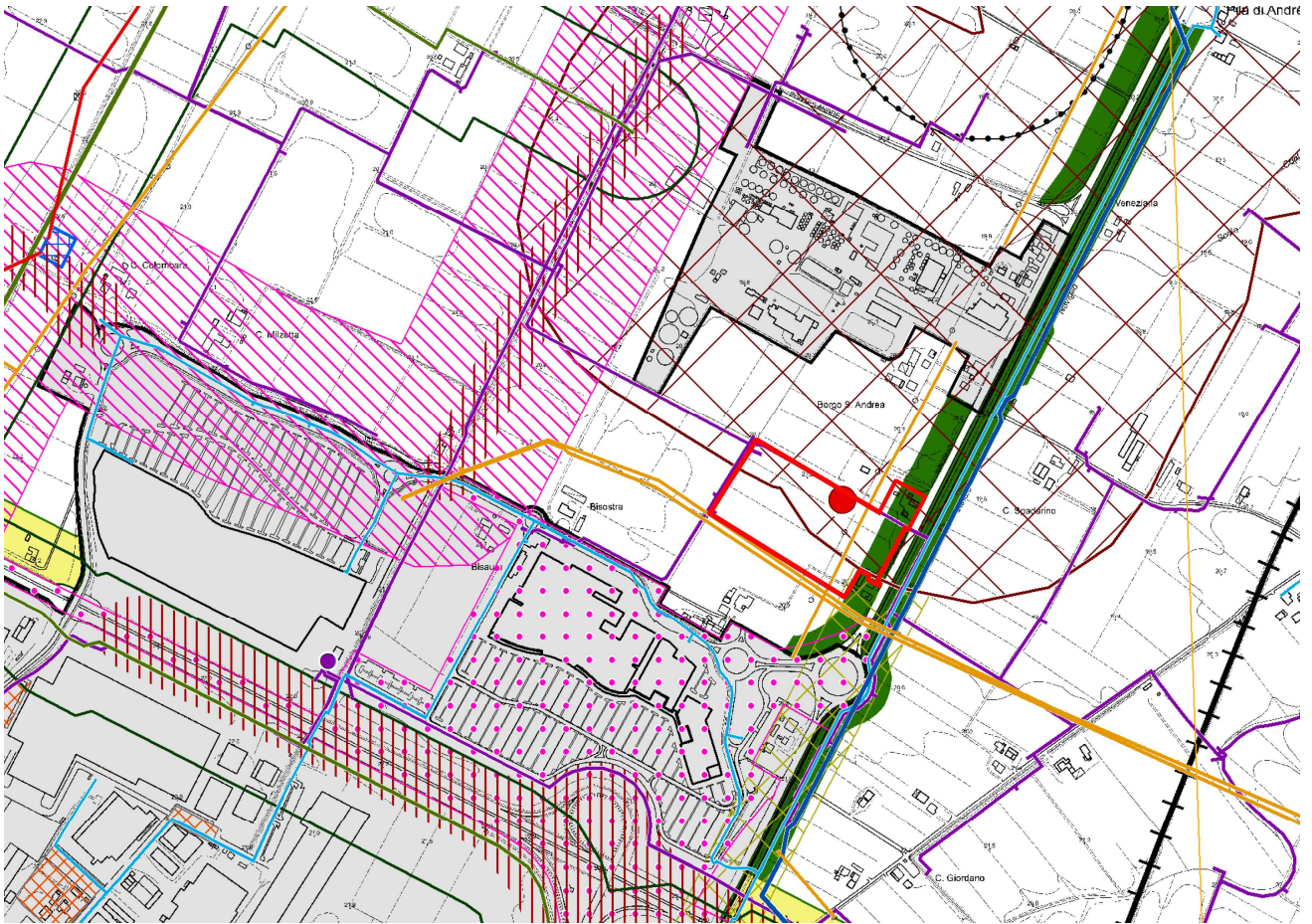


Aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2)




Scoli e/o canali secondari

5.1.6 Tutele comunali e sovracomunali impianti e infrastrutture Tav D 7



_Fasce di rispetto stradali (solo nel caso in cui la fascia sia più ampia rispetto al Codice della Strada)

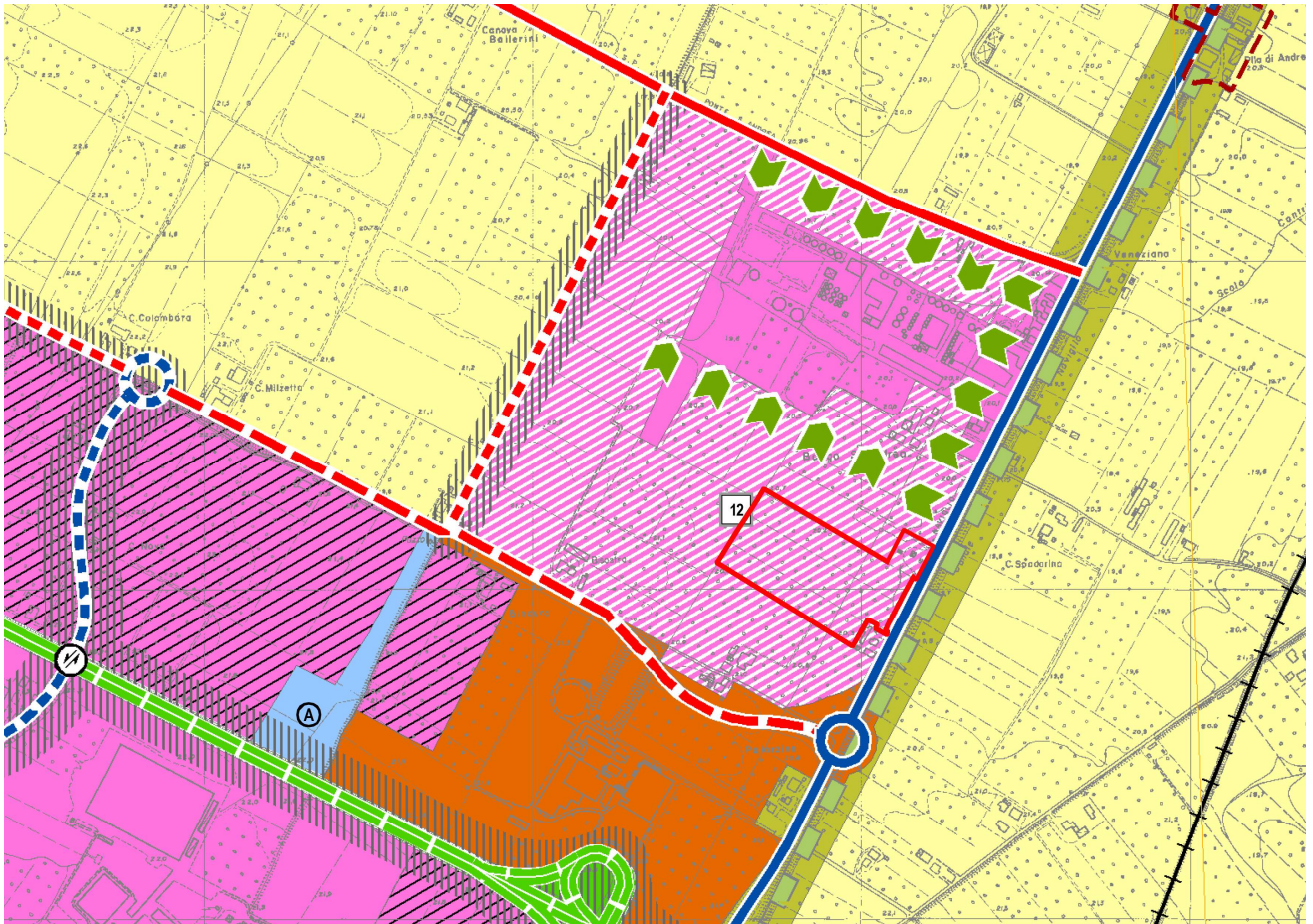
 Fascia di rispetto 80 m

 Fascia di rispetto 30 m

 Fascia di rispetto 40 m

 Fascia di rispetto 20 m

5.2II PSC



Ambito per nuovi insediamenti
produttivi sovramunicipali (Art. 5.3)

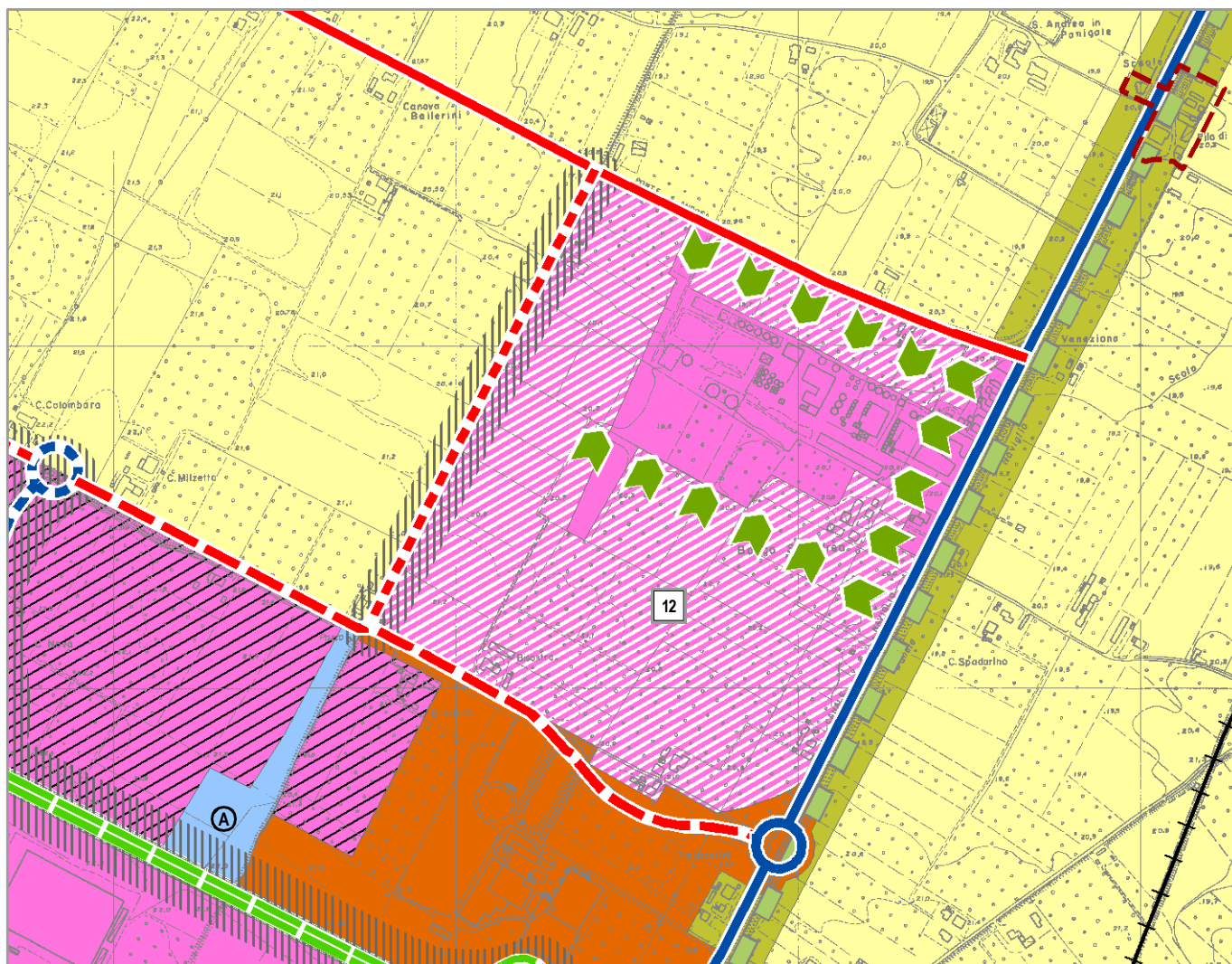


Numero identificativo ambito per nuovi insediamenti¹

Scheda d'ambito









COMUNE DI FAENZA: ambito 12_ Naviglio

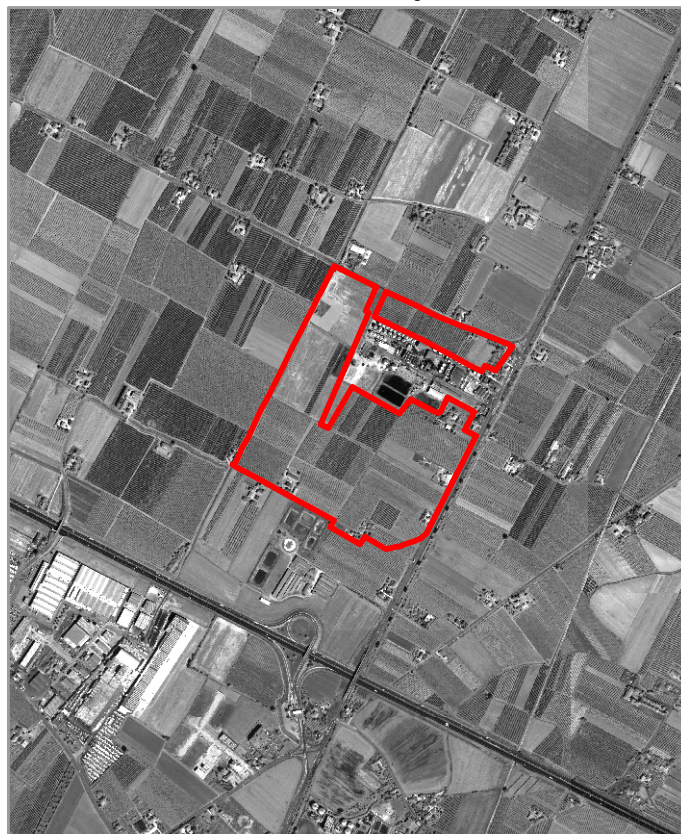
Stralcio tavola di progetto 3_7 - Scala 1:10.000



Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:

Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000

-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali
-  Dotazione ecologica-ambientale
Intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
-  Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  Adeguamento autostrada
-  Viabilità primaria di progetto
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Adeguamento viabilità secondaria
-  Corridoio per la viabilità di progetto



DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	12 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Naviglio
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 39 ettari, compresa fra la via Granarolo, via Sant'Andrea e la via Bisaura, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 155.000 SUL minima: mq 90.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via Sant'Andrea e via Bisaura; _valorizzazione del canale centuriato "Fosso Vecchio". Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento e collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

ANALISI DI COMPATIBILITA' ALLA TRASFORMAZIONE

COMPATIBILITA' PROGRAMMATICA	STRUMENTI PIANIFICATORI	<p>Le destinazioni previste per l'area in esame, in rapporto alle destinazioni indicate dagli strumenti urbanistici vigenti, evidenziano la presenza di alcune prescrizioni imposte dal PTCP e l'appartenenza dell'area a specifici contesti normativi, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> _Unità di paesaggio N.12-A della Centuriazione (art. 2.4); _Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art 3.21B.c); _Paleodossi di modesta rilevanza (art. 3.20.c); _Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 3.19); _Ambiti rurali a prevalente vocazione produttiva agricola (art. 10.8); _Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale (art. 8.1); _Aggregati di ambiti specializzati per attività produttive "strategici" (art. 8.1); _Agroecosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico (art. 7.3); _Ecosistemi naturali e seminaturali: filari alberati esistenti; _Rete ecologica di secondo livello esistente: fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici complementari; _Elementi antropici e punti di conflitto individuati dal PTCP: rete di base di interesse regionale. <p>Il PSC inserisce l'area fra quelle a media ed alta potenzialità archeologica (art. 11.2); il PTPR la inserisce fra le aree soggette a disposizioni volte alla tutela dell'identità culturale del territorio. Una parte dell'area è soggetta a specifici provvedimenti di tutela di cui al D.Lgs 42/2004 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua).</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
COMPATIBILITA' USO DELLE RISORSE	CONSUMI	<p>I consumi previsti per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso previste; per l'area si è stimato un incremento contenuto dei consumi idrici, di energia elettrica e di gas naturale per effetto di uno sviluppo limitato delle previsioni insediative.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</u></p>
	EMISSIONI	<p>Le emissioni previste per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso previste; per l'area si è stimato un incremento contenuto della produzione di acque reflue, di gas climalteranti (CO₂) e di RS; risulta limitata la riduzione dei suoli agricoli (<i>carbon sink</i>) e la presenza di elettrodotti ad alta e media tensione; per quanto riguarda l'inquinamento acustico, si prevede un passaggio dalla classe acustica 3 alla 5 con forte aumento dei limiti di immissione sonora da rispettare per legge e la conferma della classe acustica 4 per la pertinenza stradale lungo la via Granarolo.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</u></p>
COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	VULNERABILITA' ACQUIFERI	<p>Nell'area in esame non sono presenti aree di ricarica degli acquiferi sotterranei con terreni aventi un grado di permeabilità medio.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</u></p>
	GEOMORFOLOGIA	<p>L'area in esame non è soggetta a fenomeni di esondazione e alla instabilità dei versanti; dal punto di vista sismico l'area è classificata in zona 2 ed è in parte compresa fra le aree che necessitano di un secondo livello di approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</u></p>
	NATURA E PAESAGGIO	<p>L'area è prevalentemente una zona agricola a colture permanenti, in presenza di aree e/o elementi di interesse storico e archeologico e in assenza di aree di interesse paesaggistico, situata in prossimità di una rete di connessione ecologica.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</u></p>
	ASSETTO TERRITORIALE	<p>L'area in esame presenta un indice di dispersione urbanistico (urban sprawl) medio, associato ad un consumo di suolo basso.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	SERVIZI IN RETE	<p>L'area in esame non dispone di una rete di servizi adeguata per soddisfare i propri fabbisogni e/o presenta difficoltà di allaccio nei confronti di quasi tutti i servizi in rete presenti nelle aree limitrofe. Bisogna tenere in considerazione le fasce di rispetto da elettrodotti, gasdotti, strade e canali consortili presenti nell'area; in prossimità dell'ambito è insediata una azienda a rischio di incidente rilevante.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</u></p>
	RETE PER LA MOBILITA'	<p>L'area in esame necessita di un sistema mediamente complesso di infrastrutture stradali e ciclabili per l'innesto con la viabilità esistente; la rete ciclabile è assente e/o sono distanti i punti di innesto con la rete locale; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta soddisfacente.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>

SINTESI VALUTATIVA DEL LIVELLO COMPATIBILITA' DELL'AMBITO

COMPATIBILITA' PROGRAMMATICA	STRUMENTI PIANIFICATORI	PTPR	
		PAI	
		PTCP	
COMPATIBILITA' USO DELLE RISORSE	CONSUMI	Idrici	
		Energia elettrica	
		Energia termica	
	EMISSIONI	Acque reflue	
		Rifiuti RSU	
		Rifiuti RS/RSP	
		Gas Climalteranti	
		Carbon Sink	
		Elettromagnetismo	
Rumore			
COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	VULNERABILITA' ACQUIFERI	Ricarica acquiferi	
		Permeabilità terreni	
	GEOMORFOLOGIA	Rischio idraulico	
		Stabilità dei versanti	
		Rischio sismico	
	NATURA E PAESAGGIO	Uso del suolo	
		Rete ecologica	
		Paesaggio	
	ASSETTO TERRITORIALE	Urban Sprawl	
Consumo di suolo			
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	SERVIZI IN RETE	Rete elettrica	
		Rete gas metano	
		Rete acquedotto	
		Rete fognaria	
	RETE PER LA MOBILITA'	Sistema viabilità carrabile	
		Sistema ferroviario	
		Rete ciclabile	
		Trasporto pubblico	

ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE:

GIUDIZIO INTERMEDIO DI COMPATIBILITA':	MEDIO		
--	-------	--	--

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AGGIUNTIVE PER GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' DELL'AMBITO

USO DELLE RISORSE: COMPENSAZIONI	CONSUMI	<p>Energia: _prevedere un corretto orientamento solare delle masse edificate; _utilizzare il teleriscaldamento, la cogenerazione o altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili; _ottimizzare il comportamento passivo degli edifici ed utilizzare generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico; _utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari) e per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici); _perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso.</p> <p>Acqua: _prevedere il risparmio della risorsa acqua e l'utilizzo di sistemi di riciclo e accumulo di acqua piovana e dei reflui recuperabili; _differenziare gli approvvigionamenti in funzione degli usi.</p>
	EMISSIONI	<p>Rumore: _qualora necessario, utilizzare barriere antirumore, preferibilmente con elementi naturali, per ottenere un migliore inserimento paesaggistico e la mitigazione ambientale; _ottimizzare la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai recettori sensibili.</p> <p>Gas climalteranti: _ridurre le emissioni di gas climalteranti (CO₂) in conformità agli obiettivi di PSC; _prevedere soluzioni impiantistiche centralizzate a basso fattore di emissione; _prevedere essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO₂ e polveri.</p> <p>Rifiuti: _aumentare la percentuale di raccolta differenziata; _promuovere adeguate aree comuni per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilati agli urbani.</p>
COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE: COMPENSAZIONI	VULNERABILITA' ACQUIFERI	<p>Permeabilità: _ricorrere a superfici filtranti negli spazi scoperti pubblici e privati; _perseguire l'obiettivo di una permeabilità minima dei terreni pari al 30% della superficie fondiaria.</p> <p>Regimazione delle acque: _mantenere e rinaturalizzare il reticolo idrografico esistente.</p>
	GEOMORFOLOGIA	<p>Sicurezza: _realizzare bacini di laminazione con funzioni anche di habitat naturale; _prevedere un piano d'uso e sicurezza dell'area in caso di emergenza.</p>
	NATURA E PAESAGGIO	<p>Verde: _prevedere interconnessioni tra verde privato e aree pubbliche con l'obiettivo di realizzare reti ecologiche e percorsi ciclopedonali integrati con le aree verdi; _prevedere la tutela e l'integrazione delle tracce insediative storiche.</p>
	ASSETTO TERRITORIALE	<p>Ambito: _favorire l'inserimento di attività innovative con le strategie pubbliche della qualità sociale; _promuovere la qualità architettonica; _utilizzare elementi di architettura come fattore di connessione ecologica (ad esempio tetti e pareti verdi); _prevedere, quale prestazione per gli edifici, da dettagliare nel POC e nel PUA, che almeno una superficie analoga a quella della copertura sia permeabile (tetto giardino 100%; parete verde 50%; habitat naturale con acqua 120%).</p>
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE: COMPENSAZIONI	SERVIZI IN RETE	<p>Infrastrutture: _minimizzare gli impatti connessi alla realizzazione della rete elettrica, del gas e dell'acquedotto nonché dell'impiantistica territoriale;</p>
	RETE PER LA MOBILITA'	<p>Mobilità (da valutare nel POC): _favorire la mobilità pedonale e ciclabile, estendere il sistema "biciclette pubbliche" e connetterlo alla viabilità ciclopedonale esistente; _realizzare fasce di ambientazione a fianco della viabilità strutturale o di attraversamento, ottimizzare la circolazione interna all'ambito e prevedere, a fianco della viabilità, le alberature stradali; _favorire i sistemi di mobilità in modo da minimizzare il ricorso all'auto privata.</p>

ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE:

GIUDIZIO FINALE DI COMPATIBILITA':	MEDIO - ALTO			
------------------------------------	--------------	--	--	--

6.IL DISEGNO DEGLI SPAZI PUBBLICI e DELLA VIABILITÀ

Il progetto prevede:

- Cessione delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggio
- Adeguamento della viabilità di accesso tramite un progetto di ristrutturazione urbana che prevede d'inserire in veste del tutto rinnovata il distributore esistente, con raccordi d'ingresso e uscita a norma di legge.
- Realizzazione del sistema di fognature: le condotte fognarie bianche recapiteranno nella condotta esistente già presente nella via granarolo.
- Il tombamento del canale naviglio adiacente al nostro lotto per poter accedere ad esso.
- Il tombamento della linea elettrica aerea che attraversa l'area, spostandola il più possibile a ridosso della strada provinciale SP8.
- Il riordino della viabilità all'ingresso è necessario e rafforza il ruolo di asse strutturante dell'area di ingresso alle aree della Penisola Trattaroli.

6.1 STANDARD URBANISTICI.

<i>Superficie edificabile da adibire a logistica</i>	m ²	9.750
Superficie coperta massima 70% della superficie fondiaria	m ²	20.245
<i>Superficie a terreno naturale permeabile</i>	m ²	9.760
Superficie Fondiaria	m²	32.533
<i>Superficie parcheggio pubblico</i>	m ²	2.297
<i>Superficie verde pubblico</i>	m ²	3.445
Superficie aree da cedere urbanizzate (15% STER)	m²	5.742
Superficie Complessiva (STER)	m²	38.275

6.2 VERIFICA DEI CRITERI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA ADOTTATI

6.2.1.1 Assetto dell'insediamento.

L'intervento si propone di realizzare un capannone adibito a logistica e avrà un SUC massima di 9750 mq., i piazzali di pertinenza di carico e scarico della merce, i parcheggi del personale e una rilevante area verde.

Inoltre si propone di realizzare anche un nuovo distributore di carburante in sostituzione di quello esistente e di rinnovare gli accessi stradali su via Granarolo, realizzando un imbocco dell'area con le dovute corsie di accelerazione e decelerazione.

Per gli edifici particolare attenzione verrà prestata nel compiere, in sede esecutiva, le scelte di carattere tecnologico – impiantistico.

6.2.1.2 Sostenibilità energetica degli insediamenti.

L'uso sostenibile delle risorse energetiche è l'obiettivo che si persegue per lo sviluppo della nuova area produttiva, massimizzando l'impiego di fonti rinnovabili e incentivando la realizzazione di sistemi di produzione di energia efficienti e con le più basse emissioni di inquinanti (in particolare PM e NOX).

Le coperture del nuovo capannone potranno essere utilizzate per l'installazione di pannelli fotovoltaici, con l'attenzione che si dovrà garantire una corretta esposizione delle coperture degli edifici garantendo un'autosufficienza energetica per il condizionamento e per l'illuminazione privata dell'area.

6.2.1.3 Uso razionale e risparmio delle risorse idriche negli insediamenti produttivi.

Uno degli obiettivi di sostenibilità ambientale è la gestione eco-efficiente dell'acqua. Per un utilizzo eco-efficiente della risorsa acqua è necessario operare al fine di garantirne una corretta gestione, la quale dovrà essere volta alla riduzione dell'inquinamento e dei consumi, con il conseguente duplice vantaggio ambientale ed economico (in termini di riduzione del costo diretto e di minor consumo).

6.2.1.4 Mobilità sostenibile.

Al fine di operare delle scelte strategiche che permettano la sostenibilità economica dell'intervento e la sicurezza stradale si allega la stima del traffico indotto

ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI PROPOSTA DI
ACCORDO OPERATIVO

Articolo 1. ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

La richiesta di proposta si compone dei seguenti elaborati:

- Modulo 1 presentazione della richiesta
- Modulo 2 documentazione costitutiva della proposta
- Modulo 3 scheda dati
- Modulo 4 dichiarazione degli elaborati cartacei relativi alla proposta di accordo operativo
- Modulo 5 contenuti base dello schema di convenzione

- Allegato A Relazione tecnica
- Allegato B Documentazione fotografica
- Allegato C Documentazione catastale
- Allegato D Stima del traffico indotto
- Allegato E Elenco degli elaborati
- Allegato F Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

- Tav. 01 Inquadramento territoriale
- Tav. 02 Rilievo planimetrico del comparto
- Tav. 03 Progetto schema dell'assetto territoriale
- Tav. 04 Progetto – infrastrutturale per la viabilità