

REGIONE EMILIA ROMAGNA

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA COMUNE DI FAENZA

Piano Particolareggiato relativo alla scheda di PRG n.146
"AREA DEL CASELLO AUTOSTRADALE" comparto C e
completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui
al P.d.C. 170/2006 in ottemperanza alla convenzione del
19/01/2006 Rep. 133944/11587

Ubicazione: via Giovanni Falcone



studio architetti associati

arch. Chiara
Greggio

arch. Diego
Lombardi

Progettisti:

P.zza Matilde di Canossa, 7 _ 42026

Ciano d'Enza di Canossa (RE)

P.IVA 02194580359

Tel. 0522878212 _ Fax 0522878036

e-mail: .c.greggio@cd-architect.com

Committente:

PES REAL ESTATE SRL

Via R.Bendandi, 14 - 47122 Forlì (FC)

P.IVA03589290406

Tel. +39-0543/757011

e-mail: pesrealestate@legalmail.it

Descrizione _ RELAZIONE ILLUSTRATIVA

R.1

Comune _ Faenza

Foglio _ 63

Foglio _ 64

mapp. _ 284-285-512-514-516-517

mapp. _ 230

FIRMA

31/10/2020

25/02/2021
REV. Prot. 2289/21

Con la consulenza specialistica di:

RETE FOGNARIE - LAMINAZIONE
RETE ACQUEDOTTO

STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - VALSAT

GEOLOGIA

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

RILIEVO TOPOGRAFICO

PRISMA INGEGNERIA SRL

Ing. Conti Franca

Dott. Geol. Marabini Stefano

Energia studio di progettazione impiantistica

Studio Associato di Ingegneria GEOTECNO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla scheda di PRG n. 146 “Area del Casello Autostradale” comparto C e completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Progetto Unitario P.d.C. 170/2006 in ottemperanza alla Convenzione Rep. n. 133944/11587 del 19/10/2006 trascritta il 25/10/2006.

PREMESSA

La presente relazione è riferita al progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la progettazione urbanistica a carattere produttivo dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 delle Norme di Attuazione che ne prevede la trasformazione, attraverso la disciplina del PRG96 che per tale area ha individuato la scheda n. 146 "Area del Casello Autostradale" comparto C.

L'area da trasformare così disciplinata, è ubicata in Faenza Via Giovanni Falcone, di proprietà della Società "PES REAL ESTATE Srl", e catastalmente censita al N.C.T. Foglio 63 Mappali 284 – 285 e Foglio 64 Mappale 230 della superficie catastale pari a mq. 55.516,00 e superficie reale pari a mq. 55.781,00 che corrisponde al perimetro del comparto C individuato dalla scheda di PRG146 "Area del Casello Autostradale".

Risultano di proprietà della Società "PES REAL ESTATE Srl" anche le aree catastalmente censite al N.C.T. Foglio 63 Mappali 512 – 514 – 516 – 517 della superficie catastale pari a mq. 1.800,00 e superficie reale pari a circa mq. 1.774,00; e l'area esterna al perimetro di intervento catastalmente censita al N.C.T. Foglio 63 Mappale 519 della superficie catastale di mq. 18,00.

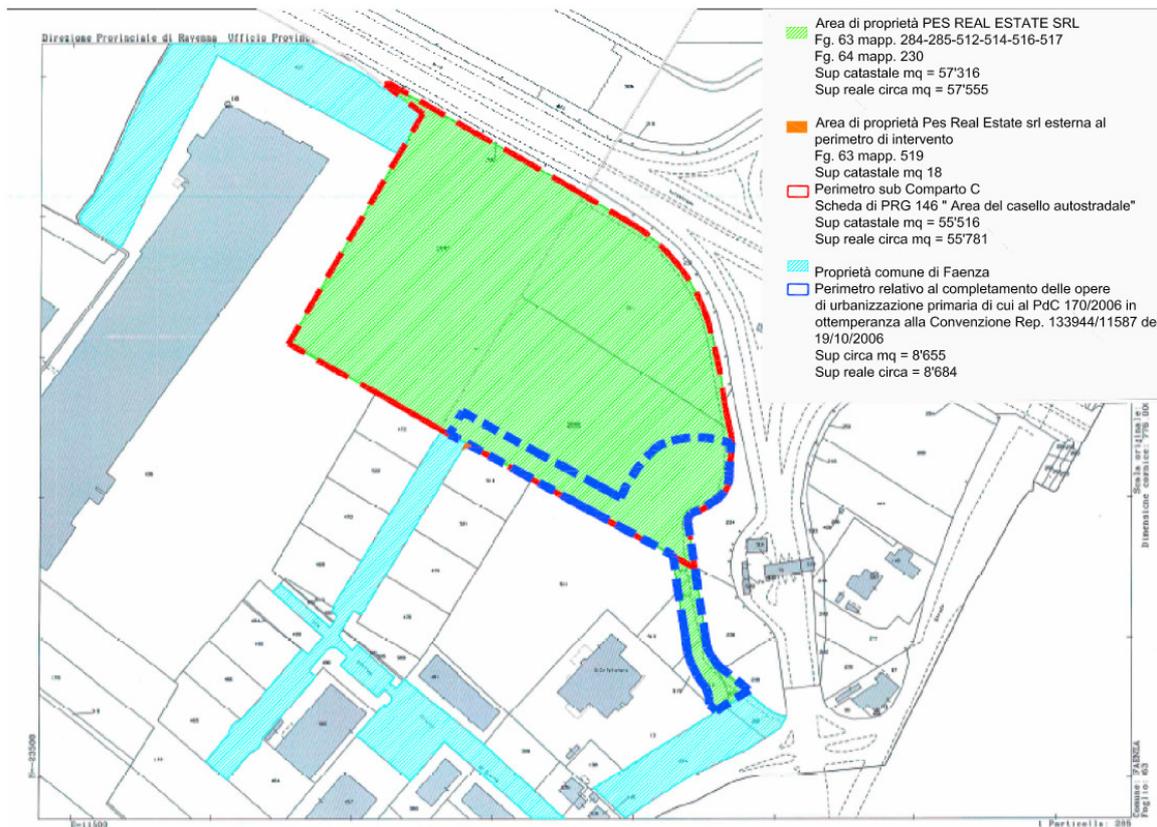
Tutte le aree di proprietà più sopra descritte risultano coinvolte nel presente progetto urbanistico.

Si precisa che tale area di proprietà è stata oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi:

- **Schema di Inquadramento Operativo (SIO) "Area produttiva Casello Autostradale in Via S. Silvestro – Via Granarolo (scheda n. 146 – Tav. P.3 PRG96)"** approvato con atto Consiglio Comunale 5260/505 del 20/11/2003, che individua gli spazi pubblici comuni ai comparti B e C individuati dalla scheda attuabili antecedentemente l'attuazione dei comparti stessi. Definisce altresì le modalità attuative per la trasformazione dei singoli comparti.
- **Progetto Unitario per la realizzazione di strada pubblica e parcheggio pubblico "Area del Casello Autostradale"** scheda 146 comparti B e C, di cui al P.d.C. n. 170 del 14/11/2006 cui è allegata la Convenzione urbanistica Repertorio 133944/11587 del 19/10/2006 trascritta a Ravenna il 25/10/2006 Reg. Gen. 27470 Reg. Part. 16533. Tale progetto prevede la realizzazione delle aree pubbliche comuni ai due comparti B e C in conformità a quanto indicato nel SIO più sopra descritto.

E' da segnalare la presentazione in data 17/11/2011 con Prot. 42567 di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla trasformazione del comparto C, mai ritirato oggi scaduto.

Le opere di urbanizzazione primaria autorizzate col rilascio del Progetto Unitario più sopra descritto, risultano ad oggi già in parte realizzate, mai collaudate, pertanto il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata ricomprende al suo interno anche il completamento di tali opere in ottemperanza agli impegni sottoscritti nella Convenzione Rep. 133944/11587 del 19/10/2006.



Estratto di mappa catastale da Tav. A.1

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” include solo per una piccola parte l’area di intervento in ambito di tutela “Paleodossi di modesta rilevanza”.



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

Tav. 2.11 - Tutela dei Sistemi Ambientali e delle risorse naturali e storico – culturali
PTCP

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 C.C. 5761/17 del 22/01/2010.

La Tav. 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: Scenario” del PSC individua graficamente l'area in “Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali – PRG” di cui all'Art. 5.2 Norme di Attuazione. Il presente Piano Particolareggiato prevede l'individuazione di un lotto privato con destinazione direzionale, in conformità con le previsioni del PSC.





Tav. 3.7 – “Aspetti strutturanti – Progetto: Scenario”

Come si evince dalla Relazione Illustrativa di PSC, all'art. 2.2. denominato “ *Le integrazioni di funzioni*” questi ambiti devono essere ristudiati applicando criteri di sostenibilità, attraverso scelte orientate all'eco-efficienza e all'ottimizzazione delle risorse ambientali.

A tale riguardo, cercando di ottemperare a quanto richiesto e stabilito da APEA, acronimo di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, si sono cercati di individuare alcuni requisiti da rispettare nel presente Piano, riguardanti la scala urbanistico/territoriale, quella architettonico/edilizia e gestionale. Tali requisiti scelti e valutati in base alla localizzazione dell'insediamento e alla natura dell'attività da inserirvi, hanno portato all'elaborazione di un elenco degli interventi che per ogni ambito ed obiettivo di scala si intenderebbe mettere in atto. Il quadro ipotizzato sarebbe il seguente:

1. **Requisiti carattere urbanistico/territoriale:**

- Massimizzare l'efficienza e l'efficienza dei processi di depurazione e regolazione del deflusso delle acque reflue e meteoriche. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Interventi di Laminazione
 - Sistemi di trattamento e recupero acque
 - Sistemi di separazione reti
- Massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi ed il ricorso a fonti di energia rinnovabile. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Orientamento degli edifici preferibilmente secondo l'asse N/S
 - Produzione dell'energia da fonti rinnovabili solare, FV, recupero calore
- Riduzione delle pressioni ambientali indotte dai trasporti e dal traffico veicolare sulla viabilità di collegamento e sulla rete viaria interna. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Efficienza della rete stradale e di parcheggio
 - Disponibilità di piste ciclabili protette
 - Adeguato dimensionamento delle carreggiate
 - Adeguata segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Massimizzare qualità energetica- ambientale ed il comfort interno dell'edificio. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Progettazione architettonica ed edilizia rispettosa dei parametri NzeB
- Assicurare efficace inserimento ed interazione paesaggistico ambientale dell'insediamento. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Utilizzo di fasce e barriere verdi lungo l'asse autostradale

2. **Requisiti carattere architettonico/edilizio:**

- Massimizzare l'efficienza e l'efficienza dei processi di depurazione e regolazione del deflusso delle acque reflue e meteoriche. Le azioni/interventi previsti sono:

- Prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche
- Ridurre il prelievo di acque superficiali, di falda e di rete. Le azioni/interventi previsti sono :
 - Contenimento dei consumi mediante sistemi di risparmio idrico
 - Recupero delle acque grigie
- Massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi ed il ricorso a fonti di energia rinnovabile. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Prevedere sistemi di schermature delle superfici vetrate e sistemi di recupero calore
 - Installare un sistema di controllo domotico
 - Realizzare sistemi radianti, impianti termici ad alto rendimento, impianti di aerazione con recupero di calore
 - Contenere le dispersioni termiche interne mediante l'inserimento di porte scorrevoli e/o bussole d'ingresso
 - Garantire la resistenza termica mediante l'utilizzo di materiali a bassa trasmittanza
 - Contenere il carico termico estivo sulla copertura mediante la scelta di un accurato sistema di isolamento termico dell'involucro e grazie all'inserimento di sistemi di ricambio d'aria
 - Favorire la produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili inserendo sistemi di solare termico, fotovoltaico, pompa di calore
 - Assicurare un buon livello di illuminazione naturale privilegiando colori chiari
 - Razionalizzare i consumi per l'illuminazione mediante la previsione di sistemi di controllo
 - Assicurare un buon livello di illuminazione artificiale mediante corretta localizzazione delle apparecchiature, dell'uso di sorgenti luminose in grado di fornire agli ambienti un'adeguata luminanza e resa cromatica
- Garantire la qualità del clima acustico degli spazi interni ed esterni. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Limitare l'impatto acustico interno/esterno tramite un adeguato isolamento acustico delle eventuali sorgenti

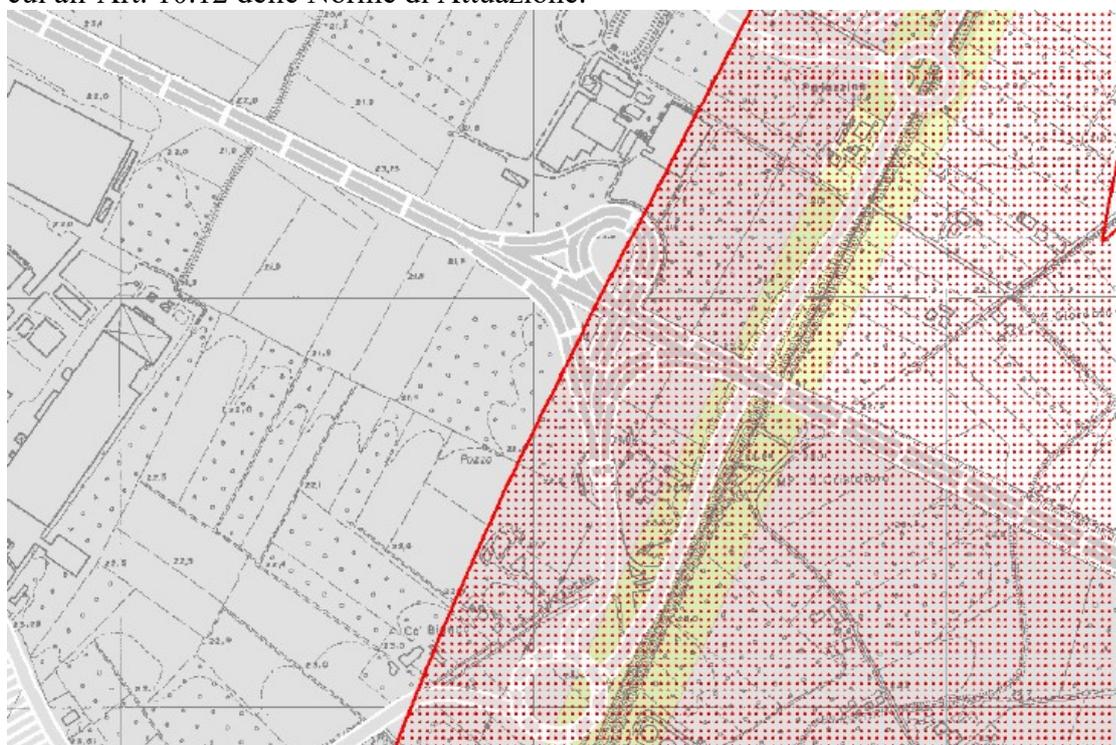
3. **Requisiti gestionali:**

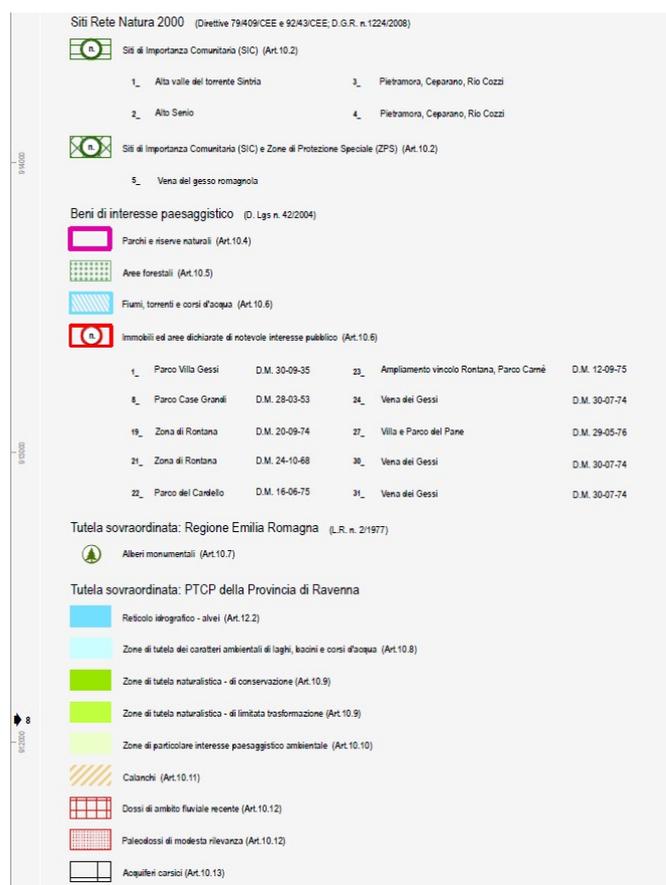
- Riduzione delle pressioni ambientali indotte dai trasporti e dal traffico veicolare sulla viabilità di collegamento e sulla rete viaria interna. Le azioni/interventi previsti sono:

- Assegnare ad un unico referente aziendale la funzione di Mobility manager
- Massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi ed il ricorso a fonti di energia rinnovabile. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Assegnare ad un unico referente aziendale la funzione di Energy manager
- Ridurre rischio di incidenti ambientali derivanti dalla gestione delle sostanze pericolose e dalla presenza di processi a rischio. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Nominare un referente unico per la sicurezza, RSPP aziendale
- Assicurare l'efficace inserimento ed interazione paesaggistico/ambientale dell'insediamento. Le azioni/interventi previsti sono:
 - Garantire la corretta gestione e manutenzione degli spazi aperti mediante corretta manutenzione aree verdi e eventuale gestione degli habitat naturali

Si specifica che, in merito al quadro degli interventi proposti in relazione ai requisiti della APEA, al fine di ottemperare alle indicazioni regionali in esse incluse, viene escluso l'uso residenziale, con l'eccezione degli alloggi per proprietari ed eventuali custodi.

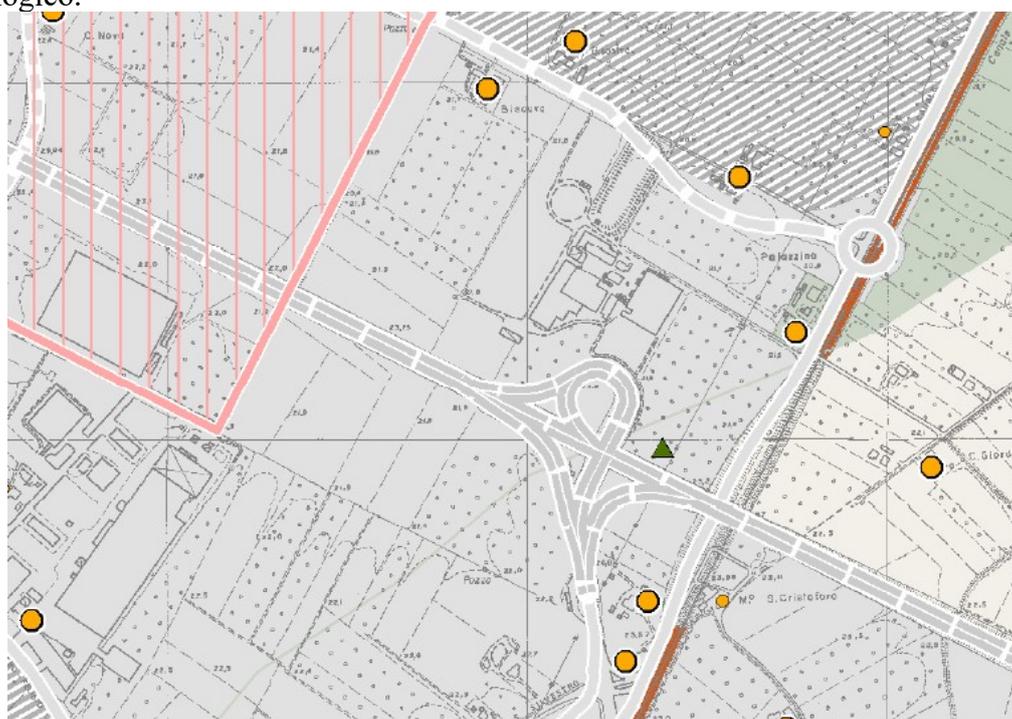
La Tav. 4.A7 “Aspetti Condizionanti – Tutele: Natura e Paesaggio” mostra come l'area in esame sia solo marginalmente interessata dalla tutela dei “Paleodossi di modesta rilevanza” di cui all'Art. 10.12 delle Norme di Attuazione.

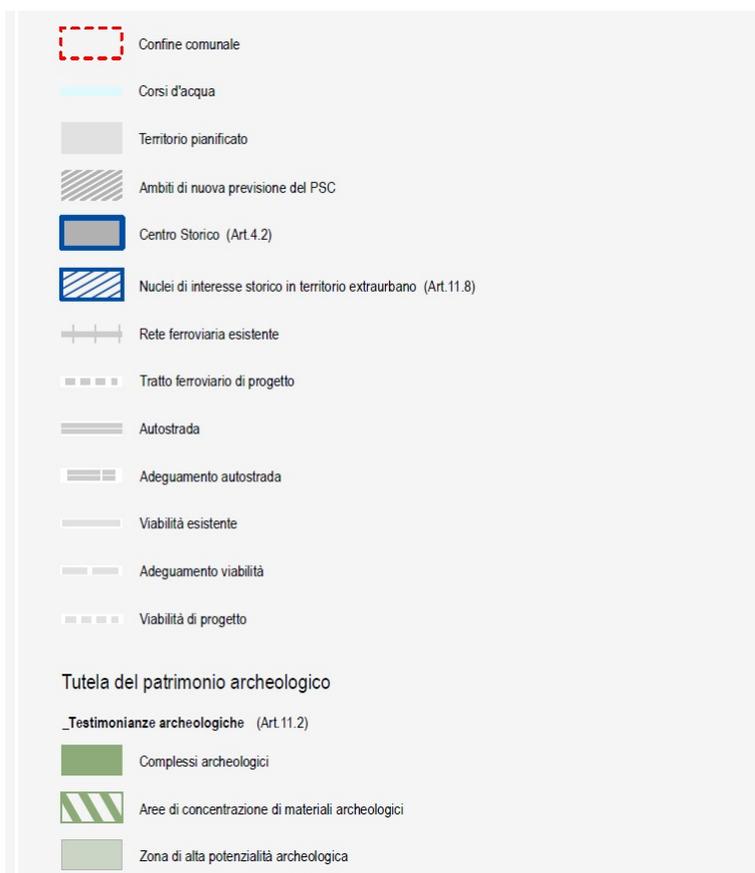




Tav. 4.A7 - “Aspetti Condizionanti – Tutele: Natura e Paesaggio”

La Tav. 4.B7 “Aspetti condizionanti – Tutele: Storia e Archeologia” inserisce l’area all’interno del territorio pianificato e non risulta soggetta alla tutela del patrimonio archeologico.

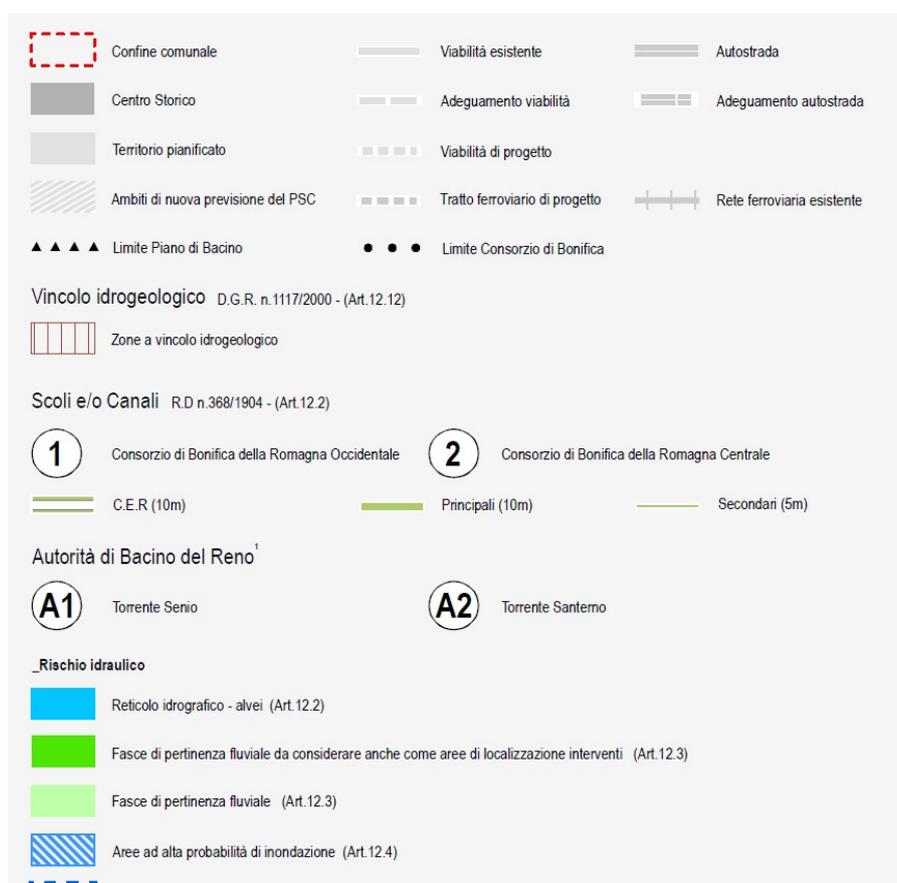




Tav. 4.B7 - Aspetti Condizionanti – Tutele: Storia e Archeologia”

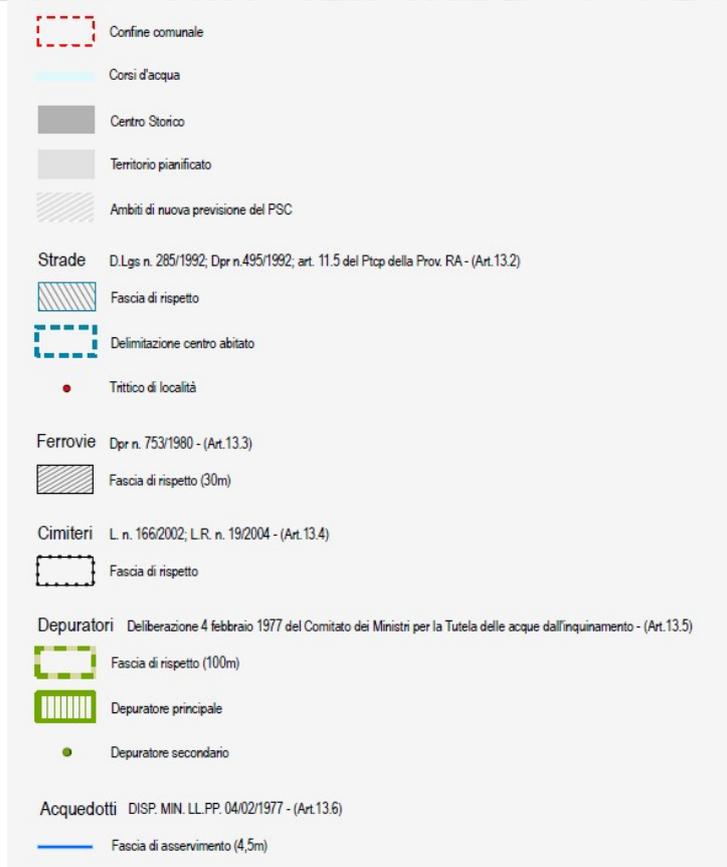
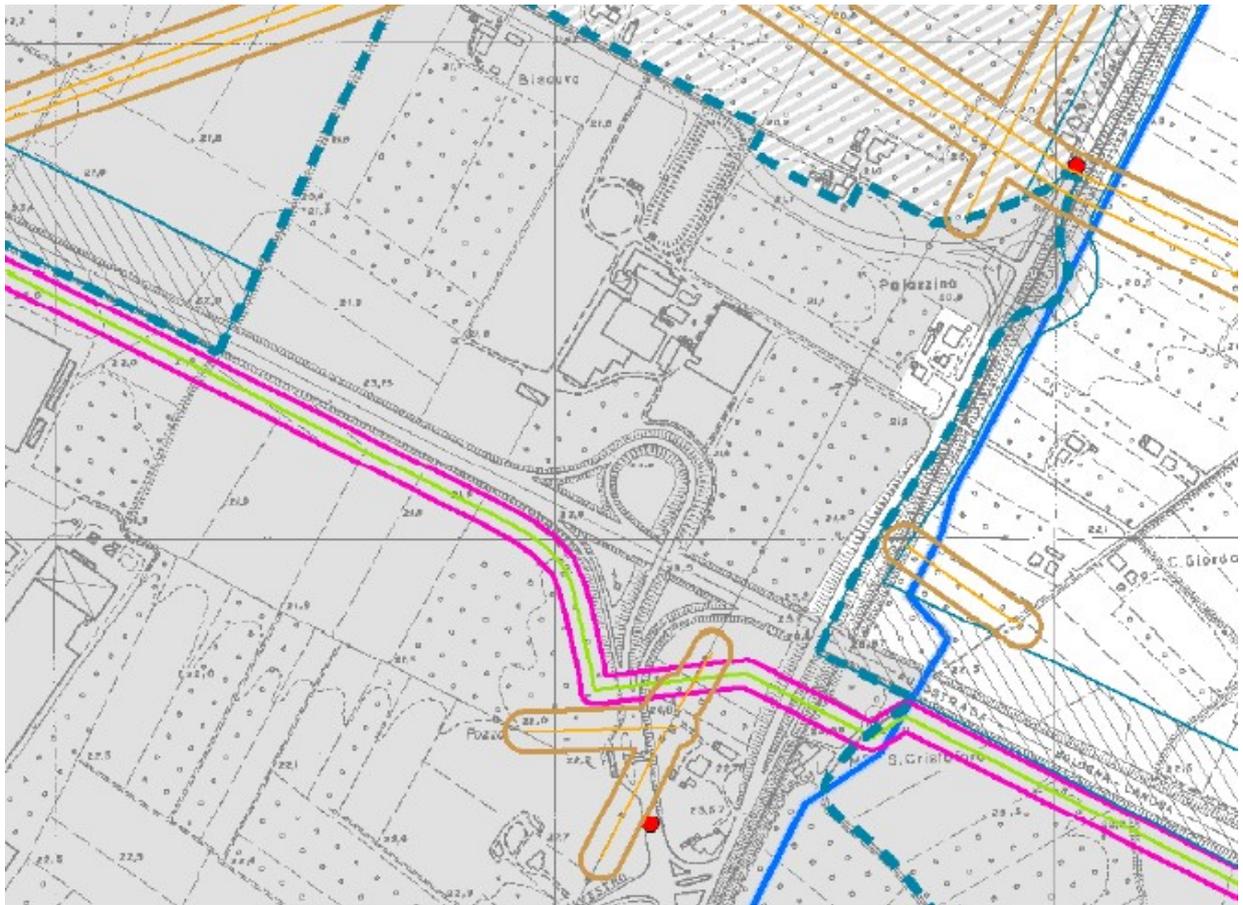
La Tav. 4.C7 “Aspetti condizionanti – Tutele: Sicurezza del Territorio” inserisce l’area in territorio pianificato, lontana da scoli e/o canali principali.





Tav. 4.C7 – “Aspetti Condizionanti – Tutele: Sicurezza del Territorio”

La Tav. 4.D7 “Aspetti Condizionanti – Tutele: Impianti e Infrastrutture” mostra la presenza sull’area in oggetto della linea aerea Enel Mt 15 kw e della condotta interrata di competenza SNAM: “Metanodotto potenziamento Forlì – Faenza DN 400”, con le rispettive fasce di rispetto. Il presente Piano Particolareggiato ha tenuto conto di tali interferenze coordinando la progettazione con i vari enti competenti.



Gasdotti	D.M. 16/04/2008 - (Art.13.7)
	Fascia di asservimento
	Condotta SNAM - DN 1050 (30m)
	Condotta SNAM - DN 1200 (20m)
	Condotta SNAM - 900-DN-400 (13,5m)
	Condotta SNAM - DN-300 (12m)
Elettrodotti	DD.MM. 29/05/2008; DGR 1134/2008 - (Art.13.8)
	Fascia di rispetto
	Linea 380 kV - TERNA SpA
	Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea - doppia tema
	Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea - semplice tema
	Linea 15 kV - ENEL Distribuzione SpA - Condotta aerea non isolata
	Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA - Cavo interrato
	Cabina primaria
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)
	Fascia di ambientazione (300m)
	Siti stazioni radio
	Siti stazioni radio da delocalizzare
	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

Tav. 4.D7 – “Aspetti Condizionanti – Tutele: Impianti e Infrastrutture”

Regolamento Urbanistico Edilizio

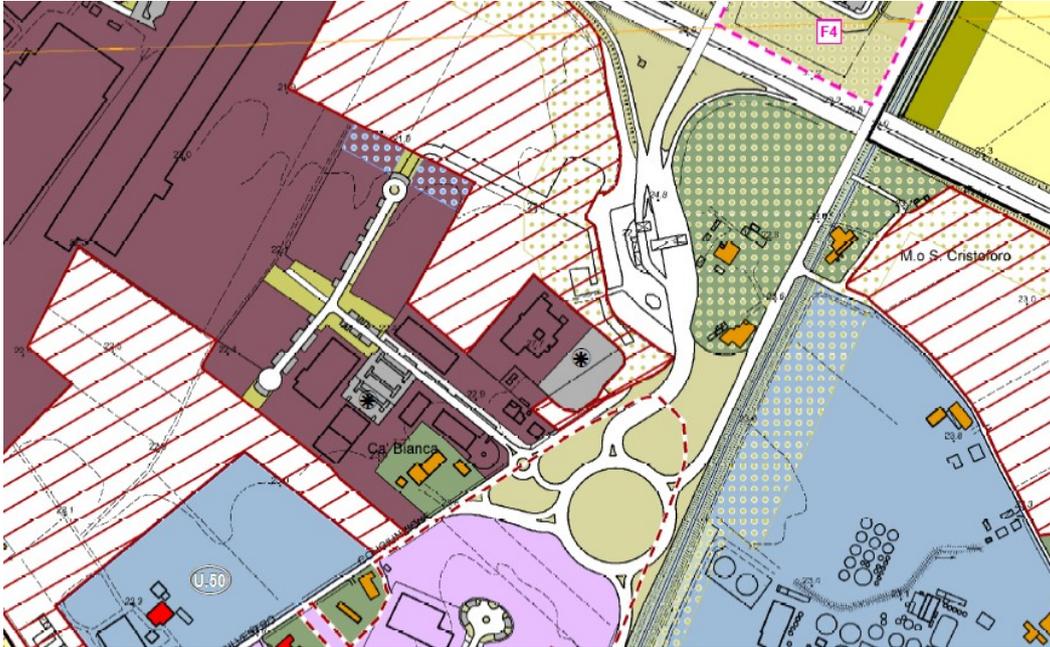
Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio dell’Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31/03/2015, successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- Variante n. 1 Approvata con atto C.URF. n. 23 del 30/05/2017
- Variante n. 2 Approvata con atto C.URF n. 56 del 30/11/2016
- Variante n. 3 Approvata con atto C.URF n. 38 del 26/07/2018
- Variante n. 4 Approvata con atto C.URF n. 25 del 27/03/2019

La Tav. 7.2 “Progetto” identifica graficamente l’area in oggetto in “Ambiti sottoposti a POC” normati dall’Art. 32.5 delle Norme di Attuazione. Tale articolo specifica che per gli ambiti di cui all’Art. 5.2 del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati, fino all’adozione del POC, dalla normativa del PRG96 che per l’area in esame ha individuato la scheda n. 146 “Area del Casello Autostradale”. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96, come quella in esame, si dovranno poi verificare anche i requisiti di cui all’Art. 26.3 “Prestazione sostenibilità” e Art. 26.4 “Prestazione identità” delle Norme di Attuazione del RUE.

Il rispetto di tali articoli è già in parte verificabile in questa fase di progettazione di Piano Particolareggiato per quanto concerne i temi del mantenimento della superficie permeabile al

30% della superficie fondiaria pertinente l'intervento edilizio; la laminazione pertinente gli interventi pubblici in progetto ed infine le indicazioni riportate nell'elaborato R2 "Normativa Tecnica di Attuazione – Tipologie Edilizie" allegato al presente Piano in merito alla progettazione sulle aree private.





Tav. 7.2 - Progetto

La Tav. A.7 “Tavola dei Vincoli: Natura e Paesaggio” mostra come l’area di intervento sia interessata solo marginalmente dalla simbologia che identifica i “Paleodossi di modesta rilevanza”.



Beni paesaggistici (DLgs 42/2004)

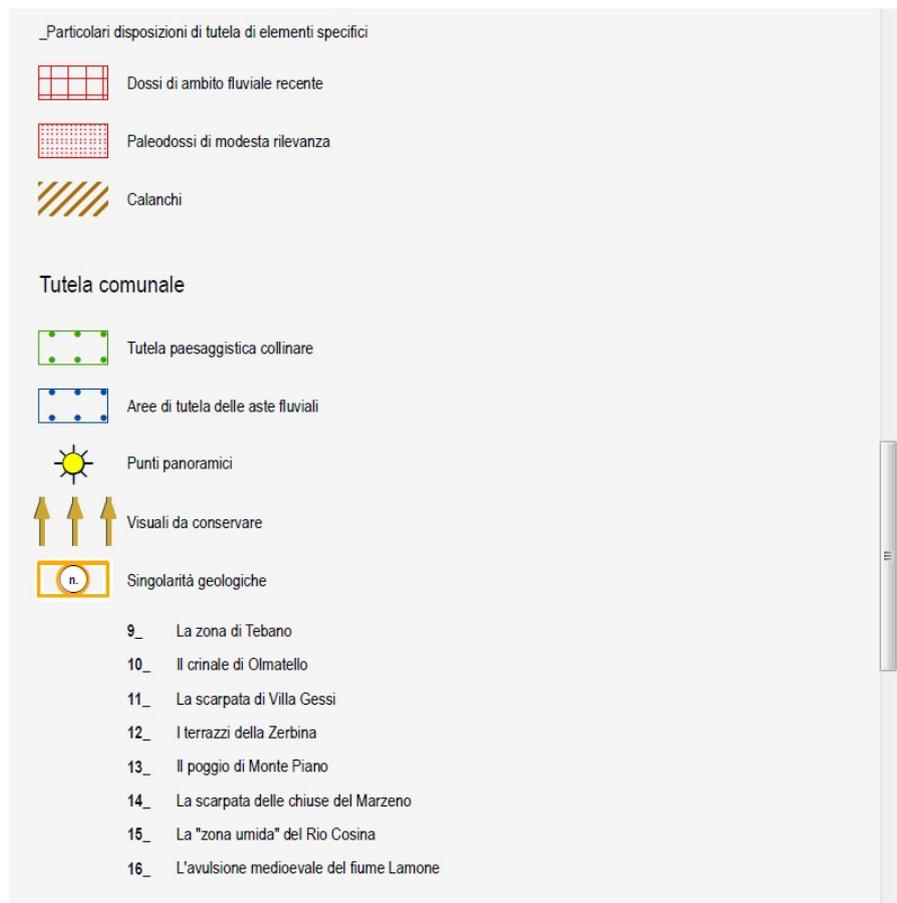
-  Aree forestali
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico
-  Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico
 - 1_ Parco Villa Gessi DM 30.09.1935
 - 8_ Parco Case Grandi DM 28.03.1953
 - 27_ Villa e Parco del Pane DM 29.05.1976

Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna

-  Alberi monumentali
-  Alberi monumentali d'Italia

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



Tav. A.7 – “Tavola di Vincoli: Natura e Paesaggio”

Nella Tav. B.7 “Tavola dei Vincoli: Storia e Archeologia” l’area in oggetto risulta classificata in parte in zona a alta ed in parte a media potenzialità archeologica normate dall’Art. 23 delle Norme di Attuazione del RUE dove al comma 5 è specificato che le “Zone ad alta e media potenzialità archeologica” sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta e con media probabilità di rinvenimento 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.

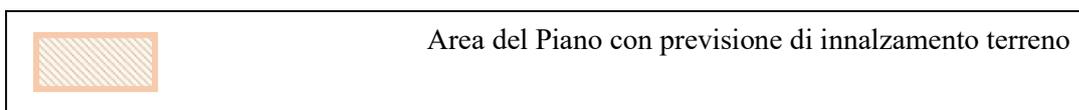
Si vuole sottolineare come il Piano preveda un rialzamento del terreno dall'attuale piano di campagna attestando le quote di progetto dei lotti privati ad una media di circa 1,30 ml dall'attuale piano di campagna e circa 0,80 ml la quota di imposta degli edifici.

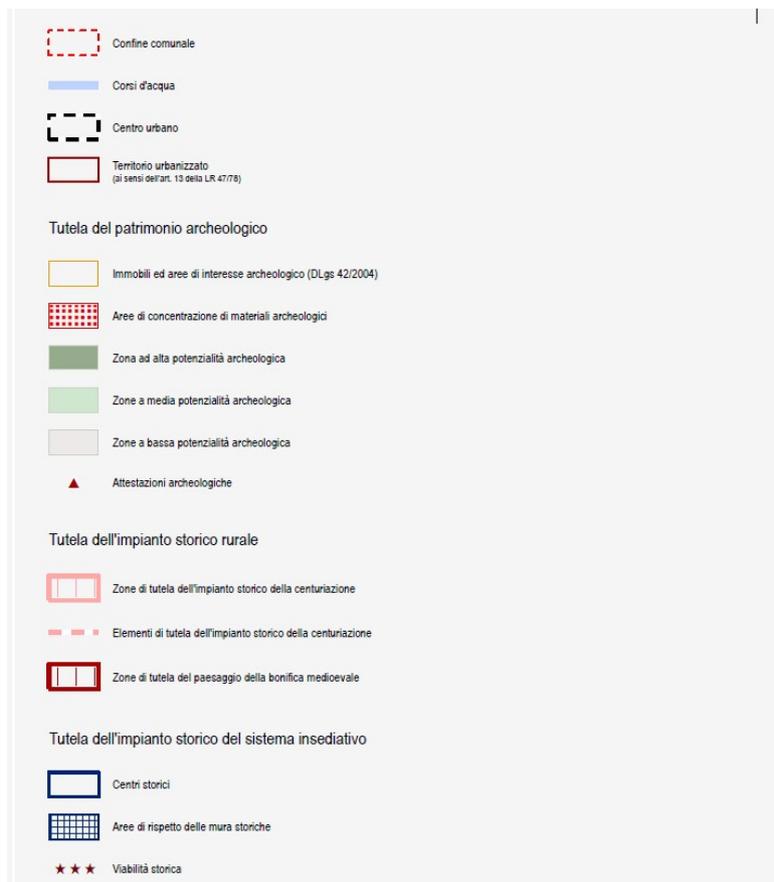
Tale quota di riempimento, nelle zone lasciate a verde pubblico e privato, verrà creata riutilizzando il materiale di scavo proveniente dallo stesso lotto. Nelle restanti parti di piano aventi sedime carrabile verrà impiegato apposito materiale di riciclo ed inerte.

Infine, nella porzione ove saranno ubicati gli edifici, tale quota di rialzamento sarà ottenuta predisponendo alla base uno strato di inerti e materiale di riciclo completati anche da apposito sottofondo ventilato realizzato con igloo o sistemi simili per uno spessore utile ad arrivare alla quota del pavimento finito.



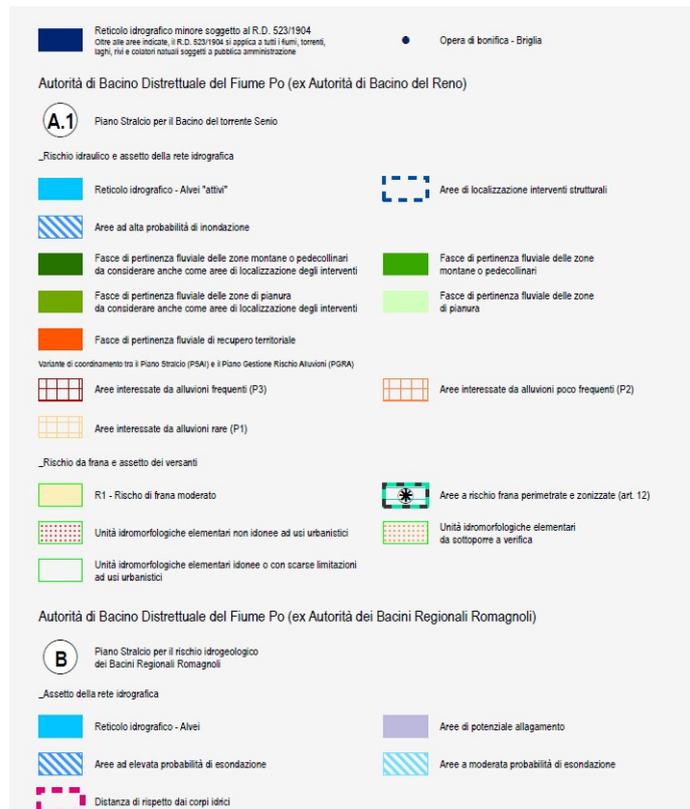
Estratto di cartografia – Tav. B.7 – “Tavola dei vincoli: Storia e Archeologia” con individuazione collocazione rialzamento





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

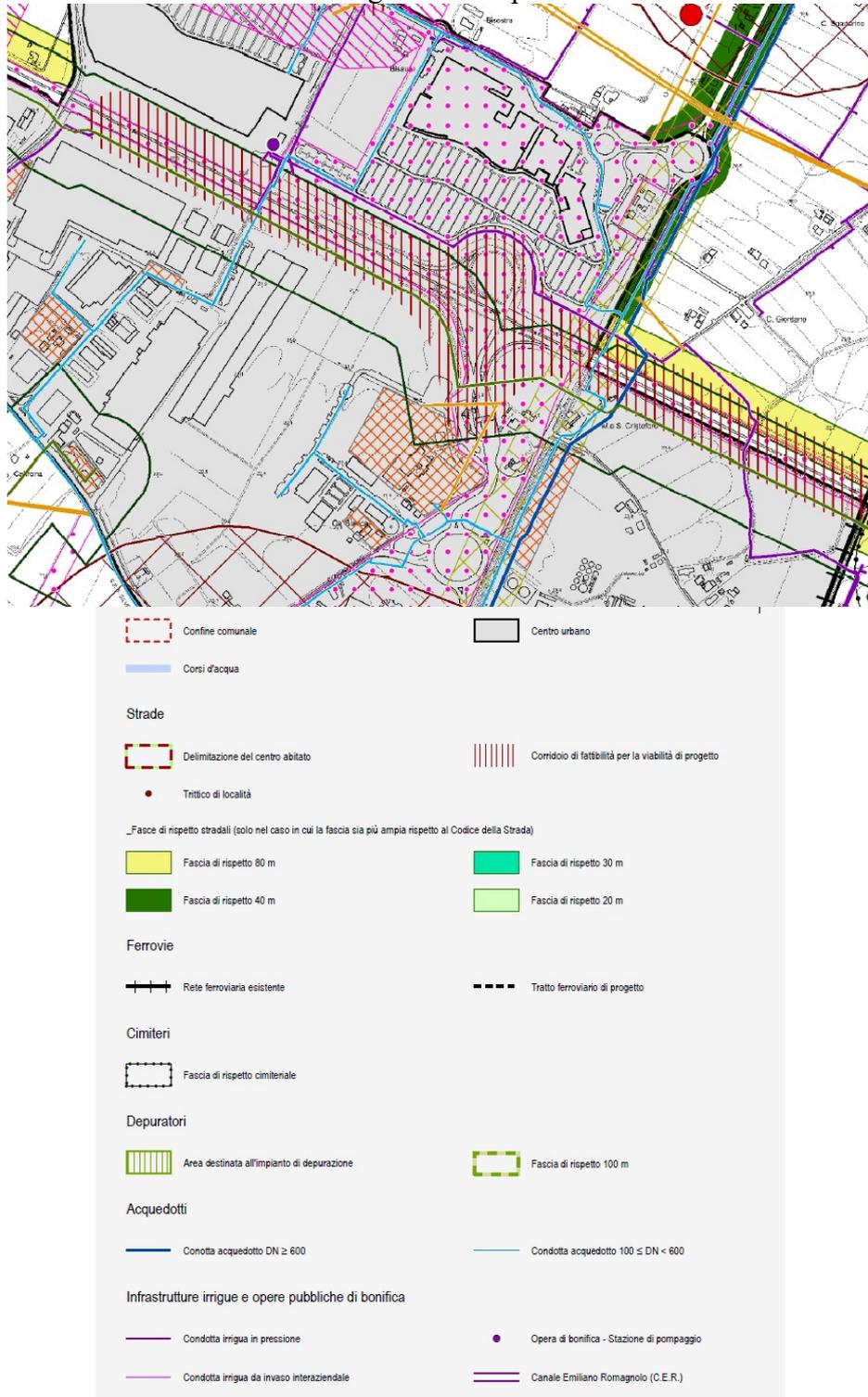
Nella Tav. C.7 “Tavola dei Vincoli: Sicurezza del territorio” l’area in oggetto non risulta interessata da vincoli diretti.



Tav. C.7 – “Tavole dei Vincoli: Sicurezza del territorio”

Nella Tav. D.7 “Tavola dei Vincoli: Impianti ed Infrastrutture” sono rappresentate la linea elettrica aerea 15 kw di competenza Enel e la condotta interrata del “Metanodotto: potenziamento Forlì – Faenza DN400” di competenza SNAM.

Il presente Piano Particolareggiato è stato progettato tenendo conto di tali interferenze con una progettazione urbanistica coordinata con gli enti competenti.



Tav. D.7 – “Tavola dei Vincoli: Impianti e Infrastrutture”

Di seguito si riporta la scheda di PRG n. 146 “Area del Casello Autostradale” che norma la trasformazione dei vari comparti identificata nella parte grafica della scheda. L’area definita nel comparto C è oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata, unitamente al completamento delle opere di urbanizzazione primaria già in parte realizzate attraverso l’attuazione del Progetto Unitario Convenzionato di cui al Permesso di Costruire n. 170/2006 con allegata Convenzione Urbanistica Rep. 133944/11587 del 19/10/2006 trascritta a Ravenna il 25/10/2006 Reg. Gen. 27470 Reg. Part. 16533.

Tale Progetto Unitario prevede la realizzazione di aree pubbliche a standard da considerarsi quote di standard anticipato a favore del comparto C.

SCHEDA n° 146 : AREA DEL CASELLO AUTOSTRADALE

L'intera area perimetrata è sottoposta preliminarmente a SIO con le seguenti precisazioni:
La quantificazione delle quote pubbliche o di uso pubblico derivanti dai comparti B e C dovranno essere prevalentemente concentrate nei pressi del casello Autostradale, a prescindere dalla suddivisione della proprietà.

- Distanza dell'edificazione dalla Via S.Silvestro almeno 30 m.
- Il progetto architettonico dei fronti dell'edificato prospicienti l'autostrada dovrà essere particolarmente curato e di elevata qualità formale.
- L'area pubblica (con esclusione del minimo parcheggi pari al 5% St) può essere reperita anche all'esterno del comparto ricorrendo alla cessione a distanza dello standard.
- Le aree pubbliche dovranno essere progettate in modo tale da garantire la continuità dei percorsi con le aree delle schede limitrofe.

Comparto A

- Unico accesso al comparto dal parcheggio in fregio alla Via S.Silvestro, dall'area pubblica contraddistinta con la lettera A, previo parere dell'Amministrazione Provinciale.
- L'utilizzazione dell'ingresso dell'attuale Class Hotel per il collegamento con le future attività, non deve comportare oneri a carico dell'Amministrazione Comunale.
- L'area è disciplinata dall' art. 20.9.3 e non incrementa il volume realizzabile negli altri comparti:

Comparto B

- Intervento con Concessione Edilizia diretta.
- L'area è disciplinata dall' art. 11.2.c.

Comparto C

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m²/m² St.0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico. La quota di verde pubblico dovrà essere realizzata in continuità con le previsioni a verde della scheda n.148

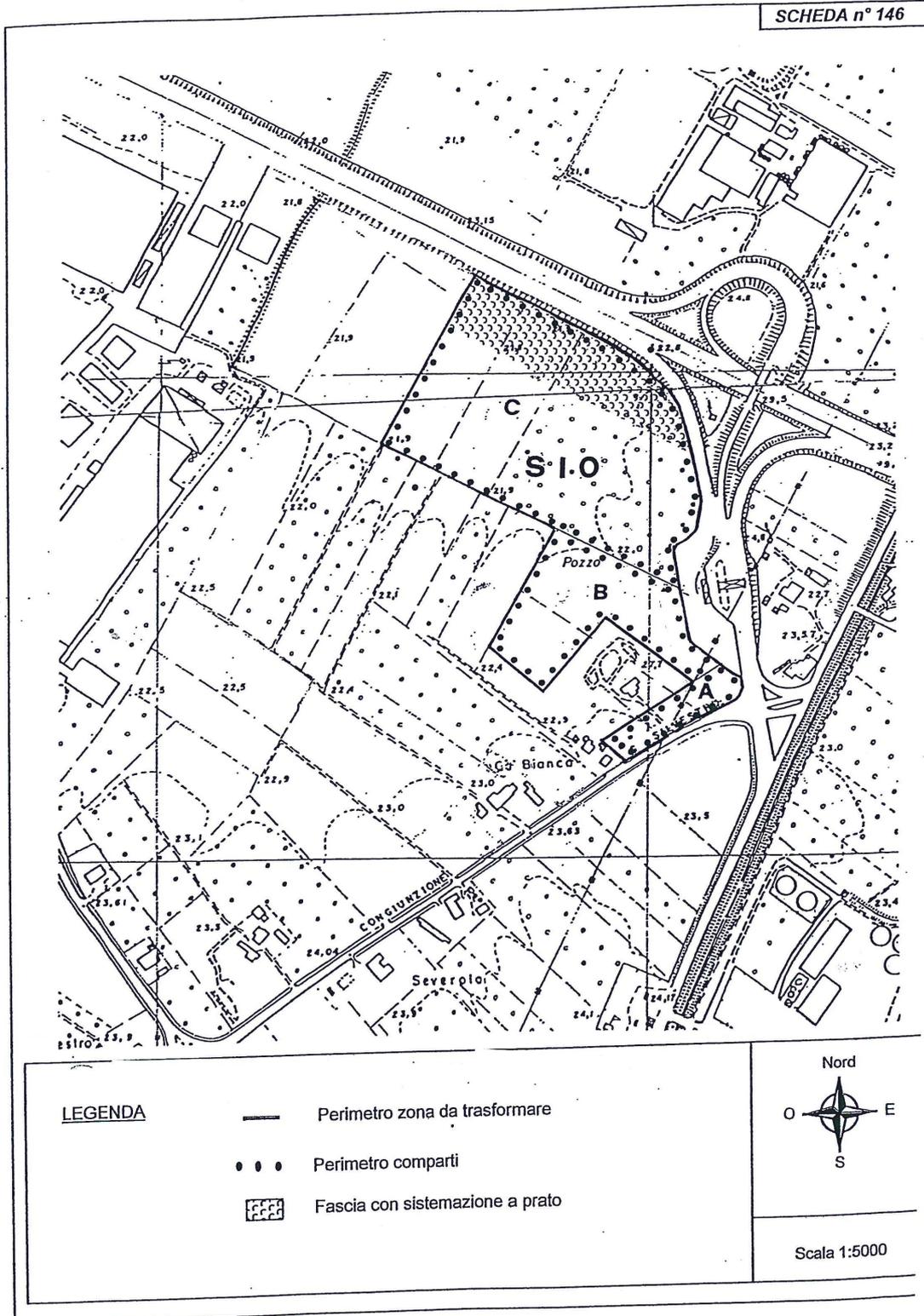
Modalità attuative:

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

(A)

Prescrizioni:

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 1% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 3% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.



Scheda 146 Area del Casello Autostradale

Il progetto urbanistico di cui al presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata, propone, in ragione di quanto previsto dall'art.12.6 delle NTA del PRG denominato "Zone produttive miste di nuovo impianto", la destinazione d'uso direzionale b1 come previsto dall'art. 3, con

l'individuazione di un solo lotto privato. Lo standard pubblico, inglobando anche quanto progettato in ambito del precedente Progetto Unitario convenzionato di cui al Permesso di Costruire n. 170/2006, è stato quantificato considerando le percentuali previste dai seguenti articoli delle Norme tecniche di attuazione del PRG – art. 12.6.2, art. 12.6.3 e art. 12.6.4 - nella percentuale minima di 1 mq/1mq della Sul, di cui il 40% attrezzato a parcheggio pubblico alberato e il restante 60% a verde pubblico.

Il verde pubblico è stato progettato in continuità con le aree pubbliche già esistenti lungo il confine autostradale.

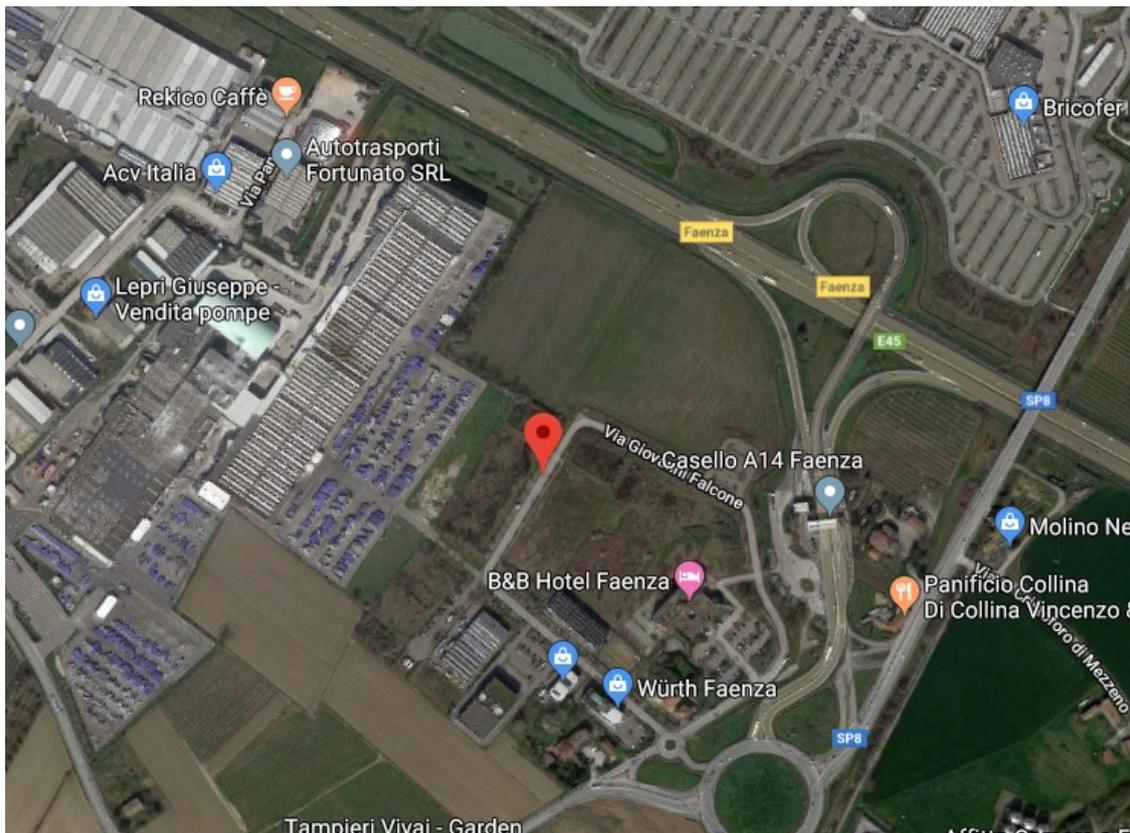
Con riferimento alla “Falda Idrica Superficiale” è allegata al presente Piano la Tav R3 “Relazione Geologica” redatta dal Dott. Marabini Stefano, mentre in merito al rischio idraulico è allegata la Tav I7 “Reti di Fognatura relazione sulla Compatibilità Idraulica” redatta dall’ Ing. Baietti Carlo.

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO DELL’AREA DI INTERVENTO

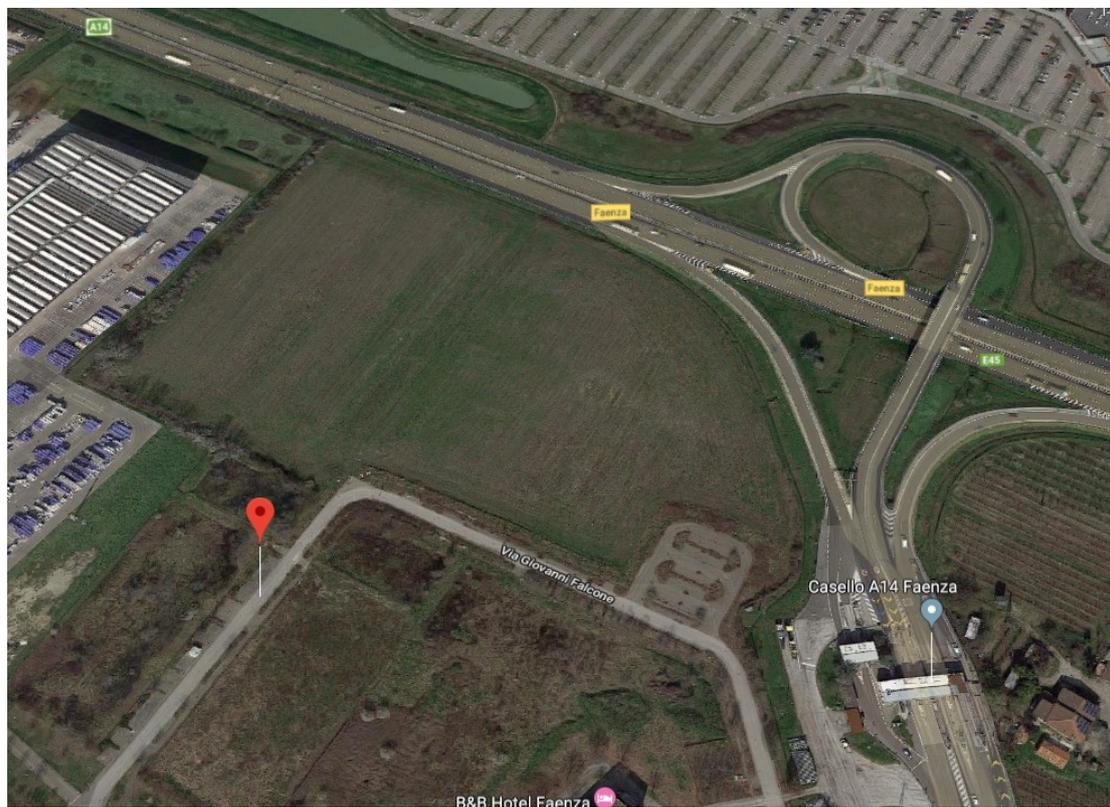
Per meglio descrivere il contesto paesaggistico entro il quale è localizzato l’intervento urbanistico proposto con il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata, si inseriscono di seguito alcune immagini fotografiche rappresentative dell’area in esame.



Google Earth a piccola scala



Google Earth a media scala



Google Earth a volo d'uccello



Foto 1



Foto 3



Foto 5



Foto 9

STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato si presenta totalmente pianeggiante, collocata in un'ampia zona urbanizzata a Nord della città, con affaccio sull'asse autostradale A14 Bologna – Taranto a ridosso del Casello Autostradale di Faenza.

Risultano già in gran parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria composte dalla viabilità pubblica di collegamento alla strada comunale Via Giovanni Falcone con i parcheggi, le aiuole e la pista ciclopedonale previste dal Progetto Unitario Convenzionato attuato con Permesso di Costruire n. 170/2006. Le aree pubbliche conteggiate a standard progettate col P.d.C. n. 170/2006 risultano come quote anticipate di standard a favore del comparto C e per tale motivo sono inglobate nel conteggio del presente Piano Particolareggiato che ne prevede il completamento in tempi certi.

Sull'area sono presenti delle reti tecnologiche quali la linea elettrica aerea 15 kw di competenza Enel ed una condotta interrata di metanodotto a potenziamento della rete Forlì – Faenza di competenza SNAM che corre parallelamente all'asse autostradale.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata riferito al comparto C che ricomprende al suo interno anche le opere pubbliche, realizzate del precedente progetto Unitario Convenzionato Permesso di Costruire n. 170/2006 avente ad oggetto “Progetto Unitario per la realizzazione di strada pubblica e parcheggio pubblico “Area del Casello Autostradale” scheda 146 sub comparti B e C”, che con l'attuazione del presente Piano saranno completate e leggermente modificate nella definizione del parcheggio pubblico e nel disegno del verde pubblico.

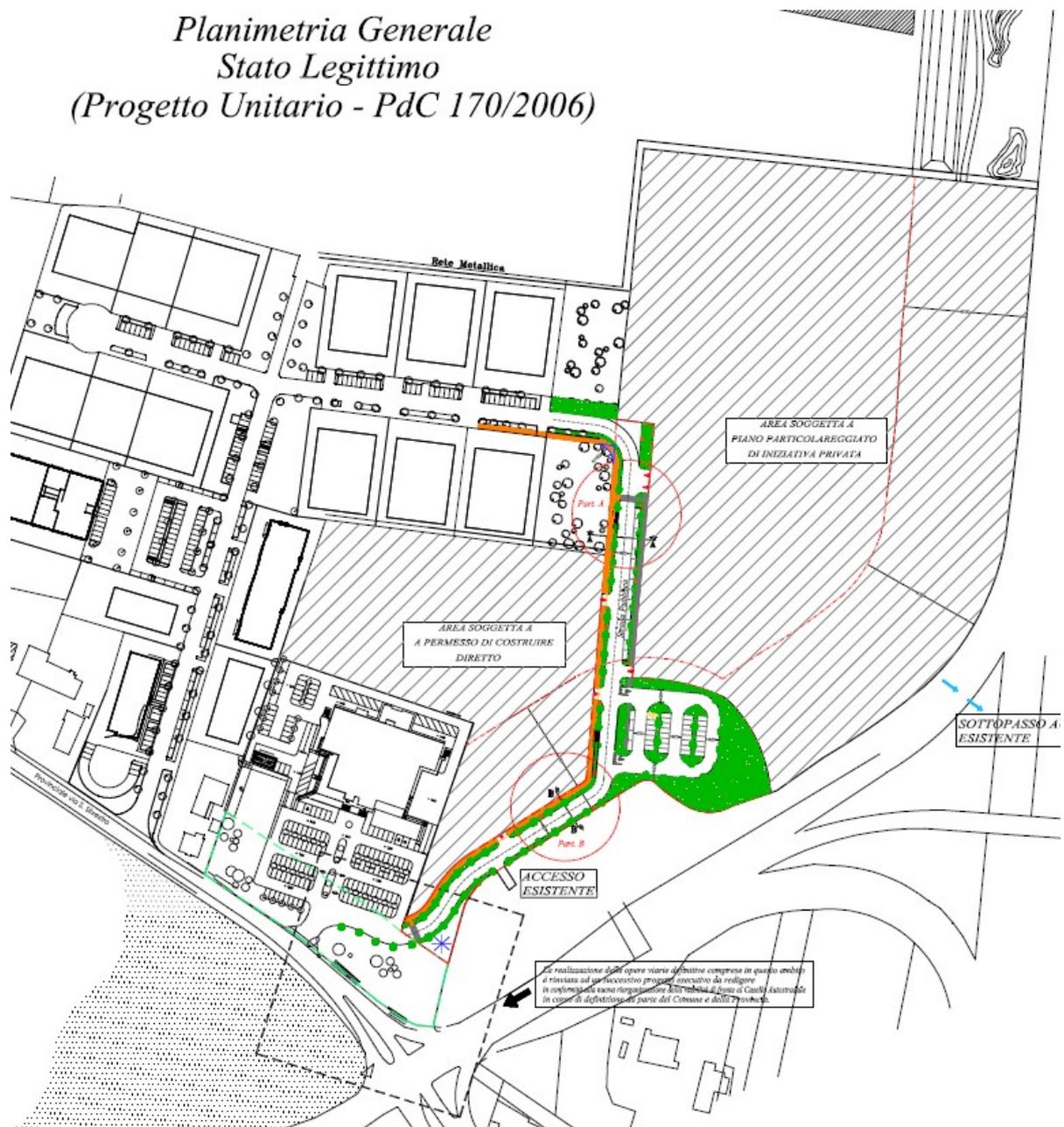
Si precisa che le quote di verde pubblico pari a circa mq. 820,00 e parcheggio pubblico alberato pari a circa mq. 2.782,00 progettate ed in parte realizzate con l'attuazione del Progetto Unitario di cui al Permesso di Costruire n. 170/2006 più sopra descritto, sono da considerarsi come quota pubblica anticipata a favore del comparto C e pertanto saranno ricomprese nel conteggio dello standard complessivo dovuto per la trasformazione a carattere direzionale dell'area in oggetto.

Allegata al Progetto Unitario è la Convenzione urbanistica Repertorio n. 133944/11587 trascritta a Ravenna il 25/10/2016 le cui fidejussioni, prestate a garanzia dell'esecuzione delle opere e delle relative penali, sono state depositate dalla sola Società “Zama G. e C. snc”, in

qualità di precedente proprietaria. Inoltre, sempre la Società “Zama G. e C. snC” con atto Notaio Massimo Gargiulo Rep. n. 137169/13377 registrato a Faenza il 14/02/2008, acquistava le aree destinate a viabilità pubblica pertinente il comparto B progettate con il Progetto Unitario più sopra descritto, diventandone di fatto unico soggetto avente titolo.

A seguito dell’atto del tribunale di Ravenna del 10/06/2020, la società PES REAL ESTATE srl, titolare della presente richiesta di deposito di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, diventa la nuova proprietaria e referente degli atti sopra citati.

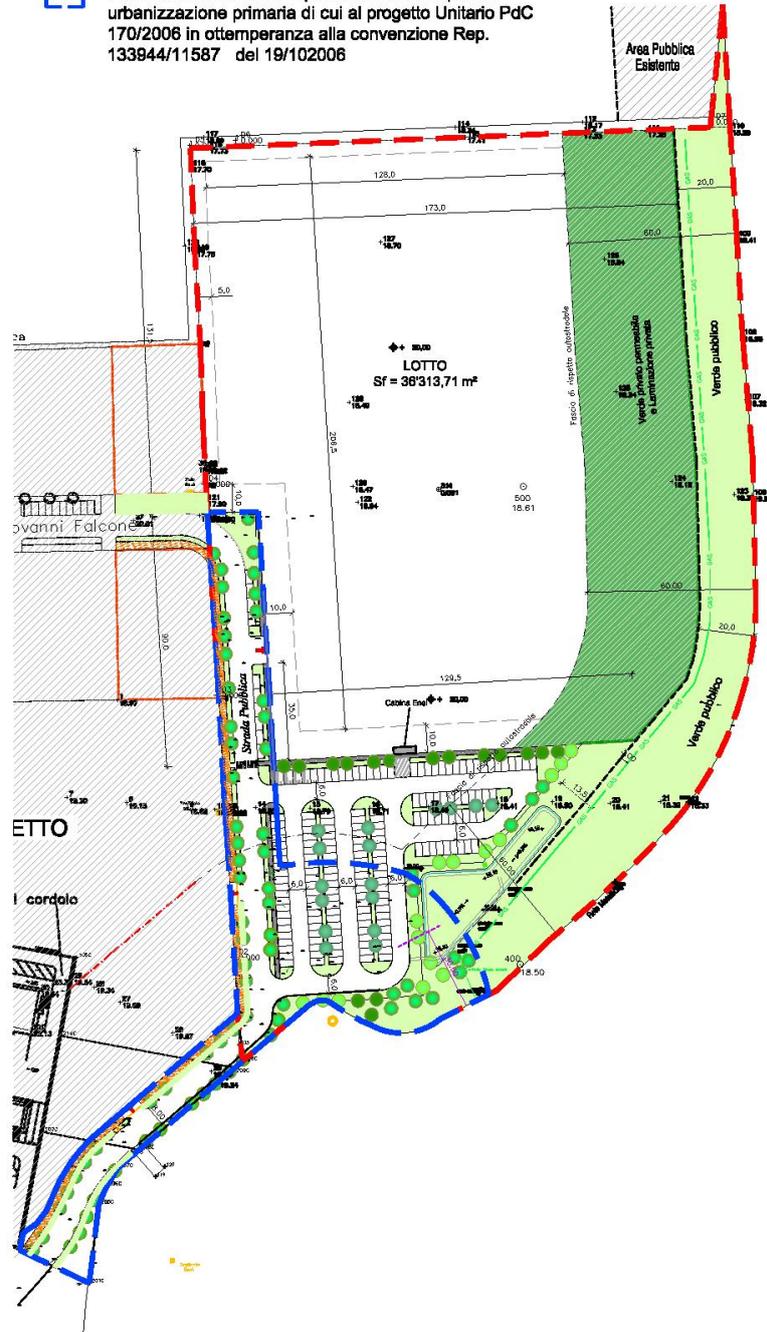
*Planimetria Generale
Stato Legittimo
(Progetto Unitario - PdC 170/2006)*



Stato Legittimo – Planimetria PdC 170/2006

LEGENDA

- ▭ Perimetro sub comparto C
Scheda di PRG 146 "Area del Casello Autostradale"
- ▭ Perimetro relativo al completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto Unitario PdC 170/2006 in ottemperanza alla convenzione Rep. 133944/11587 del 19/102006



Planimetria di progetto

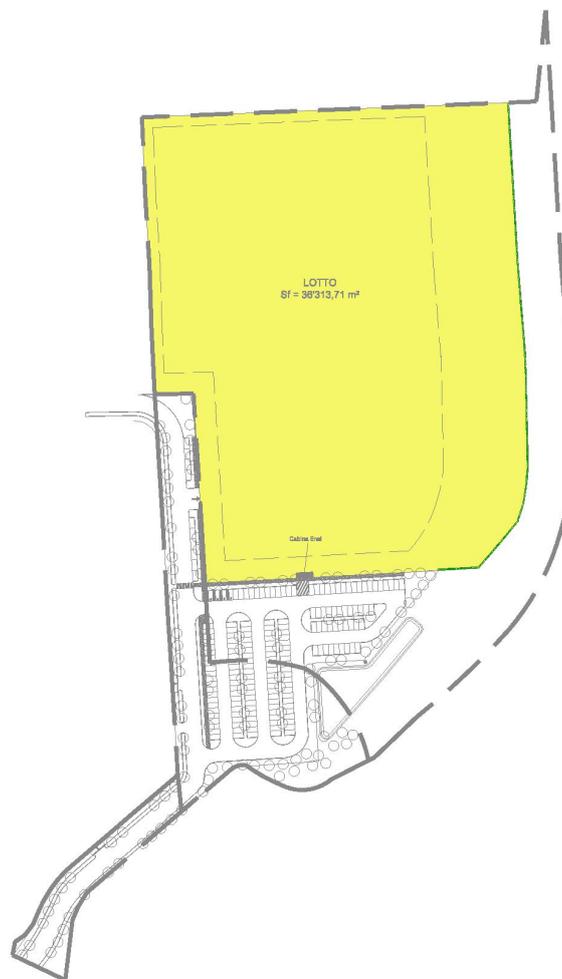
Il Piano prevede all'interno del comparto C, l'individuazione di un solo lotto privato con affaccio diretto sull'asse autostradale ed accesso attraverso la viabilità pubblica in parte realizzata con il Progetto Unitario più sopra descritto. Il Piano attribuisce al lotto suddetto una potenzialità edificatoria a destinazione direzionale, un'altezza massima e la percentuale minima di verde permeabile rapportata nel 30% della superficie fondiaria pertinente. Con

l'obiettivo di limitare le zone pavimentate all'interno del singolo lotto privato 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 integrarsi con l'architettura degli edifici diventandone parte integrante nella progettazione privata. Il Piano individua anche le linee di massimo ingombro che sono da considerarsi indicative e non vincolanti per la futura edificazione.

Viene indicata anche la fascia di rispetto autostradale pari a ml. 60,00 dal confine, da mantenersi a verde permeabile; i primi 20 ml. vengono destinati a verde pubblico per dare continuità al verde pubblico già esistente nell'area confinante, i rimanenti 40 ml. risultano facente parte del lotto privato e potranno essere utilizzati per la realizzazione di idonei bacini di laminazione attraverso semplice modellatura del terreno.

Il bacino di laminazione pertinente le aree pubbliche sarà realizzato nel verde pubblico in prossimità del parcheggio alberato, attraverso modellatura del terreno opportunamente dimensionato.



Individuazione Lotto Privato

POTENZIALITA' EDIFICATORIA COMPARTO C - ST = 55'781,00 mq							
Art. 12.6 PRG Zone produttive miste di nuovo impianto		Sul max = 50% Sf		Sul max realizz. = 27'890,50 mq			
		Standard pubblico = 1 mq/1 mq Sul (art. 12.6.3 PRG)		Sul di progetto = 16'522,00 mq			
		Verde = 60% Sul		Verde min = 9'913,20 mq			
		Park = 40% Sul		Park min = 6'608,80 mq			
Lotto Privato	Sup. Fondiaria	SUL di progetto	H max esclusi Vol. tecnici (art.12.6.2 - PRG)	Permeabilità = 30% Sf (art. 4.4.4. Spazi a verde privato - PRG)	Destinazione d'uso (art.12.6.3 PRG)	Verde pubblico progetto	Park pubblico progetto
1	36'313,71 mq	16'522,00 mq	12,00 ml	10'894,11 mq	b2) Funz. Direzionale	9'993,09 mq	6'609,31 mq
						+79,89 mq rispetto a Verde min.	+0,51 mq rispetto a Park min.

Tablelle potenzialità edificatoria

Si precisa che il Piano prevede un rialzamento della quota di imposta del lotto privato pari a circa ml. 0,80 di media rispetto all'attuale quota di campagna per garantire la continuità del profilo altimetrico con le aree urbanizzate limitrofe e l'accessibilità delle aree private.

E' previsto l'allacciamento del lotto privato alle reti esistenti lungo la viabilità realizzata con PdC 170/2006. Tali reti infrastrutturali saranno completate dove necessario e/o semplicemente collaudate secondo le indicazioni degli enti competenti.

Planimetria standard urbanistici



Lo standard pubblico progettato ed in parte già realizzato da completare, risulta superiore nella quantità rispetto alla percentuale del 15% della ST richiesto da Normativa Vigente.

Tabelle standard

<p>Standard pubblico di cui alla convenzione Rep.133944/11587 del 19/10/2006 anticipato a favore del comparto C</p>	<p>STANDARD PUBBLICO Comparto C (funz.direzionale 1/1 mq Sul)</p>
<p>- mq.2782,00 parcheggio pubblico - mq.820,00 verde pubblico</p> <p> Il presente PUA ne modifica parzialmente la consistenza ricomprendendolo nel conteggio dello standard dovuto per l'attuazione del comparto C.</p>	<p>Sul max= mq.55.781,00x50%=mq. 27'890,50</p> <p>Sul di progetto = mq 16'522 :</p> <p>- parcheggio pubblico 40% Sul mq. 6'608,80</p> <p>- verde pubblico 60% Sul mq. 9'913,20</p>
	<p>Dati di Progetto</p> <p>- Standard di PROGETTO comparto C:</p> <p> Parcheggio Pubblico mq.6.609,31</p> <p> Verde Pubblico mq.9.993,09</p> <p>----- Massimo Ingombro</p>

Le quote di standard eccedenti rispetto a quelle richieste per il completamento del progetto unitario PdC 170/2006 sono pari a circa mq. 9'173,06 di verde pubblico e circa mq. 3'827,31 di parcheggio pubblico alberato.

Inoltre, rispetto alle quote di standard minimo da prevedere in funzione della destinazione direzionale, come dimostrano le tabelle sopra riportate, si può evincere che la quota del verde pubblico in progetto risulta eccedente rispetto al valore minimo richiesto di mq. 79,89.

Tali quote eccedenti sono da considerarsi come standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme di scheda e/o dalle norme vigenti al momento della trasformazione.

Il Piano contempla delle flessibilità descritte nell'elaborato Tav. R.2 "Normativa tecnica di attuazione – Tipologie Edilizie".