

Data

PIANO PARTICOLAREGGIATO relativo alla scheda di PRG n. 167

MARZO 2023

AREA CASINO PLACCI - SUB COMPARTO A

Scala

/

Ubicazione: Via Pana

Dati catastali: Foglio 61

Pratiche edilizie precedenti:

mappali 56, 57, 58, 59, 106, 115, 138

Elaborato

tavola numero

Relazione Illustrativa**R1**

Progettisti:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Alessandro Bucci
n. Iscrizione 253
Ordine Architetti Ravenna
via Severoli 18 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237
segreteria@alelessandrobucciararchitetti.it

Arch. Paola Pagani
n. Iscrizione 292
Studio tecnico geom. Cavina-Montevicchi
corso Matteotti n.27 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
Info@studiotecnico94.it

PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS E ILL. PUBBLICA

Per. Ind. Cristian Fabbri
Per. Ind. Giuliano Rambelli
Studio Associato Energia
viale Marconi n.30/3 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301
energia@energia.ra.it

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Ing. Paolo Ruggeri

PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE

Ing. Franca Conti

PROGETTAZIONE GEOLOGICA

Dott. Geol. Marabini Stefano

Proprietà e committente

Gea srl
via del Rio n.400
47522 Cesena (FC)

Firma del tecnico ognuno per le proprie competenze

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto A.

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 attraverso la disciplina del PRG96 che per tale area ha individuato la scheda n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto A.

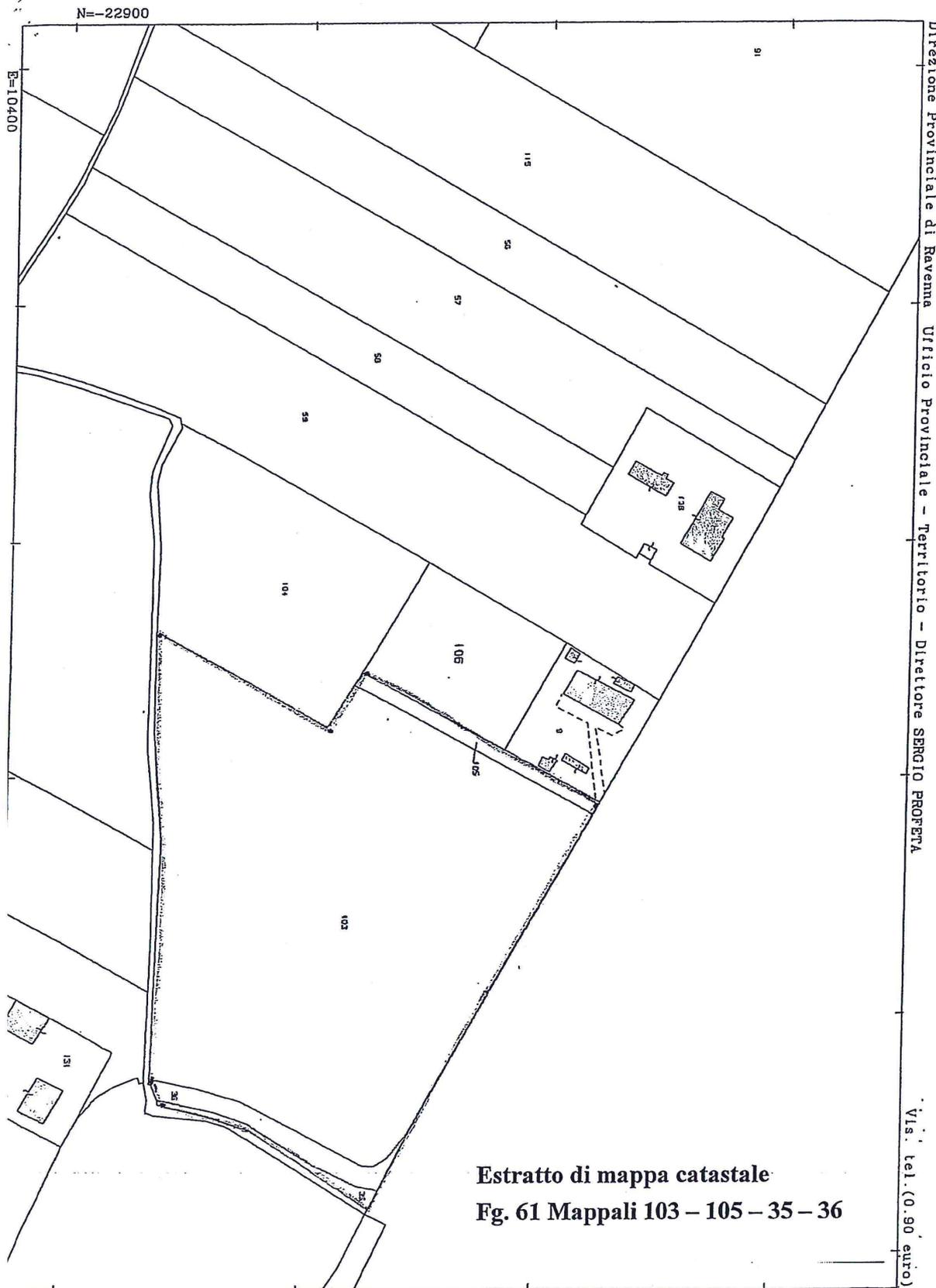
L'area da trasformare di proprietà della Società GEA srl, è ubicata in Faenza, Via Pana ed è distinta al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 115 – 56 – 57 – 58 – 59 – 105 – 138 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809,00 e superficie reale pari a circa mq. 67.467,00.

Tale area è già stata oggetto di "**Schema di Inquadramento Operativo (SIO)** avente ad oggetto: "Area Produttiva Casino Placci (scheda n. 167 – Tav. P3 PRG1996" approvato con Atto di Consiglio Comunale Prot. 5131/397 del 19/12/2007 che prevede modifiche alle norme di scheda con la creazione di due sub comparti A e B, attuabili autonomamente, e l'individuazione delle aree pubbliche e private per ciascun comparto. Tali modifiche sono state recepite nella vigente scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci".

Si evidenzia come anche per il comparto B facente parte della medesima Scheda 167 "Area Casino Placci" sia stato presentato in data 12/09/2019 con Prot. 72205 un progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica dell'area dalla società proprietaria Gimo srl in Liquidazione, in fase di approvazione.

In data ~~28~~30/07/2020 con Deliberazione n. 56 il Consiglio Comunale di Faenza ha approvato "Schema di Inquadramento Operativo (SIO) scheda PRG n. 167 sub A – Approvazione" che prevede lievi modifiche alla parte grafica della scheda PRG 167 relativamente al sub comparto A (spostamento accesso al sub comparto A con variazione planimetrica delle aree a verde pubblico).

Il PUA riferito al sub comparto A in oggetto redatto in conformità alle norme di scheda ed agli atti amministrativi più sopra elencati, risulta essere stato presentato in data 07/08/2020 con Prot. URF 57907 completo di tutti gli elaborati necessari alla sua approvazione. Successivamente a seguito di nota ARPAE del 07/08/2020 espressa sul vicino sub comparto B ma che include anche il sub comparto A in oggetto, nella quale viene evidenziata la "impossibilità di esprimere parere" con particolare riferimento al sistema proposto scarico delle acque reflue, e si richiede all'Amministrazione di valutare per entrambi i sub comparti A e B la possibilità di allaccio al collettore pubblico. La Società GEA srl unitamente alla Società GIMO srl in Liquidazione al fine di accelerare l'iter autorizzativo del PUA, presentato il "Progetto di fattibilità tecnico-economica" riferito alla "Estensione della rete fognaria pubblica con realizzazione di nuovo impianto di sollevamento nell'ambito delle nuove urbanizzazioni su Via Pana" approvato dall'Ente Gestore Hera SpA con nota del 20/02/2023 Prot. 0016972/23. A seguito del parere favorevole di Hera SpA sono stati integrati a sostituzione di quanto già presentato gli elaborati progettuali correlati alla modifica della rete acque reflue pertinenti il sub comparto A oggetto del presente PUA, per il prosieguo dell'iter amministrativo.



Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SERGIO PROPERTA

Vis. tel. (0.90 euro)

Estratto di mappa catastale
Fig. 61 Mappali 103 - 105 - 35 - 36

Comune: FAENZA
 Foglio: 61

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

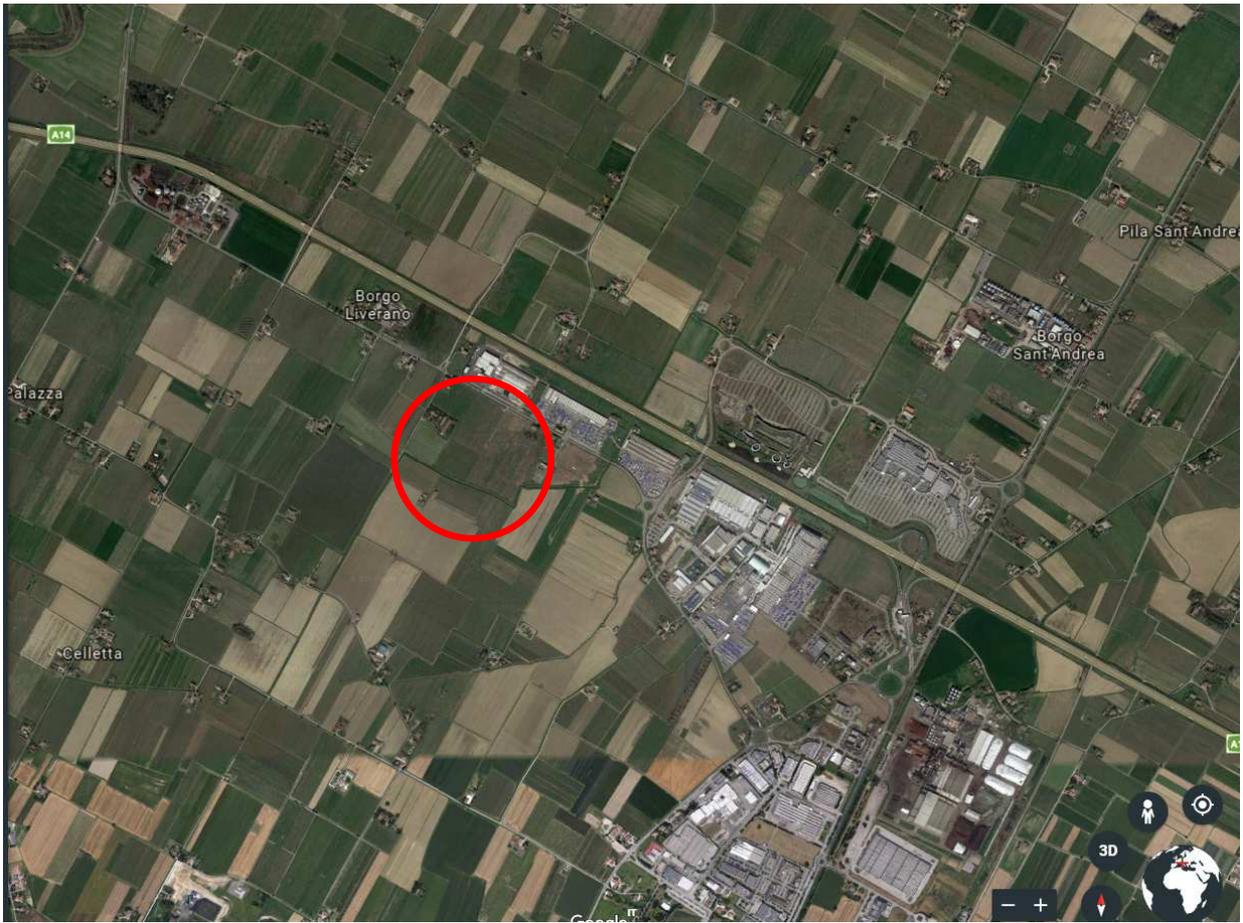
1-Ott-2018 11:44:48
 Prot. n. T118157/2018

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO DELL'AREA D'INTERVENTO

Con l'obiettivo di definire un migliore inserimento paesaggistico – ambientale del futuro insediamento edilizio e delle opere previste dal presente Piano Particolareggiato, si è cercato di analizzare il contesto esistente entro il quale è inserita l'area in esame con l'aiuto di immagini fotografiche che di seguito si allegano.



Google Earth a grande scala



Google Earth a media scala



A volo d'uccello



Vista da via Pana



Fabbricato esistente



Fabbricato esistente



Fabbricato esistente



Vista dell'area oggetto dell'intervento

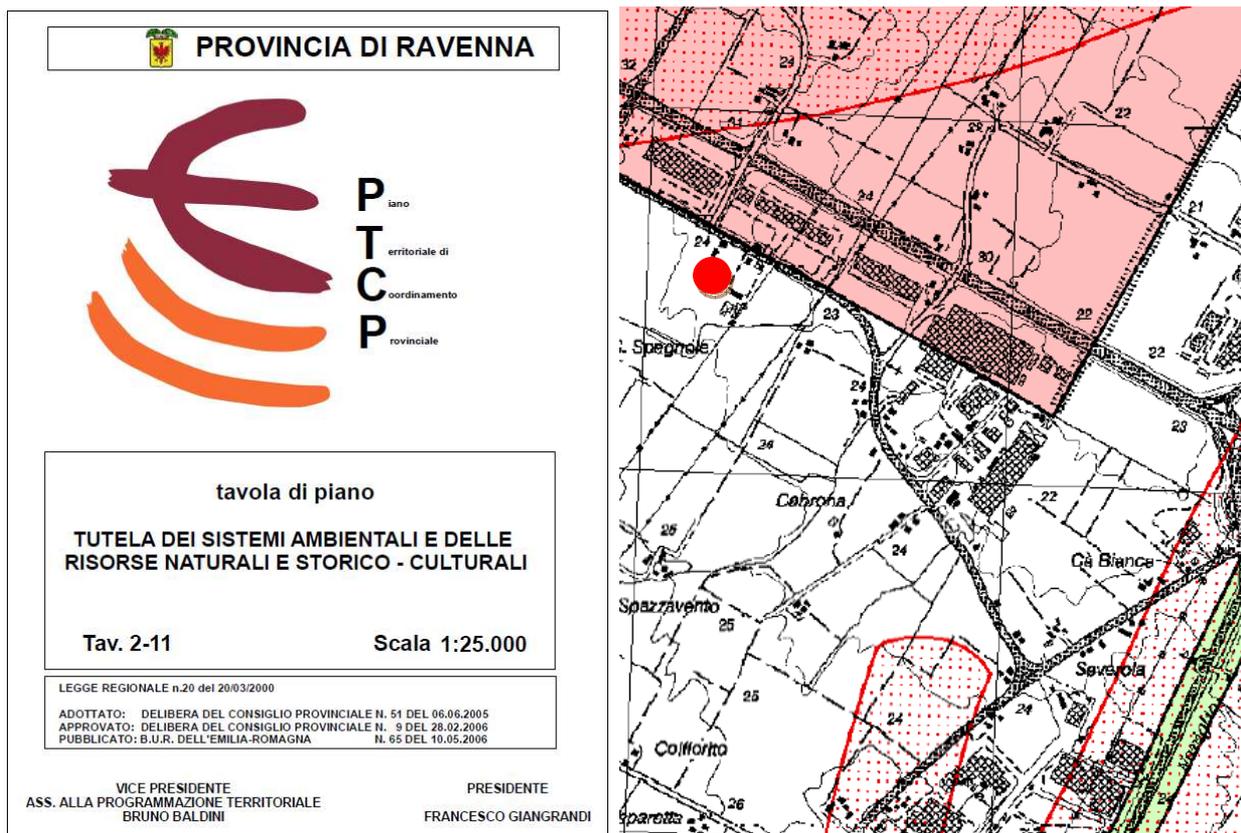


Vista dell'area oggetto dell'intervento

INQUADRAMENTO NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E LOCALE

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Tavola Tav. 2-11 “Tutela dei Sistemi Ambientali e delle Risorse Naturali e storico – culturali” del PTCP mostra l’area in esame come priva di vincoli:



Estratto fuori scala PTCP

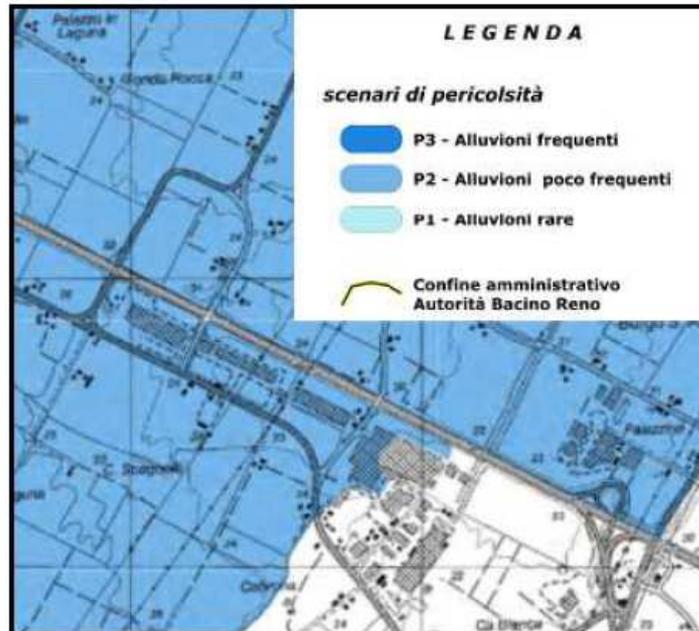
Tav. 2.-11 “Tutela dei Sistemi Ambientali e delle Risorse Naturali e storico – culturali”

Variante di coordinamento tra il piano gestione rischio alluvione e i piani stralcio di bacino

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, nelle mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni, l’area in esame ricade nella Tav. PM12 che ricomprende sia il reticolo principale sia il reticolo secondario di pianura dove è previsto uno scenario di pericolosità P2 con una probabilità di alluvioni poco frequenti.

In applicazione delle Norme Integrative l’Art. 32 – “Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare” viene trasferita la competenza al Comune il quale dovrà, per le aree così classificate, valutare la sostenibilità delle previsioni urbanistiche ed edilizie relativamente al rischio idraulico facendo riferimento alle possibili alternative localizzate e/o all’adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte (come indicato al comma 1 lettera b

dell'Art. 32). Il comma 3 dell'Art. 32 riguarda il reticolo di bonifica e rimanda alla “Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno” dove è il competente Consorzio di Bonifica a rilasciare un parere. L'area in esame ricade nella competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed in particolare l'area ricade nel bacino del collettore consorziale Fosso Vecchio, in destra idrografica del Senio.



**Stralcio tavole PM12 – Variante di coordinamento PGRA – PSAI
(reticolo principale e reticolo secondario di pianura PR+RP)**

Piano Strutturale Comunale

La Tavola 2A “Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: assetto strutturale” inserisce l'area in esame in “Ambito produttivo” come se fosse già stata attuata la sua previsione, probabilmente in recepimento dell'atto amministrativo rilasciato (SIO) descritto in premessa, pertanto la presente proposta progettuale risulta coerente con l'uso indicato.

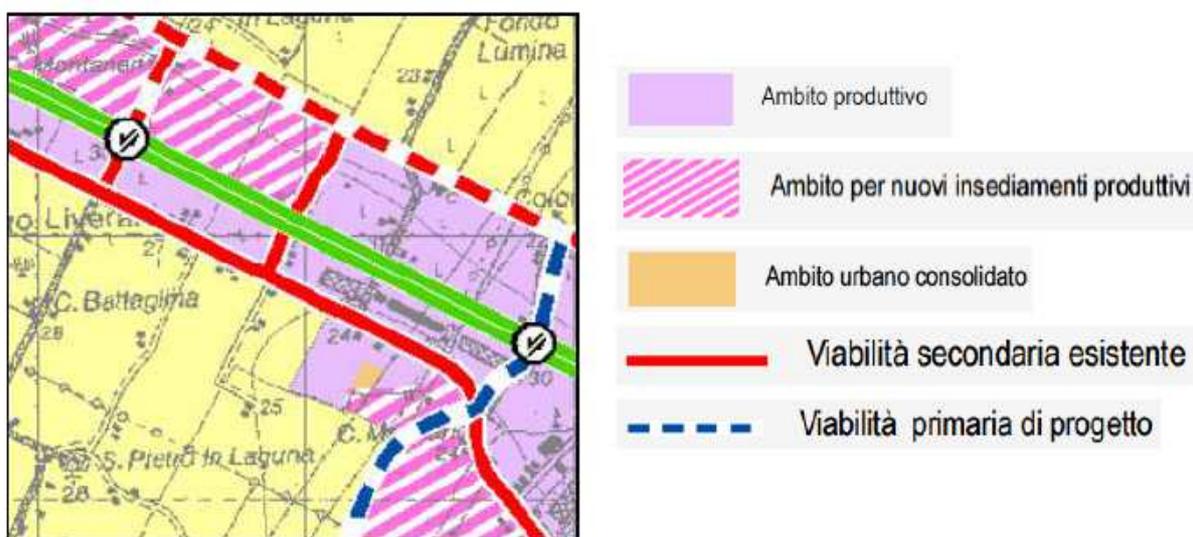


Tavola 2A “Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: assetto strutturale”

La Tavola 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario” inserisce il comparto in esame in “Ambito per nuovi insediamenti integrati” appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato.

Il presente Piano Particolareggiato prevede usi produttivi-artigianali in conformità alle previsioni del PSC, del previgente PRG e del SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19/12/2007.

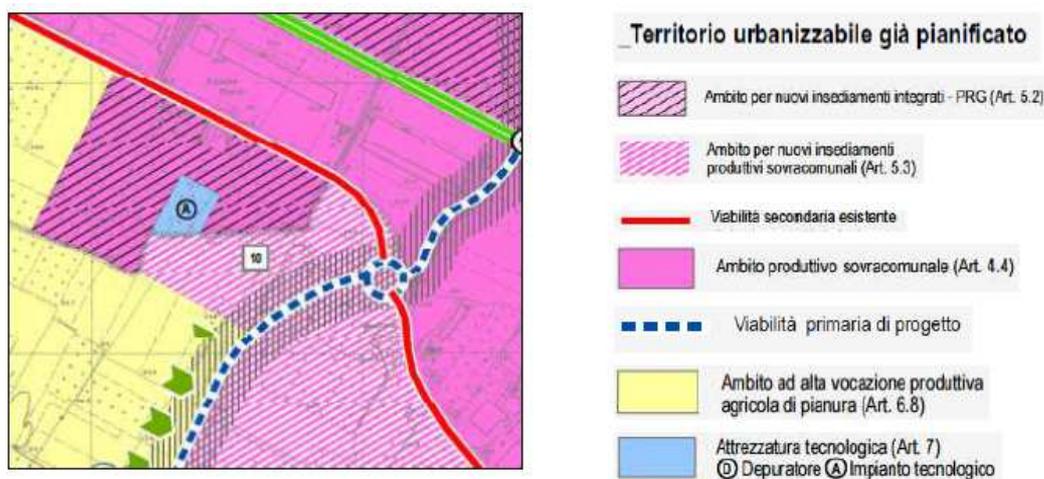


Tavola 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario”

La Tavola 4.A “Tutele: natura e paesaggio”, evidenzia, come gran parte del comparto in esame sia interessato dalla tutela dovuta alla presenza del canale consorziale denominato Fosso Vecchio identificato come “Bene di interesse paesaggistico” che comporterà in fase di richiesta di Permesso di Costruire l’acquisizione da parte del Soggetto Attuatore dell’Autorizzazione Paesaggistica.

Il presente Piano Particolareggiato non prevede modifiche al canale consorziale “fosso Vecchio” che rimarrà pertanto a cielo aperto con un’ampia fascia di rispetto a verde permeabile alberato con lo spazio libero necessario alle operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica, inoltre per un migliore inserimento paesaggistico – ambientale del futuro insediamento

edilizio all'interno del lotto privato vengono definiti criteri di progettazione sostenibile all'interno della Relazione Norme Tecniche di Attuazione allegata al presente Piano Particolareggiato. Infine è da segnalare come l'area in esame risulti esterna al paleodosso segnalato a livello provinciale.

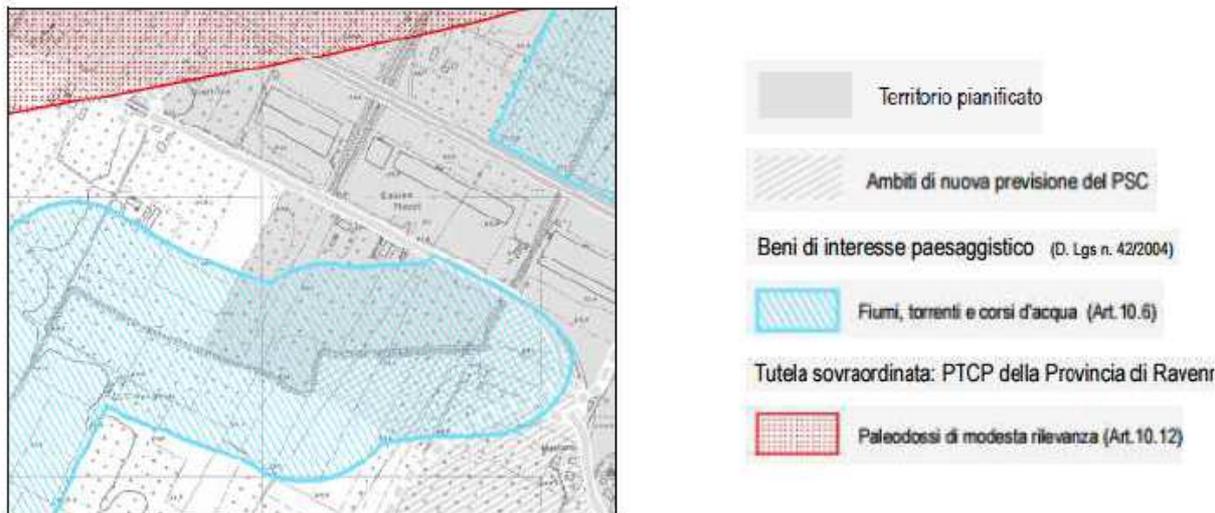


Tavola 4.A “Tutele: natura e paesaggio”

La successiva Tavola 4.B “Tutele: storia e archeologia”, evidenzia l'assenza di tutela dell'area in esame riferita al patrimonio archeologico. Viene però segnalato il nucleo edilizio esistente come edifici di parziale valore culturale – testimoniale.



Tavola 4.B “Tutele: storia e archeologia”

La Tavola 4.C “Tutele: sicurezza del territorio”, inserisce l'area in esame in territorio pianificato con evidenza della presenza del canale consorziale “Fosso Vecchio” che costituisce struttura di scorrimento principale delle acque che va conservata e mantenuta integra da interventi che ne possono pregiudicare la funzionalità con fascia di rispetto pari a ml. 10,00.

Non è segnalata alcuna classe di rischio idraulico. Si ribadisce che il presente Piano non prevede intervento sullo scolo consortiale che rimarrà a cielo aperto con fascia di rispetto a verde permeabile.

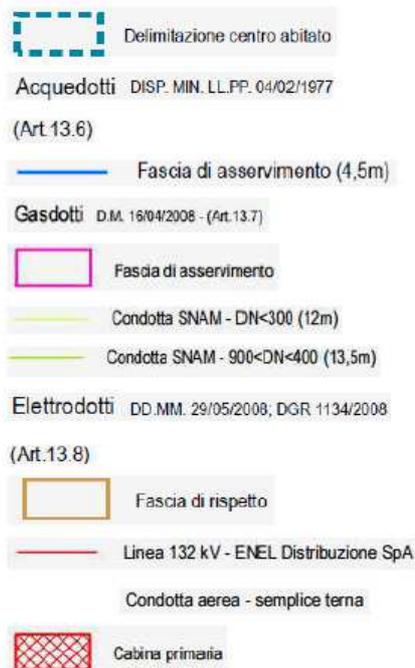


Tavola 4.C “Tutele: sicurezza del territorio”

La Tavola 4.D “Tutele: impianti e infrastrutture”, segnala le varie infrastrutture esistenti sull’area in esame e/o in prossimità ad essa delle quali si è tenuto conto negli elaborati di Piano.



Tavola 4.D “Tutele: impianti e infrastrutture”

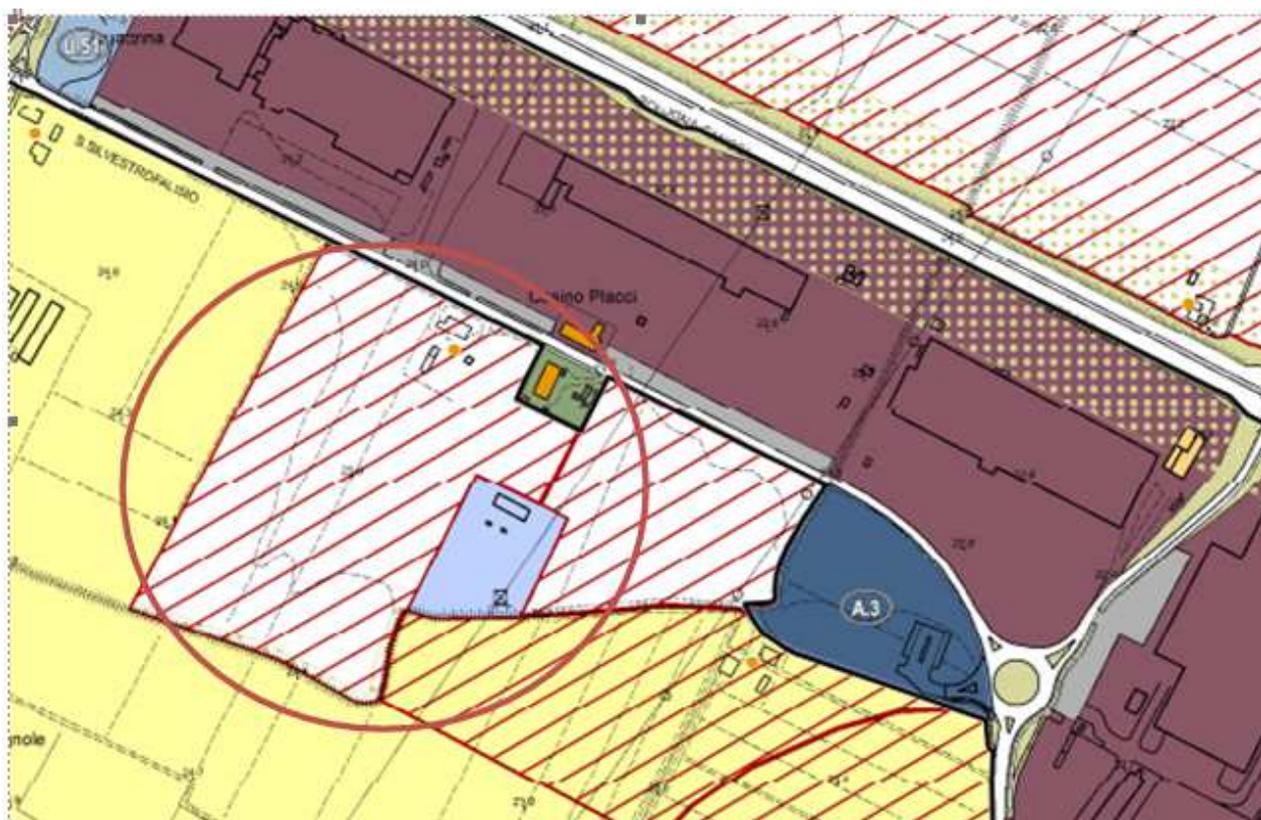


Tav. 4D – “Tutele: impianti e infrastrutture”

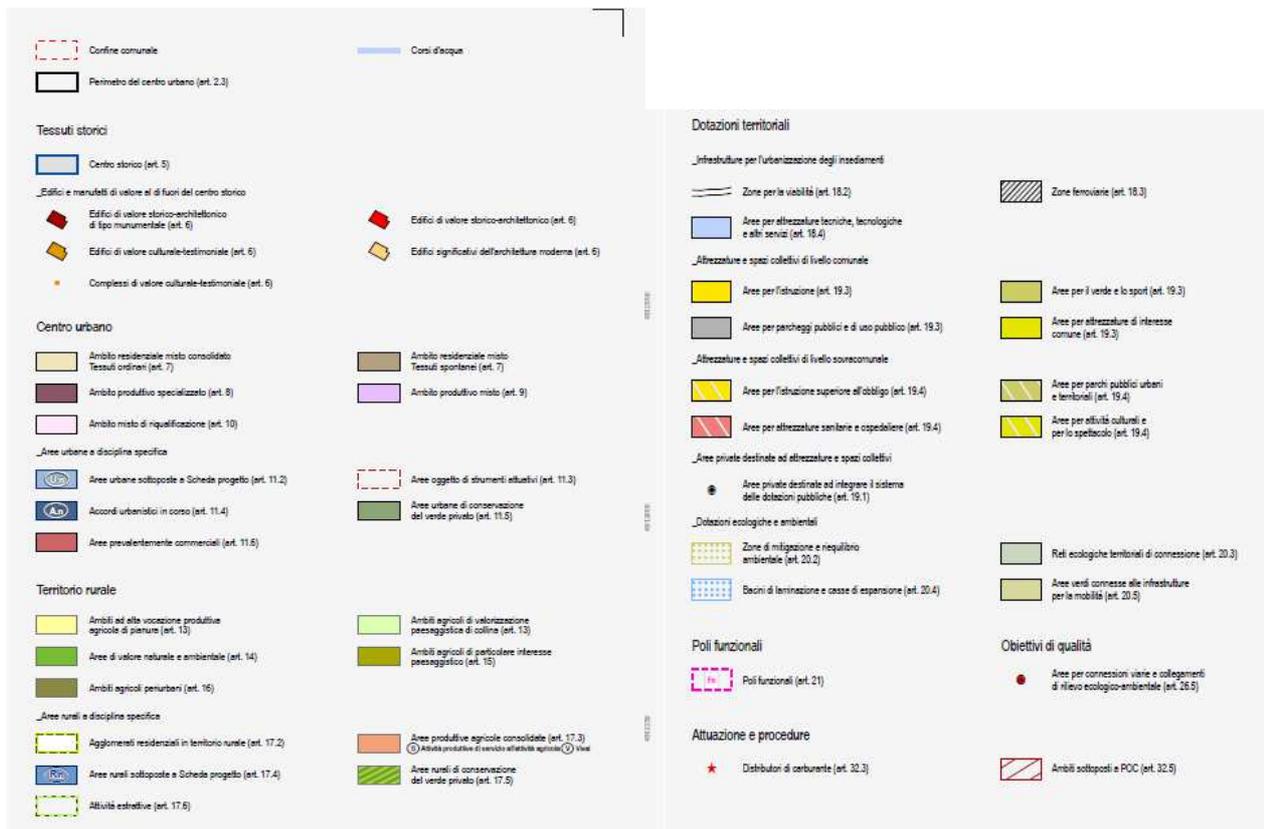
Regolamento Urbanistico Edilizio

La Tavole 7.2 “Progetto” identifica tutta la scheda 167 costituita dal comparto A oggetto del presente Piano e del comparto B, in “Ambiti sottoposti a POC” normati dall’Art. 32.5 delle Nda del RUE vigente. Tale articolo precisa che gli ambiti di cui all’Art. 5.2 del PSC (come quello in esame) delimitati dal RUE come “Ambiti sottoposti a POC” vengono disciplinati, fino all’adozione del POC; dalla normativa del PRG96 che per tale area aveva individuato la scheda 167 “Area Casino Placci”. Sempre le Norme di RUE prescrivono per tali aree disciplinate dalla normativa di PRG96, la verifica dei requisiti di cui agli Artt. 26.3 “Prestazioni minime nel Centro urbano – Prestazioni sostenibilità” e 26.4 “Prestazioni minime nel Centro urbano – Prestazioni identità”. Il rispetto di tali articoli è verificabile già in fase di Piano Particolareggiato per quanto attiene i temi della laminazione, del mantenimento di una superficie permeabile maggiore del 30% della superficie fondiaria, e del paesaggio con alberature presenti lungo il perimetro del comparto.

Sempre tale elaborato mostra come il nucleo abitativo esistente sia identificato come complesso di valore culturale – testimoniale e come tale soggetto alla disciplina dell’Art. 6 Nda.



Tav. 7.2 – Elaborato P3 – Progetto

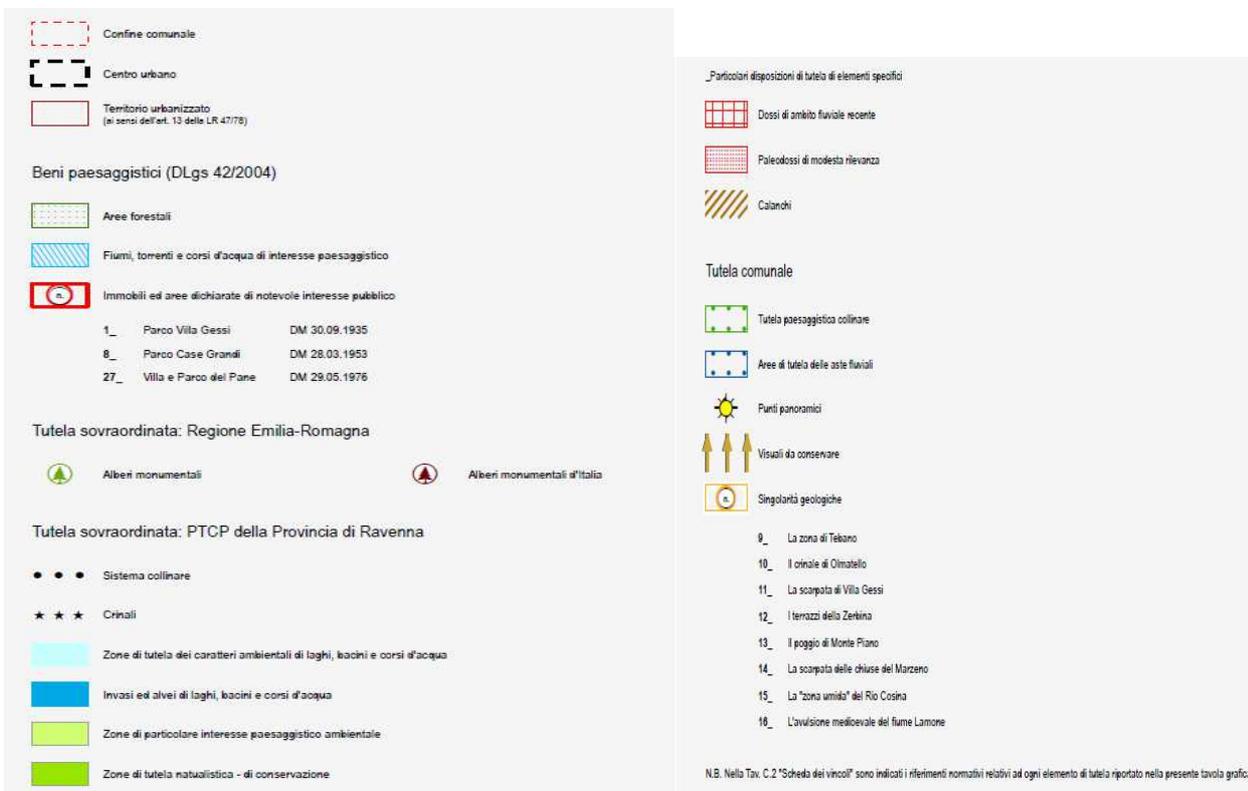


L'elaborato C.2 Tav. A7 "Tavole dei vincoli: Natura e Paesaggio" mostra come l'area in esame sia collocata in confine con il perimetro del centro urbano, e come sia presente il vincolo di tutela di cui alla lettera c) comma 1) dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150,00 ciascuna) per la presenza dello scolo consorziale denominato "Fosso Vecchio".

Viene ribadito che il presente Piano non prevede interventi su tale scolo che rimarrà invariato nella sezione e nel tracciato con il mantenimento a verde permeabile della fascia di rispetto ad esso dedicata pari a 15,00 ml. Inoltre per un migliore inserimento paesaggistico – ambientale del futuro intervento edilizio all'interno del lotto privato vengono indicati, nelle Norme di Attuazione di Piano Particolareggiato, i criteri per la progettazione e la sostenibilità ambientale.

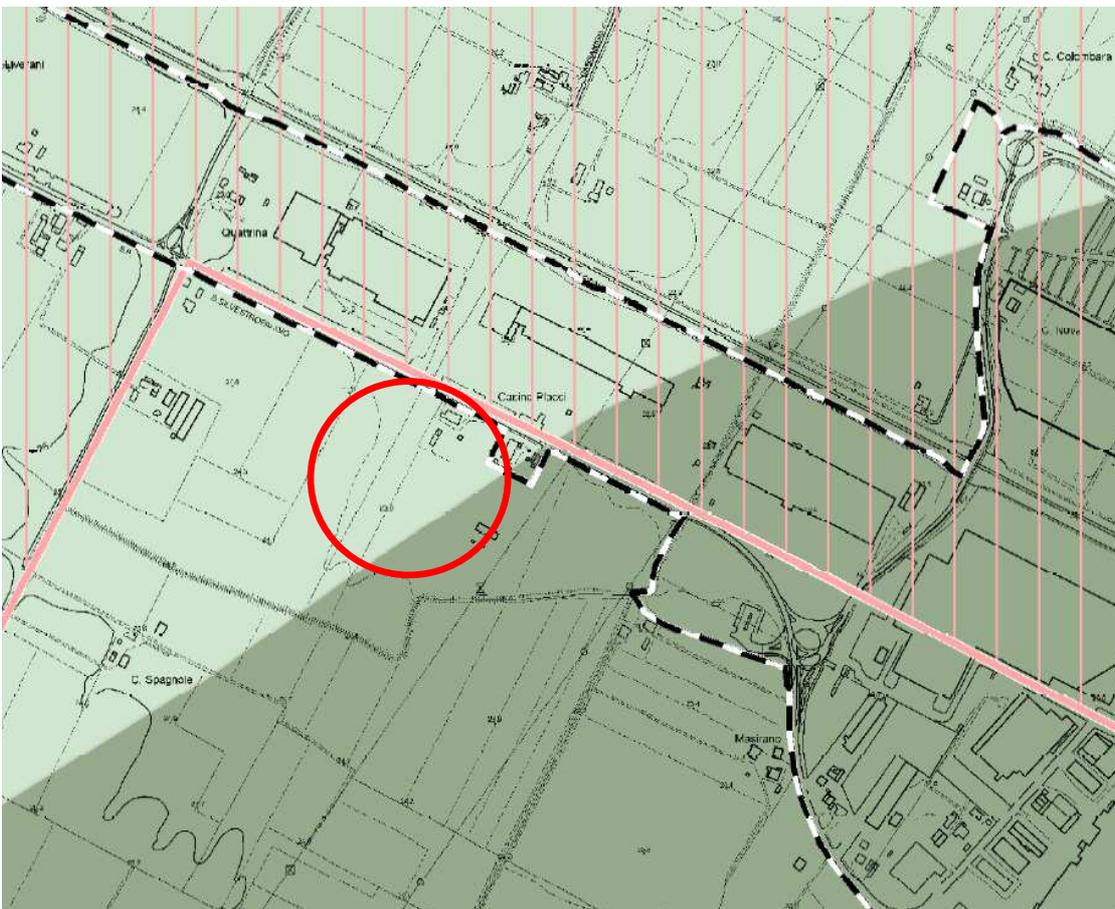


Elaborato C.2 – Tav. A.7 Tavole Vincoli: Natura e Paesaggio

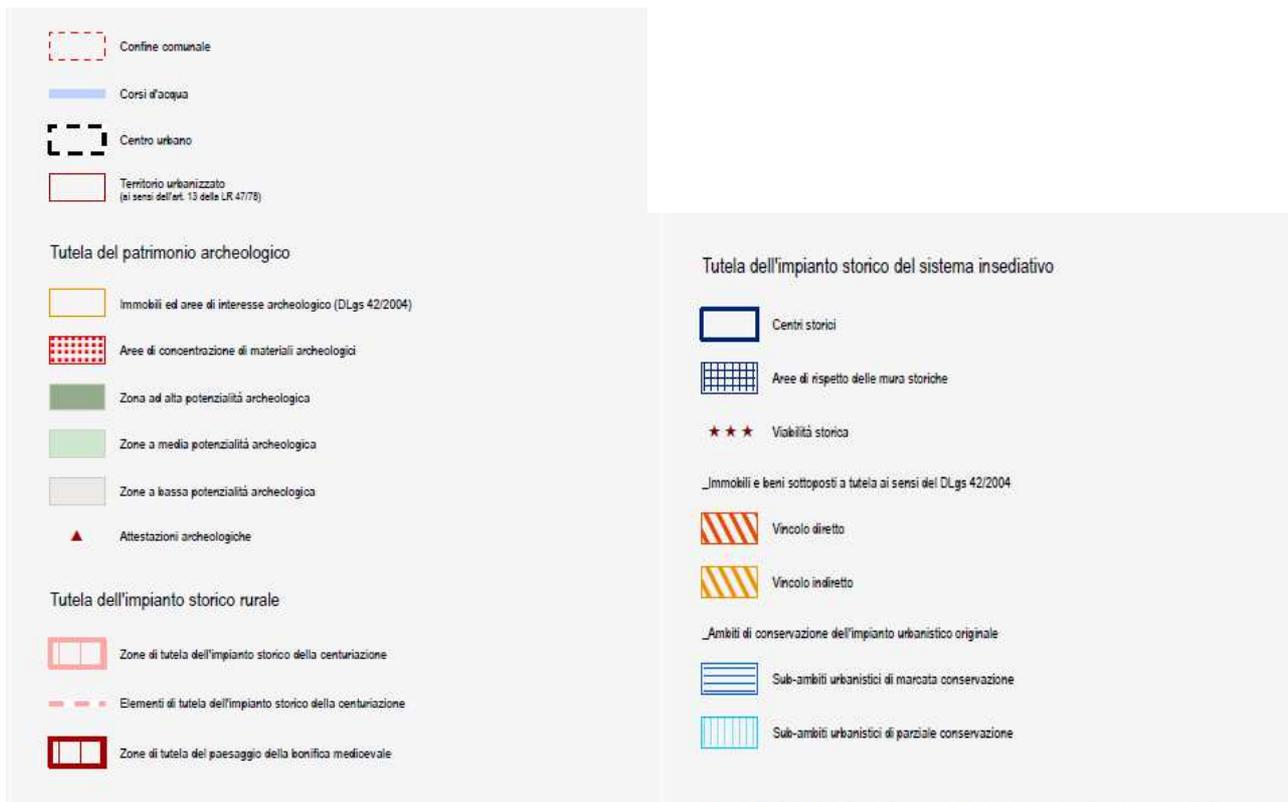


Nell'elaborato Tav. B.7 "Tavola dei vincoli: Storia e Archeologia" l'area in oggetto risulta classificata in parte ad alta potenzialità archeologica ed in parte a media potenzialità archeologica normate dall'Art. 23 delle N.d.A. del R.U.E. Al comma 5 del medesimo articolo viene specificato che le zone di alta e media potenzialità archeologica sono aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta o media probabilità di ritrovamenti archeologici; in tali aree gli interventi che prevedono scavi superiori a ml. 1,00 dal piano di campagna, comportano la comunicazione, corredata da elaborati esplicativi, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza competente per territorio che potrà subordinare l'inizio lavori con l'esecuzione di indagini preventive. L'elaborato B7 mostra inoltre l'esclusione dell'area in esame dalla tutela dell'impianto storico della centuriazione.

In questa fase esclusivamente progettuale è da rilevare la previsione di un innalzamento di tutta l'area in esame come indicato dal competente Consorzio di Bonifica per quanto concerne la sicurezza idraulica e la relativa definizione del tirante idrico



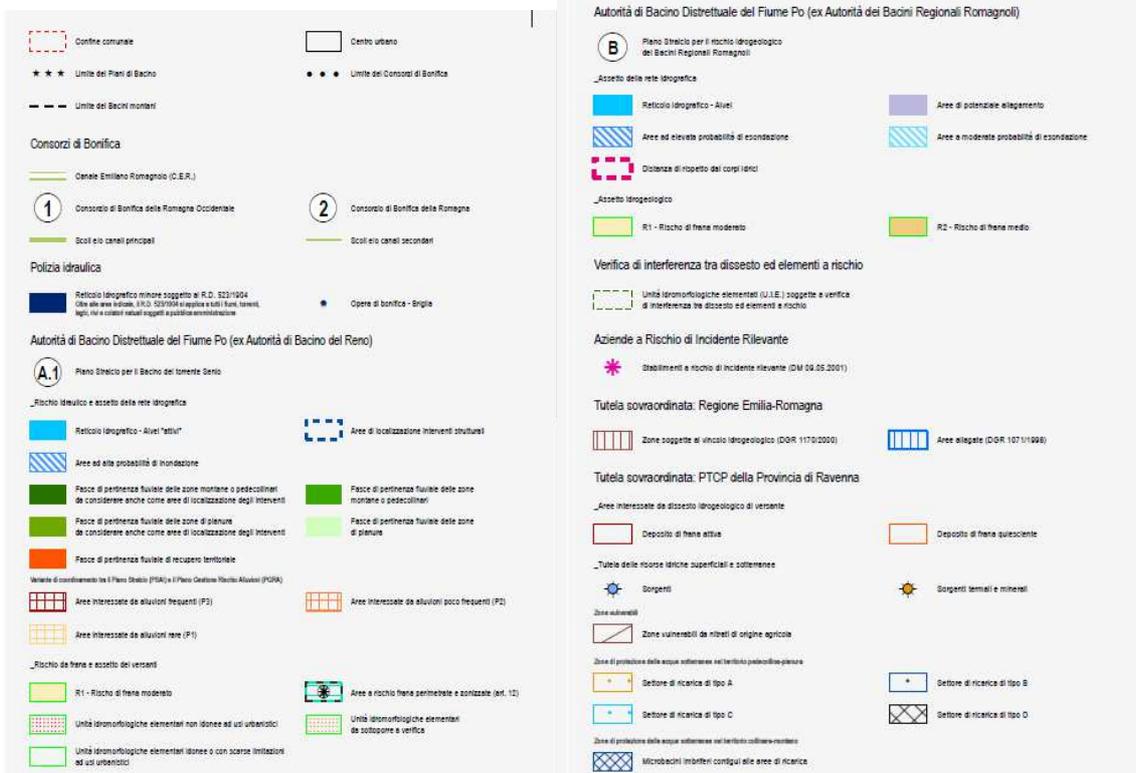
Elaborato C.2 – Tav. B.7 Tavole dei Vincoli: Storia e archeologia



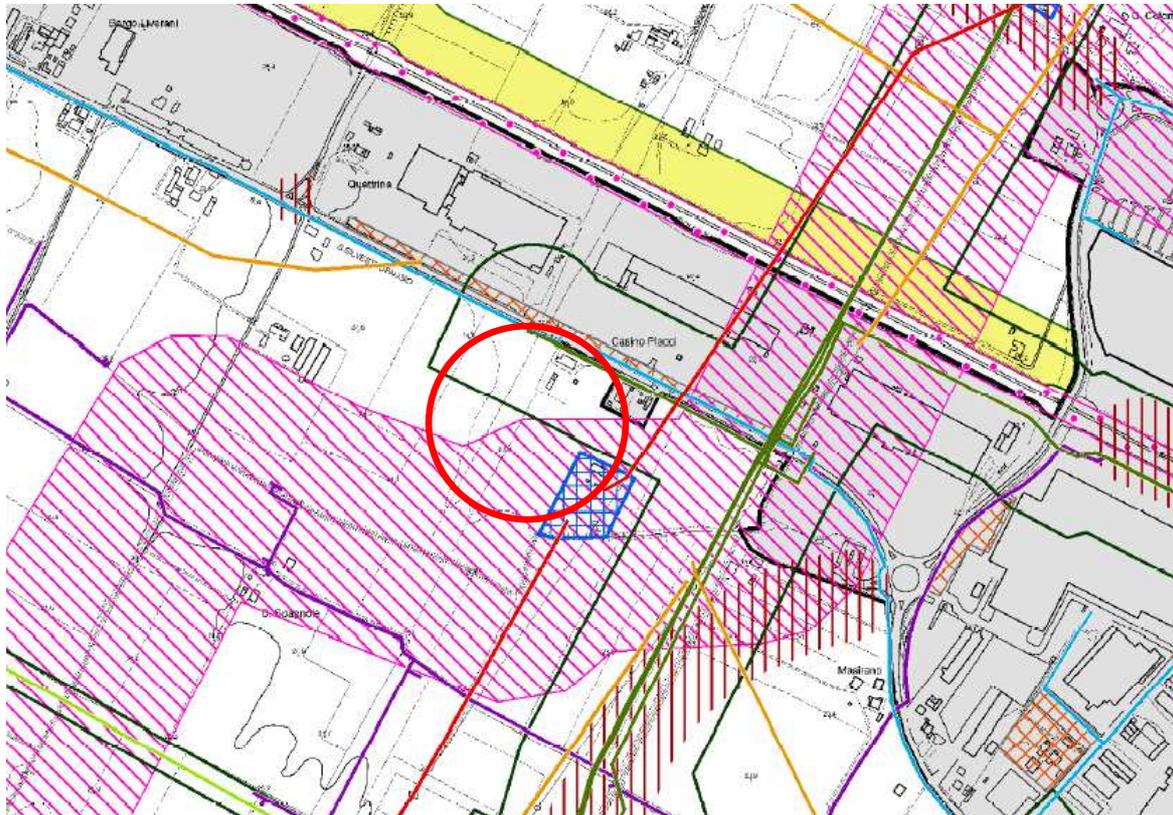
L'elaborato Tavola C.7 "Tavola dei vincoli: Sicurezza del territorio" riprende la zonizzazione della Variante di Coordinamento PGRA-PSAI analizzata in precedenza.



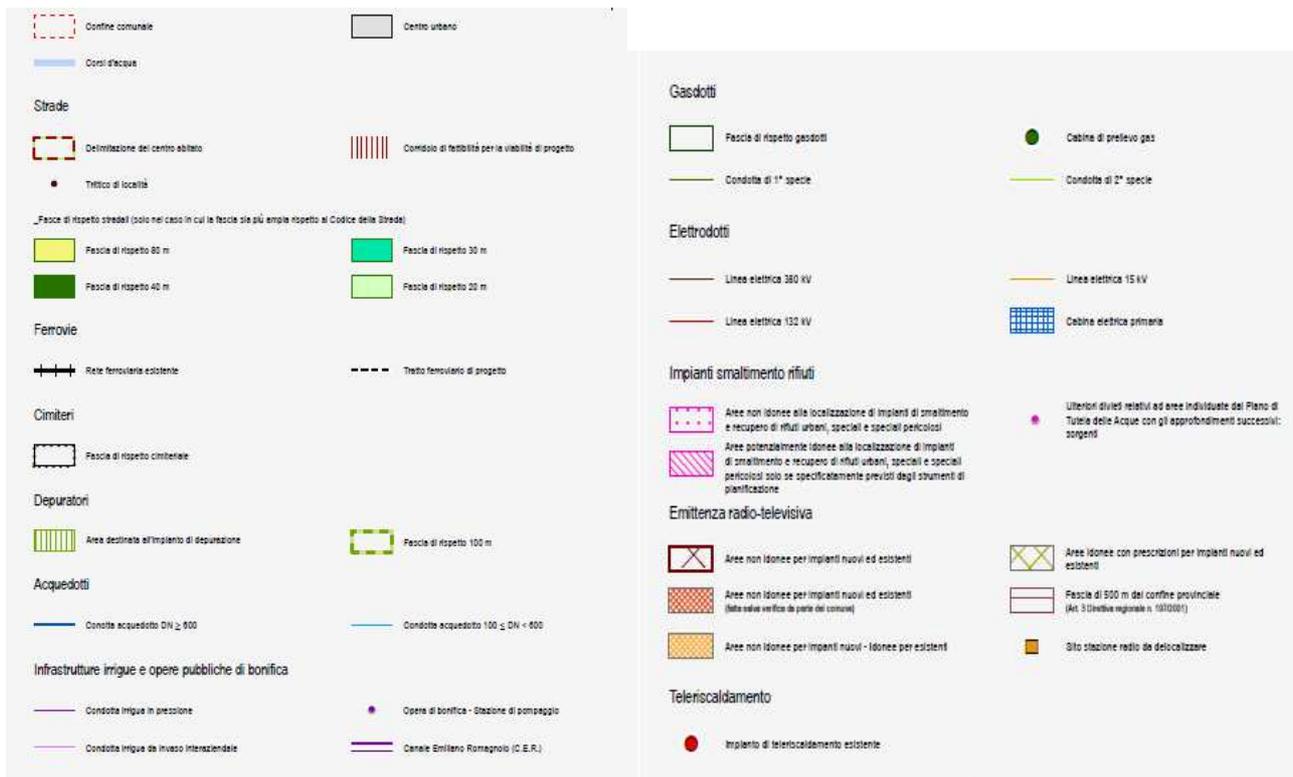
Elaborato C.2 – Tav. C.7 Tavole dei Vincoli: Sicurezza del territorio



Nel successivo elaborato D.7 “Tavola dei vincoli: Impianti ed infrastrutture” sono rappresentate le condotte di prima e seconda specie con le relative fasce di rispetto. Negli elaborati di Piano vengono indicate tutte le reti tecnologiche aeree ed interrato esistenti sull’area in esame con relative fasce di rispetto. Per alcune infrastrutture si prevede lo spostamento in accordo con gli Enti competenti.



Elaborato C.2 – Tav. D.7 Tavole dei Vincoli: Impianti e Infrastrutture



Di seguito si riporta la scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” che norma la trasformazione dei due sub comparti A e B individuati nella parte grafica della scheda precisandosi che per il sub comparto A sono state introdotte lievi variazioni planimetriche nella parte pubblica approvate con Deliberazione C.C. n. 56 del 30/07/2020 (SIO relativo alla scheda PRG n. 167 “Area Casino Placci – sub comparto A” – Approvazione) . Il sub comparto A rappresenta l’oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che prevede unicamente la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria con le linee guida per la futura edificazione.

SCHEDA n° 167: AREA CASINO PLACCI.

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

(A) (*)

Aspetti funzionali

Destinazioni:

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)

Attraverso l'applicazione degli incentivi di qualità per garantire una adeguata integrazione funzionale è consentito prevedere solamente il commercio al dettaglio e le funzioni abitative al servizio delle attività non possono eccedere il 5% della U.T.

Aspetti urbanistici e architettonici

- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) = $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di St

L'intervento sull'area è preceduto da un SIO da approvare da parte del Consiglio Comunale che espliciti:

- 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, rotatorie, 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.
- Nel caso in cui il SIO individui la trasformazione, attraverso più comparti, si precisa che la realizzazione 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.
- Il progetto di massima delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze, ecc.) che abbia 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 con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq/100 mc. 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, il SIO deve 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 scoordinamento 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'intervento può usufruire degli incentivi di cui all'art. 31.2.1 (relativo all'art. 12.6)
- I nuclei rurali di valore documentario esistenti all'interno del comparto vanno conservati e inseriti in aree a verde privato.
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amm.ne Comunale del bacino di laminazione come indicato in planimetria.
- Accessi dalla Via Pana.
- La quota pubblica di verde (10% di St.) da realizzare potrà essere reperita all'interno del bacino di laminazione.
- Il parcheggio pubblico (5% di St.) da realizzare e cedere all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato.
- Deve essere realizzata una fascia di rispetto a verde (mt. 15) allo scolo consorziale e al confine con la zona agricola.

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 100% delle superfici coperte a "tetto verde", il 10% a "muro verde" (per edifici produttivi), 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.
- Mantenere l'equilibrio del sistema ecologico mantenendo per quanto possibile 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.
- 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 è in prossimità di aree produttive esistenti in una porzione di territorio in parte già compromesso.

Quest'area presenta molteplici criticità legate all'esondabilità, alla distanza dai principali servizi territoriali, alla perdita della capacità biologica territoriale ed alla collocazione all'interno di un corridoio ecologico. La sua attivazione pertanto richiede un'attenzione particolare alle modalità d'intervento ed alla conservazione dei caratteri di naturalità presenti.

Caratteristica dell'area sono le ridotte dimensioni ed una destinazione d'uso prevalentemente industriale.

L'area 22 dovrà svolgere una funzione compensativa di grande bacino di laminazione e ampio corridoio ecologico. La realizzazione di questa area dovrà come indicato per le altre aree

produttive, prevedere il ricorso a criteri di carattere ambientale e di qualità territoriali, insediative ed edilizie, 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 e dell'uso del verde.

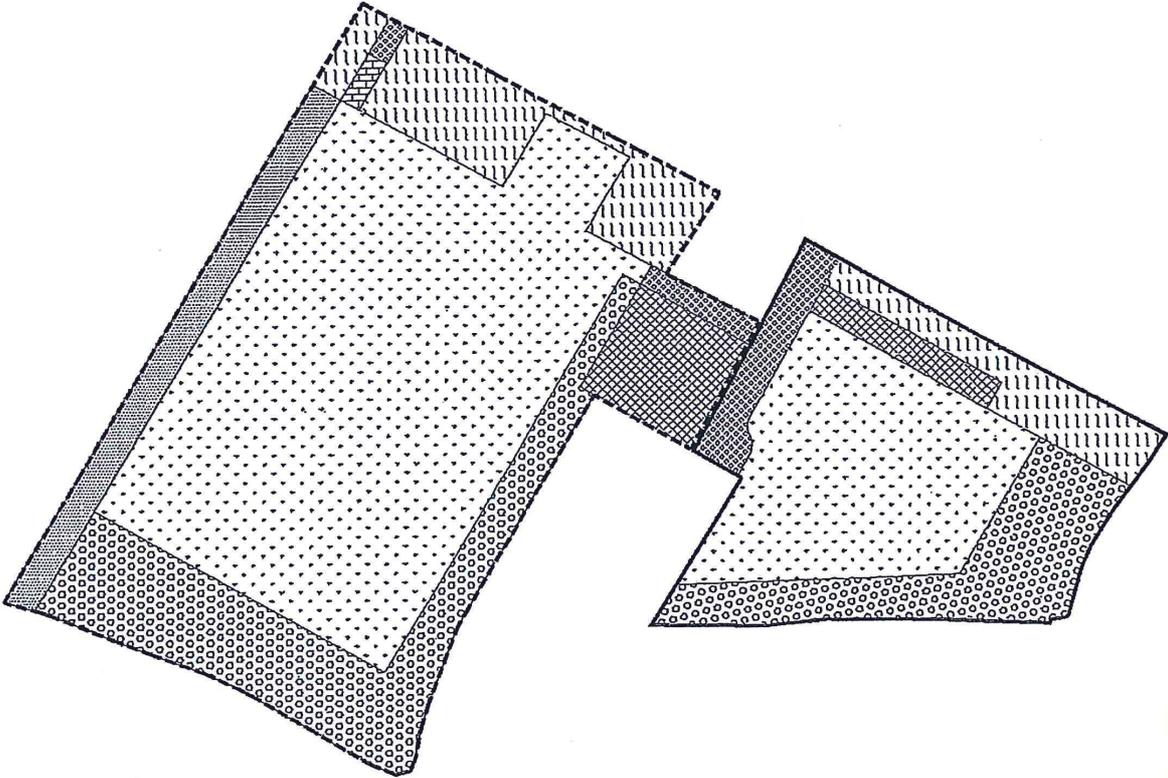
Aspetti idraulici:

- 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 pari a 500 mc/ha vanno collocati in area privata attrezzata a verde posta in adiacenza alla aree di verde pubblico e progettati in modo tale da funzionare con pendenze naturali.
- 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 Bassa Pianura Ravennate.

Aspetti acustici:

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

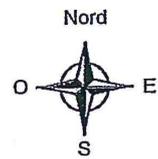
Effettuate le verifiche di cui al punto precedente, la distanza urbanistica minima per la edificabilità è di mt. 36,00 dalla Via Pana.



LEGENDA

- sub comparto B
- - - sub comparto A
- |||| Verde pubblico
- XXXX Parcheggio pubblico
- XXXX Viabilità pubblica

- XXXX Viabilità privata - accesso
- XXXX Superficie permeabile
- XXXX Area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale
- XXXX Superficie edificabile



Scala 1:3000

STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato, identificata dalla scheda PRG 167 "Area Casino Placci" nel sub comparto A è ubicata nel territorio faentino ai margini del tessuto urbano in prossimità del Casello Autostradale; confina a Nord con la strada provinciale Via Pana, a Sud con lo scolo consorziale denominato "Fosso Vecchio" che prosegue in parte a Est dove confina anche con la cabina primaria "Faenza Nord", con il sub comparto B e con il nucleo abitativo esistente esterno al perimetro di scheda.

Interno al perimetro del sub comparto A in confine con la Via Pana, è esistente un nucleo abitativo ex colonico in stato di abbandono costituito da tre fabbricati accatastati in categoria F2 "unità collabenti". Tale nucleo risulta classificato dal RUE vigente come "Complesso di valore culturale – testimoniale"

L'area si presenta totalmente pianeggiante con un territorio limitrofo, a sud della Via Pana, ancora parzialmente appartenente alla campagna compromesso però dalla forte presenza, subito a Nord della stessa Via Pana, di attività produttive insediate da tempo che si estendono lungo tutta la strada provinciale e che si sono sviluppate grazie alla collocazione stessa dell'area situata in affaccio all'asse autostradale A14 Bologna – Taranto in prossimità del Casello Autostradale di Faenza.

Tali attività sono costituite da grandi stabilimenti industriali contornati da ampi piazzali per il deposito/stoccaggio delle merci. Come già emerso nell'esame della pianificazione locale, all'interno dell'area in esame sono esistenti diverse infrastrutture interraste ed aeree quali condotte interraste di competenza SNAM, linee elettriche aeree ed interraste di competenza ENEL con la presenza sul confine Est della centrale elettrica – "Cabina primaria Faenza Nord" con linee di alta tensione di competenza TERNA che invadono parzialmente con le loro fasce di rispetto l'area in esame.

Ognuna di queste reti infrastrutturali presenta una propria servitù con diverse fasce di rispetto meglio individuate nell'elaborato di Piano Tav. 04 "Vincoli e Servitù Reti esistenti".

L'area in esame risulta pertanto inserita in un contesto paesaggistico compromesso, dove le aree naturali sono pressochè assenti. Il profilo del terreno pianeggiante e quindi l'osservazione promossa da quota strada non consente di cogliere ampi paesaggi di rilievo; inoltre la presenza ingombrante della centrale elettrica "Cabina primaria Faenza Nord" con i vari tralicci a sostegno delle linee elettriche hanno notevolmente compromesso ogni visuale panoramica.

Unico elemento di tutela paesaggistica risulta essere lo scolo consorziale "Fosso Vecchio" situato nel confine Sud - Est dell'area in esame come già evidenziato nel paragrafo dedicato all'inquadramento della pianificazione sovraordinata e locale, pertanto gran parte dell'area risulta inserita all'interno dei limiti di tutela di cui alla lettera c) comma 1) dell'Art. 142 D.Lgs. 42/2004 s.m.i. ("i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna"). Per tale

motivo le opere progettate con il presente Piano Particolareggiato, nella loro fase attuativa con il rilascio del successivo P.d.C. dovranno essere soggette al parere della competente Soprintendenza per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che seguendo le indicazioni riportate nella parte grafica della scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci" come modificata a seguito degli atti amministrativi già approvati elencati in premessa definisce il progetto delle aree pubbliche (standard e viabilità) pertinenti il sub comparto A e dell'area privata composta da un solo macro lotto con destinazione produttiva/artigianale.

Il Piano individua altresì l'area di pertinenza degli edifici esistenti della superficie pari a circa mq. 3.412,00, identificati dal RUE come complesso di valore culturale – testimoniale, in "Area a Verde Privato" stralciandola dall'ambito produttivo come previsto dalle norme di scheda. Nell'eventualità che futuri strumenti urbanistici non confermassero il valore culturale – testimoniale di tale complesso rurale, sarà ammissibile un ritorno di tutta l'area in ambito produttivo da inglobare nel lotto privato.

Lo standard pubblico pertinente il sub comparto A, viene collocato come indicato dalla parte grafica della scheda in adiacenza alla Via Pana e in confine con il sub comparto B sul retro del nucleo abitativo esistente esterno al perimetro di scheda; è prevista l'apertura del nuovo innesto pubblico sulla Via Pana con caratteristiche dimensionali e geometriche concordate con la Provincia di Ravenna quale Ente competente sul quel tratto di viabilità.

Tale nuovo innesto con un breve tratto di viabilità pubblica permetterà l'accesso al nuovo lotto privato ed all'area a verde pubblico progettata lungo la Via Pana. Il parcheggio pubblico progettato sul retro del nucleo abitativo esistente esterno al perimetro di scheda, sarà invece raggiungibile dalla viabilità pubblica prevista nel confinante sub comparto B, di altra proprietà, ed oggetto di distinto Piano Particolareggiato presentato in data 12/09/2019 Prot. 72205 citato in premessa.

Per tale motivo nel caso in cui venga attuato per primo il sub comparto A oggetto del presente Piano, sia il tratto di viabilità pubblica sarà realizzata dalla Società GEA srl e/o propri aventi causa con modalità e termini meglio definiti in ambito di convenzione urbanistica.

Sempre in ambito di Convenzione urbanistica sono definite anche le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria comuni ai due sub comparti A e B e relative alla estensione della rete fognaria pubblica con la realizzazione di nuovo impianto di sollevamento collocato all'interno del sub comparto B.

Lo standard è costituito dal parcheggio alberato dove vengono previsti anche spazi di sosta per i mezzi pesanti, e dal verde pubblico dove viene inserito il percorso ciclopedonale ed il bacino di

laminazione pertinente le aree pubbliche organizzato come semplice avvallamento del terreno. Collegata al verde pubblico è tutta l'area a verde privato che corre lungo i confini Ovest - Est e Sud dove è previsto il bacino di laminazione pertinente tutta l'area privata anch'esso organizzato con semplice avvallamento del terreno lasciando libero un percorso lungo il canale consorziale "Fosso Vecchio" necessario alle operazioni di manutenzione a cura del competente Consorzio di Bonifica. Una parte di tale area a verde privato, secondo quanto riportato nella scheda di PRG 167, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale mantenendo la manutenzione a carico del privato.

Il presente PUA prevede un rialzamento del terreno rispetto all'attuale piano di campagna sulla base del parere espresso dal Consorzio di Bonifica Prot. 5645 del 25/05/2020 in merito alla definizione del tirante idrico.

Il Piano Particolareggiato identifica, a seguito di rilievo topografico, per il sub comparto A una superficie reale pari a mq. 67.467 (diversa da quella catastale pari a mq. 67.809), a cui applicare l'indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq./mq. derivandone una potenzialità edificatoria pari a mq. 33.734 di SUL massima con altezza massima pari a ml. 12,00 fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti dall'UTC congrui per migliorare la qualità architettonica del corpo edilizio da realizzare all'interno del macro-lotto individuato dal presente Piano. La destinazione d'uso prevista è quella produttiva/artigianale con la sola limitazione del numero degli addetti nel futuro insediamento edilizio che non dovrà essere superiore alle 100 unità causa la vicinanza con la rete SNAM esistente.

Il Piano definisce il macro lotto con superficie fondiaria pari a circa mq. 52.341,00 di cui circa mq. 39.816,00 di area edificabile e circa mq. 12.525,00 di area a verde privato permeabile collocato lungo lo scolo consorziale Fosso Vecchio, che come previsto dalla scheda di PRG sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale con manutenzione a carico del privato. Lo standard pubblico è stato calcolato nei termini di legge che prescrive la percentuale minima del 15% della superficie territoriale.

Il progetto prevede la realizzazione di una superficie a parcheggio pubblico alberato pari a circa mq. 3.484,00 e a verde pubblico pari a circa mq. 7.308,00 con una superficie per viabilità pubblica pari a circa mq. 922,00.

Il presente Piano prevede la realizzazione di quote maggiori di standard rispetto a quanto previsto dai minimi di legge come di seguito dimostrato:

Standard pubblico 15% St	Standard di progetto
Mq. 67.467 x 15% = mq. 10.120 di cui: 5% parcheggio pubblico mq. 3.373 10% a verde pubblico mq. 6.747	Standard complessivo mq. 10.792 circa di cui: Parcheggio pubblico circa mq. 3.484 Verde pubblico circa mq. 7.308

L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto risulta pari a circa mq. 111 di parcheggio pubblico e circa mq. 561,00 di verde pubblico, è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso all'interno del sub comparto A ammissibili dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

Il lotto sarà servito da tutti i sottoservizi necessari allo svolgimento delle attività previste dal presente Piano, la progettazione delle nuove reti è stato concordato con i vari enti competenti.

Riassumendo la presente proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ricalca le indicazioni riportate nella parte grafica della scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto A e negli atti di cui al SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19/12/2007 e al successivo SIO approvato con Deliberazione C.C. n. 56 del 30/07/2020, definendo il progetto delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto: parcheggio pubblico alberato, verde pubblico, viabilità. Viene definito anche lo schema di lottizzazione con la conferma dell'uso produttivo/artigianale d'ambito.

Inoltre è stato esaminato l'impatto ambientale-paesaggistico alla luce dei vincoli e condizionamenti della pianificazione sovraordinata e locale rimandando gli eventuali necessari approfondimenti di analisi alla successiva progettazione edilizia.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato vengono comunque fissati i criteri per i futuri interventi edilizi mirati alla sostenibilità ambientale.