



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 44 del 12/03/2024

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 167 "AREA CASINO PLACCI" SUB B. APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **dodici** del mese di **marzo**, convocata per le ore 08:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **09:11**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente	
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE	Presente	
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente	
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente	
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	Presente	
CAMORANI DENISE	ASSESSORE	Presente	
SANGIORGI SIMONA	ASSESSORE		Assente
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	Presente	

Presenti n. 7

Assenti n. 1

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 44 del 12/03/2024

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 167 "AREA CASINO PLACCI" SUB B. APPROVAZIONE.

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

Normativa:

- Legge n. 1150 del 8.10.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.;
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e s.m.i.;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Legge n. 106 del 12.07.2011 "*Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*" – art. 5 (comma 13 lettera b) "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.*") – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011;
- Legge regionale n. 21 del 21.12.2012 "*Riorganizzazione delle funzioni amministrative regionali, provinciali di area vasta e associative intercomunali in attuazione dell'articolo 118 della costituzione*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.;
- Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con Legge 11 novembre 2014, n. 164 recante "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*" (cd. "Sblocca Italia");
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.;

Precedenti:

- Atto G.P. Ravenna n. 397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- Atto C.C. n. 17/5761 del 22.01.2010 "*Piano Strutturale Comunale Associato dei comuni dell'Ambito faentino (PSC), CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE*";
- Atto Consiglio URF n. 11 del 31.03.2015 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza*" - APPROVAZIONE" e sue successive varianti specifiche;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "*Approvazione schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modifiche ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n. 272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di*

ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale”;

- Atto C.C. n. 397/5131 del 19.12.2007 Schema di Inquadramento Operativo (SIO) “*Area Produttiva Casino Placci (scheda 167 – Tav. P.3 PRG 96)*” con il quale è individuata una diversa configurazione dell’area di concentrazione dell’edificio e del bacino di laminazione, lasciando inalterate le superfici previste dalla scheda vigente. Vengono anche definite le modalità attuative dei due sub-comparti individuati dalla scheda di PRG 167;
- DIA prot. 625/2008 per opere di movimentazione terra che prevedevano il riempimento dell’area con terra armata all’interno dell’area in oggetto (parzialmente realizzato);
- presentazione da parte dei proponenti Soc. GIMO Immobiliare srl in liquidazione, con prot. URF n. 72205/2019 e seguenti, di un Piano particolareggiato di iniziativa privata per l’attuazione dell’“Area Casino Placci, sub-comparto B” scheda PRG 167 per l’urbanizzazione dell’area;
- atto G.C. n. 97 del 08.06.2022 autorizzazione al deposito del Piano particolareggiato di iniziativa privata Scheda PRG 167 “Area Casino Placci – sub-comparto B”;

Premessa:

L'area individuata dal previgente PRG di Faenza come Scheda n. 167 sub-comparto B “Area Casino Placci”, che si trova in Via Pana, con destinazione ad insediamenti produttivi, è stata interessata da una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentata in data 12/09/2019 (acquisita con prot. nn. 72205/2019 e seguenti - Class.06-02 Fasc.2019/15), a seguito della quale è stato attivato il rispettivo procedimento istruttorio, considerando che il vigente RUE all’art. 32.5 “Ambiti sottoposti a POC” della Tav. P2 Norme di Attuazione del RUE così recita: “*gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE sono disciplinati fino alla 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, in tali aree disciplinate dal PRG96, si dovranno verificare anche i requisiti alla scala edilizia di cui agli artt. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e 26.4 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione identità*].

Si evidenzia per completezza come anche per il sub-A della stessa scheda 167 PRG sia stato presentato con prot. n. 57907/2020, un PUA, approvato con atto C.C. n. 36/2024.

I fondi in oggetto, di proprietà GIMO s.r.l. in liquidazione, distinti al Catasto Terreni al foglio 61, mappali 36-35-106-105, hanno una superficie catastale complessiva pari a circa mq 28.200,00.

Alla proposta di Piano Particolareggiato risultavano già allegati i seguenti pareri:

- TIM, prot. 72205/2019;
- TERNA, prot. 72205/2019;
- Snam, nulla osta prot. 85828/2019;
- Numerazione Civica, prot. 72205/2019;
- Consorzio di Bonifica, definizione tirante idrico, prot. 72205/2019;
- Ausl, prot. 72205/2019;

Successivamente, con nota assunta al prot. 5536/2020, ARPAE ha espresso “impossibilità ad esprimere parere” su entrambi i sub-comparti A e B, con particolare riferimento al sistema di scarico delle acque reflue proposto.

A questo proposito, i soggetti attuatori di entrambi i sub-comparti A e B della scheda di PRG 167, Gea s.r.l. e Gimo s.r.l., hanno 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", progetto a firma dell'ing. Carducci, presentato con prot. 11453/2023, il quale ha ottenuto l'approvazione da parte di Hera con nota assunta al prot 16686/2023.

Quindi l'Unione della Romagna Faentina, a seguito degli aggiornamenti progettuali avvenuti in ordine alla risoluzione delle criticità sopra evidenziate ed alle integrazioni volontarie pervenute con prot. 41714/2023, ha inviato richiesta di espressione parere agli Enti coinvolti dal procedimento in oggetto, ovvero:

- con nota prot. 55477/2023 è stata richiesta l'espressione di parere ad ARPAE, Consorzio di Bonifica ed Settore Viabilità della Provincia di Ravenna, includendo tra gli allegati anche il parere favorevole pervenuto da Hera in merito al progetto di potenziamento dell'impianto fognario;
- con prot. 4997/2023 è stato richiesto il parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, la quale si è espressa favorevolmente con nota assunta al prot. 15606/2023;
- sono stati richiesti pareri anche al Settore Polizia Municipale ed al Settore Lavori Pubblici con prot. 55482/2023;
- con prot.78272/2023 è stata richiesta espressione di parere anche ad Hera.

ARPAE ha quindi richiesto integrazioni documentali con prot. 63276/2023, presentate dal proponente con prot. 65497/2023.

Il Tavolo Intersettoriale per la Sicurezza Urbana ha valutato il PUA in oggetto nell'ambito della seduta del 23.04.2020, il quale verbale è stato poi assunto agli atti con prot. 33864/2023.

La Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio ha valutato il PUA esprimendo parere favorevole allo stesso, annotato al prot. 191206/2022.

Il Consorzio di Bonifica si è espresso con Parere prot. 74960/2023, favorevole con prescrizioni.

Il Settore Polizia Municipale si è espresso con Parere prot. 109321/2023, con prescrizioni differibili al PdC per le Opere di Urbanizzazione.

Hera si è espressa con parere favorevole con prescrizioni, prot. 87822/2023.

Il proponente ha integrato ulteriormente la documentazione progettuale con prot. 79488, 77259, 65497, 97058/2023.

ARPAE si è quindi espressa con parere favorevole, assunto al prot. 97477/2023.

Con prot. 116391/2023 è pervenuto il parere di competenza del Settore Viabilità della Provincia di Ravenna, pertanto con prot. 127924/2023 sono stati inviati i pareri pervenuti alla Provincia per l'espressione del Parere di competenza sul PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.

La Provincia di Ravenna si infine è espressa con Atto del Presidente n. 17 del 01.02.2024, assunto agli atti con prot. 13222/2024.

L'allegato "A" riporta per esteso la formulazione dei pareri degli enti coinvolti per il procedimento. Nell'ambito di tali lavori, a seguito delle interlocuzioni intrattenute dai vari soggetti interessati, è stato anche affrontata la criticità fognaria evidenziata da HERA, concordando un progetto di impianto di sollevamento situato nel sub-comparto B e validato da parere HERA prot. 16686/2023, come sopra specificato.

In attuazione della deliberazione G.C. n. 97/2022 la proposta è stata oggetto di deposito dal 08.06.2022 al 07.08.2022 presso il Settore Territorio-Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano nonché di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, dandone avviso tramite BURER n. 210/2022; al riguardo, non risultano pervenute

osservazioni.

Motivo del provvedimento:

Per quanto premesso e di seguito considerato, avendo acquisito i pareri necessari presso gli Enti coinvolti nel procedimento, si sottopone per l'approvazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/00 e s.m.i. e nelle possibilità di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., della proposta di PUA relativa alla Scheda n. 167 sub. B "AREA CASINO PLACCI" del PRG di Faenza, assunta al prot. URF 72205/2019 e seguenti.

Si allega al presente atto l'elaborato "Pareri- Dichiarazione di Sintesi", che occorre approvare in allegato alla presente delibera come parte integrante e sostanziale.

Esecuzione e competenze:

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale".

La LR 20/00 all'art. 35 comma 1 stabilisce che *"per i PUA di iniziativa privata non si procede ad adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune"*.

La Legge n. 106 del 12.07.2011 all'art. 5 (comma 13 lettera b) stabilisce che *"i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale"*.) – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011.

Visto il vigente Statuto dell'Ente ed i successivi atti con cui sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto, in particolare atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019;

Risulta pertanto che l'organo competente circa l'approvazione finale del PUA in oggetto, è la Giunta del Comune di Faenza.

Elaborati:

La proposta di PUA si compone dei seguenti elaborati:

Tav. R.1	Relazione illustrativa	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. R.2	Normativa Tecnica di attuazione e tipologie edilizie	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. R.3	Relazione Geologica	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. R.3a	Integrazione Relazione Geologica	Prot. 97058 del 28/09/2023
Tav. R.4	Valutazione Previsionale di Clima Acustico ai sensi della L.447/95 e DGR 673/04	Prot. 41978 del 09/05/2023
Tav. R.5	Valutazione di Sostenibilità Ambientale ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. R.5a	Sintesi Non Tecnica	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. R.6	Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione Primaria	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. R.6a	Ipotesi calcolo Contributo di Costruzione	Prot. 41714 del 09/05/2023

Tav. R.7	Bozza Convenzione	Prot. 18672 del 20/02/2024
Tav. A.1	Inquadramento area di intervento	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.2	Rilievo – Stato di fatto	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.3	Immagine – Area – Immagine fotografica	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.4	Reti tecnologiche esistenti	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.4a	Vincoli e Servitù – Rete Enel – Terna – Rete Snam	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.5	Planimetria di Progetto Sezioni	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.5a	Dettaglio incrocio sulla S.P. Via Pana	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.6	Particolari – Pacchetti	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.7	Individuazione Aree Pubbliche e Private – Individuazione standard Urbanistici	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.8	Verde pubblico	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.9	Segnaletica – Legge 13/89 s.m.i.	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. A.9bis	Segnaletica – Legge 13/89 s.m.i. sub comparti A e B	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. A.10	Recinzioni	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.11	Numerazione Civica	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. I.1	Rete Enel	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. I.2	Rete Telecom	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. I.3	Rete di fognatura Acque Bianche – Laminazione - Acquedotto	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. I.4	Relazione Reti Fognarie – Laminazione	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. I.5	Illuminazione Pubblica	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. I.6	Illuminazione Pubblica – Schema Quadri	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. I.7	Illuminazione Pubblica – Relazione Tecnica – Calcoli Illuminotecnici – Calcoli IPEI – IPA – Schede Tecniche	Prot. 41714 del 09/05/2023

Pareri:

Nell'ambito del procedimento in oggetto, risultano acquisiti i seguenti pareri da parte degli Enti coinvolti:

- ARPAE prot. 97477/2023 parere favorevole condizionato;
- Telecom prot. 72205/2019 parere sulla fattibilità;
- TERNA prot. 72205/2019 parere favorevole;
- SNAM prot. 85828/2019, nulla osta;
- Settore Demografia, Ufficio Numerazione civica, parere prot. 72205/2019;
- CONSORZIO DI BONIFICA prot. 74960/2023, parere favorevole con prescrizioni, definizione tirante idrico prot. 72205/2019;
- AUSL, prot. 72205/2019, parere favorevole;
- HERA, prot. 87822/2023, parere favorevole condizionato;
- Settore Viabilità PRV RA, prot. 116391/2023, parere favorevole con prescrizioni;
- Settore Polizia Municipale URF, prot. 109321/2023, parere favorevole con prescrizioni assolvibili in sede di rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione;
- SOPRINTENDENZA Archeologica Belle Arti e Paesaggio prot. 15606/2023, parere favorevole;
- Provincia Ravenna, prot. 13222/2024, parere favorevole;

oltre al parere favorevole della CQAP, seduta n. 7 del 06.12.2019, prot. 191206/2019 e del Tavolo Intersettoriale di Sicurezza Urbana, seduta del 17.01.2020 prot. 33864/2020.

La formulazione integrale è riportata nell'Allegato A "Pareri e Dichiarazione di sintesi".

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del

D.Lgs. 267/2000;

Pertanto,

LA GIUNTA COMUNALE

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

- 1) di dare atto che la documentazione costitutiva della proposta del PUA di iniziativa privata in oggetto, relativa alla Scheda 167 del PRG di Faenza denominata "Area Casino Placci Sub B" con destinazione produttiva, è stata depositata in libera visione al pubblico presso il Settore Territorio-Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano dal 08.06.2022 al 07.08.2022 compreso, secondo quanto previsto dalla normativa in materia e dandone avviso mediante pubblicazione nella sezione dedicata del sito web dell'Ente e sul Bollettino Ufficiale della regione Emilia-Romagna n. 210/2022, e che a seguito di tale adempimento non sono pervenute osservazioni;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento urbanistico è interessato dalle condizioni definite nei pareri espressi sia dagli uffici comunali competenti che dagli Enti coinvolti nel procedimento, la cui formulazione integrale è contenuta nell'**allegato A** "Pareri e Dichiarazione di Sintesi" costituente parte integrante e sostanziale del presente atto e che comprende la documentazione sotto indicata:
 - pareri degli Enti/Organi
 - dichiarazione di sintesi, che illustra sinteticamente come si tiene conto dei contributi pervenuti;
- 3) di dare atto che la proposta di Piano particolareggiato in oggetto si compone degli elaborati puntualmente indicati in premessa e digitalmente conservati al protocollo URF al Fascicolo 15/2019, CI 06-02, nonché dall'elaborato denominato "Pareri e Dichiarazione di sintesi" di cui all'allegato A alla presente. Si allegano quale documentazione esplicativa i seguenti elaborati:

Tav. R.1	Relazione illustrativa	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. R.2	Normativa Tecnica di attuazione e tipologie edilizie	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. R.5	Valutazione di Sostenibilità Ambientale ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. R.5a	Sintesi Non Tecnica	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. R.6	Computo metrico estimativo - Opere di Urbanizzazione Primaria	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. R.7	Bozza Convenzione	Prot. 18672 del 20/02/2024
Tav. A.4a	Vincoli e Servitù - Rete Enel - Terna - Rete Snam	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.5	Planimetria di Progetto Sezioni	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.7	Individuazione Aree Pubbliche e Private - Individuazione standard Urbanistici	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.8	Verde pubblico	Prot. 41714 del 09/05/2023
Tav. A.9	Segnaletica - Legge 13/89 s.m.i.	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. A.9bis	Segnaletica - Legge 13/89 s.m.i. sub comparti A e B	Prot. 79488 del 07/08/2023

Tav. I.3	Rete di fognatura Acque Bianche – Laminazione - Acquedotto	Prot. 79488 del 07/08/2023
Tav. I.4	Relazione Reti Fognarie – Laminazione	Prot. 79488 del 07/08/2023

- 4) di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/00 e s.m.i. e nelle possibilità di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. la bozza di convenzione e la proposta di PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA PRG N.167 sub comparto B "AREA CASINO PLACCI", nelle risultanze degli elaborati di cui al punto precedente;
- 5) di dare atto che la convenzione, dovrà essere stipulata entro i termini fissati dalla LR 24/2017, ossia il 2 maggio 2024, pena l'impossibilità a procedere e la decadenza del PUA;
- 6) di disporre che la stipula dell'atto avvenga in Faenza presso la sede dell'Area Territorio e Ambiente, Sede Municipale o altra sede da concordare al fine di consentire la maggiore efficienza dell'azione amministrativa;
- 7) di dare atto che alla stipula della convenzione provvederà il competente Dirigente incaricato per l'Area Territorio della Unione della Romagna Faentina e che lo stesso ha la facoltà di apportare tutti i perfezionamenti ed i completamenti che si rendano necessari e/o opportuni, ferme restando le clausole essenziali;
- 8) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, mentre è prevista per il Comune di Faenza l'acquisizione gratuita di aree a seguito dell'attuazione delle previsioni in questione;
- 9) di dare mandato agli uffici per procedere all'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA in oggetto tramite BURER, ai sensi di legge;
- 10) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Babalini;
- 11) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet dell'ente, ai sensi del D.Lgs. 14.03.2013 n. 33.

Successivamente,
stante l'urgenza di provvedere all'attuazione del deliberato secondo le stringenti tempistiche imposte dalla L.R. 24/2017 e dal successivo D.L. Alluvione, n. 61 del 1 giugno 2023, con separata votazione favorevole unanime espressa in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **10** del **12. 03. 2024**

IL SINDACO
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
CAMPIOLI PAOLO

R.1

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247
tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA •Studio Topografico Faenza
VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA •Ing. Conti Franca
GEOLOGIA •Dott. Geol. Marabini Stefano
RETI FOGNARIE E DISTRIBUZIONE
ILLUMINAZIONE PUBBLICA •Studio Energia

PROGETTISTA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

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 B.

L'area da trasformare di proprietà della Società GIMO Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione, è ubicata in Faenza, Via Pana ed è distinta al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 36 – 35 – 103 – 105 della superficie catastale complessiva pari a mq. 28.200,00.

Tale area è già stata oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi:

- **"Schema di Inquadramento Operativo (SIO) Area produttiva Casino Placci (scheda n. 167 – Tav. P.3 PRG 1996)"** approvato con atto del Consiglio Comunale Prot. 5131 verbale 397 del 19/12/2007 che prevedeva modifiche 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 attuale scheda n. 167 "Area Casino Placci";
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 625 del 11/06/2008** relativa ad opere di movimentazione terra che prevedevano il riempimento dell'area con terra armata (parzialmente realizzato) all'interno dell'area in oggetto.

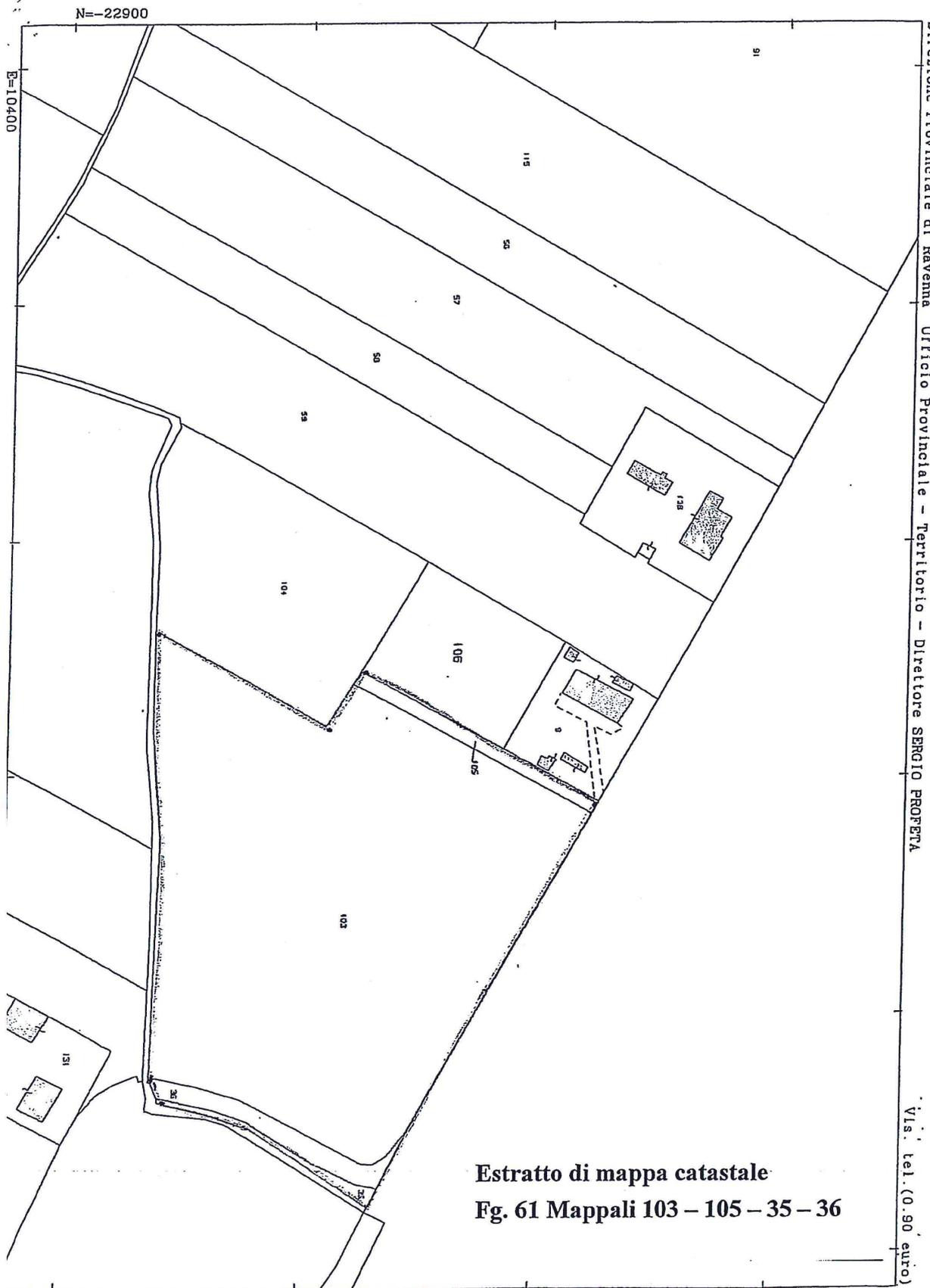
Si segnala anche la presentazione in data 11/06/2008 con Prot 626 di un Permesso di Costruire per "Progetto Unitario relativo alla trasformazione del sub comparto B", approvato con Atto di Giunta Comunale Prot. 710 verbale 55 del 24/02/2009, ad oggi decaduto non essendo mai stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e conseguentemente mai rilasciato il Permesso di Costruire. Allegata a tale Progetto era stata richiesta e rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica in data 11/07/2008 anch'essa ad oggi decaduta.

Si evidenzia inoltre che per il sub comparto A, facente parte della medesima scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" è stato presentato in data 07/08/2020 con Prot. URF 57907 Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la trasformazione urbanistica dell'area, di proprietà della Società GEA srl, in conformità a quanto indicato nella parte grafica della scheda PRG 167 come modificata dallo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) approvato con Deliberazione C.C. n. 56 del 30/07/2020.

Il Piano Particolareggiato relativo al sub comparto B in oggetto è stato redatto in conformità alle norme di scheda e tenendo conto di quanto riportato negli atti rilasciati più sopra descritti e risulta essere stato presentato in data 12/09/2019 con Prot. URF 72205 completo di tutti gli elaborati necessari alla sua approvazione.

Successivamente a seguito del parere pervenuto da ARPAE con nota del 07/08/2020, nel quale viene evidenziata la “impossibilità” di esprimere parere” con particolare riferimento al sistema proposto di scarico delle acque reflue, richiedendo all’Amministrazione di valutare per entrambi i sub comparti A e B la possibilità di allaccio al collettore pubblico. Conseguentemente la Società GIMO srl in Liquidazione in data 16/11/2020 ha inoltrato all’Amministrazione Comunale richiesta di attivazione presso gli enti competenti affinché venga programmata l’estensione della rete fognaria pubblica lungo la Via Pana, così da consentire l’allaccio sia delle nuove lottizzazioni sia di quelle già insediate.

Considerato poi che le tempistiche di attivazione eccessivamente lunghe, al fine di accelerare l’iter autorizzativo del PUA in oggetto e di quello riferito al sub comparto A, la Società GIMO srl in Liquidazione unitamente alla Società GEA srl hanno 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 di tale parere sono stati integrati a sostituzione di quanto già presentato gli elaborati progettuali in data _____ Prot. _____ per il prosieguo dell’iter amministrativo.



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

Vias. 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

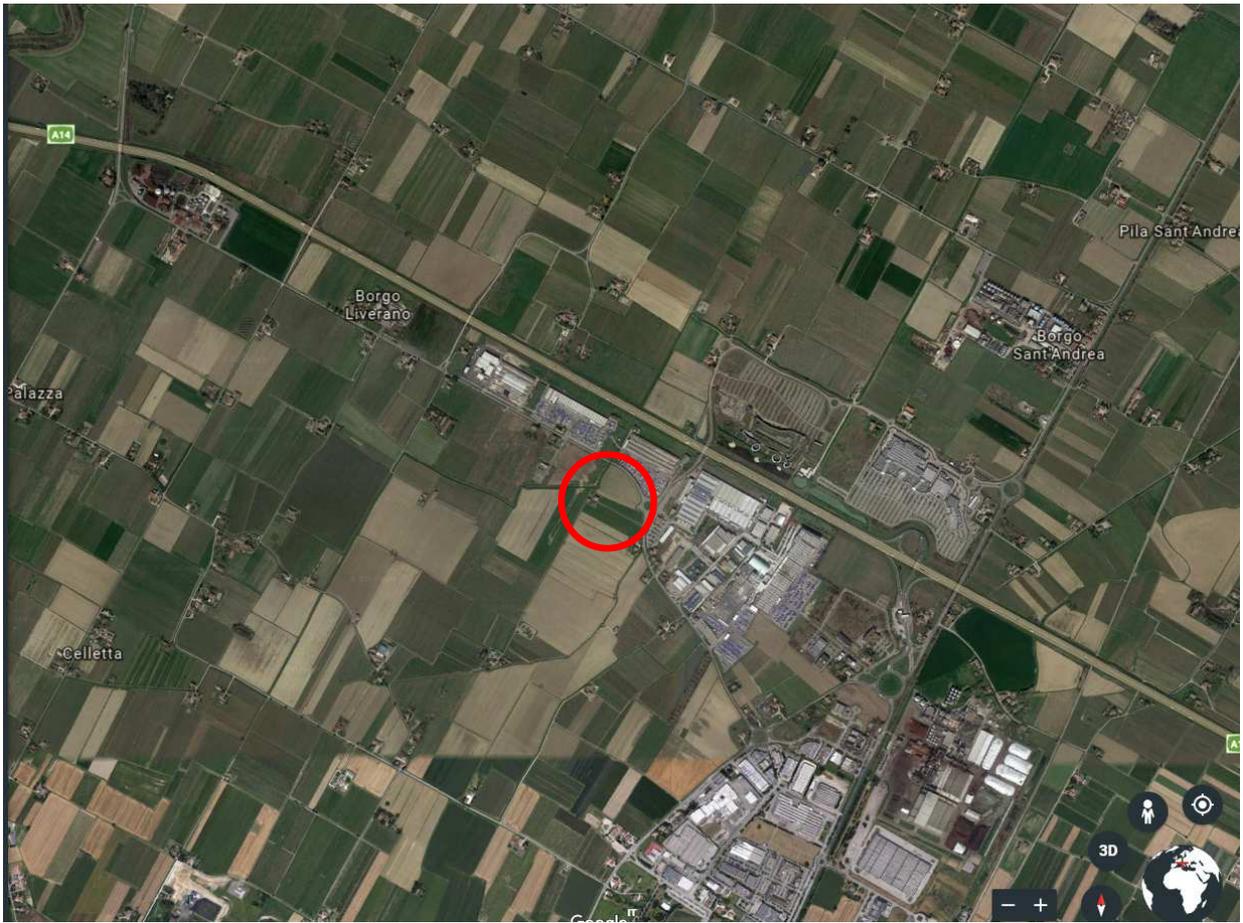
1-Ott-2018 11:34:48
 Prot. n. T116157/2018

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO DELL'AREA D'INTERVENTO

Per meglio definire il contesto paesaggistico entro il quale è localizzato l'intervento di trasformazione urbanistica proposto col presente Piano Particolareggiato, si inseriscono di seguito alcune immagini fotografiche descrittive dell'area in esame nel suo stato attuale e del suo inserimento nel contesto circostante.



Google Earth a grande scala



Google Earth a media scala



A volo d'uccello

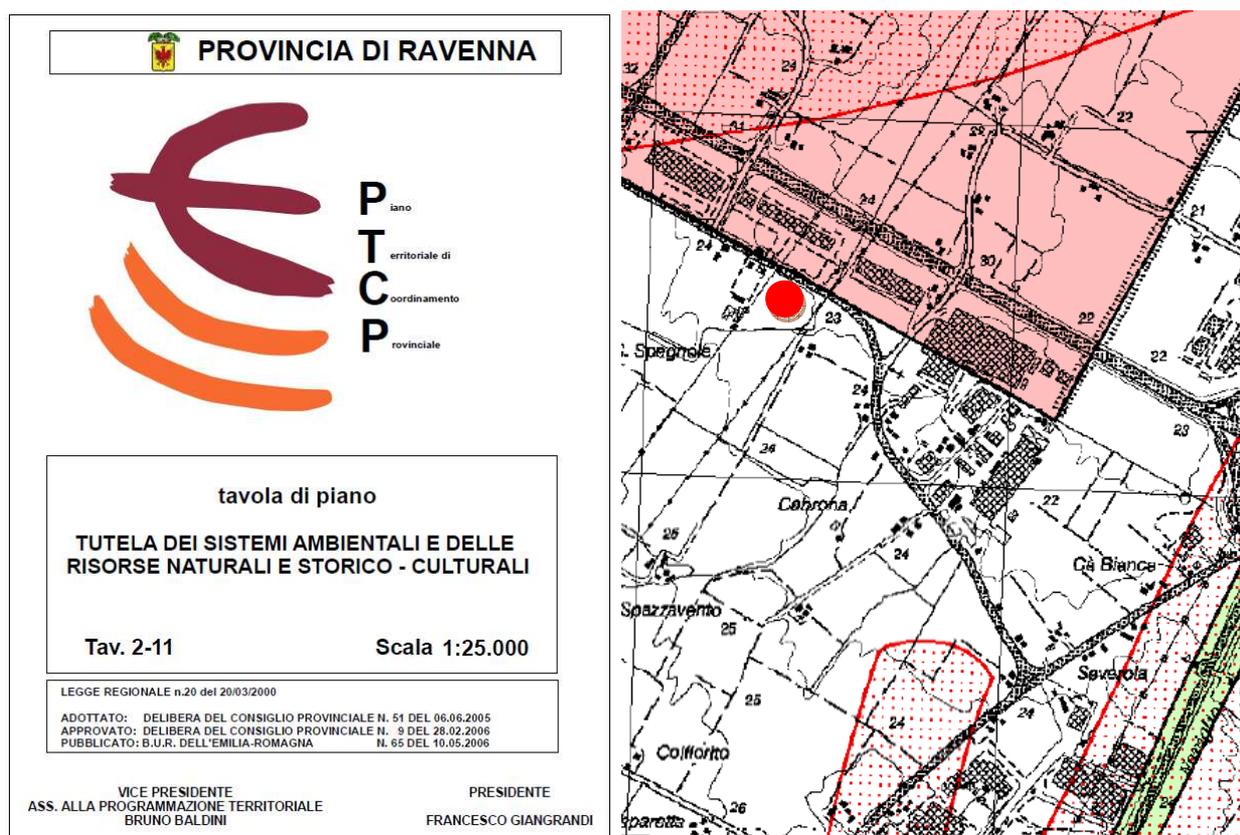
Immagini fotografiche





Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

L'area in esame è inserita graficamente nella Tavola del PTCP Tav. 2-11 "Tutela dei Sistemi Ambientali e delle Risorse Naturali e storico - culturali" e risulta priva di vincoli come si evince dall'immagine riportata di seguito:



Estratto fuori scala PTCP

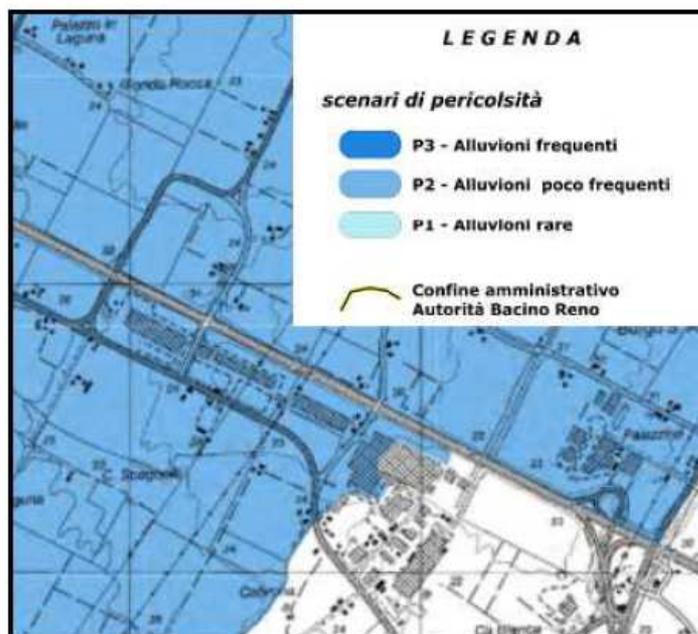
Tav. 2.-11 "Tutela dei Sistemi Ambientali e delle Risorse Naturali e storico - culturali"

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

La variante ai Piani Stralcio del Bacino Idrografico, finalizzata al coordinamento tra i vari Piani, è stata adottata con Delibera Cl. N. 3/1 del 7 Novembre 2016 e poi approvata, per il territorio di competenza dalla Giunta Regionale Emilia-Romagna, con deliberazione n. 2111 del 05/12/2016 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 375 del 15/12/2016.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica sono fornite le mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni; l'area in oggetto che ricade nella tavola MP12 che

ricomprende sia il reticolo principale sia il reticolo secondario di pianura, dove è indicato uno scenario di pericolosità P2, con una probabilità di alluvioni poco frequenti.



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

In applicazione delle Norme Integrative, l'articolo di riferimento è l'Art. 32 – Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare che trasferisce la competenza al Comune il quale dovrà, per le aree così classificate, valutare "la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico facendo riferimento alle possibili alternative localizzate e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte", come indicato al comma 1 lett. B) dello stesso Art. 32.

Il comma 3, che riguarda il reticolo di bonifica, rimanda alla "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno", in applicazione della quale il Consorzio competente rilascia un parere. Per questa area, la Tavola SB – Sistemi idrografici di bonifica della Direttiva evidenzia che il bacino di interesse ricade nella competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed in particolare il territorio ricade nel bacino del collettore consorziale Fosso Vecchio, in destra idrografica del Senio.

Nello specifico il Consorzio, in data 12/07/2019 ha rilasciato una comunicazione in merito al tirante idrico di riferimento per l'area in esame, definendo che per gli effetti dei disposti di cui all'Art. 4, comma 5 della Direttiva per la Sicurezza Idraulica, l'area in oggetto può essere definita come passibile di alta probabilità d'inondazione e che si possono verificare esondazioni derivanti dalla rete idraulica consorziale, un tirante pari a +0,90 m. riferiti alla quota della Via Pana (ml. 23,26).

Pertanto, per quanto riguarda la sicurezza idraulica, visto il parere del Consorzio competente, nella progettazione si è proceduto ad adeguare le quote di imposta del lotto individuato.

Piano strutturale comunale

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

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 dei precedenti atti amministrativi rilasciati descritti nella premessa. La presente proposta progettuale si dimostra coerente con l’uso indicato.

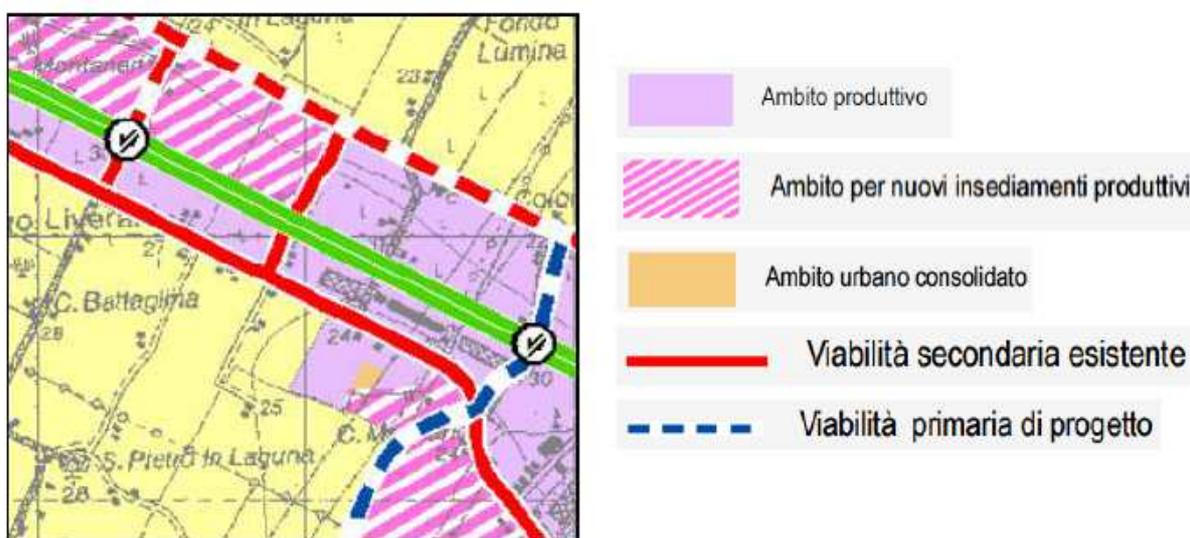


Tavola 2A “Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: assetto strutturale”

La Tavola 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario” inserisce il comparto in esame in ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: “Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali – PRG Art. 5.2”).

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.

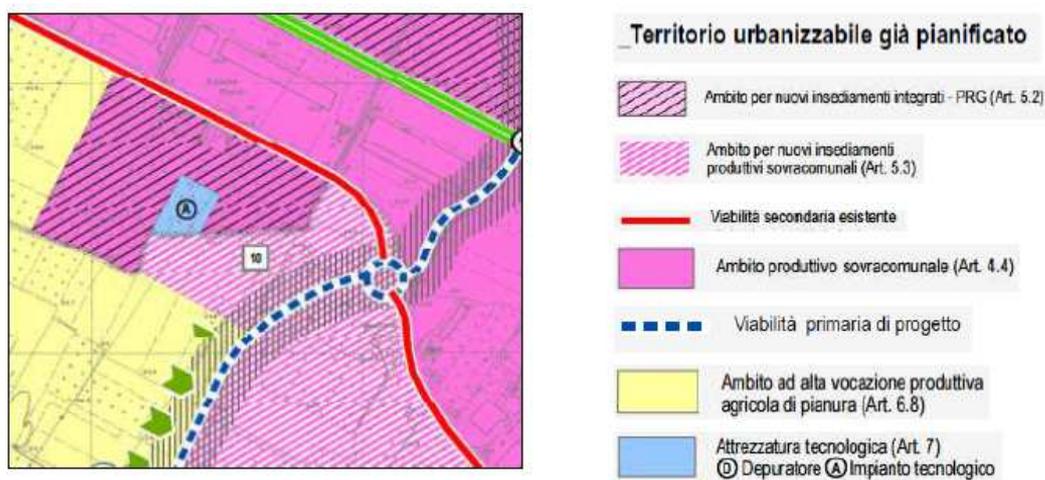


Tavola 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario”

La Tavola 4.A “Tutele: natura e paesaggio”, evidenzia, come gran parte dell’area sia interessata dalla tutela dovuta alla presenza del Fosso Vecchio, “Bene di interesse paesaggistico” che comporterà, in fase di PdC per l’esecuzione delle opere, la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica relativa agli interventi di progetto che consistono nella individuazione delle sole opere di urbanizzazione primaria. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà comunque modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile. Infatti, lungo il canale è prevista la realizzazione di aree verdi pubbliche e aree verdi private che verranno cedute all’Amministrazione Comunale, inoltre per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale del futuro insediamento edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente Piano prescrivono criteri di progettazione sostenibile. L’area risulta esterna al paleodosso segnalato a livello provinciale.

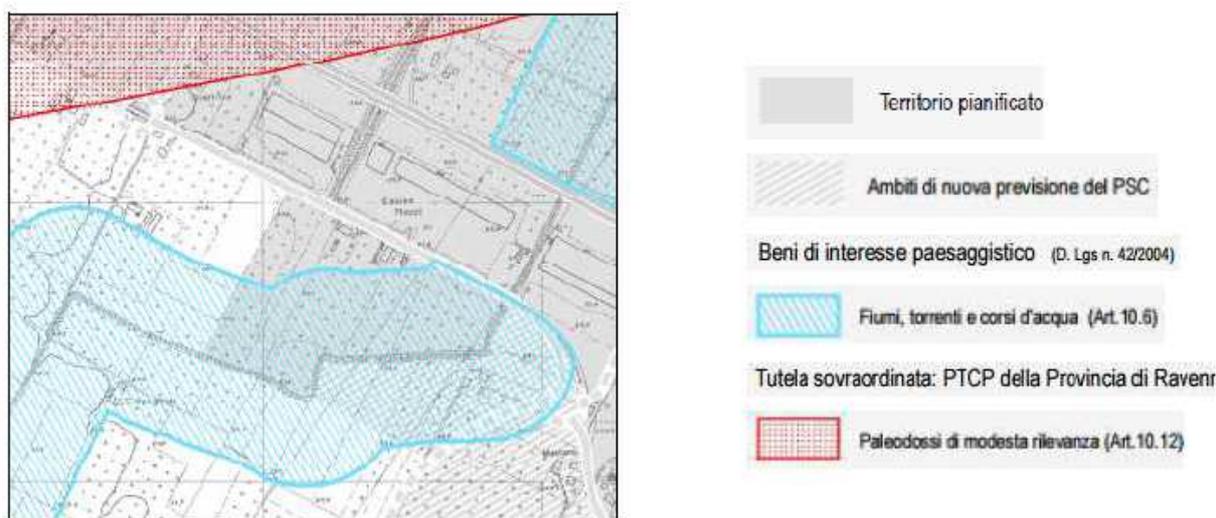


Tavola 4.A “Tutele: natura e paesaggio”

La Tavola 4.B “Tutele: storia e archeologia”, evidenzia come l’area in oggetto ricada nel territorio pianificato e non sia soggetta, in base al PSC, a tutela del patrimonio archeologico. Nel vicino sub comparto A viene segnalato un edificio di valore culturale-testimoniale.



Tavola 4.B “Tutele: storia e archeologia”

La Tavola 4.C “Tutele: sicurezza del territorio”, inserisce l’area del comparto nel territorio pianificato. La tavola evidenzia la presenza del canale Fosso Vecchio, normato dall’Art. 12.2 “Reticolo idrografico – alvei”. Gli alvei costituiscono la struttura di scorrimento delle acque che va conservata e mantenuta integra da interventi che ne pregiudichino, pur parzialmente, la funzionalità. Nel reticolo idrografico sono compresi scoli/canali di cui al R.D. n. 368/1904, disciplinati dal Consorzio di Bonifica competente per territorio (Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale). Non è segnalata alcuna classe di rischio idraulico. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto di ml. 10,00 a verde permeabile.



Tavola 4.C “Tutele: sicurezza del territorio”

La Tavola 4.D “Tutele: impianti e infrastrutture”, evidenzia come l’area in oggetto sia interessata da diverse infrastrutture quali:

- fascia di asservimento da condotta SNAM DN<300,
- fascia di rispetto per condotta aerea – semplice terna linea 132 kv ENEL,

- cabina primaria denominata Faenza Nord.

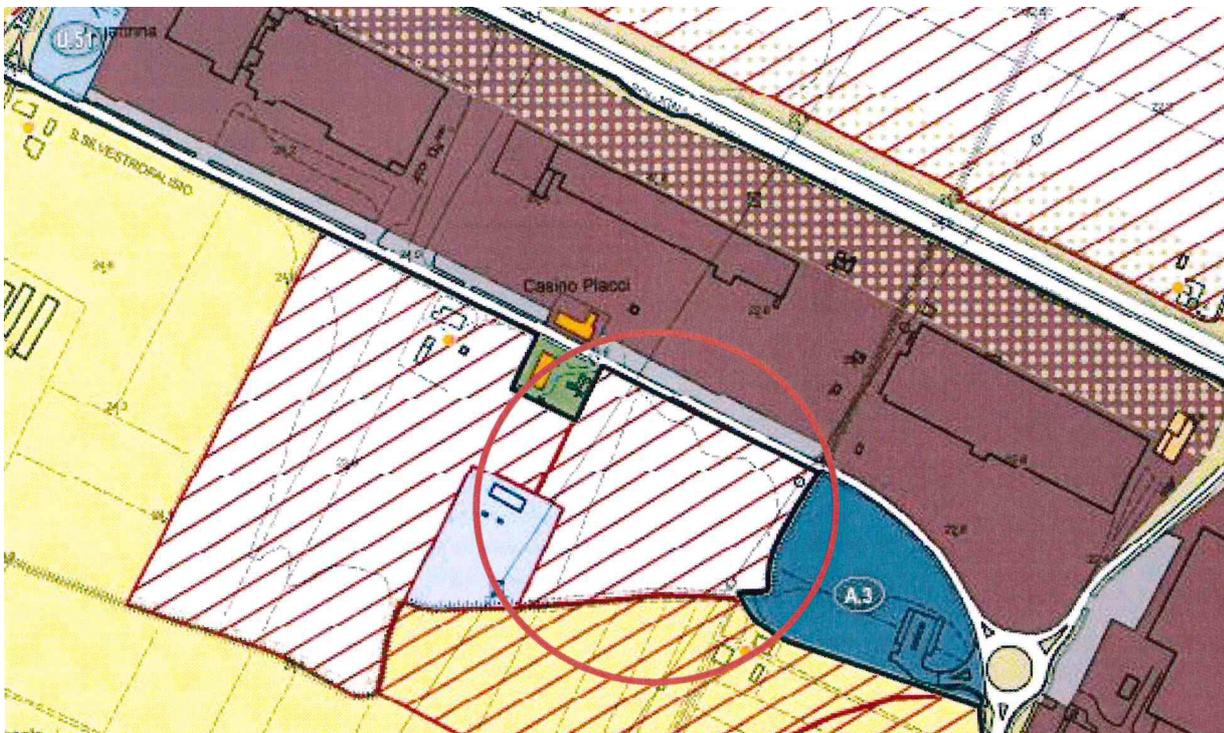
L'individuazione delle reti e relative servitù con vincoli di inedificabilità sono state adeguatamente rappresentate negli elaborati di Piano.



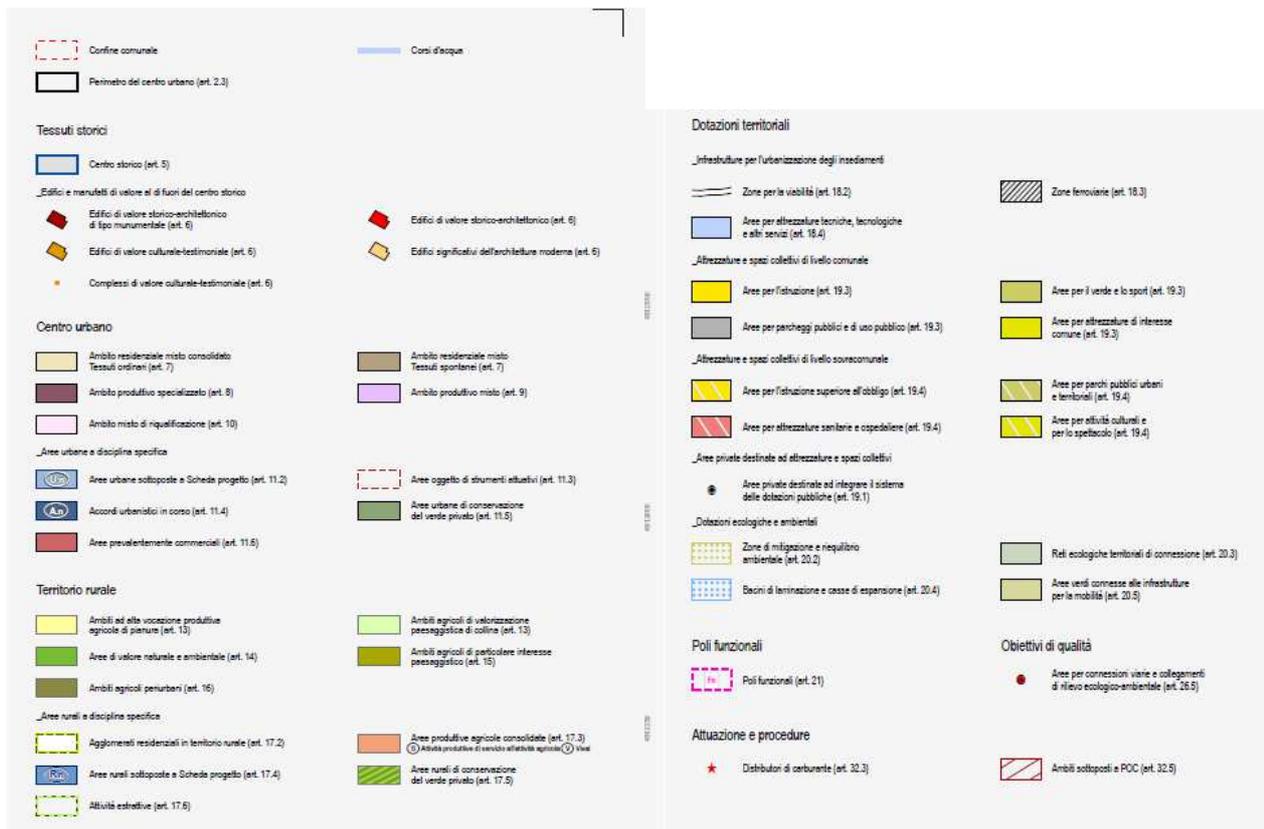
Tavola 4.D "Tutele: impianti e infrastrutture"

	Delimitazione centro abitato
Acquedotti DISP. MIN. LL.PP. 04/02/1977 (Art.13.6)	
	Fascia di asservimento (4,5m)
Gasdotti D.M. 16/04/2008 - (Art.13.7)	
	Fascia di asservimento
	Condotte SNAM - DN<300 (12m)
	Condotte SNAM - 900<DN<400 (13,5m)
Elettrodotti DD.MM. 29/05/2008, DGR 1134/2008 (Art.13.8)	
	Fascia di rispetto
	Linea 132 kV - ENEL Distribuzione SpA
	Condotte aerea - semplice terna
	Cabina primaria

Regolamento Urbanistico Edilizio



Estratto fuori scala – Elaborato P3 – Progetto Tav. 7.2



La Tavola 7.2 “Progetto” identifica tutta l’area compresa ne lperimetro di scheda PRG n. 167 costituita dai sub comparto A e B, in “Ambiti sottoposti a POC”, normati dall’Articolo 32.5 delle N.d.A. del RUE vigente.

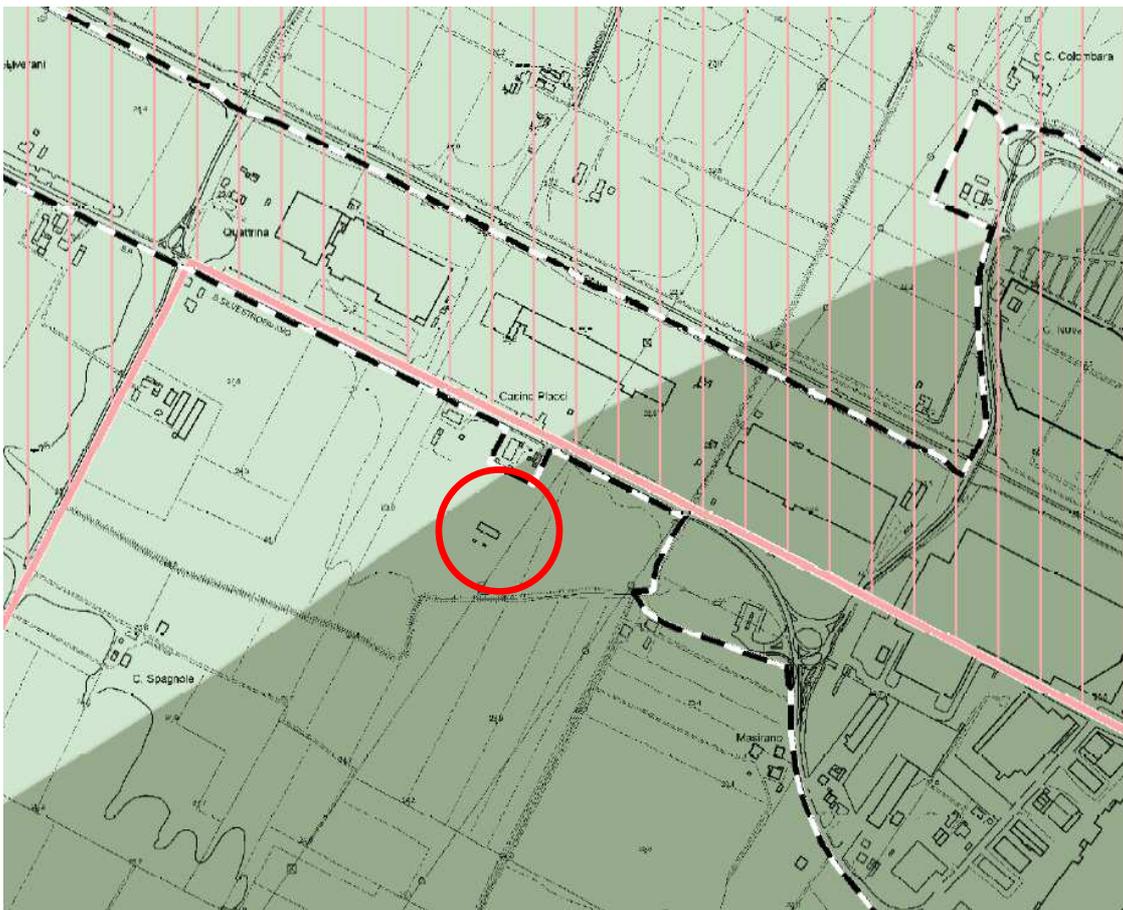
L’Art. 32.2 specifica che gli ambiti di cui all’Art. 5.2 del PSC (come quello in esame), delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all’adozione del POC dalla normativa del PRG96 che per tale area ha individuato la scheda 167 “Area Casino Placci” ~~sub comparto B~~. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli Artt. 26.3 “Prestazioni minime del centro urbano – Prestazione 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 territoriale, e del paesaggio con alberature previste nel verde pubblico e privato lungo il perimetro del comparto.

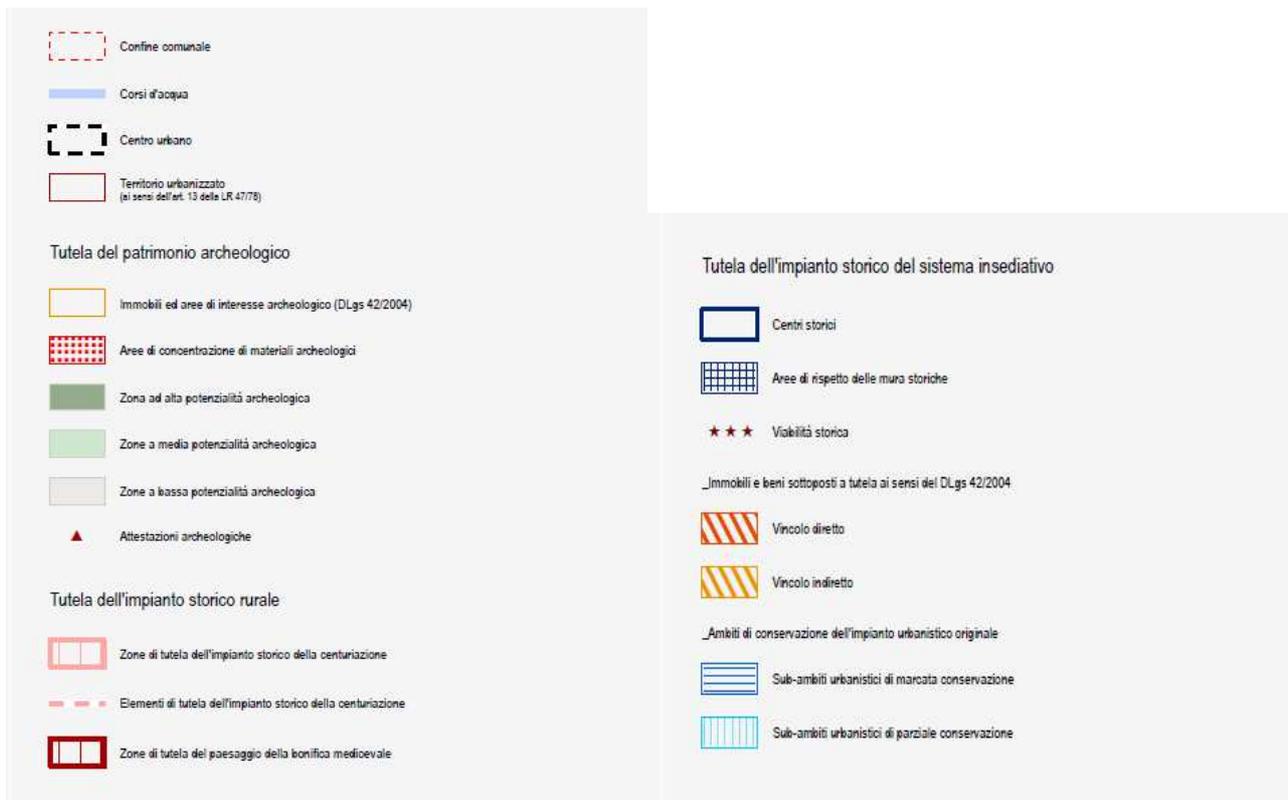
Nella Tav. A.7 “Tavola dei Vincoli Natura e Paesaggio” mostra come l’area in esame sia ubicata in confine con il perimetro del Centro urbano; inoltre ricade all’interno del limite delle aree tutelate dalla lettera c) comma 1) dell’Art. 142 del D.Lgs 42/2004 smi (“i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna”), essendo in prossimità dello Scolo Consorziale “Fosso Vecchio”.

Viene ribadito che il canale consorziale “Fosso Vecchio” non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile. Infatti, lungo il canale è prevista la realizzazione di aree verdi pubbliche e aree verdi private che verranno cedute all’Amministrazione Comunale.

Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale del futuro insediamento edilizio le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano prescrivono criteri sulla progettazione e sulla sostenibilità ambientale.



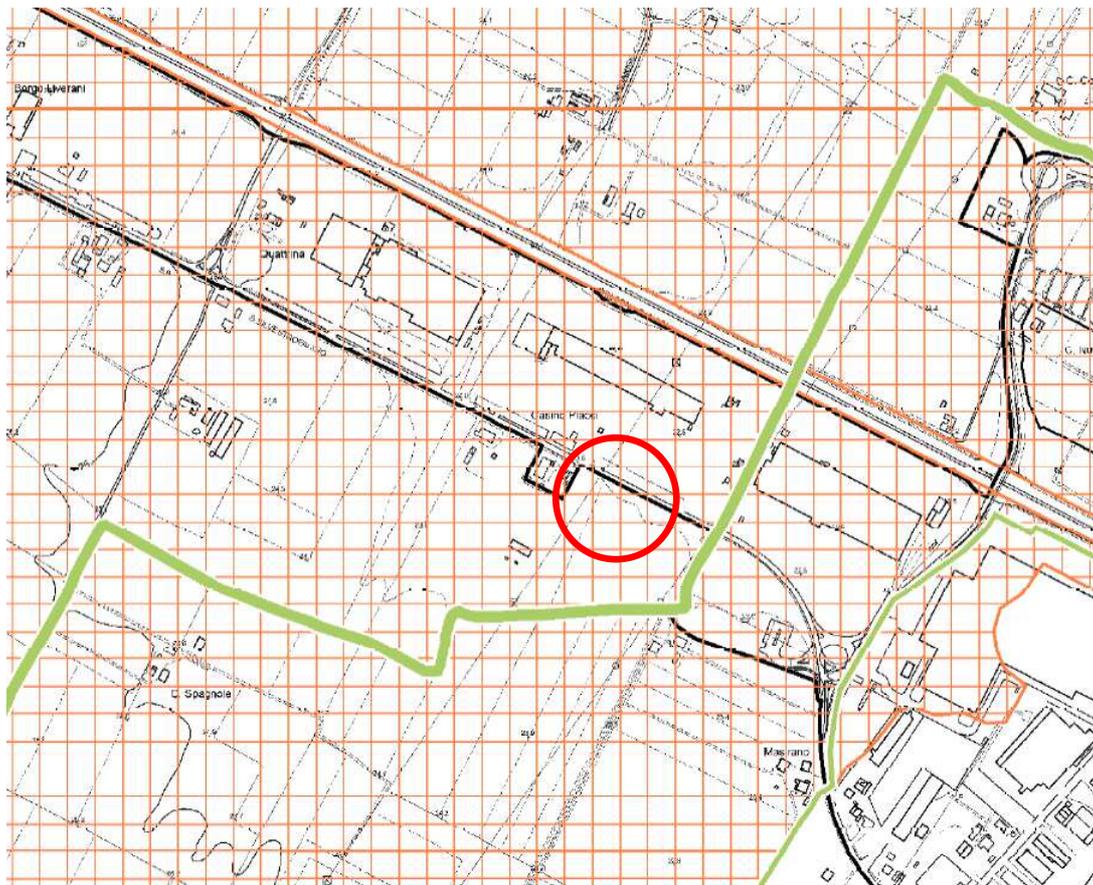
Estratto fuori scala di Elaborato C.2 – Tav. B.7 Tavole dei Vincoli: Storia e archeologia



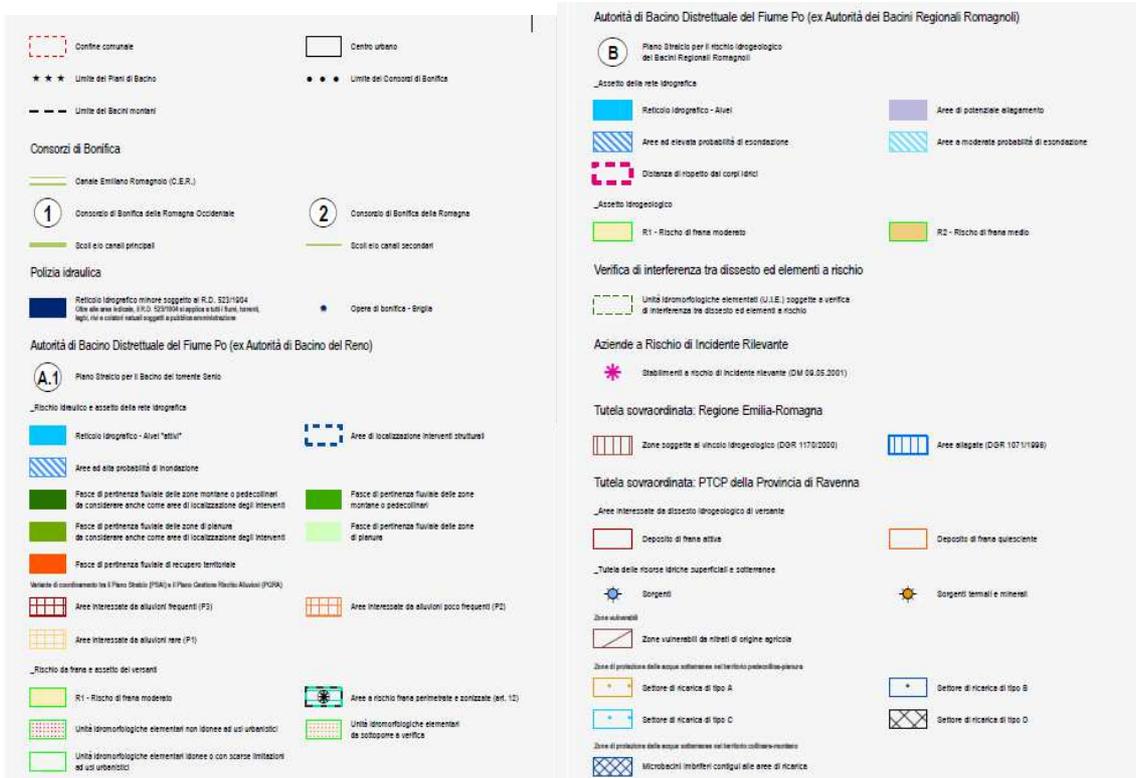
Nella Tav. B.7 “Tavola dei Vincoli: Storia e Archeologia” l’area in oggetto risulta classificata ad alta potenzialità archeologica, normata dall’art. 23 delle NTA del RUE.

Al comma 5 è specificato che le “Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica” sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta e con media probabilità di rinvenimenti archeologici. In tali aree gli interventi per profondità maggiori a 1,00 m. dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, comportano la comunicazione – corredata degli elaborati esplicativi – almeno 30 giorni prima dell’inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica dell’Emilia-Romagna, che potrà disporre l’esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche.

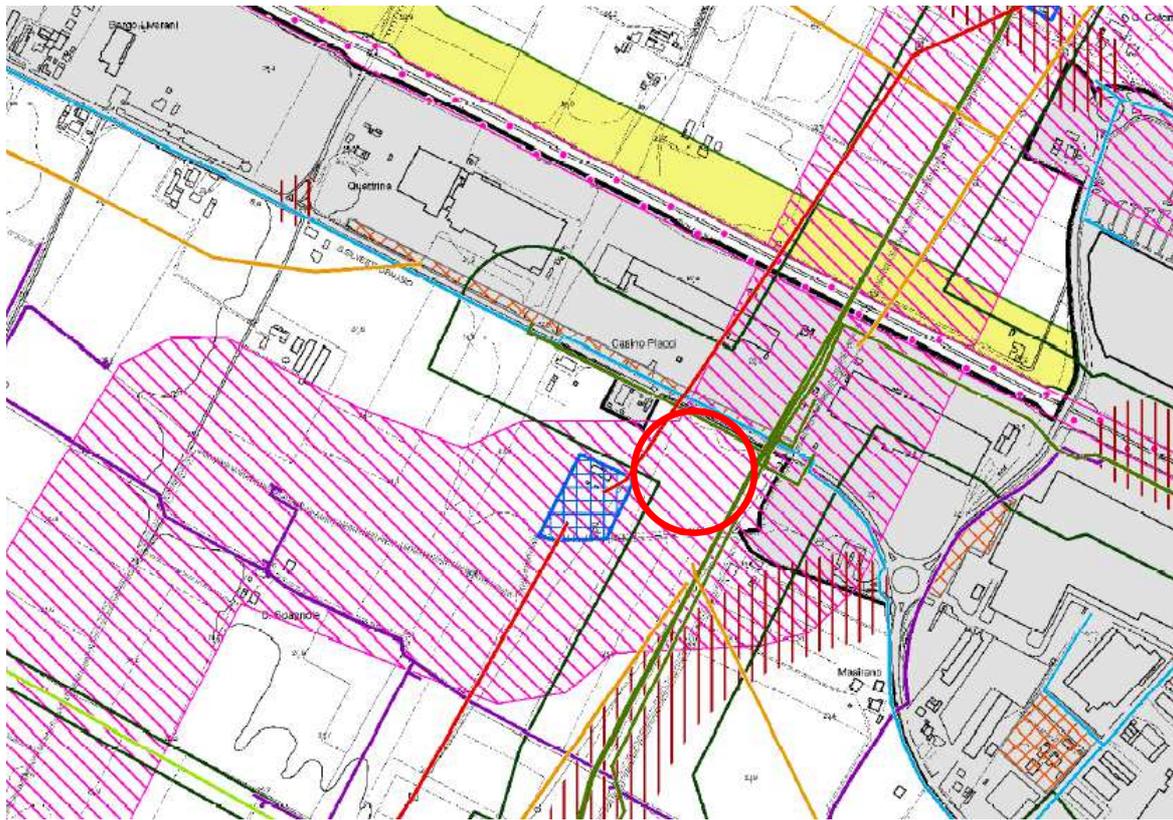
Con parere Prot. 0002616-P del 16/02/2023 la competente Soprintendenza, con riferimento alla Tutela Archeologica, ha espresso parere favorevole sul PUA, rinviando le indagini preventive al momento del rilascio del relativo P.d.C. per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Al riguardo si segnala 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 sull’area in esame.



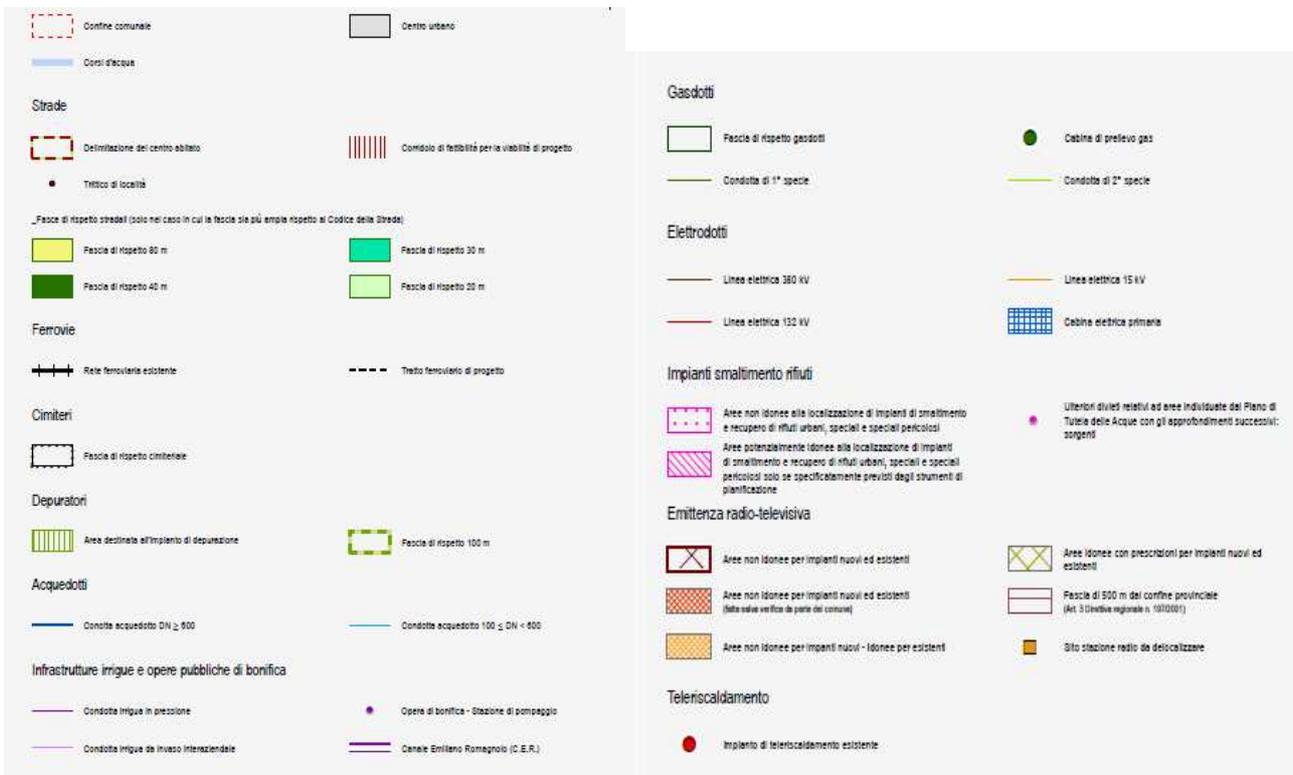
Estratto fuori scala di Elaborato C.2 – Tav. C.7 Tavole dei Vincoli: Sicurezza del territorio



La Tav. C7 "Tavola dei Vincoli: Sicurezza del Territorio" riporta la zonizzazione della Variante di Coordinamento PGRA-PSAI analizzata in precedenza.



Estratto fuori scala di Elaborato C.2 – Tav. D.7 Tavole dei Vincoli: Impianti e Infrastrutture



Nella Tavola C2 “Tavola dei vincoli: impianti e infrastrutture” sono rappresentate le condotte di prima e di seconda specie e le relative fasce di rispetto, definite ai sensi del DM 17/04/2008 secondo i parametri cautelativi.

Il Piano individua negli elaborati le reti infrastrutturali aeree ed interrate esistenti e le relative fasce di rispetto e servitù. Sono stati ottenuti per la linea di Alta Tensione il Parere Terna sul progetto e la Definizione della Distanza di Prima approssimazione con nota del 13/06/2019; per la condotta SNAM Rete Gas il parere di competenza Prot. 1097 del 25/10/2019.

Di seguito si riporta la scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” che norma nel dettaglio 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 approvate con Deliberazione C.C. n. 56 del 30/07/2020.

Il sub comparto B, oggetto del presente Piano Particolareggiato, prevede unicamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con l’indicazione delle linee guide 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, roatorie, 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.

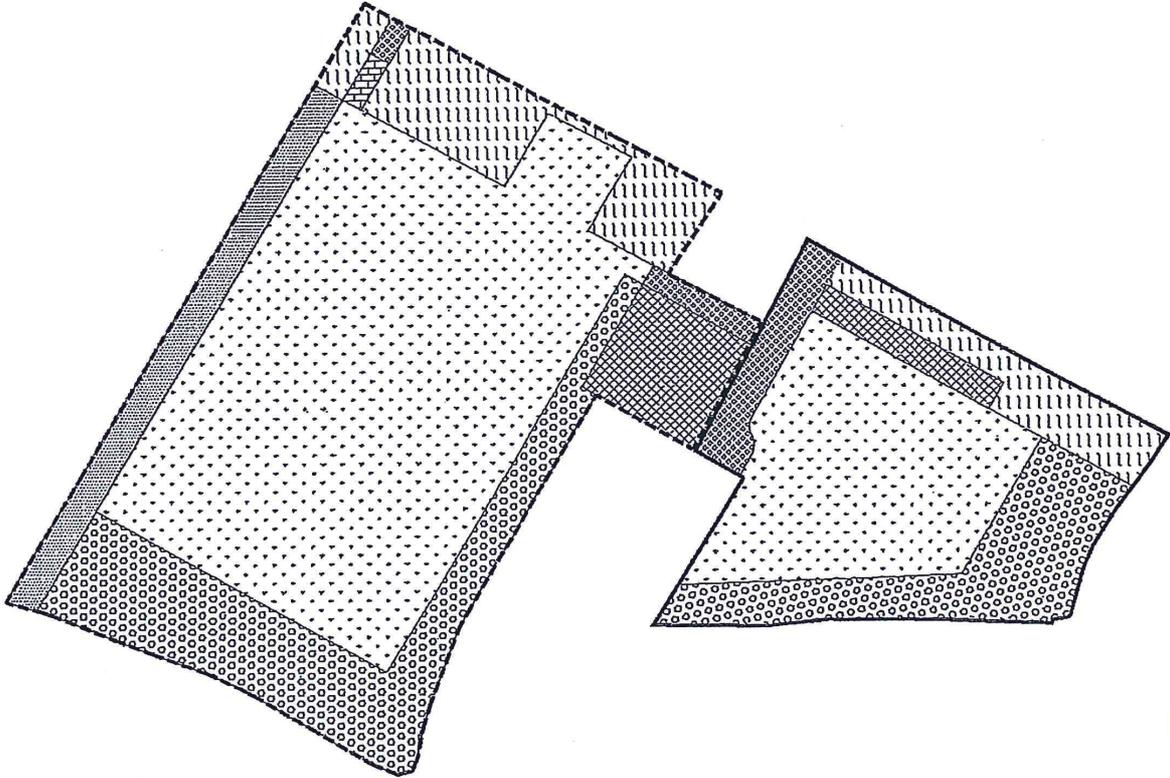
Aspetti idraulici:

- 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.

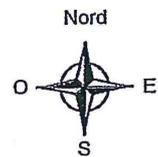
Effettuate le verifiche di cui al punto precedente, la distanza urbanistica minima per la edificabilità è di mt. 36,00 dalla Via Pana.



LEGENDA

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

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



Scala 1:3000

STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano si colloca nel territorio faentino ai margini del tessuto urbano in prossimità del Casello autostradale; confina a Nord con la strada provinciale Via Pana, a Sud e a Est con lo scolo consorziale denominato Fosso Vecchio e a Ovest con l'area di proprietà Enel destinata a centrale di trasformazione energia elettrica denominata Cabina Primaria Faenza Nord, e sempre a Ovest con altra proprietà privata facente parte del sub comparto A e con il nucleo abitativo esistente prospiciente la Via Pana escluso dal perimetro di scheda.

L'area si presenta totalmente pianeggiante con un territorio limitrofo ancora parzialmente appartenente alla campagna compromesso dalla forte presenza, sul lato opposto della provinciale Via Pana e per tutta la sua lunghezza, di attività industriali insediate parallelamente al tracciato autostradale della A14, costituite da grandi stabilimenti ed ampi piazzali per il deposito delle merci.

Inoltre oltre alla vicinanza della Cabina Primaria Faenza Nord ed alla strada priva di accesso a tale cabina sulla quale vige la servitù di passaggio a favore di Enel, all'interno dell'area di intervento sono presenti diverse linee di competenza Enel sia aeree che interrate di Media e Bassa tensione; linee aeree di alta tensione di competenza TERNA; e condotte interrate della rete gas di competenza SNAM. Ognuna di queste reti presenta una propria servitù con vincoli di inedificabilità meglio identificati nella "Tav. A.4 Reti tecnologiche esistenti e Tav. 4A "Vincoli e Servitù – Rete Enel – Terna – Rete Snam" allegate al presente Piano Particolareggiato.

L'area in oggetto è pertanto inserita in un contesto paesaggistico che comprende ecosistemi agrari compromessi da situazioni consolidate composte da insediamenti produttivi che si sono sviluppati grazie alla collocazione stessa della zona situata in prossimità dell'asse autostradale A14 e del Casello di Faenza. Le aree naturali in zona sono pressochè assenti.

Il profilo del terreno pianeggiante e quindi l'osservazione promossa da quota strada non consente di cogliere ampi paesaggi e non emergono note di rilievo che coinvolgono l'area di interesse. Inoltre la presenza ingombrante della cabina elettrica primaria con i vari tralicci Enel, hanno già notevolmente compromesso ogni visuale panoramica.

L'area in esame è situata all'interno di un settore di pianura nel quale la centuriazione romana si è discretamente conservata.

Lo scolo denominato "Fosso Vecchio" ha origini storiche imprecisate, per lunghi tratti scorre seguendo gli antichi assi centuriati che fin dall'origine ebbero tra i loro scopi quello di creare un'efficiente rete di drenaggio per la pianura. Il Fosso Vecchio era ed è tuttora uno scolo primario essenziale del sistema scolante della pianura faentina. Per quanto riguarda i vincoli di tutela paesaggistici questi sono già stati evidenziati nel paragrafo riferito all'inquadramento della pianificazione sovraordinata e locale ed essenzialmente l'area in esame risulta quasi integralmente inserita all'interno dei limiti 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 dl 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”) e pertanto le opere proposte nel presente Piano Particolareggiato sono soggette in fase attuativa al parere della competente Soprintendenza.

Si ribadisce che il presente Piano Particolareggiato non prevede modifiche al canale consorziale Fosso Vecchio che rimarrà a cielo aperto col mantenimento di un’ampia fascia di rispetto pertinente a verde permeabile in parte pubblica ed in parte privata entrambe da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale.

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 167 “Area Casino Placci”, definisce il progetto delle aree pubbliche (standard e viabilità) pertinenti il sub comparto B e dell’area privata composta da un solo macro lotto con destinazione produttiva/artigianale.

Lo standard pubblico pertinente il sub comparto B, viene collocato come indicato dalla parte grafica della scheda, in adiacenza alla Via Pana; è previsto lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l’attuale accesso all’area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell’innesto, illuminazione, ecc. La nuova viabilità pubblica oltre a garantire l’accesso alla Cabina Primaria di Enel consente l’accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l’accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all’accesso alla Cabina Primaria Enel, permette l’inversione di marcia dei veicoli. In questo modo l’accesso all’area sarà garantita 24 ore su 24 anche agli operatori SNAM ed ENEL per le verifiche, manutenzioni ecc. della loro rete e manufatti pertinenti esistenti e/o di progetto.

Lo standard è costituito dal parcheggio alberato necessariamente organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l’area privata, per mantenere libera la fascia di rispetto pari a 11 ml. dalle condotte interrato della SNAM. Il verde pubblico è collocato a fianco del parcheggio fino a raggiungere lo scolo consorziale Fosso Vecchio; all’interno del verde pubblico è prevista la laminazione delle aree pubbliche organizzata come semplice e lieve avvallamento del terreno.

Collegata a tale area a verde pubblico è tutta l’area a verde privato che corre lungo lo scolo consorziale dove è previsto il bacino di laminazione organizzato come lieve avvallamento del

terreno senza interferire con i sottoservizi esistenti (Enel – Snam). Tale area a verde privato secondo quanto riportato nella scheda, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale mantenendo la manutenzione a carico del privato. All'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico è prevista la collocazione del nuovo impianto di sollevamento delle acque reflue collegato all'estensione della rete fognaria pubblica di cui al progetto approvato da HERA SpA Prot. 0016972/23 del 20/02/2023.

Le norme di scheda al capitolo "Aspetti Idraulici" prescrivono il rialzamento del terreno fino ad almeno 50 cm. dal piano di campagna originario; parte di tale rialzamento, circa cm. 35 di media, risulta già eseguito con DIA Prot. 625/2008; il presente progetto prevede un rialzamento ulteriore fino a raggiungere la quota prescritta nel parere di competenza del Consorzio di Bonifica del 12/07/2019 avente ad oggetto "Definizione del tirante idrico di riferimento per l'area denominata Casino Placci sub comparto B".

Il Piano Particolareggiato identifica, a seguito di rilievo topografico, per il sub comparto B una superficie reale pari a mq. 28.269,00 (diversa da quella catastale pari a mq. 28.200,00), con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq./mq. ed una potenzialità edificatoria pari a mq. 14.134,50 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 dei corpi edilizi da realizzare all'interno dell'area privata individuata 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 una superficie fondiaria pari a circa mq. 21.166,00 di cui circa mq. 13.821,00 di superficie edificabile e circa mq. 7.345,00 di 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. 1.424,00 e a verde pubblico pari a circa mq. 3.743,00 con una superficie per viabilità pubblica pari a circa mq. 1.837,00 e superficie per impianti tecnologici (cabina Enel – impianto di sollevamento) pari a mq. 99,00 precisandosi che le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pubblica e all'impianto di sollevamento con opere connesse sono da considerarsi opere comuni ai due sub comparti A e B e come tali disciplinate nelle relative Convenzioni Urbanistiche quanto a tempistiche di realizzazione.

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. 28.269 x 15% = mq. 4.240,35 di cui: 5% parcheggio pubblico mq. 1.413,45 10% a verde pubblico mq. 2.826,90	Standard complessivo mq. 5.167,00 circa di cui: Parcheggio pubblico circa mq. 1.424,00 Verde pubblico circa mq. 3.743,00

L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto risulta pari a circa mq. 10,55 di parcheggio pubblico e circa mq. 916,10 di verde pubblico, ed è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso all'interno del sub comparto B ammissibili dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

Il lotto privato sarà servito da tutti i sottoservizi necessari; la progettazione delle nuove reti è stata concordata con i vari enti competenti precisandosi che sarà possibile, con apposita pratica a cura del titolare del futuro insediamento produttivo, richiedere l'allaccio alla rete esistente di SNAM Rete Gas.

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 B e nel precedente SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19/12/2007, 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. Al riguardo si evidenzia la futura realizzazione della estensione della rete fognaria pubblica con nuovo impianto di sollevamento per consentire l'allaccio dei due comparti A e B facenti parte la scheda PRG 167, al collettore pubblico come richiesto da ARPAE con riferimento al parere ambientale.

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

Tenuto conto di quanto sopra e valutato il contesto ambientale che contorna l'area di riferimento, il progetto proposto non altera in modo significativo il contesto paesaggistico e la concentrazione di tutto il verde pubblico e privato con soluzione di continuità lungo il tracciato dello scolo Fosso Vecchio contribuisce a mantenere e valorizzare la percezione del corso d'acqua tutelato.

R.2

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

NORMATIVA TECNICA DI
ATTUAZIONE E TIPOLOGIE
EDILIZIE

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Corti Franca

GEOLOGIA

-Dot. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

PROGETTISTA

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE

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

1 – FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano prevede la trasformazione dell'area identificata nel sub comparto B attraverso la disciplina del PRG96 e più specificatamente secondo le norme della scheda n. 167 "Area Casino Placci", tenendo conto dei procedimenti amministrativi che hanno interessato l'area in oggetto meglio descritti nella Relazione Illustrativa dell'intervento, precisandosi altresì che la futura edificazione all'interno del lotto privato individuato nel Piano dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui agli Artt. 26.3 "Prestazioni sostenibilità" e 26.4 "Prestazioni Identità" delle Norme del RUE vigente.

Il Piano si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto urbanistico dell'area di intervento definendo le aree pubbliche e private, le possibili destinazioni d'uso con indicazione circa le future tipologie edilizie.

Il Piano definisce pertanto:

- il progetto delle aree pubbliche comprensive della viabilità, dello standard (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso produttive/artigianali ipotizzate nel piano, e degli impianti tecnologici;
- l'area privata composta da un lotto edificabile all'interno del quale vengono individuate le linee di massimo ingombro del futuro edificato con la definizione della SUL massima realizzabile, dell'altezza massima e della destinazione d'uso ipotizzata. Fa parte dell'area privata anche la fascia di verde come indicata nella parte grafica della scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci", dove collocare il bacino di laminazione pertinente tutta l'area privata, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con oneri della manutenzione a carico del privato.

2 – NORME DI CARATTERE GENERALE

2.1 Il presente Piano è esteso a tutta la proprietà della Società "Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione" e comprende l'intero sub comparto B dove è prevista la trasformazione urbanistica a carattere produttivo/artigianale.

2.2 Il Piano prevede l'individuazione di un unico lotto a cui è attribuita l'intera potenzialità edificatoria ammessa dalle norme di scheda. Nel rispetto delle quote di standard progettate col presente Piano è possibile suddividere il lotto privato in due lotti, disimpegnati da viabilità privata e/o con nuovi accessi dalla viabilità pubblica di progetto a cui attribuire le singole potenzialità edificatorie nel rispetto della SUL massima ammessa da tale Piano. Tali modifiche potranno essere approvate con

- semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare il presente piano e la relativa convenzione urbanistica.
- 2.3 Nel caso in cui siano previsti cambi di destinazione d'uso ammissibili dalle norme vigenti che necessitino di dotazioni di standard maggiori rispetto a quanto disponibile nel presente Piano, dovrà essere predisposta una Variante al Piano stesso ed alla relativa convenzione urbanistica.
- 2.4 L'eccedenza di standard per complessivi mq. 926,65 prevista dal presente Piano rimane in gestione al lottizzante ed è da considerarsi standard pubblico anticipato e potrà essere utilizzata per cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme di scheda e/o dalle norme vigenti al momento della trasformazione.
- 2.5 All'interno del lotto e/o lotti privati dovranno essere individuati spazi di sosta dei mezzi pesanti in misura adeguata alla effettiva funzione che andrà ad insediarsi.
- 2.6 I corpi tecnologici di rilievo quale la cabina Enel prevista a servizio della nuova urbanizzazione risulta già definita nella sua collocazione in area pubblica nelle tavole di progetto; saranno particolarmente curate le finiture esterne nel rispetto di quanto imposto dai regolamenti e leggi che ne definiscono le caratteristiche tecniche. Potranno apportarsi modifiche agli elementi progettuali di finitura indicati nel Piano con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento vigente, previo parere favorevole dell'UTC e dell'Ente Gestore. E' stata individuata anche la collocazione del nuovo impianto di sollevamento delle acque reflue interrato concordato con l'Ente Gestore.
- 2.7 La progettazione privata dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di barriere architettoniche, resta comunque l'obbligo per gli spazi esterni di pertinenza del singolo edificio ed in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica e/o privata, di garantire l'accessibilità ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.
- 2.8 Nella progettazione degli edifici resta l'obbligo del rispetto delle norme contenute nel DPCM 5 Dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" smi. Le norme di scheda prevedono al capitolo "Aspetti Acustici" una distanza minima per la edificabilità pari a 36,00 ml. dalla Via Pana a seguito della Valutazione del Clima Acustico di cui alla Tav. 7 del PRG. Si rimanda in ogni caso alla Valutazione del Clima Acustico allegata al presente Piano.
- 2.9 L'area a verde privato individuata dalla scheda e ripresa nel presente Piano che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari a circa mq. 7.345 supera la percentuale minima prevista del 30% della Superficie Fondiaria richiesta dall'Art. 32.5 delle NdA del RUE vigente. (S.F. mq. 21.166x30% = mq. 6.499,80) sarà

inoltre piantumata con alberature di media grandezza compatibilmente con le servitù delle reti tecnologiche interrato ed aeree presenti sull'area di intervento.

2.10 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla loro contestualizzazione in sede di progettazione degli edifici.

3 – INDICAZIONI SULLE TIPOLOGIE EDILIZIE

3.1 Al fine di mitigare la presenza dell'insediamento sull'area riducendone l'impatto ambientale, nel progetto dell'edificio e/o degli edifici dovrà essere particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

Nella progettazione dell'edificio si dovrà inoltre privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici; in caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale dell'intervento da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.

3.2 I colori per le tinteggiature delle facciate e/o altri materiali di finitura, degli infissi esterni ed in genere ogni altro elemento architettonico esterno dovranno essere progettati nel dettaglio nei singoli permessi di costruire, sempre con l'obiettivo di ridurre l'impatto dell'edificio sul territorio.

3.3 Negli elaborati di progetto viene indicata la linea di massimo ingombro dell'edificio all'interno dell'area edificabile, da ritenersi non vincolante.

3.4 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso elencate all'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del PRG:

- b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (vedi elenco nelle N.d.A. del PRG);
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroalimentare, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;

Anche se non espressamente descritte nel presente Piano, il cui assetto riporta le funzioni prevalenti in termini di previsioni delle destinazioni d'uso, possono comunque essere previste anche altre funzioni ammesse dalle norme di PRG, compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede. Qualora siano previsti cambi di destinazioni d'uso ammissibili delle norme e compatibili con il territorio dal punto di vista ambientale, che necessitino di quantità di standard superiore rispetto a quanto disponibile nel presente Piano, dovrà essere predisposta una Variante al Piano stesso ed alla relativa convenzione urbanistica.

- 3.5 Nel rispetto delle norme in materia, eventuali dislivelli all'interno del macro lotto in confine con altre proprietà esistenti dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento. Il canale consorziale "Fosso Vecchio" non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.
- 3.6 Le recinzioni in confine con l'area pubblica, potranno essere realizzate con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante barriera metallica alta 160 cm. lungo i confini privati, in alternativa, è possibile la posa di semplice rete metallica plastificata color verde o sola barriera in ferro alte 180 cm. La posizione dell'accesso al lotto indicato nel presente Piano è indicativa con possibilità di variarne la posizione e la dimensione.
- 3.7 Tutti gli impianti tecnologici privati (es. impianti di raffrescamento, trattamento aria, compressori, ecc.) vanno progettati unitariamente all'edificio/edifici e dovranno essere il più possibile schermati e ben integrati nel progetto architettonico.
- 3.8 I corpi illuminanti posti sull'edificio/edifici e quelli ubicati nell'area privata conformemente a leggi e regolamenti vigenti in materia, dovranno rispondere ad una concezione unitaria ed essere integrati nel progetto delle aree esterne del fabbricato/fabbricati in ambito di rilascio del Permesso di Costruire.
- 3.9 Elementi pubblicitari quali totem e/o pali sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- 3.10 Per l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:
 - Elaborati grafici e normative di Piano;
 - Normativa di PRG;
 - La qualità architettonica ed ambientale del progetto, la sua innovazione anche tecnologica, ed i suoi materiali da valutarsi al momento del rilascio del relativo permesso di costruire contribuiranno a definire l'ammissibilità delle soluzioni proposte in caso di dubbi interpretativi circa la tipologia.

R.5

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE

GIMO SRL in liquidazione

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'
AMBIENTALE AI SENSI DELLA
L.R. 20/2000 E S.M.I.**

Aggiornamento Agosto 2023

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Conti Franca

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

PROGETTISTA

COMUNE DI FAENZA

PROVINCIA DI RAVENNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA N.167 – SUB B

AREA CASINO PLACCI

DOCUMENTO DI VALSAT

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti



*Studio di Ingegneria Ambientale Ing. Franca Conti
Via M. Gorki 11 – 40128 - Bologna
Tel./ Fax 051 / 32.71.51 Cell. 338/8265890*

Lavoro n° FC850_2019-FA - Emissione di agosto 2023

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1.	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
1.1.1	Descrizione dei luoghi	5
1.1.2	I precedenti urbanistici	5
1.1.3	La proposta di Piano Particolareggiato	7
2.	ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA’ A VINCOLI E PRESCRIZIONI	11
2.1.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	11
2.2.	PIANO STRALCIO PER IL BACINO DEL TORRENTE SENIO	17
2.3.	PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI	17
2.4.	VARIANTE DI COORDINAMENTO TRA IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI E I PIANI STRALCIO DI BACINO	18
2.5.	PIANO STRUTTURALE COMUNALE	21
2.5.	REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	27
3.	SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI	35
3.1.	SISTEMA DELLA MOBILITÀ	36
3.2.	INQUINAMENTO ACUSTICO	37
3.3.	ACQUE SUPERFICIALI	38
3.4.	SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE	41
3.5.	VERDE	43
3.6.	ENERGIA	43
3.7.	ELETTROMAGNETISMO	44
3.8.	RIFIUTI	44

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce il **“Documento di Valsat”** relativo al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto B.**

Tale documento è stato aggiornato in seguito alle richieste di integrazioni e ai pareri degli Enti partecipanti all’incontro tenutosi in data 12 dicembre 2019.

La normativa nazionale in materia ambientale, con il DLgs 152/06 “Norme in materia ambientale” e smi, ha recepito la Direttiva europea 2001/42/CE “Concernente la Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”, prevedendo due forme di valutazione dei Piani: la Valutazione Ambientale strategica (VAS) e la Verifica di assoggettabilità a VAS.

I due diversi tipi di valutazione si applicano a seconda del grado di rilevanza di detti piani o programmi, con la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione, assicurando che essi siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

A livello locale la Regione Emilia-Romagna, anticipando i contenuti della Direttiva e del Decreto, con la LR 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” ha richiesto che la valutazione ambientale sia estesa, con modalità appropriate, anche ai Piani e Programmi, e non solo ai progetti come richiedeva la normativa italiana in materia di VIA già dagli anni ‘80. Con l’acronimo di Valsat è stato così introdotto e definito questo specifico processo, volto ad individuare preventivamente gli impatti significativi ambientali che deriveranno dall’attuazione delle singole scelte di piano/programma e a consentire, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative quella in grado di garantire la coerenza di queste con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Per quanto attiene la Valsat, la LR 20/2000 è stata successivamente modificata dalla LR 9/2008 “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del DLgs 3 aprile 2006, n. 152” che ha allineato quanto previsto dalla Regione alla legge statale, in particolare introducendo la fase di pubblicazione della Valsat e il principio di terzietà dell’autorità competente.

Inoltre la Legge Regionale 15/2013 ha modificato e integrato l’articolo 19 “Carta Unica del Territorio e Tavola dei Vincoli” della LR 20/00.

La Valsat, nella LR 20/00 e smi, è normata dall’articolo 5 “Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani”, il quale richiede che il documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, individui, descriva e valuti i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento e degli obiettivi di sviluppo sostenibile prefissati dai Piani sovraordinati e perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato devono dar conto nella dichiarazione di sintesi degli esiti della Valsat, illustrando come le considerazioni ambientali e territoriali siano state integrate nel piano e indicando, qualora previste, le misure adottate in merito al monitoraggio.

Anche la nuova Legge Regionale 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, all’art. 17 conferma la Valsat quale strumento di cui i piani devono essere dotati, nel rispetto della

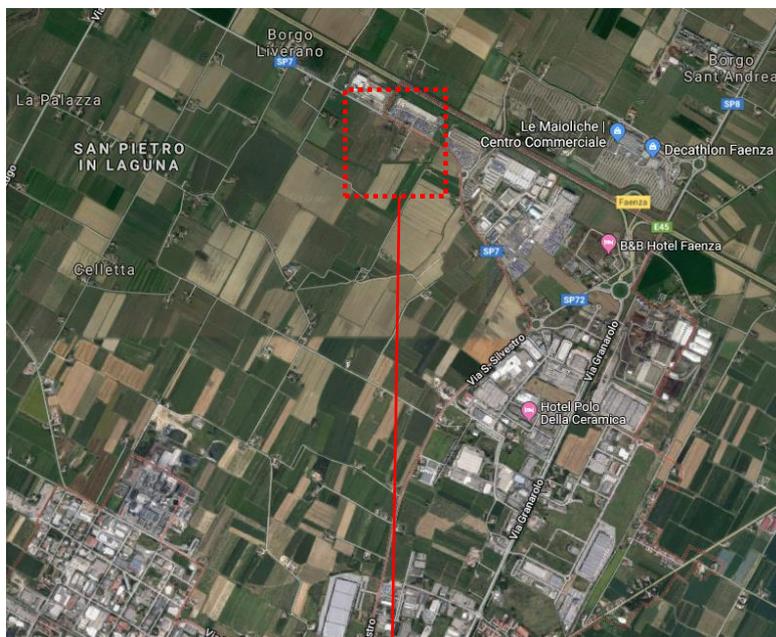
direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, per valutarne gli effetti sull'ambiente.

Accompagna il presente documento la Sintesi non tecnica dello stesso.

1.1. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il comparto in esame è situato in via Pana, nel Comune di Faenza (Provincia di Ravenna) ed è di proprietà della Società GIMO Gruppo Immobiliare srl.

L'area è distinta al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 36 – 35 – 103 – 105 ed ha una superficie catastale complessiva pari a 28.200 mq.



Inquadramento territoriale dell'area di interesse, su foto aerea (fonte: Google maps)

1.1.1 *Descrizione dei luoghi*

L'area oggetto del Piano si colloca nel territorio faentino ai margini del tessuto urbano, in prossimità del Casello autostradale; confina a Nord con la strada provinciale Via Pana, a Sud e a Est con lo scolo consorziale denominato Fosso Vecchio e a Ovest con l'area di proprietà Enel destinata a centrale di trasformazione dell'energia elettrica denominata Cabina Primaria Faenza Nord, con altra proprietà privata facente parte del sub comparto A e con il nucleo abitativo esistente prospiciente Via Pana, escluso dal perimetro di scheda.

L'area si presenta totalmente pianeggiante con un territorio limitrofo ancora parzialmente appartenente alla campagna, ma compromesso dalla forte presenza, sul lato opposto della provinciale Via Pana e per tutta la sua lunghezza, di attività industriali insediate parallelamente al tracciato autostradale della A14, costituite da grandi stabilimenti ed ampi piazzali per il deposito delle merci.

Oltre alla vicinanza della Cabina Primaria Faenza Nord ed alla strada priva di accesso a tale cabina sulla quale vige la servitù di passaggio a favore di Enel, all'interno dell'area di intervento sono presenti diverse linee di competenza Enel, aeree ed interrante di Media e Bassa tensione; linee aeree di alta tensione di competenza TERNA e condotte interrante della rete gas di competenza SNAM. Ognuna di queste reti presenta una propria servitù con vincoli di inedificabilità meglio identificati nella "Tav. A.4 e A.4a Reti esistenti – Vincoli e servitù" allegate al Piano Particolareggiato.

Si segnala inoltre come quasi tutta l'area ricada all'interno dei limiti delle aree tutelate dalla lettera c) comma 1) dell'Art. 142 del DLgs 42/2004 smi ("i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna").

1.1.2 *I precedenti urbanistici*

L'area in esame è già stata oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi:

- **"Schema di Inquadramento Operativo (SIO) Area produttiva Casino Placci (scheda n. 167 – Tav. P.3 PRG 1996)"** approvato con atto del Consiglio Comunale Prot. 5131 verbale 397 del 19.12.2007 che prevedeva modifiche con la creazione di due sub comparti attuabili autonomamente e l'individuazione delle aree pubbliche e private per ciascun comparto. Tali modifiche sono state recepite nella attuale scheda n. 167 "Area Casino Placci";
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 625 del 11/06/2008** relativa ad opere di movimentazione terra che prevedevano il riempimento dell'area con terra armata (parzialmente realizzato) all'interno dell'area in oggetto.

Si segnala anche la presentazione in data 11.06.2008 con Prot 626 di un Permesso di Costruire per "Progetto Unitario relativo alla trasformazione del sub comparto B", approvato con Atto di Giunta Comunale Prot. 710 verbale 55 del 24.02.2009. Tale Progetto Unitario non ha però avuto esito conclusivo non essendo mai stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e conseguentemente mai rilasciato il Permesso di Costruire facendo così decadere tale provvedimento. Legata a tale progetto era stata richiesta e rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica in data 11.07.2008 anch'essa ad oggi decaduta.

Erano però stati acquisiti tutti i pareri da parte degli Enti competenti, che sancivano la sostanziale compatibilità dell'area alla trasformazione, seppur con prescrizioni, che sono state prese in esame in qualità di elementi d'indirizzo alla presente stesura di progetto.



Individuazione sub-comparti

Si evidenzia inoltre che per il sub comparto A, facente parte della medesima scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" è stato presentato in data 07/08/2020 con Prot. URF 57907 Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la trasformazione urbanistica dell'area, di proprietà della Società GEA srl, in conformità a quanto indicato nella parte grafica della scheda PRG 167 come modificata dallo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) approvato con Deliberazione C.C. n., 56 del 30/07/2020.

Il Piano Particolareggiato relativo al sub comparto B è stato redatto in conformità alle norme di scheda e tenendo conto di quanto riportato negli atti rilasciati più sopra descritti e risulta essere stato presentato in data 12/09/2019 con Prot. URF 72205 completo di tutti gli elaborati necessari alla sua approvazione.

Successivamente, a seguito del parere pervenuto da ARPAE con nota del 07/08/2020, nel quale viene evidenziata la "impossibilità" di esprimere parere" con particolare riferimento al sistema proposto di scarico delle acque reflue, richiedendo all'Amministrazione di valutare per entrambi i sub comparti A e B la possibilità di allaccio al collettore pubblico.

Conseguentemente, la Società GIMO srl in Liquidazione in data 16/11/2020 ha inoltrato all'Amministrazione Comunale richiesta di attivazione presso gli enti competenti affinché venga

programmata l'estensione della rete fognaria pubblica lungo la Via Pana, così da consentire l'allaccio sia delle nuove lottizzazioni sia di quelle già insediate.

Considerato poi le tempistiche di attivazione eccessivamente lunghe, al fine di accelerare l'iter autorizzativo del PUA in oggetto e di quello riferito al sub comparto A, la Società GIMO srl in Liquidazione unitamente alla Società GEA srl hanno 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 di tale parere sono stati integrati, a sostituzione di quanto già presentato, gli elaborati progettuali, da cui la revisione del presente rapporto ambientale di Valsat, a recepimento sia delle modifiche progettuali intervenute, che delle osservazioni già raccolte presso gli Enti, osservazioni a cui si è fornita risposta nel corpo del presente testo, aggiornandolo integralmente.

L'area è individuata dal RUE vigente come "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 B.

1.1.3 *La proposta di Piano Particolareggiato*

La trasformazione urbanistica dell'area avviene dunque attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa privata che, seguendo le indicazioni riportate nella parte grafica della scheda 167 "Area Casino Placci", definisce il progetto delle aree pubbliche (standard e viabilità) pertinenti il sub comparto B e dell'area privata composta da un solo macro lotto con destinazione produttiva/artigianale.

Il Piano si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto insediativo dell'area identificando tipologia e destinazioni che potranno essere sviluppate all'interno del sub comparto B, definendo pertanto:

- le aree pubbliche comprensive della viabilità e dello standard (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso ipotizzate nel piano;
- l'area privata composta da un macro lotto all'interno del quale vengono individuate le linee di massimo ingombro del futuro edificato con la definizione della SUL massima realizzabile, dell'altezza massima e della destinazione d'uso ipotizzata. E' altresì individuata la fascia di verde privato come indicato nella parte grafica della scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" dove collocare il bacino di laminazione pertinente tutta l'area privata, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con oneri della manutenzione a carico del privato.

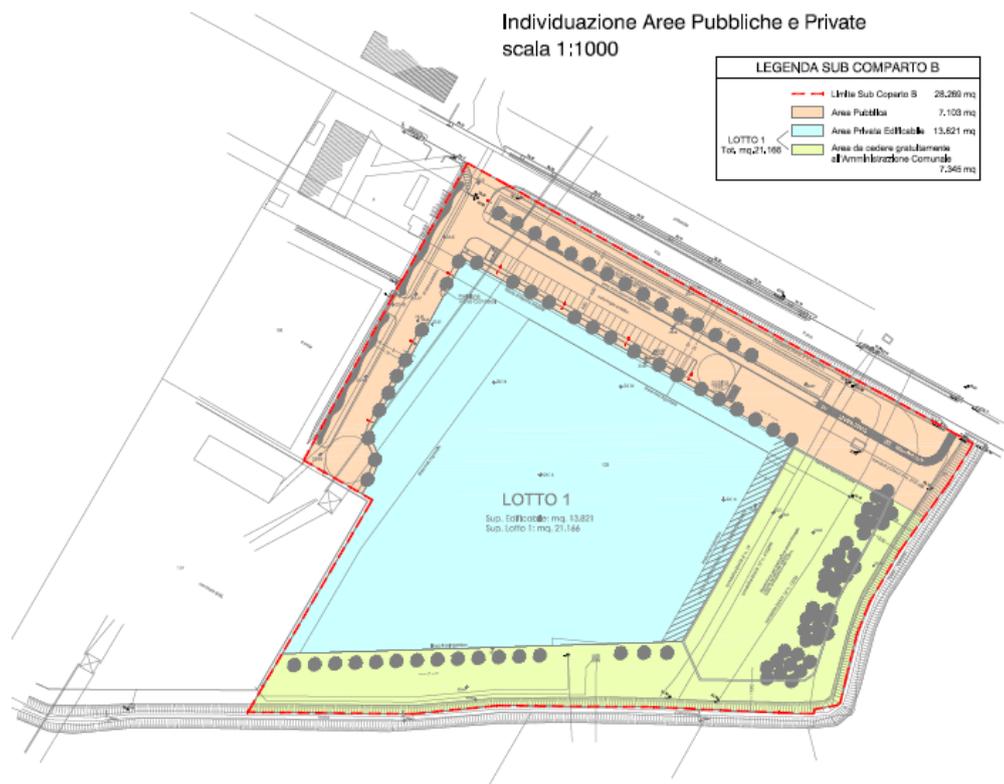
Lo standard pubblico pertinente il sub comparto B viene collocato, come indicato dalla parte grafica della scheda, in adiacenza a Via Pana. Il progetto prevede lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l'attuale accesso all'area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell'innesto, illuminazione, ecc. La nuova viabilità pubblica, oltre a garantire l'accesso alla cabina primaria di Enel, consentirà l'accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l'accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un

allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all'accesso alla cabina primaria Enel, permetterà l'inversione di marcia dei veicoli.

Lo standard è costituito dal parcheggio alberato necessariamente organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l'area privata, per mantenere libera la fascia di rispetto alle condotte interrato della SNAM. Il verde pubblico è collocato a fianco del parcheggio fino a raggiungere lo scolo consorziale Fosso Vecchio; all'interno del verde pubblico è prevista la laminazione delle aree pubbliche organizzata come semplice e lieve avvallamento del terreno.

Collegata a tale area a verde pubblico è tutta l'area a verde privato, che corre lungo lo scolo consorziale, dove è previsto il bacino di laminazione organizzato come lieve avvallamento del terreno per le aree private e che, secondo quanto riportato nella scheda, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale mantenendo la manutenzione a carico del privato.

All'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico è prevista la collocazione del nuovo impianto di sollevamento delle acque reflue collegato all'estensione della rete fognaria pubblica di cui al progetto approvato da HERA SpA Prot. 0016972/23 del 20/02/2023.



Individuazione aree pubbliche e private

Le norme di scheda al capitolo "Aspetti Idraulici" prescrivono il rialzamento del terreno fino ad almeno 50 cm. dal piano di campagna originario; parte di tale rialzamento, circa cm. 35 di media, risulta già eseguito con DIA Prot. 625/2008; il presente progetto prevede un rialzamento ulteriore fino a raggiungere la quota prescritta nel parere di competenza del Consorzio di Bonifica del 12/07/2019 avente ad oggetto "Definizione del tirante idrico di riferimento per l'area denominata Casino Placci sub comparto B".

Il Piano Particolareggiato identifica, a seguito di rilievo topografico, per il sub comparto B una superficie reale pari a 28.269,00 mq (diversa da quella catastale pari a 28.200,00 mq), con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq ed una potenzialità edificatoria pari a 14.134,50 mq di SUL massima con altezza massima pari a 12,00 m, 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 dell'area privata individuato dal Piano Particolareggiato.

La destinazione d'uso prevista è quella produttiva/artigianale; nello specifico, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso elencate all'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del PRG:

- b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (vedi elenco nelle N.d.A. del PRG);
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroalimentare, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive.

Possono comunque essere previste anche altre funzioni ammesse dalle norme di PRG, compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato.

Il piano definisce una superficie fondiaria pari a circa mq. 21.166,00 di cui circa mq. 13.821,00 di superficie edificabile e circa mq. 7.345,00 di verde privato permeabile collocato lungo lo scolo consorziale Fosso Vecchio e che dovrà essere 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 1.424,00 mq e a verde pubblico pari a circa 3.743,00 mq, con una superficie per viabilità pubblica pari a 1.837,00 mq e superficie per impianti tecnologici (cabina Enel – impianto di sollevamento) pari a mq. 99,00 precisandosi che le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pubblica e all'impianto di sollevamento con opere connesse sono da considerarsi opere comuni ai due sub comparti A e B e come tali disciplinate nelle relative Convenzioni Urbanistiche quanto a tempistiche di realizzazione.

Il PP 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 28.269 x 15% = mq 4.240,35 di cui:		Standard complessivo 5.167 mq circa di cui:	
5% parcheggio pubblico	1.413,45 mq	Parcheggio pubblico circa	1.424,00 mq
10% a verde pubblico	2.826,90 mq	Verde pubblico circa	3.743,00 mq

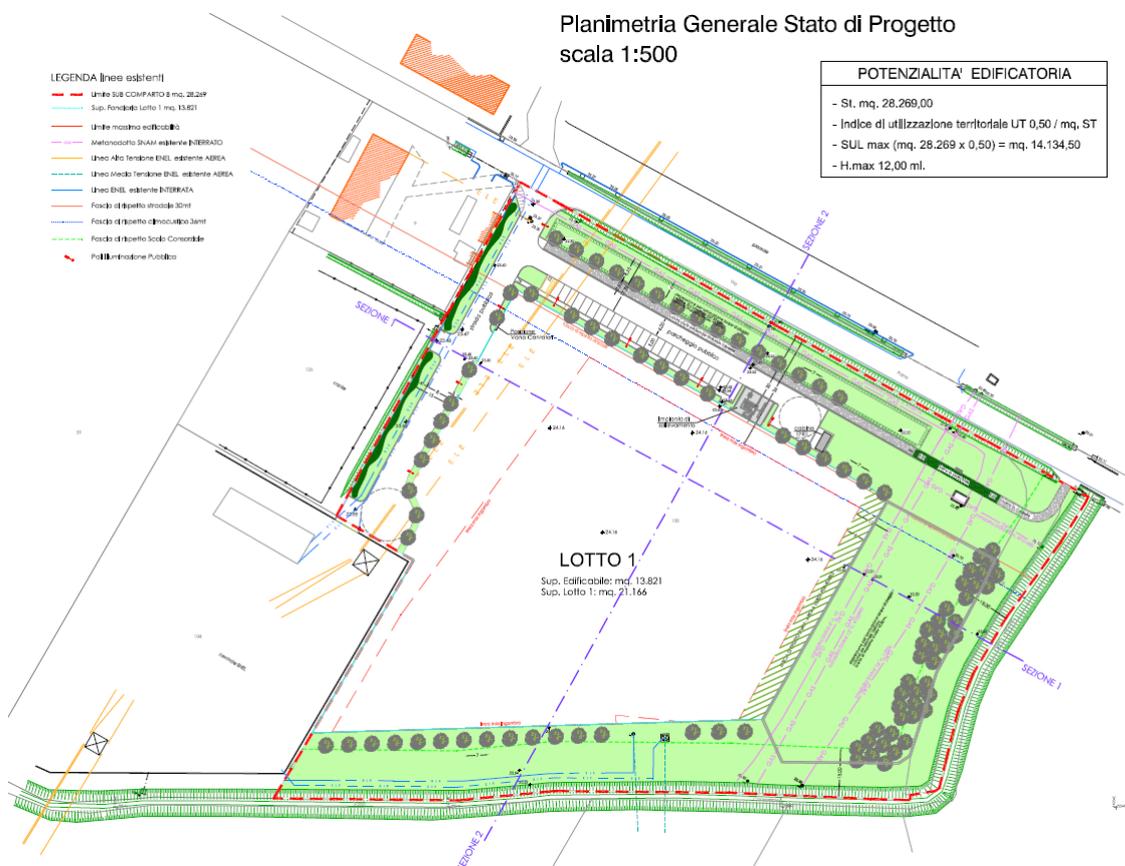
L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso all'interno del sub comparto B ammissibili dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

Il lotto privato sarà servito da tutti i sottoservizi necessari allo svolgimento delle attività consentite dal Piano; la progettazione delle nuove reti è stata concordata con i vari enti competenti precisandosi che sarà possibile, con apposita pratica a cura del titolare del futuro insediamento produttivo, richiedere l'allaccio alla rete esistente di SNAM Rete Gas.

Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'insediamento sull'area circostante, le Norme Tecniche di Attuazione del PP prescrivono che nel progetto dell'edificio e/o degli edifici sia particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture e tinteggiature esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi le pareti verdi e tetti verdi compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento.

Nella progettazione dell'edificio saranno adottate misure atte al contenimento dei consumi energetici.

Il canale consorziale "Fosso Vecchio" non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.



2. ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI

Nel seguito viene eseguita la verifica di coerenza del PP rispetto alla Tavola dei vincoli del RUE e rispetto ai vincoli, alle tutele e alle prescrizioni del PSC e dei Piani regionali/ sovracomunale di settore non ricompresi nella tavola comunale.

In particolare per ogni Piano analizzato viene riportato uno stralcio cartografico delle Tavole e gli articoli di interesse, nonché un commento (*in corsivo e colore azzurro*) volto a dimostrare come il PP proposto sia coerente e risponda alle norme.

In questo capitolo si intende dunque puntualmente rispondere all'articolo 19 della LR 20/00 e smi, dove viene richiesto che "Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato."

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Piano stralcio per il Torrente Senio
- Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA)
- Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e il Piano stralcio di bacino
- Piano Strutturale Comunale (PSC),
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Ulteriori Piani settoriali, qualora ritenuti di interesse, verranno invece trattati nell'ambito delle singole componenti ambientali

2.1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

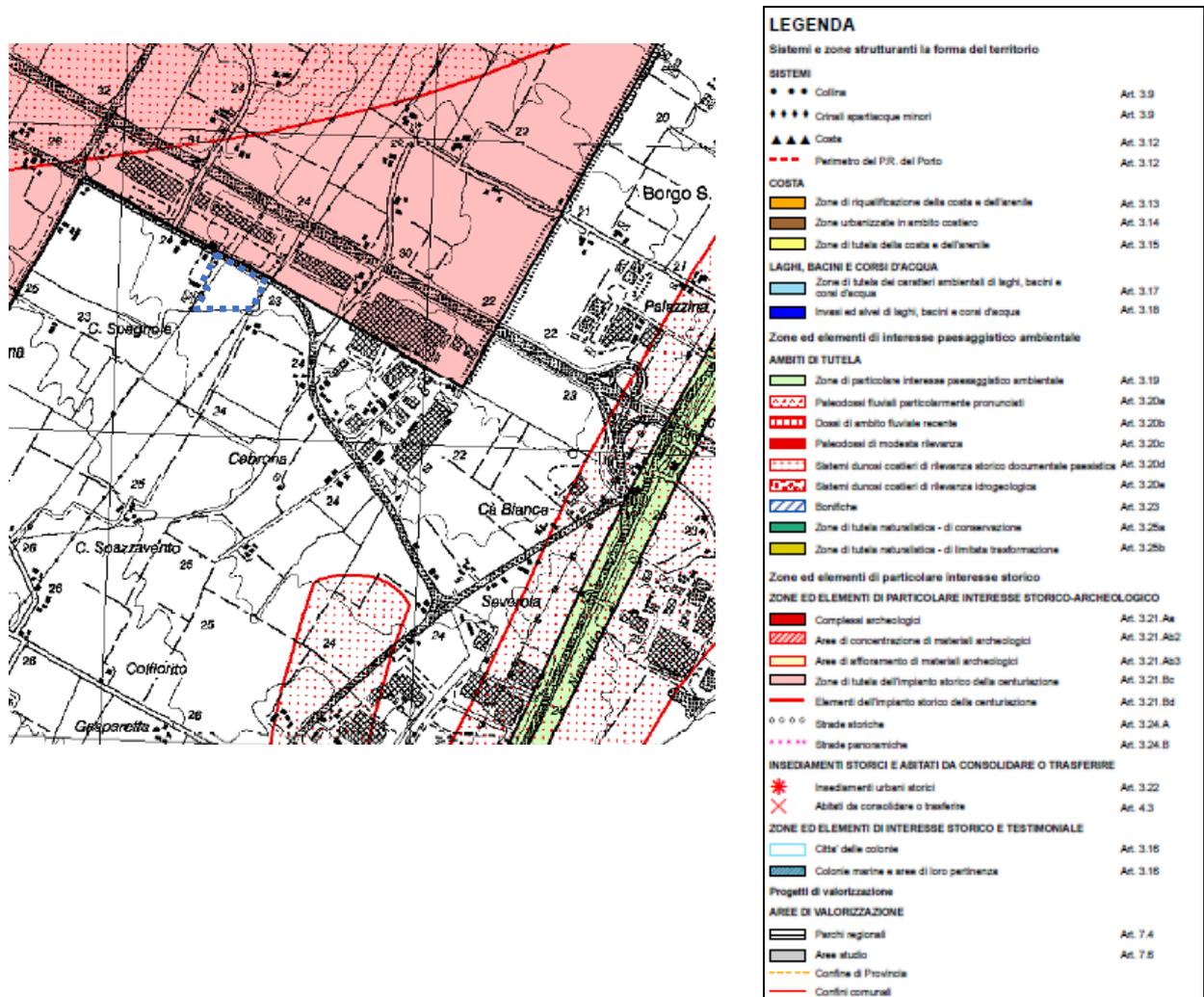
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ravenna (PTCP) è stato approvato con DCP n. 9 del 28 febbraio 2006, successivamente modificato a seguito dell'approvazione del PSC di Ravenna con delibera di C.C. n. 25/2007, ai sensi dell'articolo 22 della LR 20/2000.

Con DCP n. 24 del 22 marzo 2011 è stata approvata la variante al PTCP in attuazione del Piano di Tutela delle Acque (approvato dalla RER con D.A.L. n. 40 del 21/12/05). Successivamente, a seguito dell'approvazione del Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti urbani e speciali (PPGR), con DCP n. 71 del 29/06/2010, è stata sostituita la Tavola 4 del PTCP; l'ultima Variante specifica, in attuazione al Piano Regionale dei Rifiuti (PRGR) approvato con DAL n. 67 del 03.05.2016, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 e art. 76 L.R. 24/2017, è stata approvata con DCP n. 10 del 27.02.2019.

Nel seguito sono analizzati i **principali elaborati cartografici del PTCP**, individuando gli elementi che possono interessare il comparto; sono inoltre riportati gli articoli delle NTA ad essi correlati, ciascuno con un commento specifico in relazione a quanto contenuto nella progettazione del PP.

TAVOLA 2 “Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali”

Di seguito è riportato uno stralcio della Tavola 2-11 (1:25.000) e la relativa legenda.

Stralcio TAV. 2-11 “Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali”

Da tale elaborato emerge che l'area in esame non è interessata da alcuna tutela ambientale.

Le zone normate più vicine, ma che non hanno alcuna ricaduta di interesse, sono a nord le “Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione - Art. 3.21.B”, presenti al di là della Via Pana, finalizzate alla tutela della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

Più a sud e ad est sono invece presenti “Paleodossi di modesta rilevanza”, normati dall'art. 3.20 – “Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura e calanchi” ed in particolare dall'art. 3.20c.

TAVOLA 4 “Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi”

In attuazione al Piano Regionale dei Rifiuti (PRGR), approvato con DAL n. 67 del 03.05.2016, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 76 della L.R. 24/2017, la Provincia ha approvato con DCP n. 10 del 27.02.2019 la Variante specifica al PTCP che ha portato alla sostituzione della Tavola 4, nella quale sono individuate aree non idonee ed aree ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti.

Con questa Variante si sostituisce l'**art. 6.2 - Pianificazione in materia di gestione dei rifiuti** delle NTA del vigente PTCP, in quanto il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR) ha comportato il superamento della pianificazione provinciale dei rifiuti e costituisce lo strumento di governo della gestione di rifiuti. Il PRGR si avvale, per gli aspetti inerenti la localizzazione impiantistica, delle individuazioni delle zone non idonee effettuate con il PTCP; in particolare il PTCP, nella Tav. 4 individua le zone non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento in attuazione dei criteri richiamati all'articolo 21 delle NTA del PRGR e riportati al cap. 14 della relazione dello stesso Piano regionale.



Stralcio TAV. 4.11 “Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi”

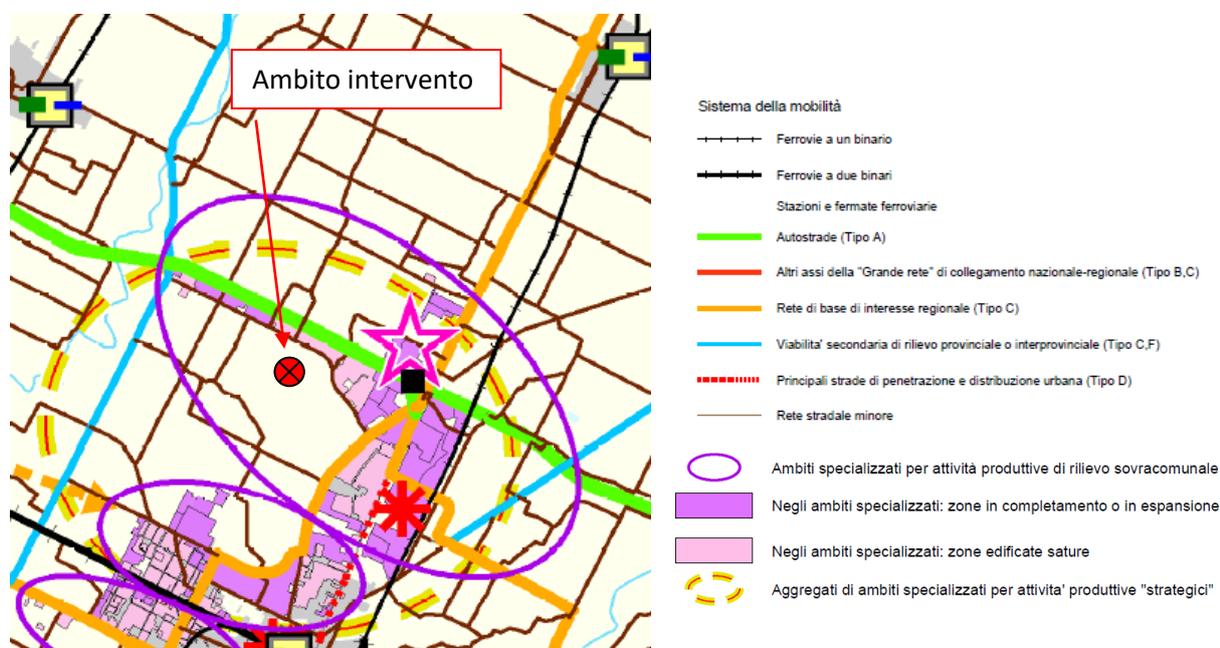
La tavola di interesse è la Tav. 4.11 (scala 1:25.000), di cui si riporta uno stralcio dal quale emerge che l'area è prevalentemente ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento, a parte la zona circostante la cabina elettrica classificata inidonea ed una parte a nord dove potrebbero essere ammessi gli impianti in questione.

In merito a tale argomento, si dichiara che il progetto non prevede tali impianti e che non è neppure previsto il recupero e l'utilizzo di rifiuti per le operazioni di innalzamento del piano campagna e che, per tale attività, saranno utilizzati i materiali ammessi dalle normative vigenti al momento in cui saranno effettuati i riporti necessari.

TAVOLA 5 “Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale”

L’art. 11.4 - “Gerarchia della rete viaria” specifica che il PTCP individua l’assetto strategico di lungo periodo della rete viaria secondo diversi livelli di rango funzionale. In particolare, la viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale ha la funzione di collegare i principali centri della pianura con la rete di rilievo regionale. La gerarchia della rete viaria individuata in cartografia ha efficacia ai fini degli standard di riferimento per la progettazione e delle fasce di rispetto stradale. L’assetto strategico della rete viaria individuato dal PTCP ha valore vincolante per quanto riguarda il rango funzionale di ciascuna infrastruttura, mentre ha valore indicativo per quanto riguarda il preciso posizionamento ed andamento planimetrico dei tracciati.

La tavola individua inoltre gli ambiti per attività produttive; in particolare l’art. 8.1 - **Disposizioni in materia di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale** specifica che il PTCP, in applicazione dell’art. A-13 della L.R. 20/2000, individua gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, tra i quali ricade anche quello del territorio faentino della zona circostante a quella di intervento. Il PTCP distingue inoltre, fra gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, quelli da considerare ‘consolidati’ e quelli ‘suscettibili di ulteriore sviluppo espansivo’, denominati ambiti strategici (dove ricade l’area in esame). Per ambiti produttivi strategici il PTCP intende l’insiemi di aree produttive che, in relazione alla ottimale collocazione rispetto alle reti infrastrutturali e in particolare ai nodi della rete viaria di rango regionale, si valutano suscettibili di politiche di ulteriore espansione insediativa per rispondere alla futura domanda nella misura in cui si manifesterà, al fine di fornire un’offerta più selettiva e qualificata. Tra gli ambiti strategici è individuato anche l’ “*Aggregato presso l’intersezione dell’Autostrada A 14 con la direttrice Naviglio. Comprende gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale n. 11 e 12 in comune di Faenza; comprende inoltre le strutture del Polo tecnologico di Faenza*”



Stralcio Tav. 5 “Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale”

La gerarchia viaria indicata dal PTCP per le strade nella zona individuata dall'autostrada, posta a nord della zona di intervento, e le viabilità minori tra le quali anche via Pana.

L'area del Piano ricade in un ambito specializzato per attività produttive strategiche e svilupperà le indicazioni che il Piano provinciale fornisce per questi ambiti.

La Provincia di Ravenna ha inserito in modo organico nel PTCP vigente anche la pianificazione commerciale di rilevanza sovracomunale e le conseguenti scelte operative quali alcune localizzazioni, la definizione delle condizioni a cui sottostanno alcune tipologie o localizzazioni e le modalità con cui giungere alle fasi attuative.

L'elaborazione del Piano provinciale di settore per il commercio, nel 2003 confluì nel Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e ne fa parte integrante dal 2004. Per tale motivo parliamo in questa sede di variante al PTCP.

La riforma del Commercio, in particolare l'art. 6 del D.Lgs. 114/98 ha infatti attribuito alle Regioni il compito di predisporre gli strumenti normativi per la regolamentazione delle attività commerciali – con particolare riguardo alle medio-grandi strutture di vendita.

In attuazione del D.Lgs. 114/98, la Regione Emilia-Romagna, ha approvato la L.R. 14/99, il cui art. 7 e le successive delibere di Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999 (modificata con delibera 653/2005) e n. 1410 del 29/02/2000, hanno fissato le modalità con cui Province e Comuni devono provvedere a detti adeguamenti, prevedendo quale strumento di realizzazione, in via di prima attuazione, la Conferenza dei Servizi tra Regione, Provincia e Comuni del territorio provinciale interessato.

La medesima normativa prevede inoltre che, con l'entrata a regime del PTCP, la Provincia verifichi ed aggiorni le determinazioni in materia di programmazione e pianificazione commerciale.

L'entrata in vigore della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha confermato come sia la Provincia con il PTCP a verificare ed aggiornare le determinazioni utilizzando le forme procedurali previste dall'art. 27 della normativa richiamata.

La Provincia di Ravenna ha ottemperato a questo con le Norme di Attuazione del PTCP, con le quali ha regolamentato all'art. 8. 6 **"Disposizioni in materia di insediamenti commerciali"** la programmazione commerciale a cui i singoli Comuni dovranno attenersi, in sede di Pianificazione Comunale.

L'approvazione della Variante specifica al PTCP è avvenuta con Delibera di Consiglio n.4 del 26 gennaio 2010: "Variante Normativa al PTCP della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio".

La Tavola 3.13 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario" del PSC comunale di Faenza delinea gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE.



Tavola 3.7 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario"

Il comparto oggetto di trasformazione fa parte di un ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: "Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)".

L'art. 5.2 specifica che, fino alla adozione del POC, continua a valere la normativa del PRG vigente.

Il presente Piano Particolareggiato prevede usi produttivi-artigianali in conformità alle previsioni del Piano e del previgente PRG e del SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19.12.2007.

Si ritiene quindi che le previsioni in progetto non siano da relazionarsi a quanto disposto sulla regolamentazione degli usi commerciali, tenuto conto del fatto che la Variante citata fa riferimento alle previsioni relative alle superfici di vendita che la legislazione nazionale e regionale definisce come di rilevanza sovracomunale:

- *le medio-grandi strutture alimentari o miste, se inserite in area in cui sia ammissibile una aggregazione di medie strutture di almeno 5.000 mq. di vendita;*
- *le grandi strutture alimentari;*
- *le grandi strutture non alimentari;*
- *l'aggregazione di medie strutture in un'unica area con superficie territoriale superiore a 1,5 ettari (e che superino o possano nel tempo superare la soglia dei 5.000 mq. di superficie di vendita);*

previsioni non oggetto di insediamento su questo ambito.

2.2. PIANO STRALCIO PER IL BACINO DEL TORRENTE SENIO

Il primo Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio era stato adottato e definitivamente approvato nel 2001; con successivi aggiornamenti e integrazioni tematiche è stato adottato il Progetto di revisione generale del Piano dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Reno con Delibera n. 1/2 del 23.04.2008. L’approvazione per la Regione Emilia-Romagna è avvenuta con delibera della Giunta n. 1540 del 18.10.2010 e pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna del 24.11.2010.

Successivamente le norme sono state modificate nell’art. 20 sul controllo degli apporti d’acqua e la nuova approvazione è avvenuta con DGR 857 del 17/06/2014.

In riferimento alla Revisione Generale del Piano stralcio, in particolare al Titolo II – Rischio Idraulico e Assetto rete idrografica, la zona di interesse non era interessata da alcun rischio idraulico. **Per tale tematica si rimanda però alla Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino, trattata nel successivo paragrafo 3.4.**

In base al Piano in esame la zona è interessata dall’Art. 20 - Controllo degli apporti d’acqua, in base al quale, *“al fine di non incrementare gli apporti d’acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per le aree ricadenti nel territorio di pianura e pedecollinare, i Comuni prevedono nelle zone di espansione, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, che la realizzazione di interventi edilizi sia subordinata alla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500m³ per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto che non scolino, direttamente o indirettamente e considerando saturo d’acqua il terreno, nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche; sono inoltre escluse le superfici dei sistemi di raccolta a cielo aperto.”*

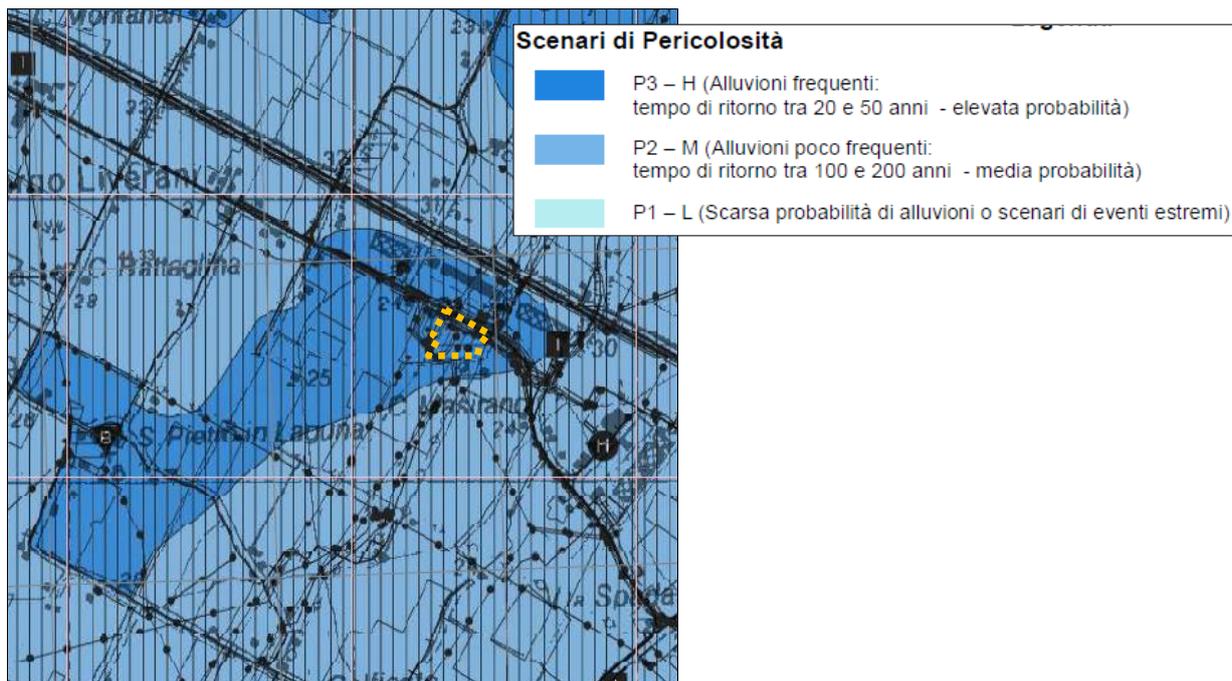
Il Piano proposto prevede i sistemi di compensazione dimensionati così come richiesto dalla norma: si rimanda al paragrafo 4.3 per i dettagli.

2.3. PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI

In Regione Emilia-Romagna, i Piani di gestione del rischio di alluvioni (art. 7 Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 49/2010) sono stati definitivamente approvati con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016.

Esaminando il PGRA del distretto dell’Appennino Settentrionale in cui ricade la zona di interesse, emerge che, per lo scenario legato al **reticolo principale** (Torrente Senio), l’area in esame risulta interessata da alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità (**scenario P2 – M**).

La tavola che riguarda il **reticolo secondario di pianura** (tavola 239 NO), segnala invece una elevata probabilità di allagamento che interessa anche questa zona: in particolare l’area ricade nello scenario di pericolosità (**P3 – H**) caratterizzato da alluvioni frequenti, con un tempo di ritorno tra 20 e 50 anni – elevata probabilità, così come visibile nello stralcio che segue.



PGRA: stralcio Mappa della pericolosità e del rischio alluvioni - 239 NO reticolo secondario di pianura (sito RER)

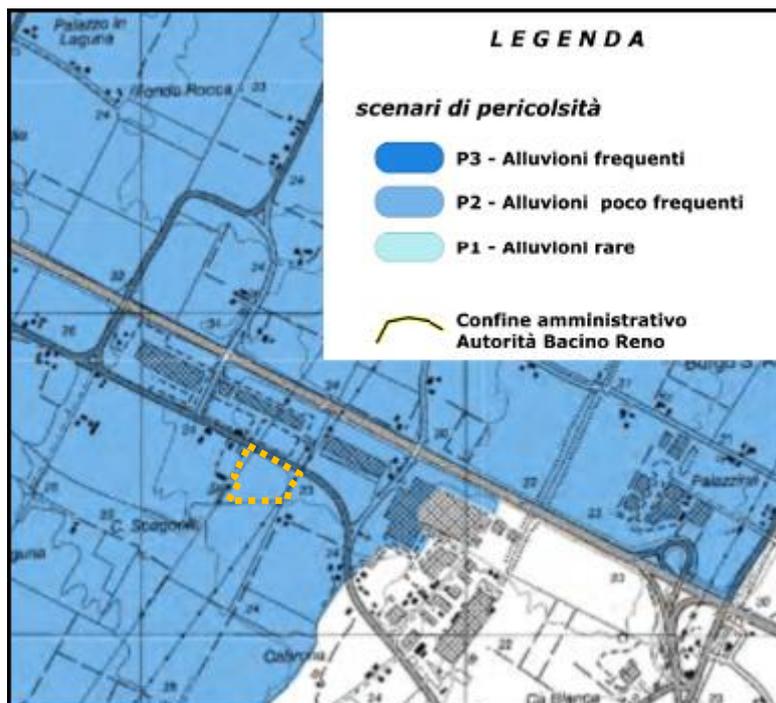
A tal proposito si rimanda alle considerazioni riportate nel paragrafo che segue.

2.4. VARIANTE DI COORDINAMENTO TRA IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI E I PIANI STRALCIO DI BACINO

La Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico, finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni - Integrazioni alle Norme e alle Tavole di piano, è stata adottata con Delibera CI n. 3/1 del 7 novembre 2016 e poi approvata, per il territorio di competenza, dalla Giunta Regionale Emilia-Romagna, con deliberazione n. 2111 del 05.12.2016, e pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 375 del 15.12.2016.

Le norme integrative sono contenute nella PARTE QUARTA - Variante alle Norme del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio - Revisione Generale”, e sono costituite da modifiche degli art. 2, 3 e 4 e dall’aggiunta del Titolo V – Coordinamento con il Piano Di Gestione Del Rischio Di Alluvioni.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica sono fornite le mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni; l’area in questione, che ricade nella tavola MP 12 che ricomprende sia il reticolo principale sia il reticolo secondario di pianura, è indicato uno scenario di pericolosità P2, con una probabilità di alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – **media probabilità di allagamento (P2 – M)**.



Stralcio tavola MP 12 – Variante di coordinamento PGRA – PSAI (reticolo principale e reticolo secondario di pianura RP+RSP)

In applicazione delle Norme Integrative, l'articolo di riferimento è l'**Art. 32 - Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare**, che recita:

1. Nelle **aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2)**, le amministrazioni comunali, oltre a quanto stabilito dalle norme di cui ai precedenti Titoli del presente piano, nell'esercizio delle attribuzioni di propria competenza opereranno in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA e, a tal fine, dovranno:

a) aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, specificando lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico.

b) assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.

c) consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture.

....

3. In relazione al fenomeno di inondazione generata dal reticolo di bonifica, oltre a quanto stabilito nel presente piano, si applica la Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno approvata con Delibera C.I. n° 1/3 del 23/04/2008; (Avviso di adozione BUR n.74 del 07/05/2008) e modificata con Delibera C.I. n° 1/2 del 25/02/2009 (Avviso di adozione BUR n.40 del 11/03/2009).

2.5. PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano Strutturale del Comune di Faenza è stato redatto in forma associata con i Comuni appartenenti all'Unione della Romagna Faentina ed è stato approvato con Delibera di CC n. 5761/17 del 22.01.2010. Se ne analizzano nel seguito le tavole e gli elaborati di maggiore interesse per il comparto in esame. Si specifica che la Valsat del PSC non contiene una scheda relativa alle aree del PP.

La Tavola 2A “Aspetti Strutturanti - Progetto Territoriale: assetto strutturale” (scala 1:60.000) espone in modo sintetico l'orientamento strategico dei comuni associati per quanto concerne gli ambiti del territorio urbanizzato, urbanizzabile, rurale e le infrastrutture.

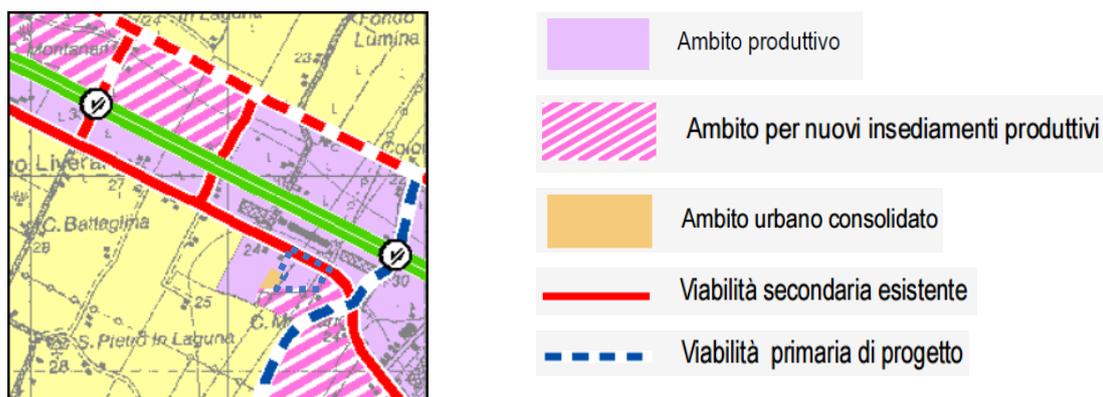


Tavola 2A “Aspetti Strutturanti - Progetto Territoriale: assetto strutturale”

L'area in esame è definita come Ambito produttivo, come se ne fosse già attuata la previsione, probabilmente in recepimento dei precedenti urbanistici citati in precedenza. La presente proposta progettuale si dimostra coerente con l'uso indicato.

La Tavola 3.13 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario” specifica maggiormente le informazioni contenute nella Tavola 2A, delineando gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE.

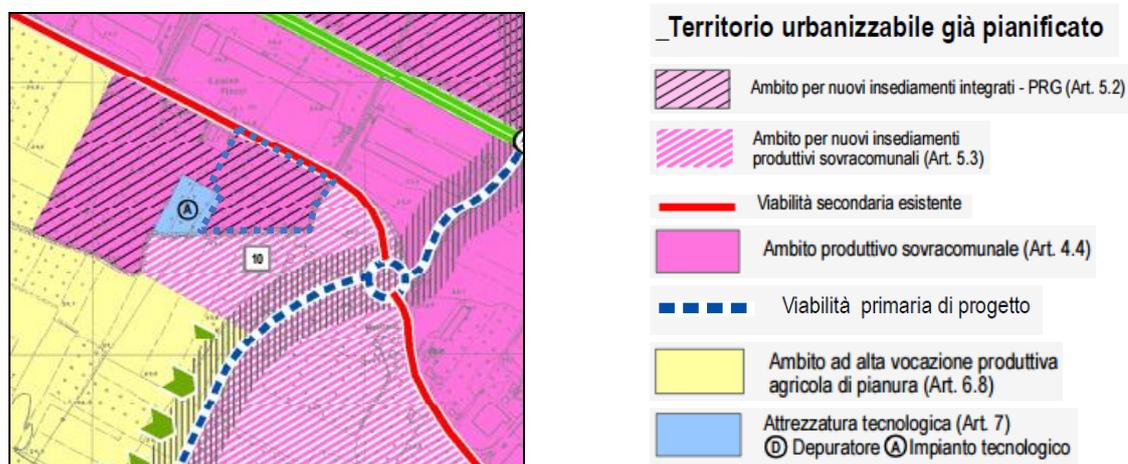


Tavola 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario”

Il comparto in esame fa parte di un ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: “Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)”.

L’art. 5.2 specifica che, fino alla adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente. Per gli ambiti che al momento della loro pianificazione non sono stati sottoposti a VALSAT, vanno introdotte nello strumento attuativo idonee compensazioni e mitigazioni ambientali ed energetiche. Per quanto riguarda gli obiettivi l’articolo rimanda alla Relazione Illustrativa (punto 4.2 Territorio urbano). La tavola classifica via Pana come viabilità secondaria esistente.

Il presente Piano Particolareggiato prevede usi produttivi-artigianali in conformità alle previsioni del Piano e del previgente PRG e del SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19.12.2007.

La Tavola 4.A - 07 “Tutele: natura e paesaggio”, evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, i siti di importanza comunitaria, le aree tutelate da leggi nazionali, quelle derivanti dalla pianificazione provinciale e le aree interessate da singolarità geologiche.

La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

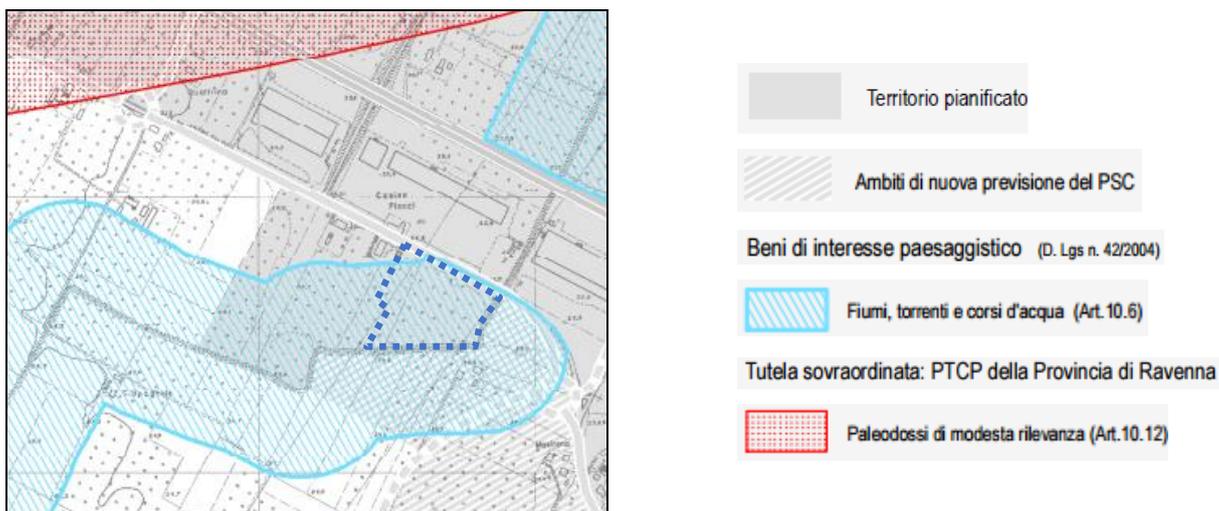


Tavola 4.A “Tutele: natura e paesaggio”

L’area del PP fa parte del territorio pianificato dal precedente PRG; parte dell’area è interessata dalla tutela dovuta alla presenza del Fosso Vecchio, tutela normata dall’art. 10.6 “Beni di interesse paesaggistico”. Tali beni sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compresi quelli di cui al D.Lgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSC. La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.

Il PP in esame ricade nel territorio pianificato dal precedente PRG, normato dall'art. 5 "Ambiti del territorio urbanizzabile".

E' presente la fascia di tutela di 150 metri del Fosso Vecchio che va ad interessare buona parte del comparto e che comporterà la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica a livello attuativo per gli interventi di progetto.

Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà comunque modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile. Infatti, lungo il canale è prevista la realizzazione di aree verdi pubbliche e aree verdi private che verranno cedute all'amministrazione comunale.

Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'insediamento sull'area circostante, le Norme Tecniche di Attuazione del PP prescrivono inoltre che nel progetto dell'edificio e/o degli edifici sia particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture e tinteggiature esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi le pareti verdi e tetti verdi compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento.

Si specifica che precedentemente (vd Prot. Edil. N. 626 del 11.06.2008) era stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica per movimentazione terra per innalzamento del piano campagna. Tale autorizzazione oggi è decaduta in quanto legata al precedente Piano del quale non era stata firmata la relativa convenzione.

L'area risulta esterna al paleodosso segnalato a livello provinciale.

La Tavola 4.B – 07 “Tutele: storia e archeologia”, evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le testimonianze archeologiche, la centuriazione romana, gli edifici di interesse storico-architettonico, la viabilità storica, i centri storici e i nuclei storici in ambito extraurbano; inoltre effettua una prima ricognizione degli edifici di pregio culturale e testimoniale, quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle infrastrutture storiche e le porzioni di ambiti consolidati da conservare. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.



Tavola 4.B “Tutele: storia e archeologia”

L'area del PP ricade nel territorio pianificato e non è soggetta, in base al PSC, a tutela del patrimonio archeologico. Nella parte a nord del PP, esternamente ad esso, è censito un Edificio di valore culturale-testimoniale.

La Tavola 4.C – 07 “Tutele: sicurezza del territorio”, evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le aree e le principali situazioni problematiche inerenti le risorse idriche, assetto idrogeologico, la stabilità dei versanti e il rischio sismico. La sicurezza è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.



Tavola 4.C “Tutele: sicurezza del territorio”

L'area del comparto fa parte del territorio pianificato. La tavola evidenzia la presenza del canale Fosso Vecchio, normato dall'art. 12.2 “Reticolo idrografico – alvei”. Gli alvei costituiscono la struttura di scorrimento delle acque che va conservata e mantenuta integra da interventi che ne pregiudichino, pur parzialmente, la funzionalità. Nel reticolo idrografico sono compresi scoli/canali di cui al R.D. n. 368/1904, disciplinati dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.

Questa tavola evidenzia la competenza idraulica sul reticolo di scolo e drenaggio dell'area, ovvero definisce che l'area ricade nel territorio di competenza del Consorzio della Bonifica della Romagna Occidentale. Non è segnalata alcuna classe di rischio idraulico.

Sul perimetro dell'area è presente il Fosso Vecchio quale scolo principale del reticolo idrografico, con una fascia di rispetto di 10 m. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.

La Tavola 4.D – 07 “Tutele: impianti e infrastrutture”, evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, gli impianti e le infrastrutture principali a cui assicurare adeguate fasce di rispetto e di attenzione. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

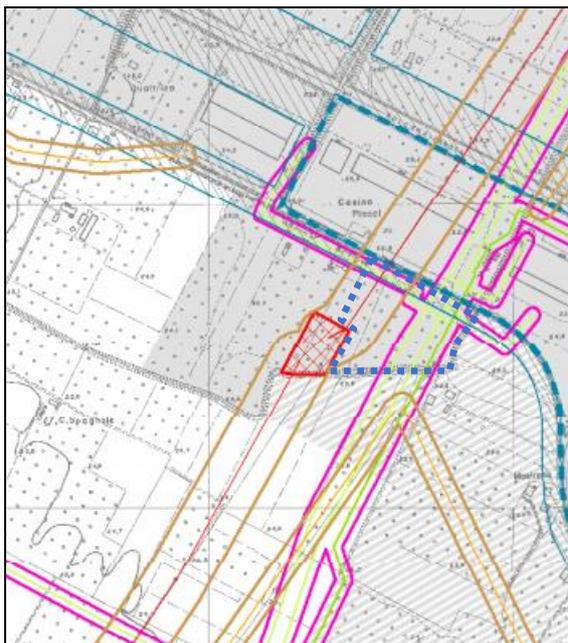
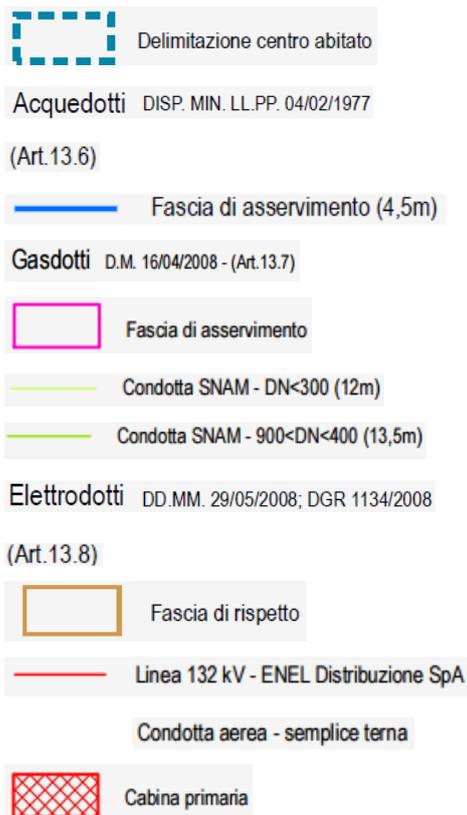


Tavola 4.D "Tutele: impianti e infrastrutture"



L'area in esame risulta pianificata ma esterna al centro abitato.

L'area è interessata da diverse infrastrutture quali:

- fascia di asservimento da condotta SNAM DN<300,
- fascia di rispetto per condotta aerea - semplice terna linea 132 kv ENEL,
- cabina primaria Faenza Nord.

L'individuazione delle reti e relativa servitù con vincoli di inedificabilità è stata rappresentata nella "Tav. A.4 e A.4a Reti esistenti – Vincoli e Servitù" allegata al Piano Particolareggiato.

Il PP prevede, per mantenere libera la fascia di rispetto dalle condotte interrato della SNAM, che lo standard costituito dal parcheggio alberato sia organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l'area privata.

*Per quanto riguarda le condotte interrato SNAM, il parere SNAM RETE GAS 1097/2019 del 25 ottobre 2019, segnala la presenza di quattro **metanodotti** e definisce le servitù di metanodotto, definendo per i 4 metanodotti le distanze minime da tenere per la costruzione di nuove opere che saranno rispettate nella progettazione esecutiva.*

Nel parere è già rilasciato il nulla osta per le opere di urbanizzazione primaria del comparto.

*Per quanto riguarda la pista ciclabile, come richiesto nel parere, essa sarà posta ad una distanza minima di 8 metri dall'asse del metanodotto e sarà realizzata in materiale tale da garantire la permeabilità, ovvero sarà in **calcestre** con:*

- *granulometria 0-12 mm spessore consigliato 4 cm*
- *granulometria 0-50 mm spessore consigliato 20 cm, da posare a diretto contatto con il terreno dopo stesura di geotessuto.*

Tale pacchetto è riportato in dettaglio nella tav. A.6.

Per questi ultimi dettagli si rimanda alla integrazione n. 5 prot 35265 del 15-05-20, formalizzata dallo Studio Tecnico.

In riferimento alla cabina Enel si precisa che il PP prevede lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l'attuale accesso all'area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell'innesto, illuminazione, ecc.

La nuova viabilità pubblica oltre a garantire l'accesso alla Cabina Primaria di Enel consente l'accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l'accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all'accesso alla Cabina Primaria Enel, permette l'inversione di marcia dei veicoli.

Come riportato nel parere rilasciato da Terna il 13.06.2019 a richiesta dell'attuatore, la linea elettrica è soggetta a servitù che limita espressamente l'uso, della fascia di terreno asservita, alle attività che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa. Pertanto si rende necessario che i fabbricati siano posizionati in modo da mantenere un corridoio di almeno 20 metri (centrato sull'asse linea) libero da ogni ostacolo.

Tale vincolo verrà rispettato nei successivi progetti dei fabbricati.

Ulteriormente, da parte di Terna si è già acquisita la definizione della fascia di rispetto per indotto elettromagnetico derivante dalla linea e dalla cabina: al successivo paragrafo 3.7 se ne illustreranno i dettagli.

Per quanto riguarda le **problematiche geologiche e sismiche**, il PSC nella Relazione Illustrativa esamina entro il SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE, il rischio sismico e fornisce le Carte relative alla microzonazione sismica (B.3.3).

In particolare relativamente alla pericolosità sismica, in base alla tavola di microzonazione sismica (B.3.3.1), l'area in esame ricade nella zona di amplificazione stratigrafica: Zona 7 - $FA(0,1-0,5s) = 1,8$ definita come Ambito di media e bassa pianura con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte (AES8, AES8a), poggianti localmente a profondità variabile tra 10/>25 m su ghiaie (AES7) e sottostante substrato alluvionale "non rigido".

Per la definizione di questa ampia zona, che corrisponde con l'ambito di media pianura a Nord di Faenza (comprese le frazioni di Granarolo, Mezzeno, Pieve Cesato, Prada e Reda), si è fatto riferimento a valori di $Vs_{30} = 200-250$ m/s.



Stralcio Carta di microzonazione sismica del comune di Faenza

In base a tale elaborato, per il presente ambito non risulta necessaria la microzonazione di III livello.

Successivamente il Comune, nel 2018, ha svolto uno studio di microzonazione sismica – approfondimento di livello 3, nell’ambito del quale si è proceduto ad una completa rivisitazione e implementazione dei precedenti livelli di approfondimento (PSC 2009), attraverso l’elaborazione di modelli numerici monodimensionali di RSL elaborati con SHAKE 2000 e verifiche della liquefacibilità dei sedimenti granulari e poco coesivi saturi.

Per tale ambito sono stati svolti gli approfondimenti richiesti: per i risultati e le considerazioni si rimanda al paragrafo 3.4 seguente.

2.5. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015 "Regolamento Urbanistico ed Edilizio di Faenza (RUE) - Controdeduzione delle osservazioni e approvazione".

Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti al RUE:

- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30.05.2017 "Faenza - Adeguamento e messa in sicurezza strada provinciale n. 16 e realizzazione pista ciclopedonale Faenza-Borgo Tuliero: POC specifico e correlata variante al RUE. Controdeduzione e approvazione".
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30.11.2016 "Aree pubbliche ed altre modifiche minori" e altri atti.

- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 38 del 26.07.2018 "Variante di assestamento e altri atti. Adozione".
- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019 "Variante integrativa al vigente POC specifico per la realizzazione di percorsi ciclopedonali e correlata variante al RUE. Approvazione".

In riferimento al RUE sono state esaminate la Tavola 13.2 "Progetto" e le tavole dei vincoli.

La Tavola 13.2 "Progetto" identifica l'area del comparto tra gli "Ambiti sottoposti a POC", normati dall'articolo 32.5.

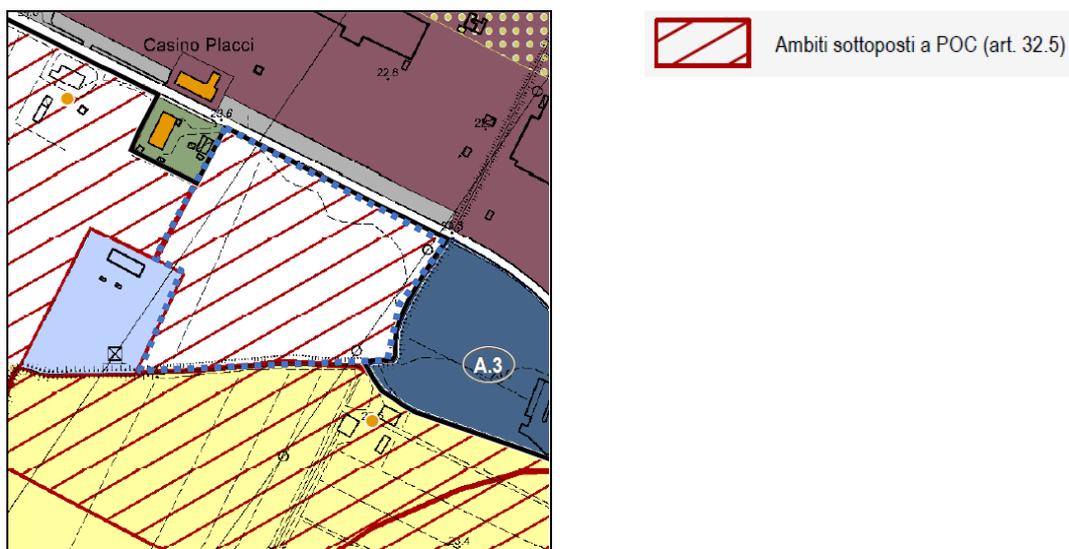


Tavola 13.2 "Progetto"

L'articolo 32.2 specifica che gli ambiti di cui all'art. 5.2 del PSC (come quello in esame), delimitati dal RUE, sono disciplinati, fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG96. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96 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". Tali articoli richiedono, in sintesi, il rispetto dei seguenti requisiti:

Prestazione sostenibilità:

- Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)*
- Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)*
- Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)*
- Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)*

Prestazione identità:

- Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità*
- Riordino degli spazi esterni di pertinenza*
- Riqualificazione immobili esistenti*
- Progetto del paesaggio*

Il rispetto di tali articoli è verificabile già in fase di Piano Particolareggiato per quanto attiene i temi della laminazione, in quanto è previsto il mantenimento di una superficie permeabile maggiore del 30% della superficie territoriale (pari a circa il 40%), delle alberature e del paesaggio attraverso la realizzazione del verde pubblico e privato lungo il perimetro del comparto.

Il piano rispetto degli articoli è anche richiamato nella "NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE" del PP, dove è prescritto:

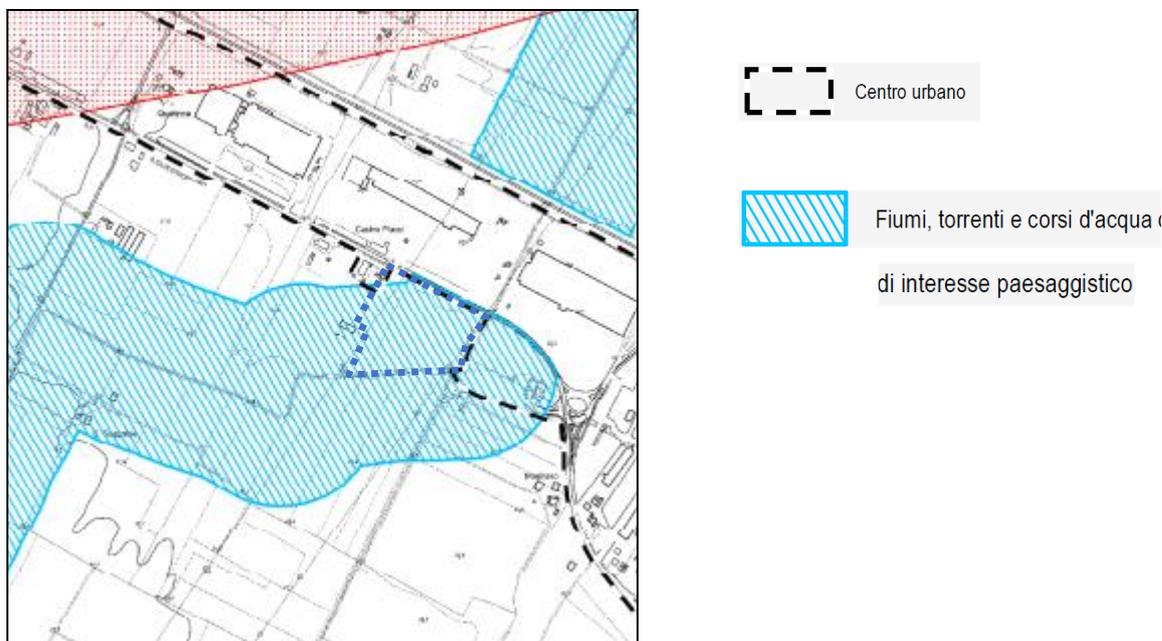
"..... la futura edificazione privata all'interno del lotto dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui alle Norme del RUE vigente Artt. 26.3 e 26.4 "Prestazioni minime nel centro urbano", "Prestazione sostenibilità" e "Prestazione identità".

Le **Tavole dei Vincoli** rappresentano i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela" e le tutele volte alla sicurezza antropica ed alla salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio comunale.

Le Tavole dei Vincoli contenute nel RUE sono formate dalle seguenti cartografie:

- (C.2)_Tavola A.7– Natura e Paesaggio
- (C.2)_Tavola B.7– Storia e Archeologia
- (C.2)_Tavola C.7– Sicurezza del territorio
- (C.2)_Tavola D.7– Impianti e infrastrutture
- (C.2)_Scheda dei vincoli.

La Tavola (C.2) A.13 "Natura e Paesaggio" contiene gli assetti riguardanti la natura e il paesaggio relativamente all'area di interesse.



Stralcio Tavola (C.2) A.7 - Natura e Paesaggio

L'area di interesse è ubicata al di fuori del Centro urbano e, ad esclusione di una minima porzione d'area in vicinanza del fabbricato esistente su via Pana, ricade all'interno dei limiti delle aree tutelate dalla lettera c) comma 1) dell'Art. 142 del DLgs 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, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna"), essendo in prossimità dello Scolo Fosso Vecchio.

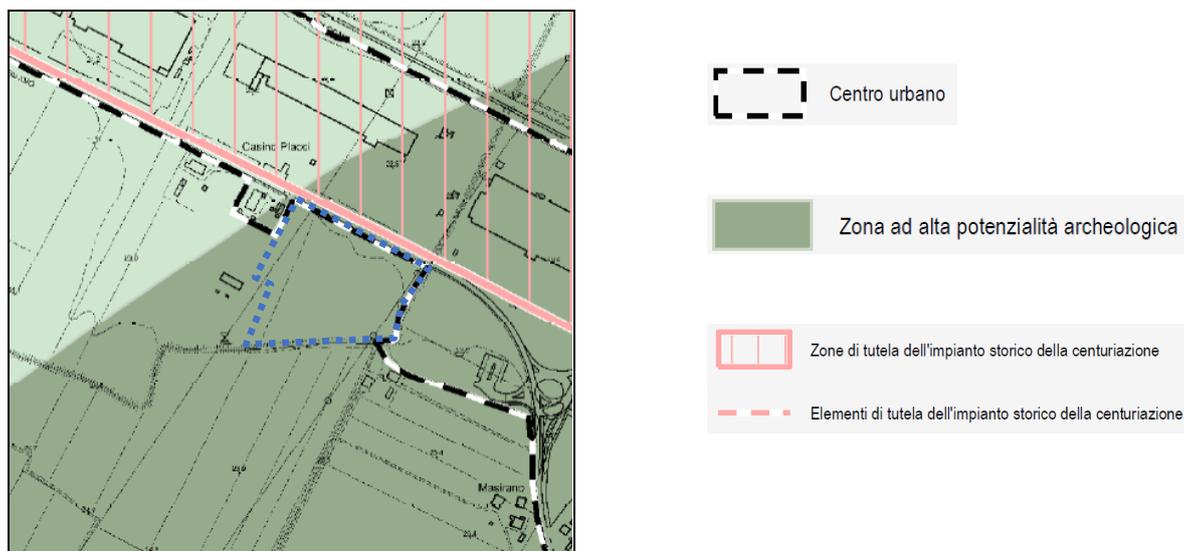
La Tavola indica la presenza della fascia di tutela di 150 metri del Fosso Vecchio che va ad interessare buona parte del comparto e che comporterà la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica a livello attuativo per gli interventi di progetto.

Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà comunque modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile. Infatti, lungo il canale è prevista la realizzazione di aree verdi pubbliche e aree verdi private che verranno cedute all'amministrazione comunale.

Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'insediamento sull'area circostante, le Norme Tecniche di Attuazione del PP prescrivono inoltre che nel progetto dell'edificio e/o degli edifici sia particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture e tinteggiature esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi le pareti verdi e tetti verdi compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento.

Si specifica che precedentemente (vd Prot. Edil. N. 626 del 11.06.2008) era stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica per movimentazione terra per innalzamento del piano campagna. Tale autorizzazione oggi è decaduta in quanto legata al precedente Piano del quale non era stata firmata la relativa convenzione.

La Tavola (C.2) B.13– Storia e Archeologia contiene gli aspetti riguardanti la storia e l'archeologia che il RUE intende tutelare.



Stralcio Tavola (C.2) B.7 – Storia e Archeologia

Il comparto risulta in un'area classificata ad alta potenzialità archeologica, normata dall'art. 23 - Storia e archeologia delle NTA del RUE.

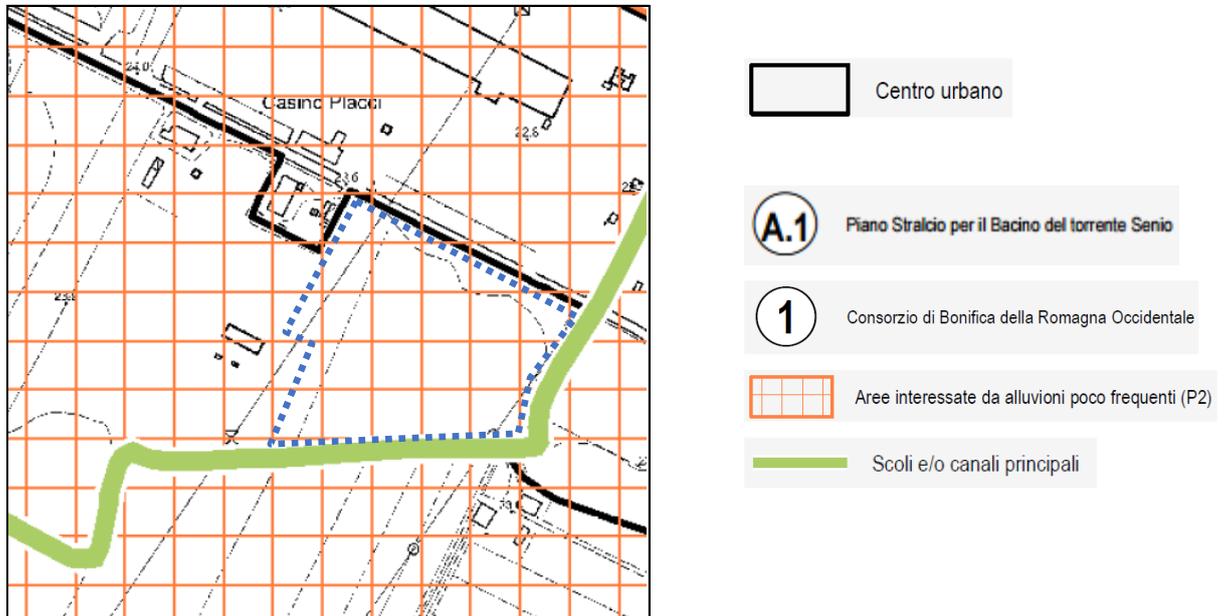
Con tale articolo il RUE introduce, per gli aspetti più importanti o per meglio disciplinare gli interventi, puntuali normative per salvaguardare maggiormente le risorse del territorio.

Al comma 5 è specificato che le "Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica" sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta e con media probabilità di rinvenimenti archeologici. In tali aree gli interventi per profondità maggiori a 1,00 m dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, comportano la comunicazione -corredata degli elaborati esplicativi- almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna, che potrà disporre l'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche. Tutti gli interventi soggetti a PUA 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.

Dallo stralcio della tavola risulta evidente che l'area di Piano è esterna alla Zona di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

La Tavola (C.2) C.13– Sicurezza del territorio riporta gli aspetti inerenti la sicurezza del territorio quali: frane, allagamenti, protezione delle acque, dissesti, vulnerabilità sismica.



Stralcio Tavola (C.2) C.7 – Sicurezza del territorio

La tavola in esame riporta la zonizzazione proposta nella Variante di coordinamento tra il PGRA e il PSAI vigente, commentata al paragrafo 3.4 a cui si rimanda per i dettagli.

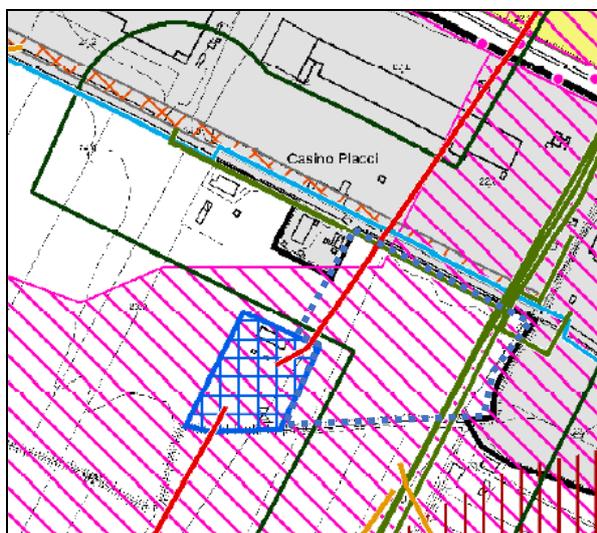
Lo scenario di rischio di allagamento è confermato nel parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale dove è segnalato un tirante idrico atteso di 90 cm e risolto nel piano proposto mediante innalzamento del piano di riferimento degli interventi edilizi previsti a + 90 cm rispetto alla quota della via Pana.

Inoltre la tavola evidenzia il percorso del Fosso vecchio che, essendo scolo principale, ha la fascia di rispetto di 10 metri. Tale tutela viene rispettata nel Piano in questione, non effettuando nessun intervento in tale fascia.

Il Piano propone lo scarico delle acque laminate della parte privata nel Fosso Vecchio.

L'istanza sarà effettuata in fase esecutiva in applicazione delle norme di riferimento quali il Regolamento per le Concessioni e Autorizzazioni del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 11/1996.

La Tavola (C.2) D.13– Impianti e infrastrutture definisce le principali tutele rispetto ad impianti e infrastrutture.



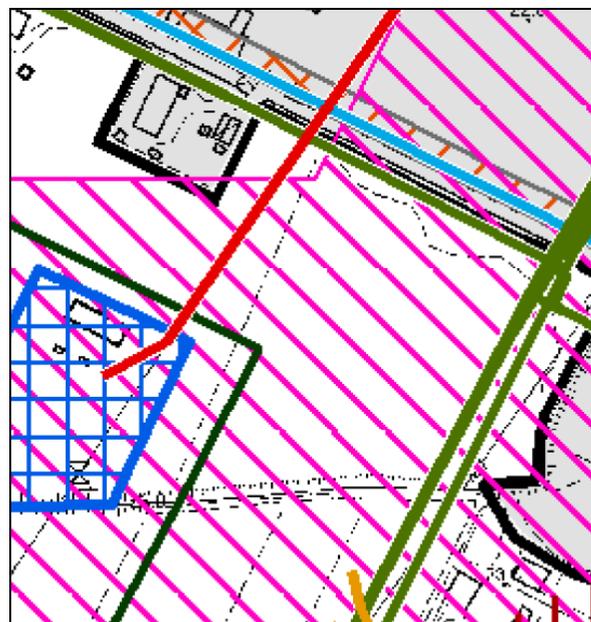
Gasdotti

 Fascia di rispetto gasdotti

 Condotta di 1° specie

 Cabina elettrica primaria

Zoom



 Linea elettrica 132 kV

 Aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi solo se specificatamente previsti dagli strumenti di pianificazione

Stralcio Tavola (C.2) D.7 – Impianti e Infrastrutture

Nelle schede dei vincoli è precisato che nella Tavola C.2 di RUE “Tavole dei vincoli: impianti e infrastrutture” sono rappresentate le condotte di prima e di seconda specie e le relative fasce di rispetto, definite ai sensi del DM 17/04/2008 secondo i parametri cautelativi.

In particolare le fasce di rispetto delle condotte di prima specie si riferiscono alla distanza delle stesse dai nuclei abitati, secondo le disposizioni dell’art. 2.5.2 del DM 17/04/2008, le fasce di rispetto delle condotte di seconda specie si riferiscono alla distanza delle stesse dai fabbricati, secondo le disposizioni dell’art. 2.5.1 del medesimo Decreto Ministeriale. È fatto obbligo, per ogni intervento previsto in prossimità ed all’interno delle fasce di rispetto della rete gas e ed in prossimità delle cabine di prelievo e per un raggio di 30 m dalla cabina stessa, di richiedere all’ente gestore il nulla-osta di competenza. L’individuazione grafica della rete gas e delle cabine e l’ampiezza delle relative fasce di rispetto è indicativa e dovrà essere definita con precisione in fase di progetto; l’esatto posizionamento della rete potrà essere precisato dal competente Ente gestore del servizio.

Si precisa che il PP prevede, per mantenere libera la fascia di rispetto dalle condotte interrato della SNAM, che lo standard costituito dal parcheggio alberato sia organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l’area privata.

Nelle schede è inoltre precisato che la Tavola C.2 di RUE “Tavole dei vincoli: Impianti e infrastrutture” individua il tracciato aggiornato delle linee aeree di alta e media tensione, per le quali vigono le fasce di rispetto previste dalla normativa di settore.

Come riportato nel parere rilasciato da Terna il 13.06.2019 a richiesta dell’attuatore, la linea elettrica è soggetta a servitù che limita espressamente l’uso, della fascia di terreno asservita, alle attività che non siano di ostacolo all’esercizio e alla manutenzione della linea stessa. Pertanto si rende necessario che i fabbricati siano posizionati in modo da mantenere un corridoio di almeno 20 metri (centrato sull’asse linea) libero da ogni ostacolo.

Tale vincolo verrà rispettato nei successivi progetti dei fabbricati.

In riferimento alla cabina Enel si precisa che il PP prevede lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l’attuale accesso all’area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell’innesto, illuminazione, ecc. La nuova viabilità pubblica oltre a garantire l’accesso alla Cabina Primaria di Enel consente l’accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l’accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all’accesso alla Cabina Primaria Enel, permette l’inversione di marcia dei veicoli.

In merito a tali aspetti sono pervenuti due pareri di Terna Rete Italia, il primo con nulla osta rispetto al progetto urbanistico e il secondo con la definizione della DPA, oltre alla comunicazione di e-distribuzione in cui trasmette gli elaborati dello stato di fatto e di progetto inerenti le opere/impianti elettrici di pubblico servizio indotti dal nuovo insediamento, da realizzare per l’allacciamento alla rete elettrica esistente, allegati alla integrazione n. 6 prot 47248 del 30-06-20, formalizzata dallo Studio Tecnico.

Nell’elaborato Tav.A4a vengono riportate la DPA e le servitù.

3. SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI

Nel presente capitolo sono riportate le analisi e la sintesi dei prevedibili impatti/effetti ambientali conseguenti all'attuazione delle previsioni del Piano, individuando le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti/effetti, tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

Si fa tuttavia presente che la presente proposta di Piano Particolareggiato, pur confermando l'uso artigianale produttivo d'ambito, è relativa solo alle Opere di Urbanizzazione di comparto ed allo schema di lottizzazione.

Non sono cioè note le Ditte che troveranno sede sui singoli lotti, né se l'effettivo schema edificatorio verrà confermato, così come esplicitato in Normativa Tecnica di Piano Particolareggiato:

"2.2 Il Piano prevede l'individuazione di un unico lotto a cui è attribuita l'intera potenzialità edificatoria ammessa dalle norme di scheda.

Nel rispetto delle quote di standard progettate col presente piano è possibile suddividere il lotto privato in due lotti disimpegnati da viabilità privata e/o con nuovi accessi dalla viabilità pubblica di progetto a cui attribuire le singole potenzialità edificatorie nel rispetto della SUL massima ammessa da tale Piano.

Tali modifiche potranno essere approvate con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare il presente piano e la relativa convenzione urbanistica. "

Questo significa che non sarà possibile trattare appieno le potenzialità d'impatto derivanti dalla presente trasformazione territoriale, non potendo acquisire informazioni concrete in merito al futuro fruitore dell'area.

Si procederà quindi nel seguito trattando gli impatti relativi alle matrici ambientali ritenute di maggiore interesse, anche alla luce della disamina dei vincoli e condizionamenti della pianificazione di cui al precedente capitolo, rimandando gli eventuali necessari approfondimenti d'analisi alle fasi successive della progettazione.

Questo, anche in ragione di quanto riportato nelle NTA di Piano Particolareggiato dove fra gli altri elementi, anche la sostenibilità ambientale diviene elemento discriminante all'attuabilità di ogni singolo lotto:

"3.1 Al fine di mitigare la presenza dell'insediamento sull'area riducendone l'impatto ambientale, nel progetto dell'edificio e/o degli edifici dovrà essere particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti soltanto con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

Nella progettazione dell'edificio si dovrà inoltre privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici; in caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale dell'intervento da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità."

Le componenti ambientali di interesse sono:

- Sistema della mobilità
- Inquinamento acustico
- Acque superficiali
- Suolo, sottosuolo e acque sotterranee
- Verde
- Energia
- Elettromagnetismo
- Rifiuti.

3.1. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

A fronte dell'attuazione di un nuovo comparto di natura artigianale e produttiva è evidente che la matrice traffico assume un peso rilevante in termini di potenzialità d'impatto, sia in termini di:

- Sicurezza stradale (conseguente il carico aggiuntivo, spesso anche pesante, sulla rete, oltre che per la gestione degli accessi, sempre per i mezzi pesanti);
- Inquinamento atmosferico;
- Inquinamento acustico.

E' parimenti evidente che, non conoscendo le ragioni sociali delle ditte che troveranno sede sull'area, ad oggi è pressoché impossibile effettuare qualsivoglia valutazione di merito.

Alcune considerazioni sono state tuttavia sviluppate in seno alla relazione acustica che accompagna il progetto, mettendo in relazione l'attuale traffico circolante sulla via Pana, per definire quale carico viario aggiuntivo potesse ritenersi sostenibile, ai fini del contenimento degli impatti da rumore entro i limiti di legge. In prima approssimazione tale delta può ritenersi adeguato anche a contenere i delta emissivi in atmosfera.

Ulteriori approfondimenti dovranno essere affrontati poi in sede di autorizzazione del futuro insediamento, oltre che in fase di elaborazione del PdC, in relazione alla verifica di funzionalità dell'accesso, da realizzarsi in base al numero di transiti attesi e di che tipologia.

Le limitazioni a fini acustici sono sintetizzate di seguito pur potendo anch'esse variare se i singoli attuatori dimostrano di operare con mezzi a basso impatto e/o comunque applicando politiche di sostenibilità anche a fini trasportistici (es. car sharing).

"In relazione a quanto oggi noto a livello progettuale (schema di lottizzazione) sono quindi individuati i seguenti input preliminari atti a contenere i possibili impatti generati nel nuovo intervento, input poi da riverificare (sia in aumento che in riduzione), in seno agli approfondimenti d'analisi da effettuare in sede di riverifica d'impatto per le singole attività in insediamento:

- *Massimo delta di traffico ammissibile sulla via Pana e lungo il corsello di accesso all'area, per indotto del nuovo comparto, pari a 80 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno (0 nel notturno)."*

3.2. INQUINAMENTO ACUSTICO

Per la caratterizzazione acustica del contesto territoriale relativo alla ex scheda di PRG n.167 "Casino Placci sub. B", oggetto di presentazione di una proposta progettuale di trasformazione ad uso artigianale - produttivo, è stato redatto uno specifico studio acustico, a cui si rimanda per la lettura di dettaglio delle verifiche effettuate.

Tale documento anticipa lo studio previsionale di impatto acustico che dovrà accompagnare la proposta di insediamento in loco delle specifiche attività che vi troveranno sede, attualmente non note (si tratterà comunque di usi artigianali o produttivi a completamento del tessuto urbanizzato già in essere con tali destinazioni, confermando la classe IV di zonizzazione – dovrà trattarsi di attività a basso impatto): le analisi qui anticipate sono infatti riferite al solo P.P. per la realizzazione delle OOUU, mentre la progettazione degli edifici, unitamente all'identificazione delle ditte che vi troveranno sede sarà oggetto di fasi progettuali successive (al pari dei dovuti approfondimenti in tema di impatto acustico).

A fronte delle analisi d'area effettuate, si è rilevata la presenza di alcuni recettori sensibili in adiacenza all'ambito di futura edificazione: si tratta di due corti coloniche, la prima in affaccio diretto sulla via Pana e quindi assegnata alla IV classe acustica definita dalla fascia di prospicienza stradale; la seconda immersa nel contesto agricolo retrostante (classe III).

La caratterizzazione strumentale dell'area ha permesso di verificare come ad oggi il contesto territoriale di intervento sia a norma, rispetto ai limiti della IV classe a cui viene assegnato, se si esclude la prima fascia di fronte strada esposta al traffico della via Pana, avendo registrato a circa 3m di distanza ed in affaccio diretto a tale asse, 71,5dBA di periodo diurno e 64,2dBA di periodo notturno, valori che, messi in relazione con la legge della divergenza geometrica e con quanto emerso leggendo i livelli sonori acquisiti in progressione geometrica da detto asse, permettono di sostenere la rispondenza ai limiti di IV classe di periodo diurno solo a 20m di distanza dalla strada (distanza che raddoppia se ci si riferisce al notturno).

L'edificato di progetto è previsto ad oltre 30m di distanza dal fronte strada: anche nell'ipotesi in cui gli uffici vengano collocati direttamente sul fronte strada, possiamo dunque sostenere l'edificabilità d'ambito nel rispetto dei limiti di zona per il diurno (quando è generalmente presente personale presso gli uffici).

Nel caso in cui gli uffici vedessero la presenza di personale anche per il periodo notturno, se ne dovrà prevedere il posizionamento o in posizione schermata o più distante dalla strada, tema questo da approfondirsi in seguito, in riferimento al progetto edilizio del futuro capannone.

Ulteriormente, da verifiche in loco, non si sono rilevate sorgenti fisse di rilievo, presso le attività artigianali che fiancheggeranno la futura area di intervento, così da poter sostenere che anche a fronte del possibile insediamento di usi terziari presso il lotto di progetto, non ci sia ad oggi nessun impatto assoggettabile a criterio differenziale, per indotto da sorgenti esterne al comparto di nuovo insediamento.

Si è quindi potuta sostenere la fattibilità dell'intervento, in quanto ai possibili condizionamenti derivanti dal contesto in essere.

In quanto invece alle potenzialità d'impatto per indotto delle sorgenti sonore future nei confronti del contesto, non potendo oggi quantificarne numericamente gli impatti, non conoscendo le ditte che potranno trovare sede in loco, si è proceduto nell'individuazione delle soglie massime ammissibili in termini di emissione, focalizzando sulla tutela dei recettori individuati.

In relazione a quanto oggi noto a livello progettuale (schema di lottizzazione) sono quindi individuati i seguenti input preliminari atti a contenere i possibili impatti generati nel nuovo intervento, input poi da riverificare (sia in aumento che in riduzione), in seno agli approfondimenti d'analisi da effettuare in sede di riverifica d'impatto per le singole attività in insediamento:

- Massimo delta di traffico ammissibile sulla via Pana e lungo il corsello di accesso all'area, per indotto del nuovo comparto, pari a 80 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno (0 nel notturno);
- Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro del lotto, in direzione del recettore A: 68dBA per il periodo diurno e 54,5dBA per il notturno;
- Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro del lotto, in direzione del recettore B: 66dBA per il periodo diurno e 55dBA per il notturno.

Lo studio acustico che accompagna il progetto si è concluso sostenendo la compatibilità del presente intervento, nei confronti del contesto entro cui viene ad inserirsi, pur se con alcune limitazioni (da riverificarsi in seguito), in quanto alle potenzialità emissive ed al traffico massimo indotto.

Il documento di caratterizzazione acustica d'ambito prodotto deve infatti essere considerato propedeutico alla formazione delle vere e proprie relazioni previsionali di impatto acustico che dovranno essere poste a corredo dei progetti (P.P. e/o P.d.C. per gli edifici) e/o alle singole domande di insediamento per l'attività, qualora si tratti di documento dovuto ai sensi della L.447/95, della L.R. 15/2001 e del DPR 227/2011.

In tale sede l'analisi di dettaglio e delle esigenze produttive delle singole ditte permetterà di definire i dovuti input progettuali finalizzati a garantire il contenimento delle emissioni sonore future entro livelli tali da non generare impatti verso l'esterno, impatti la cui definitiva illustrazione dovrà essere contenuta in un adeguato studio acustico di approfondimento, da redigersi ai sensi della DGR 673/2004.

3.3. ACQUE SUPERFICIALI

In merito al rischio idraulico si deve far riferimento alle norme integrative introdotte dalla "Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGR)", trattata nel capitolo 2 precedente, a cui si rimanda.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica il riferimento è la Revisione Generale del Piano stralcio per il Bacino del Torrente Senio e pertanto ogni intervento deve essere progettato nel rispetto di quanto previsto e prescritto in tale Piano approvato. In particolare, in questo caso, è stato applicato l'Art. 20 - *Controllo degli apporti d'acqua*.

Dal punto di vista idraulico il comparto è confinante a nord est con un fosso parallelo a via Pana mentre a sud ovest e a sud est è delimitato dallo scolo consorziale Fosso Vecchio.

Da un punto di vista altimetrico le aree si presentano pianeggianti e oggi incolte.

Di seguito, alcuni tratti della relazione idraulica che accompagna il progetto (documento la cui redazione è stata a cura dello Studio Energia).

Per quanto concerne le dotazioni idrauliche si considerano distinti il bacino pubblico da quello privato, in modo da semplificare la gestione delle opere realizzate.

A servizio *dell'area pubblica* si prevede una rete fognaria per sole acque bianche con tracciato ad L che percorra, da monte verso valle, la strada di accesso al lotto ed il parcheggio per poi scaricare nel fosso parallelo a Via Pana.

Per quanto riguarda le superfici pubbliche, l'area oggetto di trasformazione, al netto dell'area definita per il sistema di laminazione a cielo aperto, ha superficie di circa 4.750 mq. Nel rispetto dell'art. 20 il sistema di raccolta e laminazione deve essere in grado di invasare 237,50 mc. La depressione individuata di superficie di circa 712 mq è in grado di invasare e laminare la portata meteorica con un tirante massimo di 33 cm. Lo scarico avverrà nel fosso stradale che è già attualmente tombinato in tale tratto prolungando la condotta.

Per garantire l'invarianza idraulica si considera, come da indicazione del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, un apporto ante operam di 15 l/sec per ettaro e quindi di 7.125 l/sec. A tal proposito si prevede che nel punto di immissione nel fosso sia presente una sezione tarata.

Fra il nuovo comparto ed il fosso provinciale è presente una linea di gas metano DN 100 mm in acciaio, gestita da Snam il cui profilo altimetrico è stato rilevato con picchettamento direttamente dai tecnici gestori. La condotta, anche abbastanza fonda crea interferenza alla tubazione che dal manufatto di scarico deve raggiungere il fosso. Le quote non consentono una intersezione fra condotta gas e condotta fognaria con distanze compatibili con le attuali norme in materia. Per ovviare al problema si è pensato di creare sopra l'interferenza una galleria drenante senza quindi posare alcuna tubazione, ma semplicemente lasciando defluire le acque attraverso un filtro realizzato con ghiaie grossolane

Per quanto riguarda la *superficie privata*, all'interno del comparto, la cui superficie fondiaria è pari a 21.166 mq, si prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica; si rende quindi necessario creare un bacino di laminazione capace di invasare 1.060 mc, localizzato in una lieve depressione nell'area verde privata nella zona sud est del comparto di circa 3.100 mq, con un tirante massimo di 35 cm. Visti gli spazi verdi, volendo contenere ulteriormente il tirante, è possibile allargare ulteriormente l'area allagabile.

Il punto di scarico è previsto direttamente nello scolo consorziale Fosso Vecchio previa installazione di chiavica in cls dotata di ventola di non ritorno e protezione delle sponde dello scolo stesso con rivestimento in ciottoli di fiume per una lunghezza di 3 mt a monte e 3 mt a valle. La regolazione dello scarico sarà effettuata mediante inserimento di una paratoia in uscita dall'apposito pozzetto da regolare in modo che la sezione non sia superiore DN 130. La tubazione di scarico verso la chiavica si prevede di sezione DN 200.

In merito a tali soluzioni si è espresso con parere favorevole il Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale con nota Prot. 11250 del 24/12/2019.

Le vasche di laminazione, come definito nel parere favorevole condizionato di HERA spa del 13/01/2020 - Prot. 2510, non saranno prese in carico da HERA ma saranno gestite rispettivamente dal Comune e dal soggetto privato.

La proposta prevede la separazione delle reti fognarie all'interno del comparto, ma nelle vicinanze dell'area non sono presenti reti HERA per acque nere ed il comparto è ubicato in area esterna alla perimetrazione di agglomerato, come confermato anche nel parere di HERA spa.

Tale tematica è stata risolta unitariamente per i due sub ambiti di scheda, sub A e sub B, come anticipato in premessa (1.1.2 I precedenti urbanistici).

Le acque nere verranno convogliate tramite un normale pozzetto di allaccio privato, verso la nuova fognatura nera pubblica che partendo dal confine con il nostro lotto porta le acque nere verso un nuovo impianto di sollevamento che verrà realizzato a servizio dell'intera area (Pratica n. 23810003 Estensione rete fognaria e nuovo impianto di sollevamento a servizio delle lottizzazioni in via Pana "Area Casino Placci - Scheda 167 Sub A-B" a Faenza. Hera spa Protocollo In Uscita 0016972/23 Data 20/02/2023).

Al momento, oltre a conoscere la destinazione d'uso prevista per il comparto, che avrà vocazione produttivo/artigianale, non sono noti ulteriori dettagli dimensionali e planimetrici esecutivi e pertanto la definizione degli abitanti equivalenti risulta di difficile stima. Si osserva però che, vista la presenza degli impianti di SNAM all'interno del comparto, è stato posto un vincolo sul numero massimo di unità che il comparto potrà ospitare con limitazione a 100 addetti.

Con riferimento alla destinazione d'uso del comparto, si ricava che l'insediamento potrà ospitare al massimo 50 A.E.

Assegnata una dotazione idrica media espressa in litri per abitante equivalente al giorno pari a 250 l*AE/g, la portata media nera viene calcolata e risulta pari a 0,12l/s (Qmax 0,36l/s).

Si ipotizza l'allaccio alla rete pubblica con una tubazione di diametro 160mm in PVC, con una pendenza tale da garantire una velocità del flusso superiore a 0.6m/s, valore ritenuto minimo per garantire l'autopulizia.

Per quanto concerne il rischio di alterazione del regime idraulico delle acque superficiali e l'alterazione dei meccanismi di alimentazione della falda, è stata valutata l'efficienza del sistema di raccolta delle acque meteoriche. Si evidenzia che il sistema di raccolta delle acque meteoriche in progetto garantisce il rispetto dell'invarianza idraulica e quindi in tal senso permette il mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'area, essendo previsto un adeguato sistema di gestione delle acque superficiali.

Per quanto riguarda il rischio di contaminazione delle acque di falda, si è valutato che l'assetto idrogeologico dell'area garantisce la tutela della stessa e si ritiene che, considerato il necessario innalzamento del piano campagna (almeno 90 cm), non si verifichi interferenza delle fondazioni superficiali con la prima falda sospesa locale.

Per quanto riguarda il fabbisogno idrico, si ribadisce che non sarà emunta acqua da pozzi freatici, nè da pozzi profondi, anche al fine di non gravare sul fenomeno della subsidenza oltre che preservare la risorsa idrica sotterranea.

3.4. SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

In riferimento all'area del subcomparto B è stata svolta una **Relazione Geologica nell'aprile 2019**, sottoscritta dal Dott. Geol. S. Marabini, che contiene una analisi geologico-tecnica e del rischio sismico, a supporto del Piano Particolareggiato.

Riproponiamo di seguito gli elementi salienti riportati in detto studio, rimandando al testo completo del documento, per gli approfondimenti di interesse, che comprendono anche la risposta all'ultima richiesta di integrazioni intervenuta da parte della Provincia di Ravenna in merito al recepimento degli ultimi disposti normativi di settore, in materia di microzonazione sismica (DGR 476/2021 e DGR 564/2021).

Al fine di definire la fattibilità geologica dell'intervento urbanistico sono stati effettuati rilievi morfostratigrafici e idrogeologici e si sono acquisiti i risultati di:

- n. 7 penetrometrie statiche (CPT) effettuate all'interno dell'area di studio nel 2008 e nel 2019, spinte a profondità massima di -26 m sino a rifiuto tecnico in corrispondenza di uno strato ghiaioso-sabbioso molto compatto;
- n. 3 trincee geognostiche (T) scavate sino a profondità di circa -2,3 metri, rispettivamente nel 2008 agli estremi dell'area di studio (T1, T2) e nel 2019 al centro della medesima (T3), per un accertamento litologico e idrogeologico diretto dei terreni superficiali;
- n.1 stendimento per misure geofisiche con metodo Re.Mi. e MASW, per la determinazione della VS 30 e della Categoria sismica dei terreni.

L'intera area corrisponde con una porzione pianeggiante e sostanzialmente omogenea della fascia esterna del semiconoide alluvionale formatosi per l'azione deposizionale combinata di F. Lamone e T. Senio (Subsistema di Ravenna – AES8), nella quale non si individuano situazioni geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche tali da condizionare negativamente "normali" interventi urbanistico/edificatori come quelli in progetto.

La stratigrafia ricostruita evidenzia 4/5 m di terreni in prevalenza limosi, al di sotto dei quali, fino a -11/12 m, si trovano terreni in prevalenza e alternativamente limosi e sabbiosi, in prevalenza sabbiosi e ben addensati nella porzione orientale. Tra -11/12 m a -23 m si ha alternanza di terreni prevalentemente limosi, più o meno argillosi e sabbiosi, variamente compatti. Lo strato basale, oltre i -23 m, è costituito da terreni sabbiosi molto addensati e verosimilmente in parte ghiaiosi.

I risultati penetrometrici hanno documentato una buona omogeneità e discreta qualità geomeccanica complessiva dei terreni del primo sottosuolo per l'intera, i quali sono caratterizzati da valori medi di $R_p \geq 12 \text{ daN/cm}^2$ e quindi possono considerarsi come terreni idonei per fondazioni superficiali, o a platea attestata a circa -1.2 m o su plinti attestati a -2.5 m.

Per quanto concerne l'idrogeologia sotterranea si stima che la profondità minima del livello delle acque sotterranee, nei periodi climatici maggiormente piovosi, abbia raggiunto profondità di circa -1 m rispetto al piano campagna.

Per quanto concerne la valutazione del rischio sismico si è definita la Categoria sismica del suolo C, con $V_s 30 = 285 \pm 50$ m/s. In merito a tale rischio, nel Comune di Faenza è stato condotto nel 2018 uno studio di microzonazione sismica – approfondimento di livello 3, nell'ambito del quale si è proceduto ad una completa rivisitazione e implementazione dei precedenti livelli di approfondimento (PSC 2009), attraverso l'elaborazione di modelli numerici monodimensionali di RSL elaborati con SHAKE 2000 e verifiche della liquefacibilità dei sedimenti granulari e poco coesivi saturi.

In base alla MOPS, l'area in esame ricade in **ZA_LQ1 - Zona di attenzione per liquefazione**. Zona 2026 – Bassa pianura con successioni di alluvioni prevalentemente fini (AES8, AES8a), con locali intervalli di sabbie sature nei primi 30m. Substrato sismico alluvionale "non rigido" a profondità ≥ 120 m (Pianura 2). Per quanto riguarda la potenziale liquefazione ricade in **ZS_LQ - Zona di suscettibilità per liquefazioni ($2 < IL \leq 5$), ovvero con un Rischio potenziale "medio"**.

In dettaglio si specifica che, in considerazione che il primo sottosuolo del Subcomparto B è costituito essenzialmente da terreni di deposizione con discreta frazione fine e discretamente coesivi, si può ragionevolmente ritenere poco probabile il rischio di liquefazione in caso di sisma (v. anche D.M. 17/01/2018, par. 7.11.3.4.2). A prova di tali considerazioni, è stata effettuata la verifica analitica alla liquefazione sulla CPT 7 che ha evidenziato **PL = 0**.

In ogni caso, sono demandati alla fase di progettazione edificatoria esecutiva, in ottemperanza alle NTC vigenti (D.M. 17/01/2018), gli approfondimenti geologico-tecnici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione e le quote di imposta delle fondazioni.

Per quanto riguarda la parte più superficiale dell'area, si evidenzia che è stato realizzato un sottofondo di "argilla trattata a calce" spesso 0.4/0.5 m, messo in opera dopo il 2008 nella porzione centro-settentrionale del lotto per una previsione edilizia non realizzata, ricoperto con pietrame di riporto rullato.

Si evidenzia anche che, a seguito del recente parere del Consorzio, il piano di riferimento del PP dovrà essere alzato di circa 90 cm rispetto alla quota di Via Pana, per cui sarà necessario il riporto di terreno, in parte compensato dagli scavi per le fondazioni, sia degli edifici, sia delle opere pubbliche.

In considerazione di tale necessità si può ritenere che si verifichi una modesta e limitata interferenza con la prima falda che non va comunque a determinare criticità significative. Si rende tuttavia opportuna una verifica puntuale in fase di scavo ed una adeguata impermeabilizzazione delle strutture interrato.

In ogni caso, si rammenta che sono demandati alla fase di progettazione edificatoria esecutiva, in ottemperanza alle NTC vigenti (D.M. 17/01/2018), gli approfondimenti geologico-tecnici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione.

In merito al terreno di scavo in fase di cantiere, disponibile conseguentemente alla realizzazione delle strutture di fondazione e delle opere infrastrutturali, si dichiara fin da ora che sarà applicata la gestione delle terre e rocce da scavo in applicazione del DPR 120/2017 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.

164", in un'ottica di massimo riutilizzo in cantiere; in alternativa, il materiale scavato dovrà essere trasportato a discarica/impianto autorizzato come rifiuto, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi.

3.5. VERDE

Il Piano Particolareggiato prevede nel comparto la realizzazione di 3.829 mq di verde pubblico (maggiore dello standard richiesto) in fregio a via Pana e di 7.345 mq di verde privato lungo il Fosso Vecchio.

Nell'area di verde pubblico, tramite una depressione, verrà realizzato il bacino di laminazione dell'area pubblica.

L'area a verde privato, dove è previsto anche il bacino di laminazione della parte privata (anch'esso realizzato tramite depressione del terreno), sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale e sarà piantumata con alberature di dimensioni ridotte compatibilmente con le servitù delle reti tecnologiche presenti sull'area.

3.6. ENERGIA

Come per il tema della mobilità, anche in tema di energia e contenimento delle emissioni in atmosfera non è possibile oggi esprimere valutazioni di merito, non avendo elementi per caratterizzare le attività di futuro insediamento sull'area.

Ciò non di meno la progettazione dei singoli fabbricati e l'autorizzazione all'attività delle singole ditte si faranno carico di:

- Ottemperare ai requisiti minimi per la progettazione in tema di risparmio energetico, per come disposto dalla legislazione vigente, alla data di insediamento delle singole ditte.
- Contenere le emissioni in atmosfera entro i limiti che saranno autorizzati da parte degli Enti competenti, in sede di avvio d'attività (es. in seno al procedimento di AUA).
- Contenere le emissioni luminose entro i limiti ed in ottemperanza ai disposti delle norme vigenti alla data di insediamento delle singole ditte.

Seguendo a tal fine anche quanto prescritto nelle stesse NTA di Piano:

3.1. Al fine di mitigare la presenza dell'insediamento sull'area riducendone l'impatto ambientale, nel progetto dell'edificio e/o degli edifici dovrà essere particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti soltanto con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

Nella progettazione dell'edificio si dovrà inoltre privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici; in caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale dell'intervento da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.

3.7. Elettromagnetismo

Nell'area di intervento e nelle sue immediate vicinanze sono presenti una cabina primaria Enel (denominata Cabina Primaria Faenza Nord) e linee aeree di alta tensione di competenza TERNA (linea a 132 KV - n. 832 "Faenza S. Andrea - Faenza Nord).

Relativamente all'elettrodotto è stato richiesto parere a Terna che si è espressa positivamente in data 13.06.2019 in merito alle opere previste e ha comunicato che la distanza di prima approssimazione è pari a 16 metri per parte dalla linea dei sostegni.

La cabina Enel risulta a distanza tale da non determinare effetti sulla futura popolazione potenzialmente esposta.

In risposta alla richiesta di integrazioni di ARPAE, ribadita anche nel parere del 22/05/2020, sono stati forniti due pareri di Terna Rete Italia, il primo con nulla osta rispetto al progetto urbanistico e il secondo con la definizione della DPA, oltre alla comunicazione di e-distribuzione in cui trasmette gli elaborati dello stato di fatto e di progetto inerenti le opere/impianti elettrici di pubblico servizio indotti dal nuovo insediamento da realizzare per l'allacciamento alla rete elettrica esistente, allegati alla integrazione n. 6 prot 47248 del 30-06-20, formalizzata dallo Studio Tecnico.

Nell'elaborato Tav. A4a vengono riportate la DPA e le servitù.

3.8. Rifiuti

Come definito nel parere di HERA SPA già espresso, la raccolta dei rifiuti in quest'area è prevista con la modalità "porta a porta integrale" che non prevede l'utilizzo di cassonetti stradali, di conseguenza non serve predisporre piazzole dedicate ai contenitori.

R.5a

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE

GIMO SRL in liquidazione

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'
AMBIENTALE
SINTESI NON TECNICA

Aggiornamento Agosto 2023

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Conti Franca

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

PROGETTISTA

COMUNE DI FAENZA

PROVINCIA DI RAVENNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA N.167 – SUB B

AREA CASINO PLACCI

SINTESI NON TECNICA DEL DOCUMENTO DI VALSAT

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti



*Studio di Ingegneria Ambientale Ing. Franca Conti
Via M. Gorki 11 – 40128 - Bologna
Tel./ Fax 051 / 32.71.51 Cell. 338/8265890*

Lavoro n° FC850_2019-FA - Emissione di agosto 2023

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
3	ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI	10
4	SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI	15

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce la **Sintesi Non Tecnica** del “**Documento di Valsat**” (aggiornato in seguito alle richieste di integrazioni e ai pareri degli Enti partecipanti all’incontro tenutosi in data 12 dicembre 2019) relativo al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto B.**

La Sintesi Non Tecnica (SNT) intende esporre i principali contenuti del documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), al fine di rendere più comprensibili al pubblico i contenuti dello Studio.

La Valsat è un processo volto ad individuare preventivamente gli impatti significativi ambientali che deriveranno dall’attuazione delle singole scelte di piano, garantendo la coerenza di queste con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

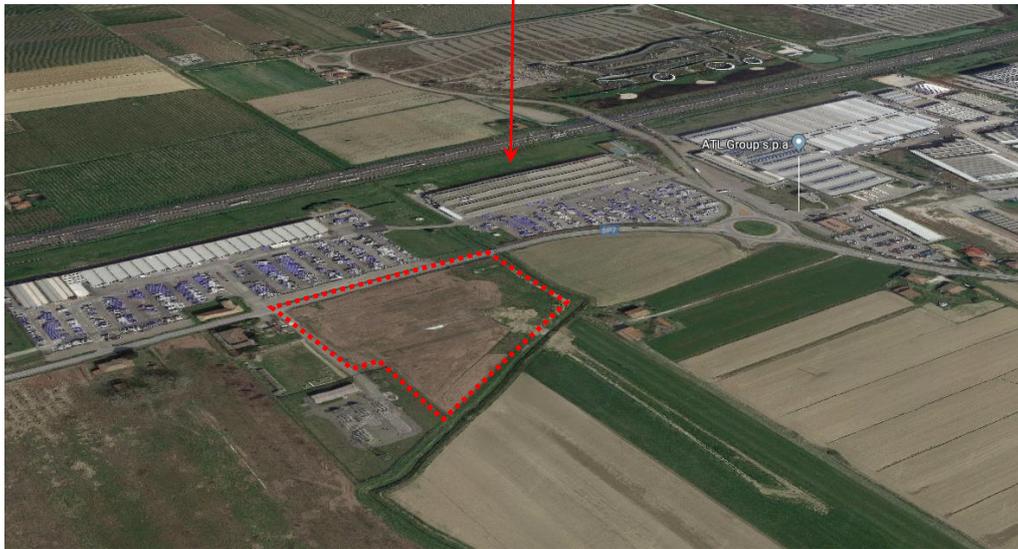
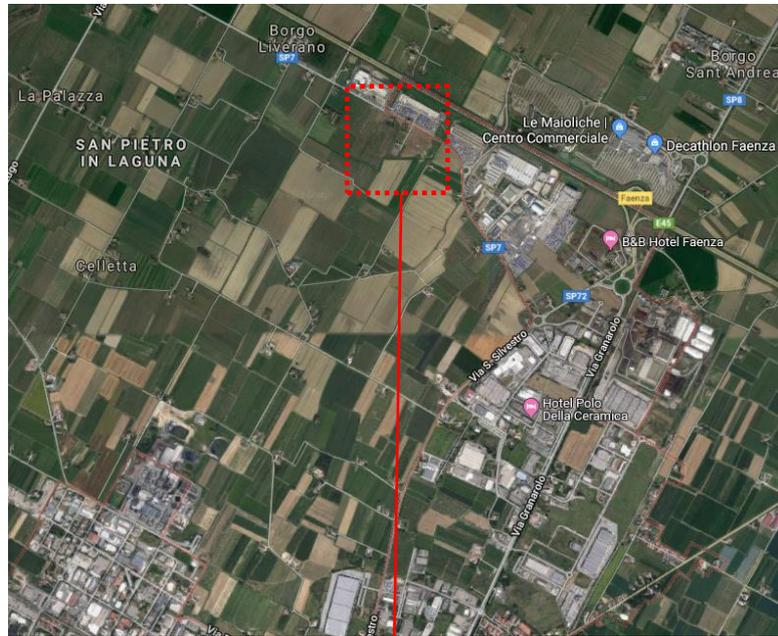
La Valsat è stata introdotta dalla LR 20/2000, successivamente aggiornata in recepimento del DLgs 3 aprile 2006, n. 152”.

La Valsat, nella LR 20/00 e smi, è normata dall’articolo 5 “Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani”, il quale richiede che il documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, individui, descriva e valuti i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento e degli obiettivi di sviluppo sostenibile prefissati dai Piani sovraordinati e perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato devono dar conto nella dichiarazione di sintesi degli esiti della Valsat, illustrando come le considerazioni ambientali e territoriali siano state integrate nel piano e indicando, qualora previste, le misure adottate in merito al monitoraggio.

Anche la nuova Legge Regionale 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, all’art. 17 conferma la Valsat quale strumento di cui i piani devono essere dotati, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, per valutarne gli effetti sull’ambiente.

2 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il comparto in esame è situato in via Pana, nel Comune di Faenza (Provincia di Ravenna) ed è di proprietà della Società GIMO Gruppo Immobiliare srl.



Inquadramento territoriale dell'area di interesse, su foto aerea (fonte: Google maps)

L'area oggetto del Piano si colloca nel territorio faentino ai margini del tessuto urbano, in prossimità del Casello autostradale; confina a Nord con la strada provinciale Via Pana, a Sud e a Est con lo scolo consorziale denominato Fosso Vecchio e a Ovest con l'area di proprietà Enel destinata a centrale di trasformazione dell'energia elettrica denominata Cabina Primaria Faenza Nord, con altra proprietà privata facente parte del sub comparto A e con il nucleo abitativo esistente prospiciente Via Pana, escluso dal perimetro di scheda.

L'area si presenta totalmente pianeggiante con un territorio limitrofo ancora parzialmente appartenente alla campagna, ma compromesso dalla forte presenza, sul lato opposto della provinciale Via Pana e per tutta la sua lunghezza, di attività industriali insediate parallelamente al tracciato autostradale della A14, costituite da grandi stabilimenti ed ampi piazzali per il deposito delle merci.

Quasi tutta l'area ricade all'interno dei limiti delle aree tutelate dalla lettera c) comma 1) dell'Art. 142 del DLgs 42/2004 smi ("i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvata con Regio Decreto 11 Dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna").

L'area in esame è già stata oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi:

- **"Schema di Inquadramento Operativo (SIO) Area produttiva Casino Placci (scheda n. 167 – Tav. P.3 PRG 1996)"** approvato con atto del Consiglio Comunale Prot. 5131 verbale 397 del 19.12.2007 che prevedeva modifiche con la creazione di due sub comparti attuabili autonomamente e l'individuazione delle aree pubbliche e private per ciascun comparto. Tali modifiche sono state recepite nella attuale scheda n. 167 "Area Casino Placci";
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 625 del 11/06/2008** relativa ad opere di movimentazione terra che prevedevano il riempimento dell'area con terra armata (parzialmente realizzato) all'interno dell'area in oggetto.

Si segnala anche la presentazione in data 11.06.2008 con Prot 626 di un Permesso di Costruire per "Progetto Unitario relativo alla trasformazione del sub comparto B", approvato con Atto di Giunta Comunale Prot. 710 verbale 55 del 24.02.2009. Tale Progetto Unitario non ha però avuto esito conclusivo non essendo mai stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e conseguentemente mai rilasciato il Permesso di Costruire facendo così decadere tale provvedimento. Legata a tale progetto era stata richiesta e rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica in data 11.07.2008 anch'essa ad oggi decaduta.

Erano però stati acquisiti tutti i pareri da parte degli Enti competenti, che sancivano la sostanziale compatibilità dell'area alla trasformazione, seppur con prescrizioni, che sono state prese in esame in qualità di elementi d'indirizzo alla presente stesura di progetto.

L'area è oggi individuata dal RUE vigente come "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 B.

Si evidenzia inoltre che anche per il sub comparto A, facente parte della medesima scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" è stato presentato in data 07/08/2020 un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la trasformazione urbanistica dell'area, di proprietà della Società GEA srl, in conformità a quanto indicato nella parte grafica della scheda PRG 167 come modificata dallo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) approvato con Deliberazione C.C. n., 56 del 30/07/2020.

Successivamente, a seguito del parere pervenuto da ARPAE con nota del 07/08/2020, nel quale viene evidenziata la "impossibilità" di esprimere parere" con particolare riferimento al sistema proposto di scarico delle acque reflue, richiedendo all'Amministrazione di valutare per entrambi i sub comparti A e B la possibilità di allaccio al collettore pubblico.

Conseguentemente, la Società GIMO srl in Liquidazione in data 16/11/2020 ha inoltrato all'Amministrazione Comunale richiesta di attivazione presso gli enti competenti affinché venga programmata l'estensione della rete fognaria pubblica lungo la Via Pana, così da consentire l'allaccio sia delle nuove lottizzazioni sia di quelle già insediate.

Considerato poi le tempistiche di attivazione eccessivamente lunghe, al fine di accelerare l'iter autorizzativo del PUA in oggetto e di quello riferito al sub comparto A, la Società GIMO srl in Liquidazione unitamente alla Società GEA srl hanno 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 di tale parere sono stati integrati, a sostituzione di quanto già presentato, gli elaborati progettuali, da cui la revisione della complessiva documentazione di Valsat, e quindi anche della presente sintesi, a recepimento sia delle modifiche progettuali intervenute, che delle osservazioni già raccolte presso gli Enti, osservazioni a cui si è fornita risposta nel corpo del presente testo, aggiornandolo integralmente.

La trasformazione urbanistica dell'area avviene attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa privata che, seguendo le indicazioni riportate nella parte grafica della scheda 167 "Area Casino Placci", definisce il progetto delle aree pubbliche (standard e viabilità) pertinenti il sub comparto B e dell'area privata composta da un solo macro lotto con destinazione produttiva/artigianale.

Il Piano si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto insediativo dell'area identificando tipologia e destinazioni che potranno essere sviluppate all'interno del sub comparto B, definendo pertanto:

- le aree pubbliche comprensive della viabilità e dello standard (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso ipotizzate nel piano;
- l'area privata composta da un macro lotto all'interno del quale vengono individuate le linee di massimo ingombro del futuro edificato con la definizione della SUL massima realizzabile, dell'altezza massima e della destinazione d'uso ipotizzata. E' altresì individuata la fascia di verde privato come indicato nella parte grafica della scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" dove collocare il bacino di laminazione pertinente tutta l'area privata, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con oneri della manutenzione a carico del privato.

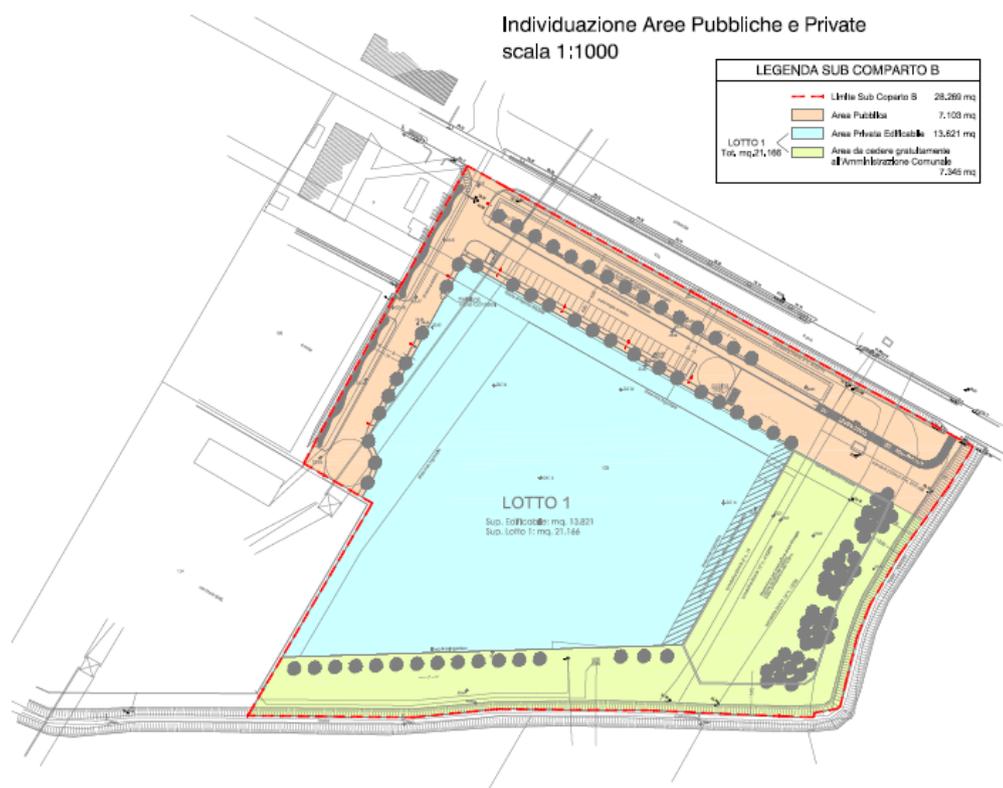
Lo standard pubblico pertinente il sub comparto B viene collocato, come indicato dalla parte grafica della scheda, in adiacenza a Via Pana. Il progetto prevede lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l'attuale accesso all'area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell'innesto, illuminazione, ecc. La nuova viabilità pubblica, oltre a garantire l'accesso alla cabina primaria di Enel, consentirà l'accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l'accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all'accesso alla cabina primaria Enel, permetterà l'inversione di marcia dei veicoli.

Lo standard è costituito dal parcheggio alberato necessariamente organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l'area privata, per mantenere libera la fascia di

rispetto alle condotte interrato della SNAM. Il verde pubblico è collocato a fianco del parcheggio fino a raggiungere lo scolo consorziale Fosso Vecchio; all'interno del verde pubblico è prevista la laminazione delle aree pubbliche organizzata come semplice e lieve avvallamento del terreno.

Collegata a tale area a verde pubblico è tutta l'area a verde privato, che corre lungo lo scolo consorziale, dove è previsto il bacino di laminazione organizzato come lieve avvallamento del terreno per le aree private e che, secondo quanto riportato nella scheda, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale mantenendo la manutenzione a carico del privato.

All'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico è prevista la collocazione del nuovo impianto di sollevamento delle acque reflue collegato all'estensione della rete fognaria pubblica di cui al progetto approvato da HERA SpA.



Individuazione aree pubbliche e private

Il Piano Particolareggiato identifica, a seguito di rilievo topografico, per il sub comparto B una superficie reale pari a 28.269,00 mq (diversa da quella catastale pari a 28.200,00 mq), con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq ed una potenzialità edificatoria pari a 14.134,50 mq di SUL massima con altezza massima pari a 12,00 m.

La destinazione d'uso prevista è quella produttiva/artigianale; nello specifico, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso elencate all'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del PRG:

- b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (vedi elenco nelle N.d.A. del PRG);
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroalimentare, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive.

Possono comunque essere previste anche altre funzioni ammesse dalle norme di PRG, compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato.

Il piano definisce un macro-lotto con superficie fondiaria pari a circa mq. 21166,00 di cui circa mq. 13821,00 di superficie edificabile e circa mq. 7345,00 di verde privato permeabile collocato lungo lo scolo consorziale Fosso Vecchio e che dovrà essere 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 1.424,00 mq e a verde pubblico pari a circa 3.743,00 mq, con una superficie per viabilità pubblica pari a 1.837,00 mq e superficie per impianti tecnologici (cabina Enel – impianto di sollevamento) pari a mq. 99,00 precisandosi che le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pubblica e all'impianto di sollevamento con opere connesse sono da considerarsi opere comuni ai due sub compartimenti A e B e come tali disciplinate nelle relative Convenzioni Urbanistiche quanto a tempistiche di realizzazione.

Il PP 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 28.269 x 15% = mq 4.240,35 di cui:		Standard complessivo 5.167 mq circa di cui:	
5% parcheggio pubblico	1.413,45 mq	Parcheggio pubblico circa	1.424,00 mq
10% a verde pubblico	2.826,90 mq	Verde pubblico circa	3.743,00 mq

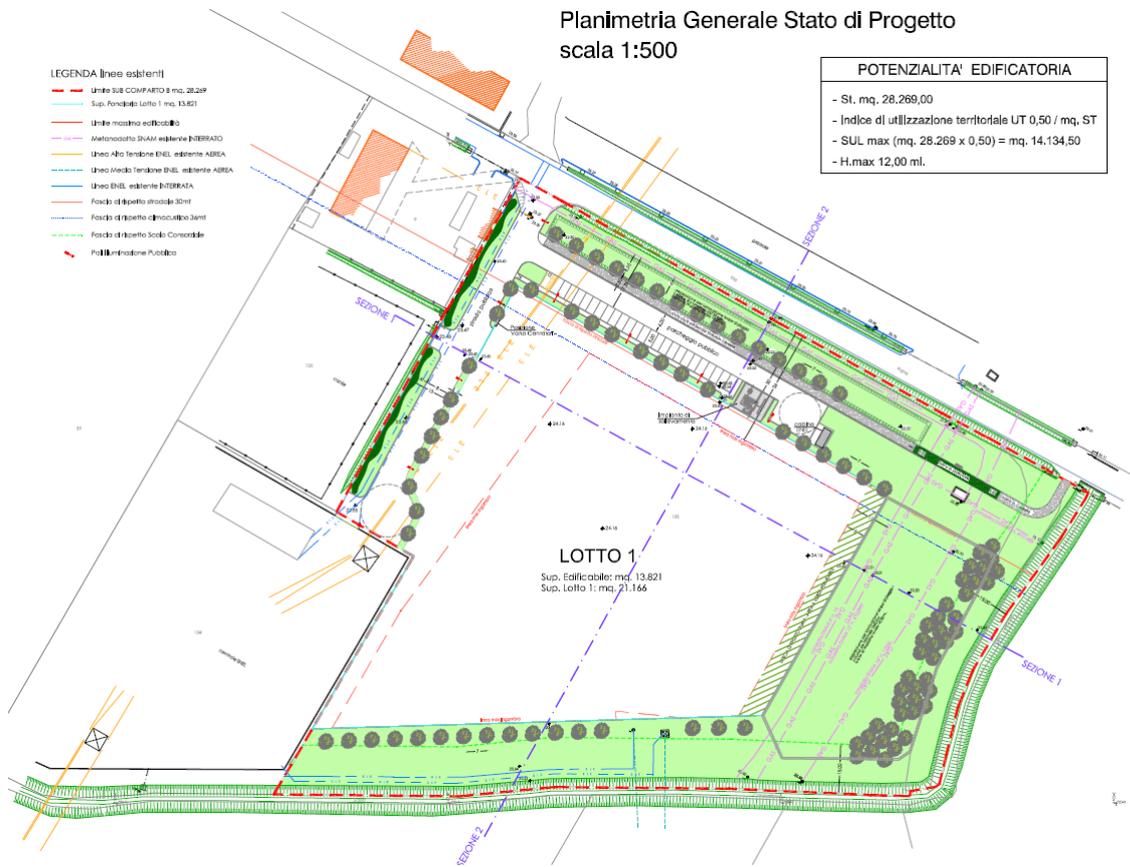
L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso all'interno del sub comparto B ammissibili dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

Il lotto sarà servito da tutti i sottoservizi necessari allo svolgimento delle attività consentite dal Piano; la progettazione delle nuove reti è stata concordata con i vari enti competenti.

Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'insediamento sull'area circostante, le Norme Tecniche di Attuazione del PP prescrivono che nel progetto dell'edificio e/o degli edifici sia particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture e tinteggiature esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi le pareti verdi e tetti verdi compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento.

Nella progettazione dell'edificio saranno adottate misure atte al contenimento dei consumi energetici.

Il canale consorziale “Fosso Vecchio” non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.



Planimetria generale di progetto - Tav A.5

3 ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI

La verifica di coerenza del Piano Particolareggiato è stata eseguita rispetto alla Tavola dei vincoli del RUE e rispetto ai vincoli, alle tutele e alle prescrizioni del PSC e dei Piani regionali/ sovracomunale di settore non ricompresi nella tavola comunale.

In particolare per ogni Piano analizzato è stato riportato uno stralcio cartografico delle Tavole e gli articoli interessati, e un commento (*in corsivo e colore azzurro*) per dimostrare come il PP proposto sia coerente e risponda alle norme.

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Piano stralcio per il Torrente Senio
- Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA)
- Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e il Piano stralcio di bacino
- Piano Strutturale Comunale (PSC),
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Ulteriori Piani settoriali sono stati trattati nell'ambito delle singole componenti ambientali

In riferimento al **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ravenna (PTCP)** sono analizzati i principali elaborati cartografici, individuando gli elementi che possono interessare il comparto, e le norme ad essi correlati, ciascuno con un commento specifico in relazione a quanto contenuto nella progettazione del Piano Particolareggiato.

Dalla TAVOLA 2 “Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali”, si rileva che l'area in esame non è interessata da alcuna tutela ambientale.

La TAVOLA 4 “Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi” evidenzia che l'area è prevalentemente ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento, a parte la zona circostante la cabina elettrica classificata inidonea ed una parte a nord dove potrebbero essere ammessi gli impianti in questione. Nel merito si dichiara che il progetto non prevede tali impianti e che non è neppure previsto il recupero e l'utilizzo di rifiuti per le operazioni di innalzamento del piano campagna e che, per tale attività, saranno utilizzati i materiali ammessi dalle normative vigenti al momento in cui saranno effettuati i riporti necessari.

La TAVOLA 5 “Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale” indica la gerarchia viaria definita dal PTCP che, per le strade nella zona, individua l'autostrada, posta a nord della zona di intervento, e le viabilità minori tra le quali anche via Pana. L'area del Piano ricade in un ambito specializzato per attività produttive strategiche e svilupperà le indicazioni che il Piano provinciale fornisce per questi ambiti.

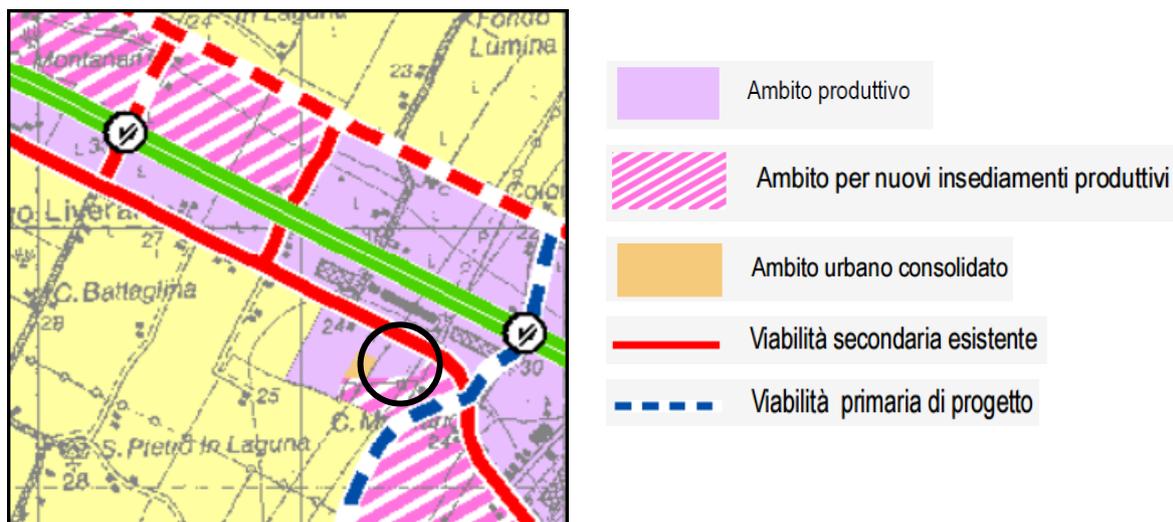
In base al **Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio**, per non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, devono essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Il Piano proposto prevede i sistemi di compensazione dimensionati così come richiesto dalla norma.

Esaminato il **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni**, per lo scenario legato al reticolo principale (Torrente Senio) l'area in esame risulta interessata da alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità (scenario P2 – M). La tavola che riguarda il reticolo secondario di pianura, l'area ricade nello scenario di pericolosità (P3 – H) caratterizzato da alluvioni frequenti, con un tempo di ritorno tra 20 e 50 anni – elevata probabilità.

La **Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino** indica che l'area ricade, sia il reticolo principale sia il secondario di pianura, nello scenario di pericolosità P2, con una probabilità di alluvioni poco frequenti, con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità di allagamento (P2 – M). Evidenzia inoltre che il bacino di interesse ricade nella competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed in particolare il territorio ricade nel bacino del collettore consorziale Fosso Vecchio, in destra idrografica del Senio.

Nel merito, il Consorzio competente ha rilasciato una comunicazione precisando che l'area in oggetto può essere definita come passibile di alta probabilità d'inondazione e che si possono verificare esondazioni, derivanti dalla rete idraulica consorziale, con un tirante d'acqua pari a 0,90 m riferiti alla quota della via Pana, indicata dal proponente pari a 23.26 m. Pertanto, per quanto riguarda la sicurezza idraulica, nella progettazione si è proceduto ad adeguare le quote di imposta del lotto.

Il **Piano Strutturale del Comune di Faenza alla Tavola 2A "Aspetti Strutturanti - Progetto Territoriale: assetto strutturale"** espone in modo sintetico l'orientamento strategico dei comuni associati per quanto concerne gli ambiti del territorio urbanizzato, urbanizzabile, rurale e le infrastrutture.



L'area in esame è definita come Ambito produttivo, come se ne fosse già attuata la previsione, probabilmente in recepimento dei precedenti urbanistici citati in precedenza. La presente proposta progettuale si dimostra coerente con l'uso indicato.

La **Tavola 3.13 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario"** specifica maggiormente le informazioni contenute nella Tavola 2A, delineando gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE. Il comparto in esame fa parte di un ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: "Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)". Nel merito si specifica che il Piano Particolareggiato prevede usi produttivi-artigianali in conformità alle previsioni del Piano e del precedente PRG e del SIO approvato con atto C.C. 5131/397 del 19.12.2007.

La Tavola 4.A - 07 “Tutele: natura e paesaggio” evidenzia i siti di importanza comunitaria, le aree tutelate da leggi nazionali, quelle derivanti dalla pianificazione provinciale e le aree interessate da singolarità geologiche. Parte dell'area di interesse è interessata dalla tutela dovuta alla presenza del Fosso Vecchio, tutela normata dall'art. 10.6 “*Beni di interesse paesaggistico*”. Tali beni sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compresi quelli di cui al D.Lgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSC. La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.

La fascia di tutela di 150 metri del Fosso Vecchio va ad interessare buona parte del comparto e comporterà la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica a livello attuativo per gli interventi di progetto. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà comunque modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile. Infatti, lungo il canale è prevista la realizzazione di aree verdi pubbliche e aree verdi private che verranno cedute all'amministrazione comunale. Per un miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'insediamento sull'area circostante, le Norme Tecniche di Attuazione del PP prescrivono inoltre che nel progetto dell'edificio e/o degli edifici sia particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture e tinteggiature esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi le pareti verdi e tetti verdi compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento. Si specifica che precedentemente (vd Prot. Edil. N. 626 del 11.06.2008) era stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica per movimentazione terra per innalzamento del piano campagna. Tale autorizzazione oggi è decaduta in quanto legata al precedente Piano del quale non era stata firmata la relativa convenzione.

La Tavola 4.B – 07 “Tutele: storia e archeologia” evidenzia, le testimonianze archeologiche, la centuriazione romana, gli edifici di interesse storico-architettonico, la viabilità storica, i centri storici e i nuclei storici in ambito extraurbano; inoltre effettua una prima ricognizione degli edifici di pregio culturale e testimoniale, quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle infrastrutture storiche e le porzioni di ambiti consolidati da conservare. L'area del PP ricade nel territorio pianificato e non è soggetta, in base al PSC, a tutela del patrimonio archeologico.

La Tavola 4.C – 07 “Tutele: sicurezza del territorio”, evidenzia le aree e le principali situazioni problematiche inerenti le risorse idriche, assetto idrogeologico, la stabilità dei versanti e il rischio sismico. L'area del comparto fa parte del territorio pianificato e viene evidenziata la presenza del canale Fosso Vecchio. Questa tavola evidenzia la competenza idraulica sul reticolo di scolo e drenaggio dell'area, ovvero definisce che l'area ricade nel territorio di competenza del Consorzio della Bonifica della Romagna Occidentale. Non è segnalata alcuna classe di rischio idraulico. Sul perimetro dell'area è presente il Fosso Vecchio quale scolo principale del reticolo idrografico, con una fascia di rispetto di 10 m. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.

La Tavola 4.D – 07 “Tutele: impianti e infrastrutture” riporta gli impianti e le infrastrutture principali a cui assicurare adeguate fasce di rispetto e di attenzione. L'area in esame risulta pianificata ma esterna al centro abitato è interessata da diverse infrastrutture quali:

- fascia di asservimento da condotta SNAM DN<300,
- fascia di rispetto per condotta aerea - semplice terna linea 132 kv ENEL,
- cabina primaria Faenza Nord.

L'individuazione delle reti e relativa servitù con vincoli di inedificabilità è stata rappresentata nella "Tav. A.4 e A.4a Reti esistenti – Vincoli e Servitù" allegata al Piano Particolareggiato.

Il PP prevede, per mantenere libera la fascia di rispetto dalle condotte interrato della SNAM, che lo standard costituito dal parcheggio alberato sia organizzato con una sola fila di posti auto a pettine perpendicolari al confine con l'area privata.

Per quanto riguarda le condotte interrato SNAM, il parere SNAM RETE GAS 1097/2019 del 25 ottobre 2019, segnala la presenza di quattro metanodotti e definisce le servitù di metanodotto, definendo per i 4 metanodotti le distanze minime da tenere per la costruzione di nuove opere che saranno rispettate nella progettazione esecutiva.

Nel parere è già rilasciato il nulla osta per le opere di urbanizzazione primaria del comparto.

Per quanto riguarda la pista ciclabile, come richiesto nel parere, essa sarà posta ad una distanza minima di 8 metri dall'asse del metanodotto e sarà realizzata in materiale tale da garantire la permeabilità. In riferimento alla cabina Enel si precisa che il PP prevede lo spostamento ed allargamento della attuale strada di accesso alla cabina primaria di Enel, trasformandola in viabilità pubblica, di conseguenza anche l'attuale accesso all'area subirà le medesime modifiche (spostamento ed allargamento) con la sua trasformazione in incrocio, in accordo con la competente Amministrazione Provinciale quanto a geometria dell'innesto, illuminazione, ecc.

La nuova viabilità pubblica oltre a garantire l'accesso alla Cabina Primaria di Enel consente l'accesso al lotto privato e al parcheggio pubblico, inoltre permetterà l'accesso alle future aree pubbliche pertinenti il sub comparto A; un allargamento posto in fondo a tale viabilità, frontalmente all'accesso alla Cabina Primaria Enel, permette l'inversione di marcia dei veicoli.

Come riportato nel parere rilasciato da Terna il 13.06.2019 a richiesta dell'attuatore, la linea elettrica è soggetta a servitù che limita espressamente l'uso, della fascia di terreno asservita, alle attività che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa. Pertanto si rende necessario che i fabbricati siano posizionati in modo da mantenere un corridoio di almeno 20 metri (centrato sull'asse linea) libero da ogni ostacolo.

Tale vincolo verrà rispettato nei successivi progetti dei fabbricati.

Ulteriormente, da parte di Terna si è già acquisita la definizione della fascia di rispetto per indotto elettromagnetico derivante dalla linea e dalla cabina: al successivo paragrafo 3.7 se ne illustreranno i dettagli.

In riferimento al **Regolamento Urbanistico Edilizio** sono state esaminate la Tavola 13.2 "Progetto" che identifica l'area del comparto tra gli "Ambiti sottoposti a POC". Nel merito l'articolo 32.2 specifica che gli ambiti di cui all'art. 5.2 del PSC (come quello in esame) sono disciplinati, fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG96. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96 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". Il rispetto di tali articoli è interamente richiamato nelle Norme del PP e verificabile già in fase di PP per quanto attiene i temi della laminazione, in quanto è previsto il mantenimento di una superficie permeabile maggiore del 30% della superficie territoriale (pari a circa il 40%), delle alberature e del paesaggio attraverso la realizzazione del verde pubblico e privato lungo il perimetro del comparto.

e **Tavole dei Vincoli** rappresentano i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti,

dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela” e le tutele volte alla sicurezza antropica ed alla salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio comunale.

Le Tavole dei Vincoli contenute nel RUE sono formate dalle seguenti cartografie:

- (C.2)_Tavola A.7– Natura e Paesaggio
- (C.2)_Tavola B.7– Storia e Archeologia
- (C.2)_Tavola C.7– Sicurezza del territorio
- (C.2)_Tavola D.7– Impianti e infrastrutture
- (C.2)_Scheda dei vincoli.

Per ogni cartografia sono stati esaminati i vincoli e le tutele che interessano il comparto, esprimendo un commento nel merito di come il PP e i successivi progetti intendono rispettare quanto stabilito dalle norme.

4 SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI

Nella Valsat sono state eseguite le analisi dei prevedibili impatti/effetti ambientali conseguenti all'attuazione delle previsioni del Piano, individuando le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti/effetti, tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

Si fa tuttavia presente che la presente proposta di Piano Particolareggiato, pur confermando l'uso artigianale produttivo d'ambito, è relativa solo alle Opere di Urbanizzazione di comparto ed allo schema di lottizzazione.

Non sono cioè note le Ditte che troveranno sede sui singoli lotti, né se l'effettivo schema edificatorio verrà confermato, così come esplicitato in Normativa Tecnica di Piano Particolareggiato.

Questo significa che non è stato possibile trattare appieno le potenzialità d'impatto derivanti dalla trasformazione territoriale, non potendo acquisire informazioni concrete in merito al futuro fruitore dell'area.

Si è quindi proceduto trattando gli impatti relativi alle matrici ambientali ritenute di maggiore interesse, anche alla luce della disamina dei vincoli e condizionamenti della pianificazione, rimandando gli eventuali necessari approfondimenti d'analisi alle fasi successive della progettazione.

Le componenti ambientali esaminate sono:

- Sistema della mobilità
- Inquinamento acustico
- Acque superficiali
- Suolo, sottosuolo e acque sotterranee
- Verde
- Energia
- Elettromagnetismo
- Rifiuti.

Sistema della mobilità

A fronte dell'attuazione di un nuovo comparto di natura artigianale e produttiva è evidente che la matrice traffico assume un peso rilevante in termini di potenzialità d'impatto, sia in termini di:

- Sicurezza stradale (conseguente il carico aggiuntivo, spesso anche pesante, sulla rete, oltre che per la gestione degli accessi, sempre per i mezzi pesanti);
- Inquinamento atmosferico;
- Inquinamento acustico.

E' parimenti evidente che, non conoscendo le ragioni sociali delle ditte che troveranno sede sull'area, ad oggi è pressoché impossibile effettuare qualsivoglia valutazione di merito.

Alcune considerazioni sono state sviluppate nella relazione acustica che accompagna il progetto, mettendo in relazione l'attuale traffico circolante sulla via Pana, per definire quale carico viario aggiuntivo potesse ritenersi sostenibile, ai fini del contenimento degli impatti da rumore entro i limiti di legge.

Ulteriori approfondimenti dovranno essere affrontati poi in sede di autorizzazione del futuro insediamento, oltre che in fase di elaborazione del PdC, in relazione alla verifica di funzionalità dell'accesso, da realizzarsi in base al numero di transiti attesi e alla loro tipologia.

Le limitazioni a fini acustici hanno portato a valutare in *80 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno (0 nel notturno)* il massimo delta di traffico ammissibile sulla via Pana e lungo il corsello di accesso all'area per indotto del nuovo comparto.

Inquinamento acustico

Per la caratterizzazione acustica del contesto territoriale è stato redatto uno specifico studio acustico che anticipa lo studio previsionale di impatto acustico che dovrà accompagnare la proposta di insediamento delle specifiche attività che vi troveranno sede, attualmente non note.

Le analisi qui anticipate sono infatti riferite al solo Piano Particolareggiato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nella zona circostante l'area di intervento sono presenti alcuni recettori sensibili: si tratta di due corti coloniche, la prima in affaccio diretto sulla via Pana e quindi assegnata alla IV classe acustica definita dalla fascia di prospicienza stradale; la seconda immersa nel contesto agricolo retrostante (classe III).

La caratterizzazione strumentale dell'area ha permesso di verificare come ad oggi il contesto territoriale di intervento sia a norma, rispetto ai limiti della IV classe a cui viene assegnato, se si esclude la prima fascia di fronte strada esposta al traffico della via Pana, avendo registrato a circa 3m di distanza ed in affaccio diretto a tale asse, 71,5dBA di periodo diurno e 64,2dBA di periodo notturno, valori che, messi in relazione con la legge della divergenza geometrica e con quanto emerso leggendo i livelli sonori acquisiti in progressione geometrica da detto asse, permettono di sostenere la rispondenza ai limiti di IV classe di periodo diurno solo a 20m di distanza dalla strada (distanza che raddoppia se ci si riferisce al notturno).

L'edificio di progetto è previsto ad oltre 30m di distanza dal fronte strada: anche nell'ipotesi in cui gli uffici vengano collocati direttamente sul fronte strada, possiamo dunque sostenere l'edificabilità d'ambito nel rispetto dei limiti di zona per il diurno (quando è generalmente presente personale presso gli uffici).

Nel caso in cui gli uffici vedessero la presenza di personale anche per il periodo notturno, se ne dovrà prevedere il posizionamento o in posizione schermata o più distante dalla strada, tema questo da approfondirsi in seguito, in riferimento al progetto edilizio del futuro capannone.

Ulteriormente, da verifiche in loco, non si sono rilevate sorgenti fisse di rilievo, presso le attività artigianali che fiancheggeranno la futura area di intervento, così da poter sostenere che anche a fronte del possibile insediamento di usi terziari presso il lotto di progetto, non ci sia ad oggi nessun impatto assoggettabile a criterio differenziale, per indotto da sorgenti esterne al comparto di nuovo insediamento.

Si è quindi potuta sostenere la fattibilità dell'intervento, in quanto ai possibili condizionamenti derivanti dal contesto in essere.

In quanto invece alle potenzialità d'impatto per indotto delle sorgenti sonore future nei confronti del contesto, non potendo oggi quantificarne numericamente gli impatti, non conoscendo le ditte che potranno trovare sede in loco, si è proceduto nell'individuazione delle soglie massime ammissibili in termini di emissione, focalizzando sulla tutela dei recettori individuati.

In relazione a quanto oggi noto a livello progettuale (schema di lottizzazione) sono quindi individuati i seguenti input preliminari atti a contenere i possibili impatti generati nel nuovo intervento, input poi

da riverificare (sia in aumento che in riduzione), in seno agli approfondimenti d'analisi da effettuare in sede di riverifica d'impatto per le singole attività in insediamento:

- Massimo delta di traffico ammissibile sulla via Pana e lungo il corsello di accesso all'area, per indotto del nuovo comparto, pari a 80 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno (0 nel notturno);
- Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro del lotto, in direzione del recettore A: 68dBA per il periodo diurno e 54,5dBA per il notturno;
- Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro del lotto, in direzione del recettore B: 66dBA per il periodo diurno e 55dBA per il notturno.

Lo studio acustico che accompagna il progetto si è concluso sostenendo la compatibilità del presente intervento, nei confronti del contesto entro cui viene ad inserirsi, pur se con alcune limitazioni (da riverificarsi in seguito), in quanto alle potenzialità emissive ed al traffico massimo indotto.

Acque superficiali

Dal punto di vista idraulico il comparto è confinante a nord est con un fosso parallelo a via Pana mentre a sud ovest e a sud est è delimitato dallo scolo consorziale Fosso Vecchio.

Da un punto di vista altimetrico le aree si presentano pianeggianti e oggi incolte.

Per quanto concerne le dotazioni idrauliche si considerano distinti il bacino pubblico da quello privato, in modo da semplificare la gestione delle opere realizzate.

A servizio *dell'area pubblica* si prevede una rete fognaria per sole acque bianche con tracciato ad L che percorra, da monte verso valle, la strada di accesso al lotto ed il parcheggio per poi scaricare nel fosso parallelo a Via Pana. Per quanto riguarda le superfici pubbliche, l'area oggetto di trasformazione, al netto dell'area definita per il sistema di laminazione a cielo aperto, ha superficie di circa 4.750 mq. Nel rispetto dell'art. 20 il sistema di raccolta e laminazione deve essere in grado di invasare 237,50 mc. La depressione individuata di superficie di circa 712 mq è in grado di invasare e laminare la portata meteorica con un tirante massimo di 33 cm. Lo scarico avverrà nel fosso stradale che è già attualmente tombinato in tale tratto prolungando la condotta.

Per garantire l'invarianza idraulica si considera, come da indicazione del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, un apporto ante operam di 15 l/sec per ettaro e quindi di 7.125 l/sec. A tal proposito si prevede che nel punto di immissione nel fosso sia presente una sezione tarata.

Per quanto riguarda la *superficie privata*, all'interno del comparto, la cui superficie fondiaria è pari a 21.166 mq, si prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica; si rende quindi necessario creare un bacino di laminazione capace di invasare 1.060 mc, localizzato in una lieve depressione nell'area verde privata nella zona sud est del comparto di circa 3.100 mq, con un tirante massimo di 35 cm. Visti gli spazi verdi, volendo contenere ulteriormente il tirante, è possibile allargare ulteriormente l'area allagabile.

Il punto di scarico è previsto direttamente nello scolo consorziale Fosso Vecchio previa installazione di chiavica in cls dotata di ventola di non ritorno e protezione delle sponde dello scolo stesso con rivestimento in ciottoli di fiume per una lunghezza di 3 mt a monte e 3 mt a valle. La regolazione dello scarico sarà effettuata mediante inserimento di una paratoia in uscita dall'apposito pozzetto da regolare in modo che la sezione non sia superiore DN 130. La tubazione di scarico verso la chiavica si prevede di sezione DN 200.

La proposta prevede la separazione delle reti fognarie all'interno del comparto, ma nelle vicinanze dell'area non sono presenti reti HERA per acque nere ed il comparto è ubicato in area esterna alla perimetrazione di agglomerato, come confermato anche nel parere di HERA spa.

Tale tematica è stata risolta unitariamente per i due sub ambiti di scheda, sub A e sub B, come anticipato in premessa

Le acque nere verranno convogliate tramite un normale pozzetto di allaccio privato, verso la nuova fognatura nera pubblica che partendo dal confine con il nostro lotto porta le acque nere verso un nuovo impianto di sollevamento che verrà realizzato a servizio dell'intera area (Pratica n. 23810003 Estensione rete fognaria e nuovo impianto di sollevamento a servizio delle lottizzazioni in via Pana "Area Casino Placci - Scheda 167 Sub A-B" a Faenza. Hera spa Protocollo In Uscita 0016972/23 Data 20/02/2023).

Al momento, oltre a conoscere la destinazione d'uso prevista per il comparto, che avrà vocazione produttivo/artigianale, non sono noti ulteriori dettagli dimensionali e planimetrici esecutivi e pertanto la definizione degli abitanti equivalenti risulta di difficile stima. Si osserva però che, vista la presenza degli impianti di SNAM all'interno del comparto, è stato posto un vincolo sul numero massimo di unità che il comparto potrà ospitare con limitazione a 100 addetti.

Con riferimento alla destinazione d'uso del comparto, si ricava che l'insediamento potrà ospitare al massimo 50 A.E.

Assegnata una dotazione idrica media espressa in litri per abitante equivalente al giorno pari a 250 l*AE/g, la portata media nera viene calcolata e risulta pari a 0,12l/s (Qmax (0,36l/s).

Si ipotizza l'allaccio alla rete pubblica con una tubazione di diametro 160mm in PVC, con una pendenza tale da garantire una velocità del flusso superiore a 0.6m/s, valore ritenuto minimo per garantire l'autopulizia.

Per quanto concerne il rischio di alterazione del regime idraulico delle acque superficiali e l'alterazione dei meccanismi di alimentazione della falda, è stata valutata l'efficienza del sistema di raccolta delle acque meteoriche. Si evidenzia che il sistema di raccolta delle acque meteoriche in progetto garantisce il rispetto dell'invarianza idraulica e quindi in tal senso permette il mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'area, essendo previsto un adeguato sistema di gestione delle acque superficiali.

Per quanto riguarda il rischio di contaminazione delle acque di falda, si è valutato che l'assetto idrogeologico dell'area garantisce la tutela della stessa e si ritiene che, considerato il necessario innalzamento del piano campagna (almeno 90 cm), non si verifichi interferenza delle fondazioni superficiali con la prima falda sospesa locale.

Per quanto riguarda il fabbisogno idrico, si ribadisce che non sarà emunta acqua da pozzi freatici, nè da pozzi profondi, anche al fine di non gravare sul fenomeno della subsidenza oltre che preservare la risorsa idrica sotterranea.

Suolo, sottosuolo e acque sotterranee

Al fine di definire la fattibilità geologica dell'intervento urbanistico sono stati effettuati rilievi morfostratigrafici e idrogeologici e si sono acquisiti i risultati di n. 7 penetrometrie statiche, n. 3 trincee, n.1 stendimento per misure geofisiche.

I risultati penetrometrici hanno documentato una buona omogeneità e discreta qualità geomeccanica complessiva dei terreni del primo sottosuolo per l'intera area e quindi possono considerarsi come terreni idonei per fondazioni superficiali o a platea.

Per quanto concerne l'idrogeologia sotterranea si stima che la profondità minima del livello delle acque sotterranee, nei periodi climatici maggiormente piovosi, abbia raggiunto profondità di circa -1 m rispetto al piano campagna.

Per quanto riguarda la parte più superficiale dell'area, si evidenzia che è stato realizzato un sottofondo di "argilla trattata a calce" spesso 0.4/0.5 m, messo in opera dopo il 2008 nella porzione centro-settentrionale del lotto per una previsione edilizia non realizzata, ricoperto con pietrame di riporto rullato.

Si evidenzia anche che, a seguito del recente parere del Consorzio, il piano di riferimento del PP dovrà essere alzato di circa 90 cm rispetto alla quota di Via Pana, per cui sarà necessario il riporto di terreno, in parte compensato dagli scavi per le fondazioni, sia degli edifici, sia delle opere pubbliche.

In considerazione di tale necessità si può ritenere che si verifichi una modesta e limitata interferenza con la prima falda che non va comunque a determinare criticità significative. Si rende tuttavia opportuna una verifica puntuale in fase di scavo ed una adeguata impermeabilizzazione delle strutture interrato.

In ogni caso, si rammenta che sono demandati alla fase di progettazione edificatoria esecutiva, in ottemperanza alle NTC vigenti (D.M. 17/01/2018), gli approfondimenti geologico-tecnici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione.

Verde

Il Piano Particolareggiato prevede nel comparto la realizzazione di 3.829 mq di verde pubblico (maggiore dello standard richiesto) in fregio a via Pana e di 7.345 mq di verde privato lungo il Fosso Vecchio.

Nell'area di verde pubblico, tramite una depressione, verrà realizzato il bacino di laminazione dell'area pubblica.

L'area a verde privato, dove è previsto anche il bacino di laminazione della parte privata (anch'esso realizzato tramite depressione del terreno), sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale e sarà piantumata con alberature di dimensioni ridotte compatibilmente con le servitù delle reti tecnologiche presenti sull'area.

Energia

Come per il tema della mobilità, anche in tema di energia e contenimento delle emissioni in atmosfera non è possibile oggi esprimere valutazioni di merito, non avendo elementi per caratterizzare le attività di futuro insediamento sull'area.

Ciò non di meno la progettazione dei singoli fabbricati e l'autorizzazione all'attività delle singole ditte si faranno carico di:

- Ottemperare ai requisiti minimi per la progettazione in tema di risparmio energetico, per come disposto dalla legislazione vigente, alla data di insediamento delle singole ditte.

- Contenere le emissioni in atmosfera entro i limiti che saranno autorizzati da parte degli Enti competenti, in sede di avvio d'attività (es. in seno al procedimento di AUA).
- Contenere le emissioni luminose entro i limiti ed in ottemperanza ai disposti delle norme vigenti alla data di insediamento delle singole ditte.

Seguendo a tal fine anche quanto prescritto nelle stesse NTA di Piano:

3.1. Al fine di mitigare la presenza dell'insediamento sull'area riducendone l'impatto ambientale, nel progetto dell'edificio e/o degli edifici dovrà essere particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti soltanto con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

Nella progettazione dell'edificio si dovrà inoltre privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici; in caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale dell'intervento da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.

Elettromagnetismo

Nell'area di intervento e nelle sue immediate vicinanze sono presenti una cabina primaria Enel e linee aeree di alta tensione di competenza TERNA. Relativamente all'elettrodotto è stato richiesto parere a Terna che si è espressa positivamente in data 13.06.2019 in merito alle opere previste e ha comunicato che la distanza di prima approssimazione è pari a 16 metri per parte dalla linea dei sostegni.

La cabina Enel risulta a distanza tale da non determinare effetti sulla futura popolazione potenzialmente esposta.

Rifiuti

Come definito nel parere di HERA SPA già espresso, la raccolta dei rifiuti in quest'area è prevista con la modalità "porta a porta integrale" che non prevede l'utilizzo di cassonetti stradali, di conseguenza non serve predisporre piazzole dedicate ai contenitori.

R.7

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

BOZZA CONVENZIONE

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Conil Franca

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

PROGETTISTA

CONVENZIONE URBANISTICA

relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione della Scheda n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto B, redatta a fini e agli effetti dell'Art. 28 Legge 1150/42 e Art. 28-bis del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:

- Angelini Lucio, nato a Rimini (RN) il 30 Gennaio 1964, con domicilio per la carica presso la residenza municipale, il quale interviene non in proprio ma nella sua esclusiva veste di dirigente del Settore Territorio dell'**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**, con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Codice Fiscale 90028320399 e P. Iva 02517640393, Ente cui sono state conferite le funzioni relative al Settore Territorio riguardanti la Pianificazione urbanistica, la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia residenziale del **COMUNE DI FAENZA** (con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395) con delibera del Consiglio Comunale di Faenza n. 116 del 21.12.2015 e pertanto in rappresentanza dell'Unione della Romagna Faentina, in virtù della sua qualità, dei poteri a lui derivati dallo Statuto del Comune, dal decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 28/2019 del 20 Dicembre 2019 e ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 ed in attuazione della delibera del Consiglio Comunale del Comune di Faenza n. 82 del 20 Ottobre 2022 e delle determine dirigenziali dell'Unione della Romagna Faentina n. 3264/2022 del 28 Novembre 2022 e n. 3344/2022 del 30 Novembre 2022;
- Società "**GIMO Gruppo Immobiliare srl in liquidazione**" con sede legale in Faenza (RA), Via dell'Artigianato n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna _____ e P. Iva 01188330391, capitale sociale € _____ interamente versato, in persona del Liquidatore Rag. Gasperoni Marco nato a Rimini il 03/02/1970, domiciliato per la carica presso la sede legale, autorizzato in virtù dell'atto _____, di seguito anche denominato "Soggetto Attuatore" intendendo come tale anche ogni futuro avente causa;

PREMESSO

- a) che con riferimento alla planimetria "Allegato A", parte integrante del presente atto, la Società "Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione" risulta proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana, distinto al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 36 – 35 – 103 – 105 della superficie catastale complessiva pari a mq. 28.200,00 e superficie reale pari a circa mq. 28.269,00 ed evidenziato con tratteggio blu;

- b)** che la porzione di terreno censita al Catasto Terreni al Foglio 61 Mappale 105 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di Enel, costituita con atto Repertorio n. 95315/5571 del 07/10/1992. Tale servitù consente l'accesso da parte di Enel alla centrale di trasformazione energia elettrica denominata CABINA PRIMARIA Faenza Nord, che confina a Ovest con l'area in oggetto. Con l'attuazione del presente Piano che ridisegna tale viabilità di accesso sarà necessaria la modifica di detto atto di servitù identificando catastalmente l'area ridefinita.
- c)** che sono esistenti altre servitù sull'area in oggetto per il passaggio di impianti consistenti in linee e cavidotti Mt di Enel-Distribuzione, linee di At di TERNA e cavidotti di rete SNAM, riportate graficamente nelle tavole di progetto allegate al presente Piano;
- d)** che il terreno sopra descritto risulta regolato dal PRG96 e successive varianti secondo le disposizioni della Scheda n. 167 "AREA CASINO PLACCI" sub comparto B e dall'Art. 12.6 delle NdA; il PSC vigente classifica tale area fra gli "Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali" di cui all'Art. 5.2 delle NdA, ed il RUE vigente come "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle NdA;
- e)** che con atto del Consiglio Comunale 5131/397 del 19/12/2007 veniva approvato lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) Area Produttiva "Casino Placci" (scheda n. 167 – Tav. P3 PRG 1996) con il quale venivano individuati due sub compartimenti di intervento A e B con un progetto urbanistico di massima delle aree pubbliche e private meglio definite nella parte grafica dell'attuale scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci";
- f)** che sempre con riferimento alla planimetria "Allegato A" parte integrante del presente atto, la Società GEA srl risulta proprietaria del terreno confinante identificato nel sub comparto A della Scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" e catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 61 Mappali 115 – 56 – 57 – 58 – 59 – 106 – 138 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809 e superficie reale pari a mq. 67.467,00 ed evidenziato con tratteggio rosso.
- g)** che con Deliberazione n. 56 del 30/07/2020 del Consiglio Comunale è stato approvato il SIO avente ad oggetto "Schema di Inquadramento Operativo relativo alla scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci sub comparto A" – Approvazione" che prevede la traslazione dell'innesto e della viabilità pubblica di accesso al sub comparto A senza modifica della consistenza delle aree pubbliche e senza aumenti dei pesi insediativi. Per effetto di tale modifica la viabilità di accesso al sub comparto A risulta localizzata all'interno del sub comparto B ed è a servizio di entrambi i subcompartimenti.
- h)** che per il sub comparto A la Società GEA srl ha presentato in data 07/08/2020 con Prot. 57907 il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda PRG 167 "Area

Casino Placci” sub comparto A per la trasformazione urbanistica a destinazione produttiva;

- i) che in data 11/06/2008 Prot. 625 veniva presentata **da parte della precedente proprietà** la Denuncia di Inizio Attività con la quale è stato realizzato un parziale riempimento dell’area oggetto del presente PUA con terra armata;
- k) che con atto di Giunta Comunale Prot. 710/55 del 24/02/2009 veniva approvato il “Progetto Unitario Scheda attuativa n. 167 “Area Produttiva Casino Placci” riferito al sub comparto B oggetto del presente PUA, che ad oggi risulta decaduto non avendo mai formalizzato la relativa Convenzione urbanistica;
- l) che in data 12/09/2019 con Prot. 72205 la Società GIMO srl in Liquidazione ha presentato il “Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda PRG n. 167 – Area Casino Placci – sub comparto B” completo di tutti gli elaborati progettuali richiesti. Successivamente a seguito dell’emissione di pareri dei vari enti ed organi competenti con richieste integrative pervenuti dall’Unione della Romagna Faentina, la Società GIMO srl in Liquidazione ha provveduto di volta in volta alla presentazione degli elaborati corretti a sostituzione di quanto precedentemente presentato. in data 07/08/2020 è pervenuta nota ARPAE nella quale si evidenzia l’”impossibilità di esprimere un parere” sul PUA in oggetto ed in modo particolare sul sistema proposto di scarico delle acque reflue, richiedendosi inoltre di valutare per entrambi i sub comparti A e B la possibilità di allaccio al collettore pubblico. La società GIMO srl in Liquidazione ha quindi provveduto a presentare in data 16/11/2020 all’Amministrazione Comunale la richiesta di attivazione delle procedure presso ATESIR e presso HERA SpA per la programmazione della estensione della rete fognaria pubblica delle acque nere lungo la Via Pana in modo che ogni attività di nuovo insediamento o già insediata abbia la possibilità di allacciarsi al collettore pubblico come richiesto da ARPAE, ma considerato che le tempistiche di realizzazione di tale opera da parte di Hera SpA, appaiono eccessive, la Società GIMO srl in Liquidazione unitamente alla Società GEA srl hanno presentato un “Progetto di fattibilità tecnico economica” congiunto, a servizio di entrambi i sub comparti, 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 Prot. 0016972 del 20/02/2023. Per recepire questo nuovo assetto dell’impianto fognario la Società GIMO srl in Liquidazione ha integrato, a sostituzione di quanto già presentato, gli elaborati progettuali del PUA del sub comparto B in data 09/05/2023 Prot. 41714 e Prot. 41978 cui sono seguite ulteriori integrazioni a riscontro dei pareri di Enti competenti. L’elenco degli elaborati facenti parte integrante del PUA in oggetto è il seguente

- Tav. R.1 Relazione illustrativa (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.2 Normativa Tecnica di attuazione e tipologie edilizie (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.3 Relazione Geologica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.3a Integrazione Relazione Geologica (Prot. 97058 del 28/09/2023)
- Tav. R.4 Valutazione Previsionale di Clima Acustico ai sensi della L.447/95 e DGR 673/04 (Prot. 41978 del 09/05/2023)
- Tav. R.5 Valutazione di Sostenibilità Ambientale ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. R.5a Sintesi Non Tecnica (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. R.6 Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione Primaria (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.6a Ipotesi calcolo Contributo di Costruzione (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. R.7 Bozza Convenzione (Prot. _____ del _____)
- Tav. A.1 Inquadramento area di intervento (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.2 Rilievo – Stato di fatto (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.3 Immagine – Area – Immagine fotografica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.4 Reti tecnologiche esistenti (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.4a Vincoli e Servitù – Rete Enel – Terna – Rete Snam (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.5 Planimetria di Progetto Sezioni (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.5a Dettaglio incrocio sulla S.P. Via Pana (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.6 Particolari – Pacchetti (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.7 Individuazione Aree Pubbliche e Private – Individuazione standard Urbanistici (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.8 Verde pubblico (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.9 Segnaletica – Legge 13/89 s.m.i. (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. A.9bis Segnaletica – Legge 13/89 s.m.i. sub comparti A e B (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. A.10 Recinzioni (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. A.11 Numerazione Civica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. I.1 Rete Enel (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. I.2 Rete Telecom (Prot. 41714 del 09/05/2023)
- Tav. I.3 Rete di fognatura Acque Bianche – Laminazione – Acquedotto (Prot. 79488 del 07/08/2023)
- Tav. I.4 Relazione Reti Fognarie – Laminazione (Prot. 79488 del 07/08/2023)

- Tav. I.5 Illuminazione Pubblica (Prot. 41714 del 09/05/2023)
Tav. I.6 Illuminazione Pubblica – Schema Quadri (Prot. 41714 del 09/05/2023)
Tav. I.7 Illuminazione Pubblica – Relazione Tecnica – Calcoli Illuminotecnici – Calcoli IPEI – IPA – Schede Tecniche (Prot. 41714 del 09/05/2023)

m) che il progetto urbanistico di cui alla precedente lettera l) è stato sottoposto al parere di competenza dei seguenti organi che ne hanno approvato i contenuti:

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: parere seduta del 06/12/2019

Comune di Faenza – Polizia Locale Parere del 21/07/2023

Comune di Faenza – Numerazione civica: Visto del 19/04/2019

Comune di Faenza – Tavolo Tecnico Intersettoriale: verbale seduta del 17/01/2020 – verbale seduta del 23/04/2020

Telecom Italia: Parere Prot. PNL074192 del 01/04/2019

Terna Rete Italia – Definizione DpA pec del 13/06/2019 - Parere su progetto definitivo pec del 13/06/2019

SNAM Rete Gas – Prot. 1097 del 25/10/2019

Hera SpA – Parere Prot. 0002510 del 13/01/2020

Hera SpA Estensione Rete Fognaria pubblica su Via Pana con nuovo impianto di sollevamento Prot. 0016972 del 20/02/2023

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio Prot. 0002616-P del 16/02/2023

Enel Distribuzione: Parere Prot. 0385349 del 26/06/2020

ITALGAS servibilità dell'area Prot. 071781Tg0415 del 27/06/2007

Provincia di Ravenna Parere Prot. URF 13222 del 06/02/2024

AUSL: Prot. 2020/0071089/P del 20/03/2020 – Prot. 2020/0209292/P del 19/08/2020

ARPAE: nota del 19/02/2020 – nota del 13/07/2020 – nota del 07/08/2020 – nota del 27/06/2023 – Parere Ambientale/Acustica Prot. URF 97477 del 28/09/2022

COMUNE DI FAENZA – Settore Lavori Pubblici - Prot. 70012 del 22/09/2020

Consorzio di Bonifica – Prot. 11250 del 24/12/2019 – Prot. 10950 del 21/07/2023 – Definizione Tirante Idrico

n) che il progetto urbanistico di PUA di cui alla precedente lettera l) prevede la realizzazione al proprio interno di una viabilità pubblica di accesso al comparto B che dovrà servire anche a raggiungere il parcheggio pubblico previsto all'interno del Sub Comparto A sia dalla scheda di PRG n. 167 che dal PUA sub comparto A di proprietà della Società GEA srl descritto alla precedente lettera f). Per regolare i rapporti tra le società proprietarie dei due sub comparti è stato sottoscritto atto notarile avente ad oggetto “Costituzione di servitù di passo” e conseguente conferimento di procura speciale

sottoscritto dalla Società Gimo srl in Liquidazione e dalla Società GEA srl, dove vengono definiti i patti e le condizioni riferiti alla realizzazione di tale tratto di viabilità pubblica Atto Notaio Dott. Maltoni Marco Registrato a Forlì il 17/05/2021 al n. 4117 e Trascritto a Ravenna il 17/05/2021 R.G. n. 10143 R.P. n. 7052 che si allega al presente atto come “Allegato C”;

- o) che con riferimento all’approvazione da parte di Hera SpA del “Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica” riferito all’”Estensione della rete fognaria pubblica con realizzazione di nuovo impianto di sollevamento”, considerato che quest’ultimo è stato previsto all’interno del comparto B oggetto del presente PUA, ma dovrà servire anche il vicino sub comparto A, per regolare i rapporti tra le società proprietarie dei due sub comparti è stato sottoscritto tra Società GIMO srl in Liquidazione e la società GEA srl (proprietaria del sub comparto A) ulteriore atto notarile avente ad oggetto “Costituzione di servitù...” e conseguente conferimento di procura speciale sottoscritto dalla Società Gimo srl in Liquidazione e dalla Società GEA srl, nel quale vengono definiti i patti e le condizioni per la realizzazione di tali opere fognarie funzionali e necessarie all’allaccio al collettore pubblico, Atto Notaio Dott. Maltoni Marco Registrato a Forlì il 21/07/2023 al n. 5608 e Trascritto a Ravenna il 24/07/2023 R.G. n. 14486 R.P. n. 10599 che si allega alla presente come “Allegato D”;

CONSIDERATO

- p) che l’area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente, delle norme di scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto B e delle prescrizioni pervenute dai vari enti ed organi competenti;
- q) che con Delibera dell’Assemblea Legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente “Disciplina del Contributo di Costruzione” ai sensi del titolo III della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15 in attuazione agli Artt. 16 e 19 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentazioni in materia edilizia”, e che tale disciplina, per i Comuni costituenti l’URF è entrata in vigore dal 1 Ottobre 2019;
- r) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di progetto “Allegato B” che identifica le caratteristiche del Piano Particolareggiato in oggetto che risulta avere una superficie reale complessiva di intervento pari a circa mq. 28.269,00 così definita:
- Area pubblica (viabilità, parcheggio e verde) circa mq. 7.103,00 identificata con campitura rossa nella planimetria “Allegato B”,
 - Area privata edificabile (lotto) circa mq. 13.821,00 identificata con campitura azzurra nella planimetria “Allegato B”;
 - Area privata a verde da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale circa mq. 7.345,00 identificata con campitura verde chiaro nella planimetria “Allegato B”;

- s) che con riferimento alla planimetria “Allegato B”, l’area pubblica di complessivi mq. 7.103,00 circa risulta così costituita:
- Parcheggio pubblico circa mq. 1.424,00
 - Verde pubblico circa mq. 3.743,00
 - Viabilità circa mq. 1.837,00
 - Corpi tecnici costituiti da cabina Enel mq. 14,00 e da impianto di sollevamento mq. 85,00

Le quote di standard pubblico di progetto costituite dal parcheggio e dal verde, prevedono un’eccedenza pari a circa mq. 926, rispetto alle quote richieste per le destinazioni d’uso produttive/artigianali ipotizzate che potrà essere gestita dalla Società Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione e/o dai suoi aventi causa ed utilizzata per futuri cambi di destinazione d’uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione;

- t) che le opere ed aree pubbliche di cui alla precedente lettera s) saranno cedute gratuitamente all’Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa, successivamente all’avvenuta presentazione della fine dei lavori e dei relativi collaudi delle opere realizzate. Sarà altresì ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale senza onere alcuno per la stessa, e successivamente alla fine lavori, anche tutta l’area privata a verde permeabile pari a circa mq. 7.345,00 di cui alla precedente lettera r) con manutenzione della stessa a carico del privato.
- u) che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente quantificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo e localizzazione degli impianti, senza modificare la presente Convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche e private;
- v) che il Piano Particolareggiato contempla flessibilità per la fase attuativa fra le quali è consentito, nel rispetto delle indicazioni riportate nell’elaborato R.2 “Normativa tecnica di attuazione e tipologie edilizie” suddividere il macro lotto ipotizzato nel presente Piano in due lotti privati a cui attribuire singole quote di SUL nel rispetto della SUL massima ammissibile identificata dal PUA. E’ consentito altresì variare la destinazione d’uso rispetto a quella produttiva artigianale ipotizzata dal PUA nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalle quantità di standard definito dal Piano stesso, e modificare l’accesso al macro lotto privato o variare il numero dei lotti. Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di

legge, a firma del Soggetto Attuatore e/o del proprietario interessato senza modificare la presente Convenzione.

- w) che è prevista la realizzazione nell'area a verde pubblico di un bacino di laminazione pertinente le aree pubbliche, e nell'area privata a verde permeabile da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale quello pertinente tutte le aree private
- x) che per l'intervento di edificazione sull'area privata individuata dal presente PUA ipotizzando l'utilizzo della SUL produttiva/artigianale massima ammessa, è stata redatta una stima relativa al valore del Contributo di Costruzione (Elaborato Tav. 6a "Ipotesi calcolo Contributo Costruzione") calcolato in base a valori tabellari attualmente in vigore adottati con Delibera di C.URF n. 65/2019 in approvazione del recepimento della nuova "Disciplina del Contributo di Costruzione" DAL 186/2018 e DGR 624/2019 e così complessivamente quantificato:
- oneri di urbanizzazione primaria (U1) € 288.343,80
 - oneri di urbanizzazione secondaria (U2) € 84.100,28
 - contributi D+S € 120.143,25
- y) che il Soggetto Attuatore, ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione C.URF n. 65/2019 di recepimento della stessa, ha diritto di scomputare dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e di contributi D e S, il costo delle opere di urbanizzazione assunte e realizzate direttamente ai sensi della presente convenzione. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione del sub comparto B assunte al Soggetto Attuatore ai sensi della presente convenzione, sono denominate "Opere di Urbanizzazione Comuni" le opere relative alla viabilità di accesso ed alla fognatura e impianto di sollevamento, situate sulle aree del Sub Comparto B e su terreno comunale, che sono poste a servizio di entrambi i sub comparti; tali opere sono identificate negli Allegati "C" ed "D" e la loro esecuzione è disciplinata in modo specifico nell'ambito della presente convenzione.

Il costo delle opere di urbanizzazione assunte dal Soggetto Attuatore, comprese le Opere di Urbanizzazione Comuni, è stato stimato come segue:

- € 274.007,92 per opere di urbanizzazione relative al sub Comparto B, diverse dalle Opere di Urbanizzazione Comuni, come da Tav. R6 "Computo Metrico Estimativo" vistato dal Settore Lavori pubblici, mentre il costo delle opere extra comparto;
- € 178.483,48 per viabilità pubblica di accesso, rientrante tra le Opere di Urbanizzazione Comuni, che dovrà servire anche per raggiungere il parcheggio pubblico previsto nel suddetto sub comparto A, come risulta da computo metrico allegato all'Atto di Costituzione di servitù di cui all' "Allegato C";

- € 333.000,00 per opere di estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con la realizzazione di nuovo impianto di sollevamento rientranti tra le Opere di Urbanizzazione Comuni, come risulta da “Stima di Massima” approvata da Hera SpA con nota Prot. 0016972 del 20/02/2023;

In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, sia funzionali al sub comparto B sia consistenti nella Opere di Urbanizzazione Comuni, si procederà all'accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base di specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna a presentare al fine di permettere al Comune di effettuare le opportune verifiche come previsto al punto 6.1.6 della Delibera C.URF n. 65/2019. Tale documentazione, su indicazione del Settore Lavori Pubblici, dovrà includere Libretto delle misure, SAL e Registro di Contabilità. Qualora la effettiva spesa sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria determinata dalla rendicontazione sopra indicata, dovesse risultare di importo inferiore rispetto all'importo scomputabile del contributo di costruzione dovuto e scomputabile (U1+U2+D+S), si procederà al conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa, e Comune di Faenza, senza interessare gli effettivi utilizzatori dell'area privata edificabile intestatari dei titoli abilitativi edilizia.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra i suddetti comparenti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI

Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2 OBBLIGHI URBANIZZATORI E DI CESSIONE DI AREE PUBBLICHE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencati nelle premesse alle lettere l) e m) nonché in base alle indicazioni e alle condizioni riportate nel “Disciplinare delle Norme di carattere generale” approvato con Atto C.C. n. 3040/123 del 05/05/1997, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità del PUA definiti al successivo Art. 7. Le

Opere di Urbanizzazione Comuni identificate nelle precedenti lettere n), o) e y) e negli Allegati “C” e “D” alla presente convenzione sono inoltre soggette alla disciplina specifica di cui al successivo articolo 3.

2.2 – Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all’avvenuto deposito del documento di collaudo con successiva sua approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente PUA, le quali con riferimento alla planimetria “Allegato B” risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. 7.103,00 così suddivisa:

- verde pubblico circa mq. 3.743,00
- parcheggio pubblico circa mq. 1.424,00
- viabilità circa mq. 1.837,00
- corpi tecnologici: cabina Enel mq. 14,00 – impianto di sollevamento mq. 85,00

2.3 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale e senza onere alcun per la stessa, successivamente alla fine dei lavori ed unitariamente alla cessione di tutte le aree ed opere pubbliche descritte al precedente comma 2.2, tutta l’area privata a verde, nel rispetto delle prescrizioni della scheda 167 “Area Casino Placci” che con riferimento alla planimetria “Allegato B” risulta avere una superficie complessiva pari a circa mq. 7.345,00. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o aventi causa, anche dopo l’avvenuta cessione di tale area, ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla manutenzione del verde intendendosi per tale lo sfalcio dell’erba, la potatura degli alberi e la verifica del funzionamento del bacino di laminazione;

2.4– Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa, a garantire la manutenzione, l’efficienza e la sicurezza di tali aree pubbliche, sollevando l’Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo. Nello specifico il Soggetto Attuatore, durante tutta la durata dei lavori fino alla cessione delle aree pubbliche, si impegna per sé e/o propri aventi causa:

- a garantire la percorribilità della viabilità pubblica di Via Pana dotandola di opportuna segnaletica e di ogni altro accorgimento per la sua fruibilità in condizioni di completa sicurezza in accordo con la competente Amministrazione sollevando quest’ultima da ogni responsabilità al riguardo;

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità e spazi pubblici (parcheggio e verde);
 - a dotare l'area destinata alla viabilità e parcheggio dell'opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
 - a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone;
 - a mantenere in maniera decorosa il macro lotto privato fino alla sua edificazione garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, eccetera;
 - a mantenere in efficienza la viabilità di accesso per consentire l'ingresso di persone e mezzi alla cabina primaria di Enel/Terna denominata "Faenza Nord";
- 2.5 – Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite al successivo Art. 5;

Art. 3 OBBLIGHI SPECIFICI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI

3.1 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, si impegna a realizzare tutte le Opere di Urbanizzazione Comuni relative alla viabilità pubblica di accesso come meglio descritto alla precedente lettera n) e specificato nell'"Allegato C".

3.2 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, si impegna a realizzare tutte le Opere di Urbanizzazione Comuni relative alla estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con il nuovo impianto di sollevamento come meglio descritto alla precedente lettera o) e specificato nell'"Allegato D".

3.3 – Le Opere di Urbanizzazione Comuni dovranno essere eseguite mediante un permesso di costruire distinto da quello delle altre opere di urbanizzazione, ai fini di consentire l'autonomia realizzativa disciplinata dal successivo articolo 3bis.

3.4 – Le Garanzie attinenti relative alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni sono prestate dal Soggetto Attuatore, che beneficerà altresì del relativo scomputo, ai sensi di quanto stabilito dal successivo articolo 6. Il Collaudo è disciplinato dal successivo articolo 6.

3.5 – Il Soggetto Attuatore si impegna, successivamente alla fine dei lavori di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2 ed all'avvenuto deposito del relativo documento o documenti di collaudo con approvazione da parte del Settore Lavori Pubblici, a

cedere gratuitamente al Comune le aree su cui insisteranno le Opere di Urbanizzazione Comuni e ad immettere il Comune nel possesso delle stesse, affinché il medesimo le prenda in carico ai fini della loro adibizione alla pubblica utilizzazione;

3.6 – Il riparto tra GIMO e GEA delle spese sostenute dalla prima per la assunzione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni, e l'individuazione delle spese da assoggettare a riparto, sono disciplinati dai contratti intercorsi tra le stesse ed allegati al presente atto con gli Allegati "C" ed "D". Tali spese non comprenderanno la quota dei costi di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni sostenuti dal GIMO che sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione e dai Contributi D ed S dovuti dalla medesima GIMO per l'attuazione del Sub Comparto B.

Art. 3bis CLAUSOLA DI COORDINAMENTO CON IL SUB COMPARTO A

3bis.1 La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni relative alla viabilità pubblica di accesso ed alla estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con il nuovo impianto di sollevamento spetta tanto a GEA quanto a GIMO, fermo restando il diritto dell'esecutore di ottenere dall'altro sub compartista il rimborso del 50% delle spese sostenute ai sensi di quanto stabilito agli Allegati "C" e "D".

3bis.2 In ragione di quanto sopra le convenzioni dei due Sub Comparti dovranno essere coordinate nei termini seguenti:

- a) il testo della convenzione relativo al Sub Comparto A dovrà prevedere l'obbligo di GEA di realizzare e cedere le opere denominate Opere di Urbanizzazione Comuni, di prestare le pertinenti garanzie, di curare il collaudo, oltre al diritto al relativo scomputo, simmetricamente a quanto previsto nel presente atto; dovrà essere altresì inserita la clausola di cui al successivo art. 3bis.4;
- b) qualora la convenzione relativa al Sub Comparto A venga sottoscritta da GEA anteriormente alla stipula della presente convenzione, il testo del presente atto dovrà essere modificato ed integrato, anteriormente alla sottoscrizione, con la previsione dell'esonero di GIMO dalla prestazione delle garanzie relative alle Opere di Urbanizzazione Comuni, in quanto già prestate da GEA;
- c) qualora la presente convenzione, relativa al Sub Comparto B, venga stipulata da GIMO anteriormente alla stipula della convenzione relativa al Sub Comparto A, il testo di quest'ultimo atto dovrà essere modificato ed integrato, anteriormente alla sottoscrizione, con la previsione dell'esonero di GEA dalla

prestazione delle garanzie relative alle Opere di Urbanizzazione Comuni, in quanto già prestate da GIMO.

3bis.3: Le parti stabiliscono che le Opere di Urbanizzazione Comuni potranno essere realizzate tanto da GEA e/o suoi aventi causa, in qualità di Soggetto Attuatore del sub comparto A, quanto da GIMO e/o suoi aventi causa, in qualità di Soggetto Attuatore del sub comparto B, indipendentemente da chi abbia prestato al Comune le fidejussioni a garanzia della loro esecuzione. Varranno a tal fine le seguenti prescrizioni:

- a) qualora GEA chieda ed ottenga per prima il permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione Comuni, il corrispondente obbligo di realizzare le Opere di Urbanizzazione Comuni in capo a GIMO previsto dal precedente articolo 3 si intenderà sospeso fino alla scadenza del termine per la loro esecuzione e collaudo da parte di GEA previsto dalla convenzione del Sub Comparto A; lo stesso avverrà, simmetricamente, qualora sia GIMO a chiedere ed ottenere per prima il permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione Comuni;
- b) qualora il Soggetto Attuatore che ha ottenuto il permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni ometta o interrompa la loro esecuzione, il Soggetto Attuatore dell'altro Sub Comparto avrà diritto a subentrare nella loro esecuzione e beneficiare del relativo scomputo;
- c) a tal fine il Comune, accertata formalmente l'omissione o l'interruzione della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni da parte del Soggetto Attuatore titolare del relativo permesso di costruire, prima di escutere le relative garanzie dovrà invitare il Soggetto Attuatore dell'altro Sub Comparto a voler subentrare senza oneri dell'Amministrazione nella esecuzione delle stesse, concedendo per il subentro un congruo termine non inferiore in ogni caso a novanta giorni;
- d) il Soggetto Attuatore subentrante avrà diritto alla voltura del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione Comuni ed avrà l'obbligo di realizzarle ai sensi di quanto previsto e regolato dalla convenzione relativa al proprio Sub Comparto; il subentrante avrà inoltre il diritto di scomputare gli importi sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Comuni dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dai contributi "D" ed "S" dovuti per l'attuazione del proprio Sub Comparto;
- e) qualora il Soggetto Attuatore del secondo sub Comparto non provveda al subentro nel termine assegnato, il Comune provvederà alla escussione delle garanzie ed alla realizzazione diretta delle opere;

3bis.4 – Qualora le Opere di Urbanizzazione Comuni vengano realizzate da GEA, le spese relative a tali opere da assoggettare a riparto nei confronti di GIMO sulla base degli accordi *inter partes* di cui agli Allegati “C” e “D” non comprenderanno comunque la quota dei costi realizzativi sostenuti da GEA che saranno ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e dei Contributi D ed S dovuti dalla medesima per l’attuazione del Sub Comparto A. La presente clausola dovrà essere riprodotta nella convenzione relativa al Sub comparto A sottoscritta dal Comune e da GEA.

Art. 4 BONIFICA BELLICA

4.1 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere di cui al presente Piano, la bonifica da ordigni residuati bellici sull’area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all’inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l’avvenuta bonifica da ordigni bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica deve essere in ogni caso allegato, al più tardi, nell’atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

4.2 – L’obbligo di bonifica bellica in capo al Soggetto Attuatore di cui al punto precedente riguarda anche le aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione Comuni. Anche per tali opere vale quanto stabilito dal precedente art. 3.6

Art. 5 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere effettuato anche in corso d’opera, da un libero professionista incaricato prima dell’inizio dei lavori dall’Amministrazione Comunale e scelto collegialmente tra l’Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi che potrà essere richiesta dal Soggetto Attuatore stesso agli Ordini Professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali; le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

5.2 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire in tempi diversi con riferimento alle opere di urbanizzazione ad esclusivo servizio del Sub comparto B oggetto del presente PUA ed alle Opere di Urbanizzazione Comuni quali la viabilità pubblica di accesso e la estensione della rete fognante su Via Pana con il nuovo impianto di sollevamento. In questo caso potranno essere redatti distinti documenti di collaudo, con cessioni distinte e conseguente svincolo delle corrispondenti fidejussioni prestate a garanzia,

5.3 – Il collaudo e/o i collaudi di tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte al precedente Art. 5.2 dovrà/dovranno essere perfezionate entro i termini di validità della presente convenzione fissati al successivo Art. 7.

5.4 – Nell'atto di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d'opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica e/o in accordo con i competenti uffici comunali.

5.5 – In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il sub comparto B, dovrà essere presentato da parte del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto di manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato del settore, avente durata di almeno tre anni dalla data di approvazione dello stesso documento di collaudo, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive piantumate. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Faenza da ogni azione, pretesa o altro che possa adesso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

Art. 6 IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, SCOMPUTO E GARANZIE

6.1 – L'importo delle opere di urbanizzazione primaria definite nel presente PUA, relative alla viabilità con parcheggi e verde pubblici esclusivamente pertinenti al sub comparto B, con l'esclusione pertanto delle Opere di Urbanizzazione Comuni, ammontano complessivamente a € 274.007,92 come risulta dall'elaborato R.6 "Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria".

6.2 – L'importo delle Opere di Urbanizzazione Comuni è stimato:

- a) in € 178.483,48 per la viabilità pubblica di accesso al lotto privato nel sub comparto B che dovrà servire anche per raggiungere il parcheggio pubblico previsto nel Sub comparto A come risulta da computo metrico allegato all'Atto di Costituzione di servitù di cui all' "Allegato D";
- b) in € 333.000,00 per opere di estensione della rete fognaria pubblica su Via Pana con la realizzazione di nuovo impianto di sollevamento, come risulta da "Stima di Massima" approvata da Hera SpA con nota Prot. 0016972 del 20/02/2023;

6.3 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, nell'esercizio della facoltà riconosciuta dall'Art. 16, comma 2 del DPR n. 380/2001 s.m.i., assume a proprio carico gli oneri economici relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al Sub comparto B, comprese le Opere di Urbanizzazione Comuni, con un impegno economico complessivo pari a € 785.491,40 secondo quanto indicato nei precedenti paragrafi 5.1 e 5.2 L'intervento risulta economicamente vantaggioso per il

Comune di Faenza in quanto sulla base della stima effettuata in merito al Contributo di Costruzione descritto alla precedente lettera x), l'ammontare massimo dovuto al Comune e derivante dal rilascio dei titoli abilitativi riferiti agli oneri U1 risulterebbe pari a € 288.343,80.

6.4 – L'importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, sarà scomputato dagli importi dovuti dal Soggetto Attuatore a titolo di oneri di urbanizzazione e di contributi D ed S per l'attuazione del PUA. A tal fine, in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria esclusivamente pertinenti al sub comparto B e delle Opere di Urbanizzazione Comuni si procederà all'accertamento della effettiva spesa sostenuta sulla base di specifica rendicontazione che il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna a presentare al fine di permettere al Comune di effettuare le opportune verifiche come previsto al punto 6.1.6 della Delibera C.URF n. 65/2019. Tale documentazione, su indicazione del Settore Lavori Pubblici, dovrà includere Libretto delle misure, SAL e Registro di Contabilità. Qualora la effettiva spesa sostenuta per le opere di urbanizzazione esclusivamente pertinenti al sub comparto B e per le Opere di Urbanizzazione Comuni dovesse risultare inferiore rispetto all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione e contributi D ed S, si procederà al conguaglio mediante versamento delle somme differenziali dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Faenza. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente fra Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione o suo diretto avente causa, e Comune di Faenza, senza interessare gli effettivi utilizzatori dell'area privata edificabile intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

6.5 – L'importo dei lavori di cui al precedente punto 6.3, sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR 380/2001 e che l'esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione.

6.6 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, la Società "GIMO srl in Liquidazione" deposita presso l'Amministrazione Comunale, le fidejussioni bancarie e/o assicurative a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di seguito elencate:

a) € 301.408,712 compresa Iva al 10%, che è prestata a garanzia del 100% delle opere di urbanizzazione primaria esclusivamente pertinenti al sub comparto B indicate nel precedente punto 5.1;

b) € 196.331,83 compresa Iva al 10% che è prestata a garanzia del 100% del costo delle Opere di Urbanizzazione Comuni inerenti la viabilità pubblica di accesso di cui al precedente Art. 6.2 lettera a);

c) € 366.300,00 compresa Iva 10% che è prestata a garanzia del 100% del costo delle Opere di Urbanizzazione Comuni inerenti l'estensione della rete fognaria con nuovo impianto di sollevamento di cui al precedente Art. 6.2 lettera b);

Tali/e fidejussioni/e rimarranno/à valide/a ed operanti/e fino al collaudo positivo delle opere previste sull'area pubblica di Via Pana e fino alla data di stipula dell'atto di cessione dell'area pubblica interna al sub comparto B di intervento. Tali/e fidejussioni/e potranno/à essere ridotte/a al 50% dell'importo originario più sopra descritto, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle corrispondenti opere, da verificarsi da parte dei competenti uffici comunali.

6.7 – Ferme restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente Convenzione, la Società Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione garantisce mediante apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, al Comune di Faenza una somma pari a € 86.404,05 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente Art. 6.3, che potrà essere escusso dall'Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree ed opere pubbliche all'Amministrazione Comunale.

Art. 7 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

7.1 - La presente Convenzione avrà la durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti e l'attuazione delle previsioni dovrà avvenire nel rispetto delle tempistiche di seguito indicate. Le opere di urbanizzazione dovranno essere oggetto del primo titolo abilitativo, in modo che quelli relativi alle parti private siano subordinati all'effettivo inizio lavori delle urbanizzazioni. La cessione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro sette anni dalla data di trascrizione della presente convenzione. Entro 10 anni dalla data di trascrizione del presente atto dovrà essere comunicata la fine dei lavori con SCEA relativa all'edificazione privata.

7.2 – Al Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con PdC per l'edificazione dell'area privata anche in assenza del

completamento delle opere di urbanizzazione primaria prevista dal presente PUA, comprese le opere extra comparto (viabilità di accesso al parcheggio pubblico, estensione rete fognaria e nuovo impianto di sollevamento) a condizione che:

- sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione pertinenti il sub comparto B;
- l'utilizzazione dell'area privata avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori/operatori di cantiere sia per gli abitanti.

E' altresì consentita la presentazione dell'agibilità dei singoli edifici e/o porzioni di essi solo a seguito del deposito presso gli uffici comunali competenti del certificato di collaudo riferito alle opere di urbanizzazione più sopra descritte. Sono a totale carico del Soggetto Attuatore eventuali responsabilità di qualsiasi natura e specie lasciando indenne il Comune di Faenza da qualsiasi richiesta anche di terzi.

7.3 – In caso di subentro rispetto agli obblighi assunti dal privato con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto subentrante dovrà presentare nuova fidejussione a sé intestata avente requisiti analoghi a quella presentata ai fini della stipula del presente atto. In alternativa potrà fornire espressa documentazione in cui si attesti che l'Ente garante della fidejussione originaria è a conoscenza del subentro nella convenzione del nuovo Soggetto e che le clausole precedentemente concordate varranno anche per il subentrante.

Art. 8 CLAUSOLA RISOLUTORIA

8.1 – In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla immediata risoluzione della presente convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art. 9 VARIANTI

9.1 – GIMO conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Piano Particolareggiato e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazioni d'uso comportanti aumenti di carico urbanistico fino a quando la stessa Società manterrà la proprietà del lotto edificabile. Al venir meno di quest'ultima condizione, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori all'interno del lotto privato. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

Art. 10 SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE

10.1 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della GIMO e/o altri aventi causa.

10.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree individuate nel Piano, dovrà essere espressamente richiamata a fornire parte integrante la presente Convenzione e

pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

10.3 – Il presente atto impegna immediatamente GIMO verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della stessa Società.

Art. 11 CONTROVERSIE

11.1 - Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

ALLEGATO "A"
Estratto Mappa Catastale



"ALLEGATO C"

Avv. MARCO MALTONI
NOTAIO
Via Mentana n.4 - 47121 FORLÌ
Tel. 0543-36448
Fax. 0543-370267

COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSO

Tra:

- Noia Giovanni nato a Rimini (RN) il 1° gennaio 1956, domiciliato per la carica presso la sede delle sotto indicate società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci risultante da verbale ricevuto dal Notaio Avv. Marco Maltoni di Forlì in data 25 settembre 2013 Rep.n. 23804/15274 registrato a Forlì il 27 settembre 2013 al n. 6292 ed iscritto al Registro delle Imprese in data 1° ottobre 2013 e da successivo verbale di assemblea ordinaria in data 19 dicembre 2017 iscritto al Registro delle Imprese in data 12 gennaio 2018;

nel seguito denominata anche "GIMO" o "Parte Concedente";

- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC) in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

nel seguito denominata anche "GEA";

singolarmente denominate anche "Parte" e, nel loro insieme, "Parti";

PREMESSO CHE

a) GIMO è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 105 - 103 - 36 - 35 della superficie catastale complessiva pari a mq. 28.200,00 e superficie reale pari a mq. 28.269,00 e che tale terreno risulta inserito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci ed identificato nel sub comparto B; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonchè alla planimetria che si allega sotto la lettera "C", nel quale detto terreno è evidenziato con perimetrazione blu;

b) GEA è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana

Registrato a FORLÌ
il 17 maggio 2021
al n.4117
Serie 1T
Esatti Euro 400,00

Trascritto a RAVENNA
il 17.05.2021
R.G. n. 10143
R.P. n. 7052

catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 115 - 56 - 57 - 58 - 59 - 106 - 138 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809,00 e superficie reale pari a mq. 67.467,00 e che tale terreno risulta inserito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci Sub Comparto A"; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché alla planimetria allegata sotto la lettera "C", nei quali detto terreno è evidenziato con perimetrazione rossa;

c) la scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci" allegata sotto la lettera "B" prevede che l'area da destinarsi a parcheggio pubblico individuata nel sub comparto A di cui alla precedente lettera b), sia accessibile dalla viabilità pubblica prevista nel sub comparto B di cui alla precedente lettera a);

d) GIMO ha presentato in data 12/09/2019 con Prot. 72205 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n.167 sub comparto B" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera a), in fase di approvazione; in particolare tale Piano prevede la realizzazione della viabilità pubblica di accesso della superficie pari a circa mq. 1.853, in conformità a quanto indicato dalle norme di scheda, identificata con campitura gialla nella planimetria che si allega sotto la lettera "D";

e) GEA ha presentato in data 07/08/2020 con Prot. 57907 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n. 167 sub comparto A" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera b), in fase di approvazione; tale Piano prevede la realizzazione della medesima viabilità pubblica prevista dalla convenzione presentata da GIMO di cui al precedente punto d);

f) le norme di scheda n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto A, prevedono la realizzazione di un parcheggio pubblico al quale accedere dalla viabilità pubblica prevista e progettata sul terreno di proprietà di GIMO descritta alla precedente lettera d);

g) è possibile che GEA, o suoi aventi causa, procedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto A prima che GIMO, o suoi aventi causa, abbiano realizzato e/o collaudato e/o ceduto l'opera pubblica al Comune di Faenza, impedendo di fatto l'accesso al sub comparto A e impedendo quindi il collaudo e il godimento delle opere di urbanizzazione primaria relative al parcheggio pubblico descritto alla precedente lettera f);

h) atteso ciò, poiché il terreno di proprietà di GEA, componente il sub comparto A non ha possibilità di ottenere il rilascio di accessi alternativi alla pubblica via in ragione

dell'attuale disciplina urbanistica comunale, GEA ha chiesto a GIMO di costituire una servitù di passo a carico del terreno di proprietà di GIMO destinato a viabilità, quale sopra identificato nella planimetria allegata sub D, dichiarandosi disponibile a contribuire, ai sensi dell'art.1069, terzo comma c.c., visto quanto disposto dall'art.1069 quarto comma c.c., al 50% delle spese di costruzione della strada, e ad anticipare il pagamento del costo complessivo di realizzazione della strada medesima, salvo diritto di rimborso di quota parte pari al 50% (cinquanta per cento) delle spese suddette nei confronti di GIMO;

i) GIMO si è dichiarata disponibile a concedere la servitù richiesta alle condizioni indicate, tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente, fra le parti si conviene e stipula quanto segue.

ART.1 COSTITUZIONE DI SERVITU'

GIMO costituisce servitù di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte,

A CARICO DEL FONDO SERVENTE

di cui essa medesima parte concedente ha la piena ed esclusiva proprietà, rappresentato da:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 105, Ha 00.07.02, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 4,34 - reddito agrario euro 4,71

particella 103, Ha 02.63.78, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 163,14 - reddito agrario euro 177,10;

A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE

rappresentato dal terreno di proprietà di GEA, che accetta, terreno così descritto:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 115 Ha 01.77.89, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 110,02 - reddito agrario euro 119,43;

particella 56 Ha 00.86.40, qualità seminativo, cl.3, reddito dominicale euro 53,43 - reddito agrario euro 58,01;

particella 57 Ha 01.12.30, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 69,45 - reddito agrario euro 75,40;

particella 58 Ha 00.57.00, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 35,25 - reddito agrario euro 38,27;

particella 59 Ha 01.69.90, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 105,08 - reddito agrario euro 114,07;

particella 106 Ha 00.36.80, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 22,76 - reddito agrario euro 24,71;

particella 138 Ha 00.37.80, Ente Urbano.

ART.2 - DETERMINAZIONE DELL'ESTENSIONE DELLA SERVITU'

a) Le parti convengono che la servitù si intende stabilita e localizzata, ad ogni effetto di legge sulla porzione dei terreni costituenti fondo servente identificata con colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "D";

b) La servitù è stabilita per una larghezza massima di ml. 23 e per una lunghezza di ml 115 e pertanto la fascia di terreno asservita ha una estensione massima di mq 1.853.

ART.3 - DURATA DELLA SERVITU'

La presente servitù è concessa con termine finale di efficacia.

La parte concedente dichiara che la presente servitù rimarrà in essere solo fino a quando la strada realizzata quale opera sul fondo servente per esercitare la servitù sia ceduta al Comune di Faenza al fine di trasformarla in pubblica via.

ART.4 - CORRISPETTIVO

Tenuto conto della temporaneità della servitù convenzionalmente stabilita nel precedente art.3, GEA corrisponde alla Parte Concedente, che accetta, quale corrispettivo per la costituzione della predette servitù, la somma di Euro 2000,00 (duemila virgola zero zero), oltre IVA come per legge.

Le Parti convengono che il pagamento verrà effettuato in unica soluzione, a mezzo bonifico bancario da eseguirsi entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Le parti convengono che la comunicazione bancaria di avvenuto bonifico costituisca valida quietanza a saldo fra le stesse.

La Parte Concedente riceverà la somma pattuita, da intendersi definitiva e immutabile, dichiarando di non aver più nulla a pretendere a tale titolo.

ART. 5 - OPERE SUL FONDO SERVENTE.

A) Ai sensi dell'art. 1069, secondo comma, c.c., il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora a realizzare sul fondo servente una struttura viaria, al fine di esercitare il suo diritto di passo.

b) A tal fine, il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora ad accedere, con suo personale o tramite imprese alle quali abbia affidato i lavori, sul fondo servente, installando su di esso altresì i manufatti temporanei necessari per il cantiere ed in generale per realizzare i lavori. Il proprietario del fondo dominante è tenuto a comunicare al proprietario del fondo servente l'intenzione di iniziare le opere con un preavviso di almeno 15 giorni, con comunicazione inviata tramite qualunque mezzo assicurati la prova dell'avvenuto ricevimento.

c) Ogni responsabilità inerente e conseguente alla realizzazione delle opere suddette grava esclusivamente il proprietario del fondo dominante, che si obbliga a tenere indenne e a manlevare il proprietario del fondo servente da ogni respon-

sabilità, di qualsiasi natura, garantendo l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per l'allestimento del cantiere secondo le normative vigenti al momento dell'esecuzione delle opere, preservando altresì il diritto di passaggio dei mezzi Enel che dovessero raggiungere la centrale elettrica "Cabina Primaria Faenza Nord".

d) Il proprietario del fondo dominante si obbliga ad eseguire le opere nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica tempo per tempo vigente.

e) GIMO, per sé ed aventi causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., si obbliga a sottoscrivere le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della struttura viaria sulla porzione di terreno gravata da servitù. GIMO, o i suoi aventi causa, hanno diritto di verificare, tramite tecnici di loro fiducia, quanto richiesto in sottoscrizione, che dovrà essere sottoposto a GIMO, o aventi causa, con almeno 10 giorni di anticipo. GIMO, e i suoi aventi causa, non assumono comunque alcuna responsabilità in merito alla regolarità e correttezza delle domande a loro sottoposte in visione.

f) Al fine di consentire l'attuazione di quanto convenuto al punto g) che precede, GIMO conferisce a GEA procura speciale affinché possa sottoscrivere, anche in nome e per conto di GIMO, le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della struttura viaria sulla porzione di terreno gravata da servitù.

Per concorde volontà delle parti, la mandataria GEA assume su di sé ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, inerente e/o conseguente alle attività che svolgerà in nome e per conto della mandante, avvalendosi della presente procura, e si obbliga a tenere indenne e manlevata la mandante da ogni pretesa o richiesta o azione.

La presente procura è da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art.1723 secondo comma, c.c., in quanto nell'interesse del mandatario.

h) GIMO promette, ai sensi dell'art.1381 c.c., che eventuali acquirenti del fondo servente sottoscriveranno equivalente procura a favore di GEA.

ART.6 - DISCIPLINA DEL CONCORSO DELLE SPESE PER OPERE SUL FONDO SERVENTE AI SENSI DELL'ART.1069, TERZO E QUARTO COMMA, C.C.

a) Dato concordemente atto che GIMO, o i suoi aventi causa, avrebbero l'obbligo di realizzare, sul terreno gravato dalla servitù, a loro totali cura e spese una strada in conformità alla disciplina urbanistica vigente, come evidenziato nel punto d) della Premessa, e che pertanto la realizzazione di opere necessarie per esercitare la servitù giovano anche al

proprietario del fondo servente GIMO, le parti, visto quanto disposto nell'art.1069, quarto comma, c.c., convengono, ai sensi dell'art.1069 terzo comma, c.c., che GEA, per sé ed a-venti causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., sosterrà il 50% (cinquanta per cento) delle spese di realizzazione della strada, fra cui si inten-dono comprese le spese necessarie per ottenere le autorizza-zioni e i provvedimenti amministrativi occorrenti e, fra l'altro, il costo per il rilascio della fideiussione richie-sta dal Comune e le spese per la cessione al Comune stesso dell'opera di urbanizzazione. A tal fine le parti convengono quanto segue

b) L'importo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione della sola viabilità pubblica così come definita negli elaborati progettuali di cui al Piano Partico-lareggiato descritto alla lettera d) della premessa, ammonta complessivamente a circa Euro 127.678,18, come risulta dal Computo Metrico Estimativo che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

c) Il Computo Metrico Estimativo allegato sotto la lettera "E" non contempla, in quanto difficilmente quantificabili, costi relativi alle operazioni di bonifica da ordigni resi-duati bellici richiesta dall'Amministrazione Comunale ed i costi relativi ad eventuali indagini archeologiche che doves-sero rendersi necessarie a seguito di richiesta da parte del-la competente Soprintendenza. La determinazione dell'importo di detti costi, ai fini della ripartizione del loro carico fra il proprietario del fondo servente e il proprietario del fondo dominante ai sensi dell'art.1069 c.c., in assenza di accordo fra le parti, verrà deferito, ai sensi dell'art.1349 c.c. ad un arbitratore.

d) Le spese accessorie, quali il costo della fideiussione e le spese per la cessione dell'opera di urbanizzazione di cui al precedente punto b), dovranno essere rimborsate a GEA nel limite massimo di Euro 30.000,00 (trentamila/00), sulla base di un rendiconto delle relative fatture e delle quietanze ri-cevute dai fornitori saldati.

e) Si specifica che il rimborso è dovuto a prescindere dal fatto che la viabilità sia realizzata in attuazione della Convenzione conclusa da GIMO con il Comune o in attuazione della Convenzione conclusa da GEA con il Comune. L'entità del rimborso dovrà essere determinata in conformità a quanto previsto nei superiori punti b), c) e d).

f) Qualora, anche avvalendosi delle facoltà sopra previste, GEA o altro proprietario del fondo dominante proceda alla realizzazione della struttura viaria, GEA o altro propieta-rio del fondo dominante anticiperanno integralmente il paga-mento delle spese suddette, con diritto di ottenere da GIMO, il rimborso equivalente alla quota parte dei costi corrispon-denti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documen-

tato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GIMO.

g) Qualora l'opera stradale pubblica sul fondo servente fosse realizzata per intero da GIMO o suoi aventi causa, GEA si impegna a corrispondere a GIMO o suoi aventi causa, la propria quota parte dei costi sostenuti corrispondenti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documentato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GEA.

ART.7- GARANZIE E DICHIARAZIONI DEL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE

GIMO garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del terreno gravato dalla servitù come sopra costituita, obbligandosi a portare a conoscenza del proprietario del fondo dominante qualsiasi molestia o pretesa di terzi.

GIMO garantisce che il fondo servente è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- servitù di passaggio a favore di Enel Distribuzione per consentire l'accesso alla centrale elettrica "Cabina Primaria Faenza Nord" e da altre servitù a favore di Enel per passaggio di cavidotti interrati, a favore di Terna per linee di Alta Tensione che sovrastano l'area in oggetto ed infine servitù a favore di SNAM per cavidotti interrati che corrono paralleli alla Via Pana;

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 6 ottobre 2009, art. 3976, a favore di Banca di Romagna S.p.A.;

- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 28 novembre 2011, art. 4250, a favore di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop.;

- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 9 dicembre 2011, art. 4430, a favore di Banca di Romagna S.p.A.;

la parte concedente si obbliga a cancellare le suddette ipoteche dall'opera di urbanizzazione allorchè dovrà essere ceduta al Comune di Faenza.

ART. 8 - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE

a) GIMO si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del terreno o di parte di esso interessato dalla servitù, ad avvertire tempestivamente GEA o i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

b) GEA si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del fondo dominante o di parte di esso, ad avvertire tempestivamente GIMO o i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

ART.9 - IMPOSTE

Le parti dichiarano che la presente costituzione di servitù è soggetta a I.V.A..

In particolare, il presente atto è assoggettato:

- a I.V.A.;
- a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 d.P.R. n. 131 del 1986;
- a imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi della nota all'art. 1, Tariffa, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990;
- a imposta di bollo nella misura di euro 230 (duecentotrenta), ai sensi dell'art. 1, comma 1 bis, n. 1), Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 642 del 1972;
- alle tasse ipotecarie nella misura complessiva di euro 35 (trentacinque), ai sensi dei nn. 1.1 e 1.2, Tabella delle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990.

ART.10 - SPESE
Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico di GEA.

ART. 11 - FORO COMPETENTE
Per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Forlì.

ART. 12 - CLAUSOLA FINALE
Per quanto non contemplato nel presente atto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme vigenti in materia.

Firmato: Giovanni Noia
Firmato: Scorsone Gaetano
Repertorio n.38887 Raccolta n.26023

AUTENTICAZIONE DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Marco Maltoni, Notaio in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, certifico che i signori:

- Noia Giovanni nato a Rimini (RN) il 1° gennaio 1956, domiciliato per la carica presso la sede delle sotto indicate società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci risultante da verbale ricevuto dal Notaio Avv. Marco Maltoni di Forlì in data 25 settembre 2013 Rep.n. 23804/15274 registrato a Forlì il 27 settembre 2013 al n. 6292 ed iscritto al Registro delle Imprese in data 1° ottobre 2013 e da successivo verbale di assemblea ordinaria in data 19 dicembre 2017 iscritto al Registro delle Imprese in data 12 gennaio 2018;- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata so-

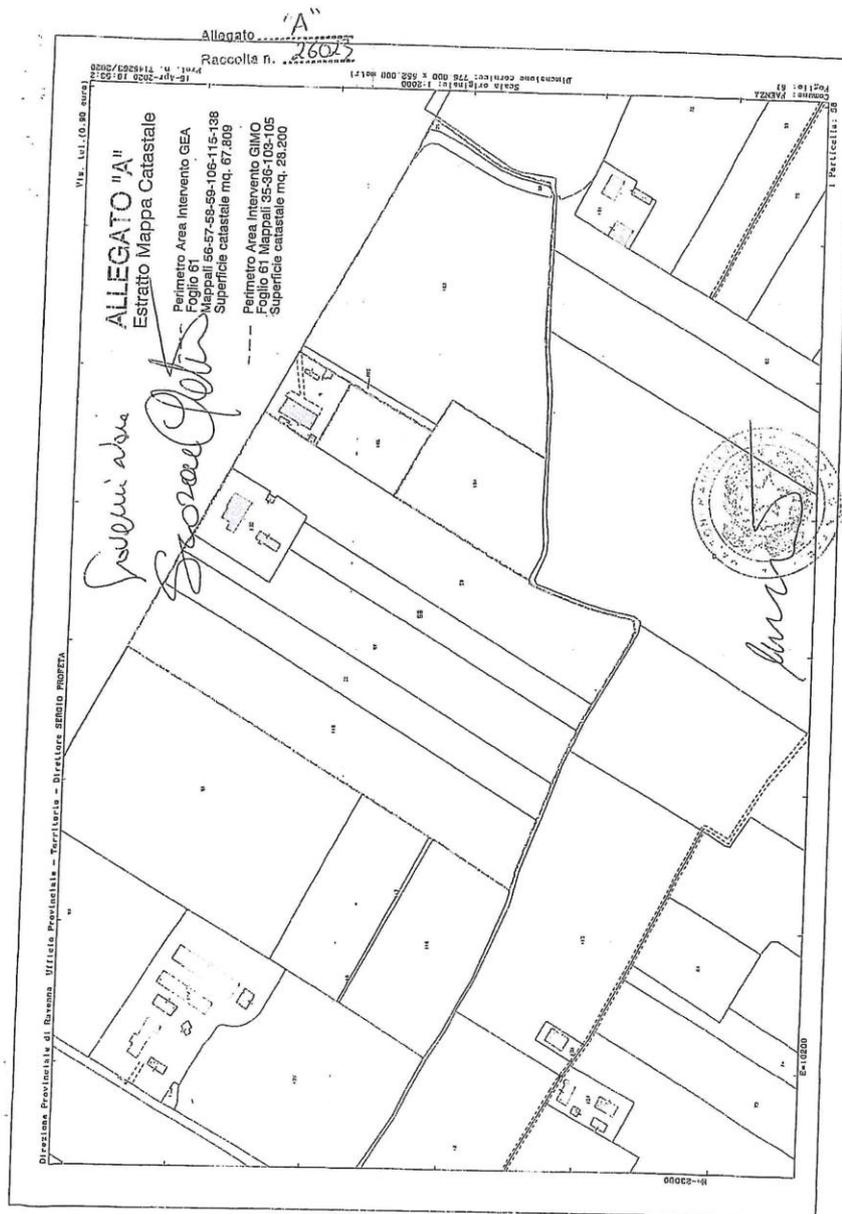
cietà, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC) in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, previa lettura del presente atto, hanno apposto in mia presenza la loro firma come sopra e a margine segnata, sottoscritta alle ore diciotto.

Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, 11 (undici) maggio 2021 (duemilaventuno).

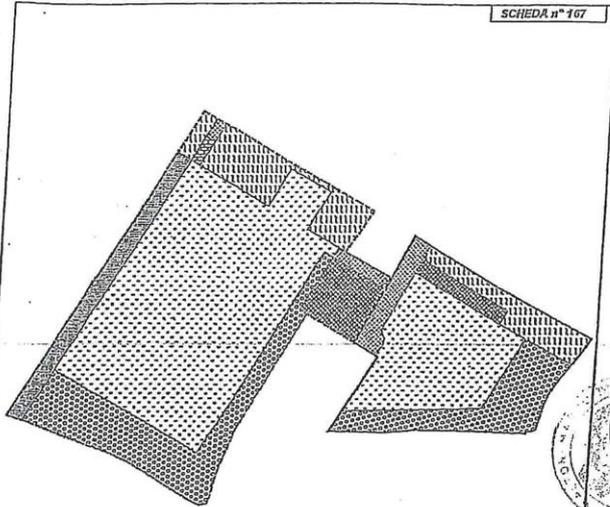
Firmato: Marco Maltoni Notaio



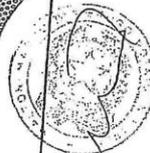
ALLEGATO "B"
 Scheda PRG n.167

Allegato "B"
 Raccolta n. 26023

SCHEDA n° 167



Spese in loco
Scorciatoie



paes

LEGENDA		Nord
—	sub comparto B	
- - -	sub comparto A	
	Verde pubblico	Scala 1:2000
▨	Parcheggio pubblico	
▩	Viabilità pubblica	
•••••	Superficie edificabile	
▧	Viabilità privata - accesso	
▨	Superficie permeabile	
▩	Area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale	

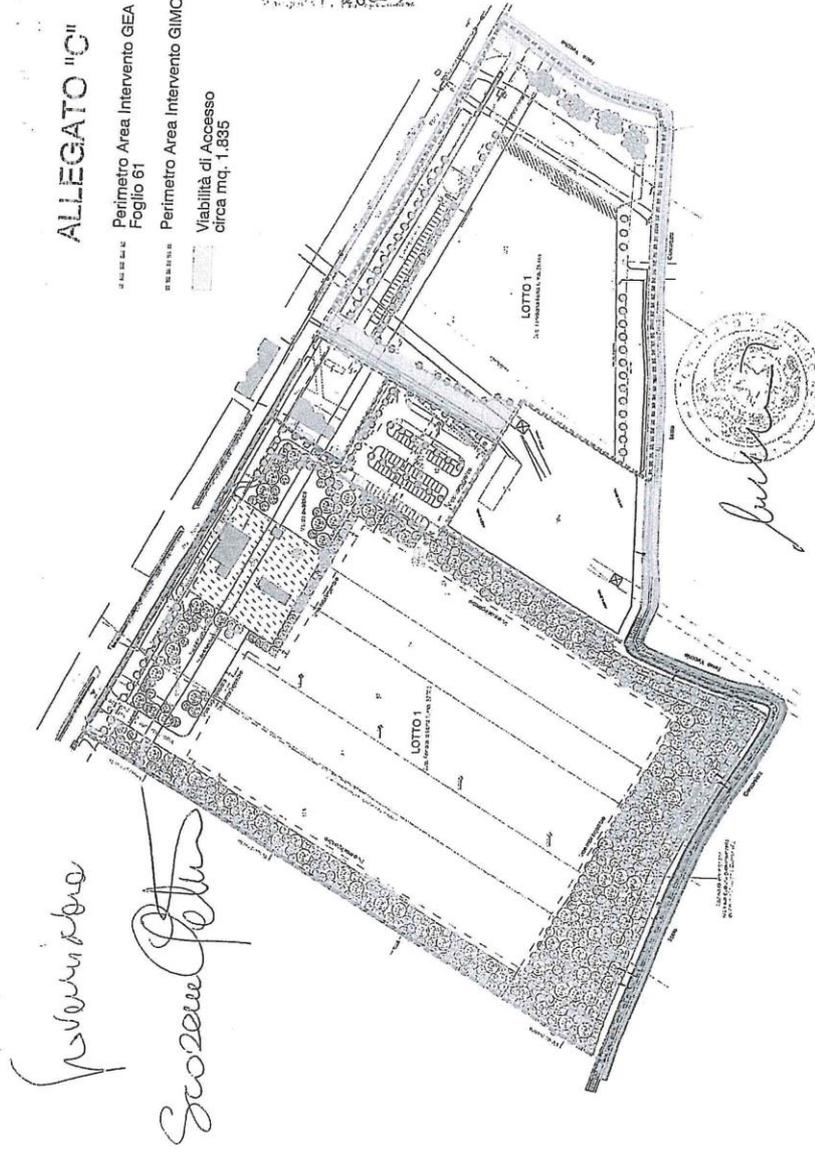
ALLEGATO "C"

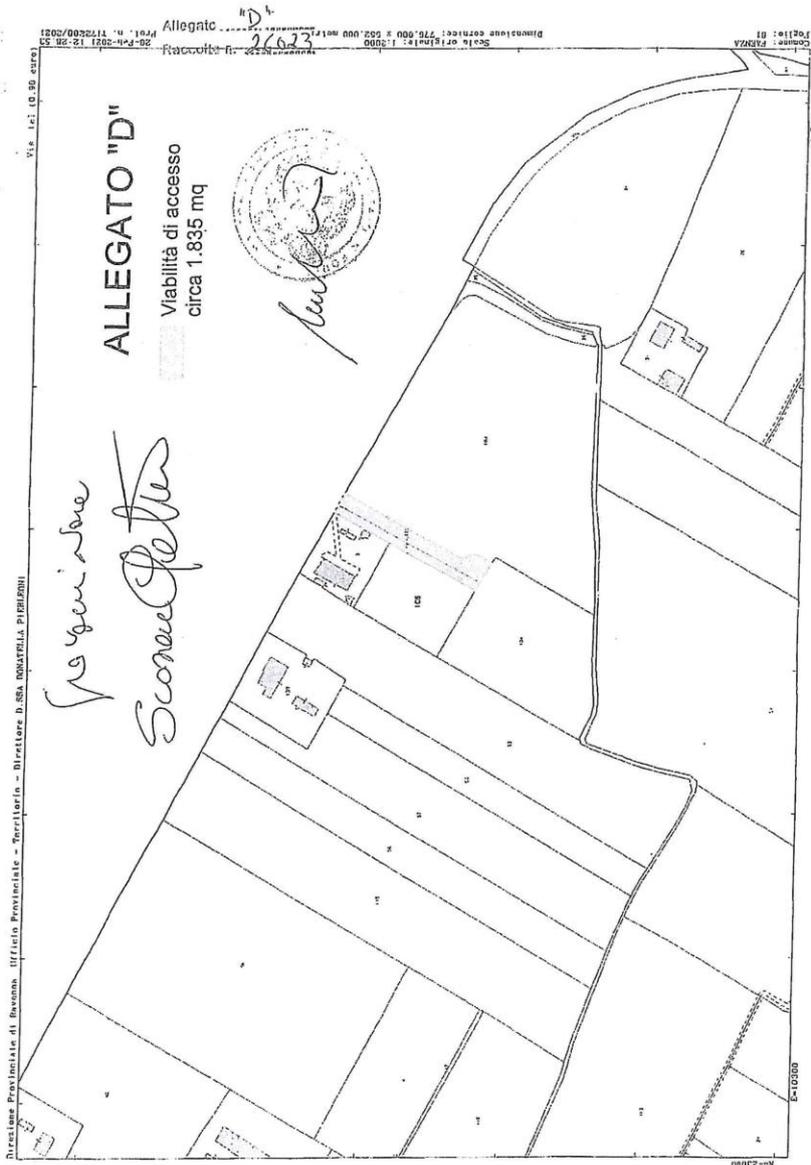
Perimetro Area Intervento GEA
Foglio 61

Perimetro Area Intervento GIMO

Viabilità di Accesso
circa mq. 1.835

Allegato C
26023





" ALLEGATO D "

Avv. MARCO MALTONI
NOTAIO
Via Mentana n.4 - 47121 FORLI'
Tel. 0543-36448
info@maltoniscozzoli.it

COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSO

Tra:

- Gasperoni Marco nato a Rimini (RN) il 3 febbraio 1970, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci in data 1 giugno 2021 depositata al Registro Imprese in data 8 giugno 2021;

nel seguito denominata anche "GIMO" o "Parte Concedente";

- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna (RA) il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC), frazione San Vittore di Cesena, in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

nel seguito denominata anche "GEA";

singolarmente denominate anche "Parte" e, nel loro insieme, "Parti";

PREMESSO CHE

a) GIMO è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 105 - 103 - 36 - 35 della superficie catastale complessiva pari a mq. 28.200 e superficie reale pari a mq. 28.269 e che tale terreno risulta inserito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci ed identificato nel sub comparto B; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonchè alla planimetria che si allega sotto la lettera "B", nel quale detto terreno è evidenziato con perimetrazione blu;

b) GEA è proprietaria del terreno ubicato in Faenza Via Pana catastalmente censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 61 Mappali 115 - 56 - 57 - 58 - 59 - 106 - 138 della superficie catastale complessiva pari a mq. 67.809 e superficie reale pari a mq. 67.467 e che tale terreno risulta inse-

Registrato a FORLI'
il 21 luglio 2023
al n.5608
Serie 1T
Esatti Euro 400,00

Trascritto a RAVENNA
il 24.07.2023
R.G. n. 14486
R.P. n. 10599

Trascritto a RAVENNA
il 24.07.2023
R.G. n. 14487
R.P. n. 10600

rito nella scheda di PRG n. 167 "Area Casino Placci Sub Comparto A"; per una miglior identificazione di detto terreno le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché alla planimetria allegata sotto la lettera "B", nei quali detto terreno è evidenziato con perimetrazione rossa;

c) GIMO ha presentato in data 12/09/2019 con Prot. 72205 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n.167 sub comparto B" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera a;

d) GEA ha presentato in data 07/08/2020 con Prot. 57907 presso l'Amministrazione Comunale un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata scheda di PRG n, 167 sub comparto A" riferito alla trasformazione urbanistica dell'area di sua proprietà descritta alla precedente lettera b;

e) relativamente al PUA "sub comparto B" di proprietà GIMO, ARPAE con nota del 07/08/2020 dichiara l'impossibilità di esprimere un parere ambientale sul progetto e sulla soluzione proposta per lo scarico delle acque reflue, chiedendo di valutare per entrambi i comparti un progetto per la realizzazione di una fognatura comune che permetta di recapitare le acque reflue prodotte al depuratore di città, il cui onere di realizzazione sarebbe stato a carico di ATERSIR, l'Agenzia che si occupa del Servizio Idrico Integrato, con progettazione da parte di HERA;

f) GEA e GIMO, dopo aver valutato che i tempi di realizzazione di tale fognatura da parte di ATERSIR si sarebbero dilatati fino a non essere più funzionali alle tempistiche di approvazione dei Piani Particolareggiati, di comune accordo hanno condiviso con HERA la progettazione di tali opere prevedendole a loro carico al momento della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e condividendone le spese di realizzazione;

g) in data 28/12/2022 con Prot. 114453 del 30/12/2022, i tecnici incaricati da GEA e GIMO hanno presentato all'Unione Faentina il progetto della nuova fognatura che prevede la realizzazione di una centrale di sollevamento in area di proprietà GIMO e la realizzazione di una nuova condotta fognaria in parte su area GIMO ed in parte nella sede stradale di via Pana;

h) è possibile che GEA, o suoi aventi causa, procedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto A, prima che GIMO, o suoi aventi causa, abbiano realizzato e/o collaudato e/o ceduto le opere di urbanizzazione del Sub comparto B al Comune di Faenza e/o Hera, impedendo di fatto al sub comparto A di ottenere il collaudo e il godimento delle opere di urbanizzazione primaria relativamente alla centrale di sollevamento e alla fognatura nera descritte alla precedente lettera f) e g);

i) atteso ciò, poiché il Sub comparto A di proprietà di GEA utilizzerà la centrale di sollevamento e la fognatura nera da realizzarsi in parte anche su area di proprietà di GIMO, GEA ha chiesto a GIMO di costituire una servitù di condotta interrata e una servitù di passo (quest'ultima funzionale alla realizzazione, manutenzione ed utilizzo delle condutture interrate e della centrale di sollevamento) a carico del terreno di proprietà di GIMO destinato alla centrale di sollevamento e alla fognatura nera, quale sopra identificato nella planimetria allegata sub C, dichiarandosi disponibile a contribuire, ai sensi dell'art.1069, terzo comma c.c., visto quanto disposto dall'art.1069 quarto comma c.c., al 50% delle spese di costruzione della centrale di sollevamento e della fognatura nera, e ad anticipare il pagamento del costo complessivo di realizzazione delle opere medesime, salvo diritto di rimborso di quota parte pari al 50% (cinquanta per cento) delle spese suddette nei confronti di GIMO;

1) GIMO si è dichiarata disponibile a concedere le servitù richieste alle condizioni indicate; tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente, fra le parti si conviene e stipula quanto segue.

ART.1 COSTITUZIONE DI SERVITU'DI PASSAGGIO DI CONDUTTURA INTERRATA

GIMO costituisce servitù di passaggio di condotta interrata, per passaggio di fogne per acque nere,

A CARICO DEL FONDO SERVENTE

di cui essa medesima parte concedente ha la piena ed esclusiva proprietà, rappresentato da:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 35 Ha 00.03.00, qualità prato, cl. 2, reddito dominicale euro 1,24 - reddito agrario euro 0,70;

particella 36 Ha 00.08.20, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 5,07 - reddito agrario euro 5,51;

particella 103 Ha 02.63.78, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 163,14 - reddito agrario euro 177,10;

particella 105 Ha 00.07.02, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 4,34 - reddito agrario euro 4,71;

A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE

rappresentato dal terreno di proprietà di GEA, che accetta, terreno così descritto:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 115 Ha 01.77.89, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 110,02 - reddito agrario euro 119,43;

particella 56 Ha 00.86.40, qualità seminativo, cl.3, reddito dominicale euro 53,43 - reddito agrario euro 58,01;
particella 57 Ha 01.12.30, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 69,45 - reddito agrario euro 75,40;
particella 58 Ha 00.57.00, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 35,25 - reddito agrario euro 38,27;
particella 59 Ha 01.69.90, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 105,08 - reddito agrario euro 114,07;
particella 106 Ha 00.36.80, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 22,76 - reddito agrario euro 24,71;
particella 138 Ha 00.37.80, Ente Urbano.

ART.2 COSTITUZIONE DI SERVITU'DI PASSO

GIMO costituisce servitù di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte,

A CARICO DEL FONDO SERVENTE

di cui essa medesima parte concedente ha la piena ed esclusiva proprietà, rappresentato da:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 35 Ha 00.03.00, qualità prato, cl. 2, reddito dominicale euro 1,24 - reddito agrario euro 0,70;
particella 36 Ha 00.08.20, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 5,07 - reddito agrario euro 5,51;
particella 103 Ha 02.63.78, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 163,14 - reddito agrario euro 177,10;
particella 105 Ha 00.07.02, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 4,34 - reddito agrario euro 4,71;

A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE

rappresentato dal terreno di proprietà di GEA, che accetta, terreno così descritto:

- terreno avente destinazione "Zona Produttiva Di Nuovo Impianto" posto in Comune di Faenza, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 61

particella 115 Ha 01.77.89, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 110,02 - reddito agrario euro 119,43;
particella 56 Ha 00.86.40, qualità seminativo, cl.3, reddito dominicale euro 53,43 - reddito agrario euro 58,01;
particella 57 Ha 01.12.30, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 69,45 - reddito agrario euro 75,40;
particella 58 Ha 00.57.00, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 35,25 - reddito agrario euro 38,27;
particella 59 Ha 01.69.90, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 105,08 - reddito agrario euro 114,07;
particella 106 Ha 00.36.80, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 22,76 - reddito agrario euro 24,71;
particella 138 Ha 00.37.80, Ente Urbano.

ART.3 - DETERMINAZIONE DELL'ESTENSIONE DELLE SERVITU'

a) Le parti convengono che la servitù di passaggio della condotta interrata si intende stabilita e localizzata, ad ogni effetto di legge, sulla porzione dei terreni costituenti fondo servente identificata con colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "C".

b) La servitù di passaggio di condutture interrata, essendo funzionale alla realizzazione delle fogne nere, comprende anche il diritto di realizzare una centrale di sollevamento sulla porzione del fondo servente evidenziata con colore rosso, nella planimetria allegata sotto la lettera "C", per una larghezza massima di ml. 10 e per una lunghezza di ml 30, e pertanto con occupazione di una porzione di terreno dell'estensione massima di mq 300.

c) La servitù di passaggio della condotta interrata sarà di lunghezza massima di ml 135, con una fascia di rispetto di ml 6 coassiale al passaggio delle condotte.

d) La servitù di passo di cui all'art.2, funzionale alla realizzazione, manutenzione ed utilizzo delle condutture interrate e della centrale di sollevamento, si intende stabilita e localizzata, ad ogni effetto di legge sulla porzione dei terreni costituenti fondo servente identificata con colore verde, nella planimetria allegata sotto la lettera "C".

ART.4 - DURATA DELLA SERVITU'

La presente servitù è concessa con termine finale di efficacia.

La parte concedente dichiara che la presente servitù rimarrà in essere solo fino a quando la centrale di sollevamento e la fognatura nera quale opera di urbanizzazione siano cedute all'Amministrazione Pubblica o ad altro Ente al fine di utilizzarla quale pubblica fognatura.

ART.5 - CORRISPETTIVO

Tenuto conto della temporaneità della servitù convenzionalmente stabilita nel precedente art.3, GEA corrisponde alla Parte Concedente, che accetta, quale corrispettivo per la costituzione delle predette servitù, la somma di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), oltre IVA come per legge.

Le Parti convengono che il pagamento verrà effettuato in unica soluzione, a mezzo bonifico bancario da eseguirsi entro 30 giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Le parti convengono che la comunicazione bancaria di avvenuto bonifico costituisca valida quietanza a saldo fra le stesse.

La Parte Concedente riceverà la somma pattuita, da intendersi definitiva e immutabile, dichiarando di non aver più nulla a pretendere a tale titolo.

ART.6 - OPERE SUL FONDO SERVENTE.

A) Ai sensi dell'art. 1069, secondo comma, c.c., il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora ad accedere al fondo servente e a procedere al compimento delle opere

per la realizzazione della centrale di sollevamento e delle condotte interrate. .

b) Pertanto, il proprietario del fondo dominante è autorizzato fin da ora ad accedere, con suo personale o tramite imprese alle quali abbia affidato i lavori, sul fondo servente, installando su di esso altresì i manufatti temporanei necessari per il cantiere ed in generale per realizzare i lavori. Il proprietario del fondo dominante è tenuto a comunicare al proprietario del fondo servente l'intenzione di iniziare le opere con un preavviso di almeno 15 giorni, con comunicazione inviata tramite qualunque mezzo assicuri la prova dell'avvenuto ricevimento.

c) Ogni responsabilità inerente e conseguente alla realizzazione delle opere suddette grava esclusivamente il proprietario del fondo dominante, che si obbliga a tenere indenne e a manlevare il proprietario del fondo servente da ogni responsabilità, di qualsiasi natura, garantendo l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per l'allestimento del cantiere secondo le normative vigenti al momento dell'esecuzione delle opere.

d) Il proprietario del fondo dominante si obbliga ad eseguire le opere nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica tempo per tempo vigente.

e) GIMO, per sé ed aventi causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., si obbliga a sottoscrivere le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera e dei percorsi di accesso sulla porzione di terreno gravata da servitù. GIMO, o i suoi aventi causa, hanno diritto di verificare, tramite tecnici di loro fiducia, quanto richiesto in sottoscrizione, che dovrà essere sottoposto a GIMO, o aventi causa, con almeno 10 giorni di anticipo. GIMO, e i suoi aventi causa, non assumono comunque alcuna responsabilità in merito alla regolarità e correttezza delle domande a loro sottoposte in visione.

f) Al fine di consentire l'attuazione di quanto convenuto al punto g) che precede, GIMO conferisce a GEA procura speciale affinché possa sottoscrivere, anche in nome e per conto di GIMO, le domande di rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni di qualsiasi natura ed a qualunque ente rivolte, per consentire a GEA la realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera sulla porzione di terreno gravata da servitù.

Per concorde volontà delle parti, la mandataria GEA assume su di sé ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, inerente e/o conseguente alle attività che svolgerà in nome e per conto della mandante, avvalendosi della presente procura, e si obbliga a tenere indenne e manlevata la mandan-

te da ogni pretesa o richiesta o azione.

La presente procura è da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art.1723 secondo comma, c.c., in quanto nell'interesse del mandatario.

h) GIMO promette, ai sensi dell'art.1381 c.c., che eventuali acquirenti del fondo servente sottoscriveranno equivalente procura a favore di GEA.

ART.7 - DISCIPLINA DEL CONCORSO DELLE SPESE PER OPERE SUL FONDO SERVENTE AI SENSI DELL'ART.1069, TERZO E QUARTO COMMA, C.C. QUALORA ENTRAMBE LE PARTI STIPULINO LA RISPETTIVA CONVENZIONE RICHIAMATA IN PREMessa.

Per concorde volontà delle parti il presente articolo disciplina la ripartizione delle spese a condizione che sia GEA sia GIMO abbiano stipula la rispettiva convenzione urbanistica richiamata in premessa. Qualora una delle parti non abbia stipulato la convenzione urbanistica, sia rinvia al successivo art.8.

a) Dato concordemente atto che, qualora GIMO stipuli la convenzione richiamata in premessa, GIMO, o i suoi aventi causa, avrebbero l'obbligo di realizzare, sul terreno gravato dalla servitù, a loro totali cura e spese una centrale di sollevamento e una fognatura nera come evidenziato nel punto f) e g) della Premessa, e che pertanto la realizzazione delle opere necessarie per esercitare la servitù di passaggio di condotte interrato nonché la realizzazione della centrale di sollevamento giovano anche al proprietario del fondo servente GIMO, le parti, visto quanto disposto nell'art.1069, quarto comma, c.c., convengono, ai sensi dell'art.1069 terzo comma, c.c., che GEA, per sé ed aventi causa, anche promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art.1381 c.c., sosterrà il 50% (cinquanta per cento) delle spese di realizzazione, fra cui si intendono comprese le spese necessarie per ottenere le autorizzazioni e i provvedimenti amministrativi occorrenti e, fra l'altro, il costo per il rilascio della fideiussione richiesta dal Comune e le spese per la cessione al Comune e/o Hera stesso dell'opera di urbanizzazione. A tal fine le parti convengono quanto segue

b) L'importo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera sia interna al Sub comparto B che extracomparto in area pubblica su via Pana, così come definita negli elaborati progettuali di cui al Piano Particolareggiato descritto alla lettera d) della premessa, ammonta complessivamente a circa Euro 333.000,00, come risulta dal Computo Metrico Estimativo che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

c) Il Computo Metrico Estimativo allegato sotto la lettera "D" non contempla, in quanto difficilmente quantificabili, costi relativi alle operazioni di bonifica da ordigni residuati bellici richiesta dall'Amministrazione Comunale ed i costi relativi ad eventuali indagini archeologiche che doves-

sero rendersi necessarie a seguito di richiesta da parte della competente Soprintendenza. La determinazione dell'importo di detti costi, ai fini della ripartizione del loro carico fra il proprietario del fondo servente e il proprietario del fondo dominante ai sensi dell'art.1069 c.c., in assenza di accordo fra le parti, verrà deferito, ai sensi dell'art.1473 e dell'art.1349 c.c. ad un arbitratore.

d) Le spese accessorie, quali il costo della fideiussione e le spese per la cessione dell'opera di urbanizzazione di cui al precedente punto b), dovranno essere rimborsate a GEA nel limite massimo di Euro 30.000,00 (trentamila/00), sulla base dei un rendiconto delle relative fatture e delle quietanze ricevute dai fornitori saldati.

e) Si specifica che il rimborso è dovuto a prescindere dal fatto che le opere anzidette siano realizzate in attuazione della Convenzione conclusa da GIMO con il Comune o in attuazione della Convenzione conclusa da GEA con il Comune. L'entità del rimborso dovrà essere determinata in conformità a quanto previsto nei superiori punti b), c) e d).

f) Qualora, anche avvalendosi delle facoltà sopra previste, GEA o altro proprietario del fondo dominante proceda alla realizzazione della centrale di sollevamento e della fognatura nera, GEA o altro proprietario del fondo dominante anticiperanno integralmente il pagamento delle spese suddette, con diritto di ottenere da GIMO, il rimborso equivalente alla quota parte dei costi corrispondenti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documentato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GIMO.

g) Qualora la centrale di sollevamento e la fognatura nera, di cui ai punti precedenti, fossero realizzate per intero da GIMO o suoi aventi causa, GEA, qualora abbia stipulato la convenzione urbanistica, si impegna a corrispondere a GIMO o suoi aventi causa, la propria quota parte dei costi sostenuti corrispondenti al 50% dell'importo complessivo adeguatamente documentato. Il rimborso dovrà essere corrisposto entro giorni 30 dalla data di stipula del primo atto notarile di vendita di un lotto compreso nel Comparto di GEA.

ART.8 - CARICO DELLE SPESE QUALORA UNA DELLE PARTI NON ABBA STIPULATO LA CONVENZIONE URBANISTICA AFFERENTE AL SUO SUB COMPARTO, COME PREVISTA IN PREMESA.

a) Qualora GEA non abbia stipulato la convenzione urbanistica afferente al suo sub comparto, come prevista in premessa, nei termini di legge, non sarà tenuta ad alcuna delle spese previste nell'art.7, e si obbliga a rinunciare senza ritardo, a semplice richiesta di GIMO, alla servitù costituita con il presente atto, con spese a carico di GEA.

b) Qualora GIMO non abbia stipulato la convenzione urbanistica afferente al suo sub comparto, come prevista in premessa,

nei termini di legge, non sarà tenuta ad alcuna delle spese previste nell'art.7.

ART.9 - GARANZIE E DICHIARAZIONI DEL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE

GIMO garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del terreno gravato dalla servitù come sopra costituita, obbligandosi a portare a conoscenza del proprietario del fondo dominante qualsiasi molestia o pretesa di terzi.

GIMO garantisce che il fondo servente è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- servitù di passaggio a favore di Enel Distribuzione per consentire l'accesso alla centrale elettrica "Cabina Primaria Faenza Nord" e da altre servitù a favore di Enel per passaggio di cavidotti interrati, a favore di Terna per linee di Alta Tensione che sovrastano l'area in oggetto ed infine servitù a favore di SNAM per cavidotti interrati che corrono paralleli alla Via Pana;
- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 6 ottobre 2009, art. 3976, a favore di Banca di Romagna S.p.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 28 novembre 2011, art. 4250, a favore di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop.;
- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 9 dicembre 2011, art. 4430, a favore di Banca di Romagna S.p.A..

La parte concedente si obbliga a conseguire la cancellazione delle suddette ipoteche dall'opera di urbanizzazione allorché dovrà essere ceduta al Comune di Faenza, se richiesta dal Comune medesimo.

ART.10 - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE

a) GIMO si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del terreno o di parte di esso interessato dalla servitù, ad avvertire tempestivamente GEA o i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

b) GEA si impegna sin d'ora, in caso di trasferimento del fondo dominante o di parte di esso, ad avvertire tempestivamente GIMO o i suoi aventi causa e a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso o eccettuato.

ART.11 - IMPOSTE

Le parti dichiarano che la presente costituzione di servitù è soggetta a I.V.A..

In particolare, il presente atto è assoggettato:

- a I.V.A.;
- a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 d.P.R. n. 131 del 1986;
- a imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi della nota all'art. 1, Tariffa, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990;
- a imposta di bollo nella misura di euro 230 (duecentotrenta), ai sensi dell'art. 1, comma 1 bis, n. 1), Tariffa, Par-

te I, allegata al d.P.R. n. 642 del 1972;

- alle tasse ipotecarie nella misura complessiva di euro 35 (trentacinque), ai sensi dei nn. 1.1 e 1.2, Tabella delle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990.

ART.12 - SPESE

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico di GEA.

ART. 13 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Forlì

ART. 14 - CLAUSOLA FINALE

Per quanto non contemplato nel presente atto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme vigenti in materia.

Firmato: Marco Gasperoni

Firmato: Scorsone Gaetano

Repertorio n.43907

Raccolta n.29272

AUTENTICAZIONE DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Marco Maltoni, Notaio in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, certifico che i signori:

- Gasperoni Marco nato a Rimini (RN) il 3 febbraio 1970, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di liquidatore e quindi legale rappresentante della seguente società:

"GIMO GRUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", in liquidazione, con sede legale in Faenza (RA) Via dell'Artigianato n. 6, capitale sociale Euro 950.468,00 (novecentocinquantamilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di RAVENNA 01188330391 ed iscritta al R.E.A. n. 126847, autorizzato in virtù dei poteri ad esso attribuiti con delibera dell'assemblea di soci in data 1 giugno 2021 depositata al Registro Imprese in data 8 giugno 2021;

- Scorsone Gaetano, nato a Ravenna il 7 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società:

"GEA S.R.L.", con sede legale in Cesena (FC), frazione San Vittore di Cesena, in Via del Rio n. 400, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero) interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna: Rimini-Forlì-Cesena 04101310375 ed iscritta al R.E.A. al n. FO-326441, al presente atto legittimato in virtù dei poteri a lui conferiti a norma dello statuto sociale;

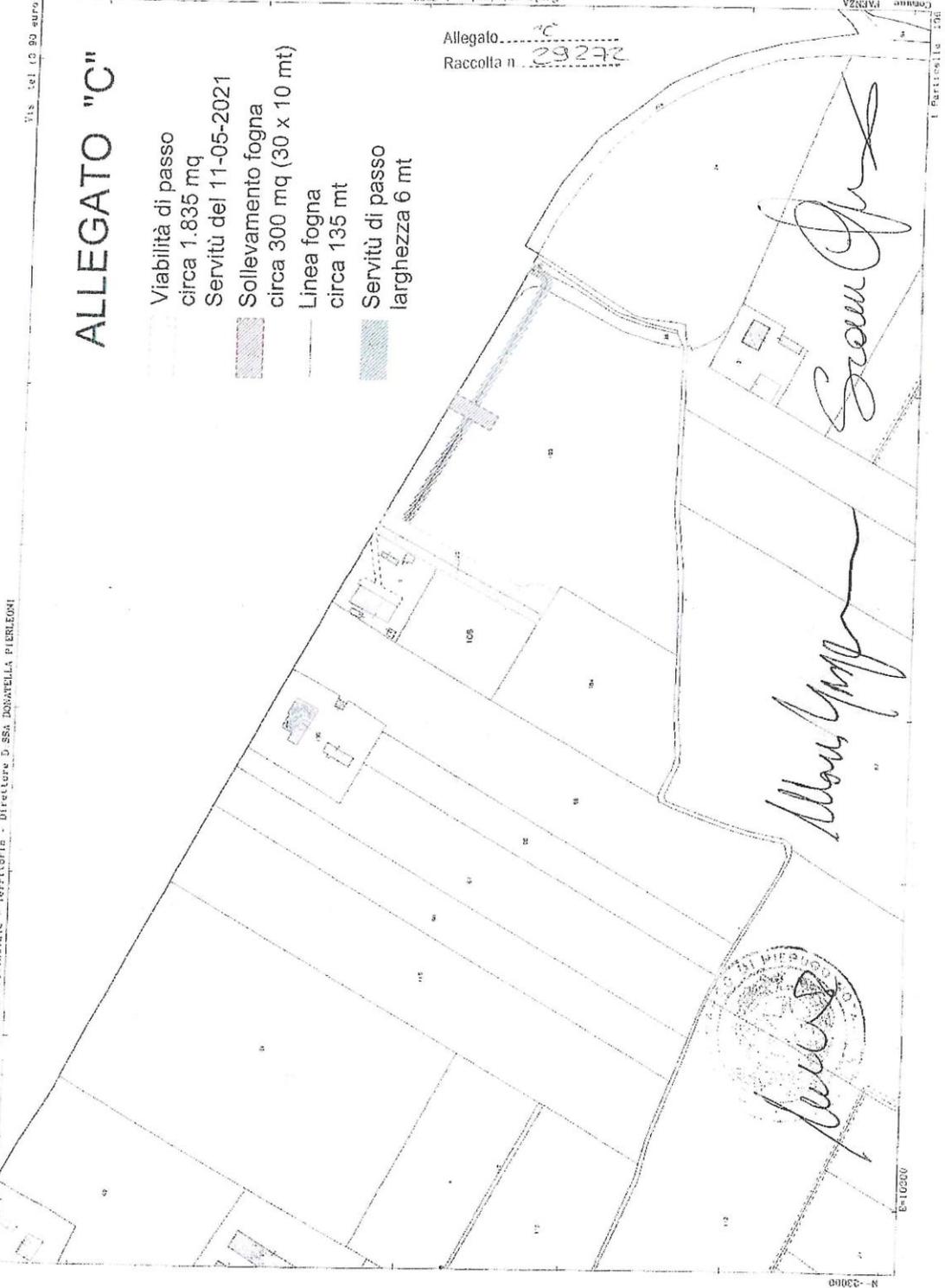
della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, previa lettura del presente atto, hanno apposto

in mia presenza la loro firma come sopra, a margine nonché
sugli allegati segnata, sottoscritta alle ore diciotto.
Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, 11 (undici) luglio 2023
(duemilaventitré).
Firmato: Marco Maltoni Notaio

ALLEGATO "C"

- Viabilità di passo
circa 1.835 mq
Servitù del 11-05-2021
- Sollevamento fogna
circa 300 mq (30 x 10 mt)
- Linea fogna
circa 135 mt
- Servitù di passo
larghezza 6 mt

Allegato n. 27252
Raccolta n. 27252



Allegato 5
Raccolta n. 29272

ALLEGATO "D"

COMUNE DI FAENZA

(Provincia di Ravenna)

Estensione della rete fognaria pubblica con realizzazione di nuovo impianto di sollevamento nell'ambito delle nuove urbanizzazioni su via Pana

Committente:
GEA S.r.l.
Via del Rio 400
47522 Cesena (FC)

GIMO S.r.l.
Via dell'Artigianato 6
48018 Faenza (RA)

Redatto da:



Ing. TIZIANO CARDUCCI

Sede operativa: via Bruno Buozzi 90, 59100 Prato
Sede legale: via dei Della Robbia 23, 50132 Firenze
proteo@proteoing.it | proteo@pec.proteoing.it
CFP IVA 07098190481

Redatto :
Ing. T. Carducci

Controllato :
Ing. C. Baietti

Approvato :
Ing. V. Ponzetta

Revisione :
01 Ottobre 2022

Data emissione:
Ottobre 2022

Oggetto:

Elaborato :

C.1

Scala :

L106

STIMA DI MASSIMA



PROGETTO DI FATTIBILITÀ
TECNICO-ECONOMICA

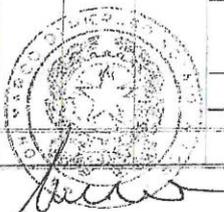
Alvaro Gamp
Scam D

Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DELLAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		pat rig	lung	larg	H/peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
Stima di massima									
Reti pubbliche (Cat D)									
1 / 1 A01.004.005 a	Scavo a sezione obbligata Condotta premente								
	Ø200 su lotto A	715,00	0,600	1,200	514,80				
	Ø250 su provinciale *(H/peso=(2,200+2,3)/2)	120,00	0,600	1,200	86,40				
	Ø250 su lotto B *(H/peso=(2,3+2,65)/2)	30,00	0,800	2,100	50,40				
	Ø200 su lotto B	180,00	0,800	2,250	324,00				
	Ø250 tubazione ingresso sollevamento	100,00	0,800	2,475	198,00				
		35,00	0,600	1,400	29,40				
		10,00	1,000	3,200	32,00				
	SOMMANO mc				1'235,00	6,80	8'398,00		
2 / 2 C01.010.005 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero Vedi voce n° 1 [mc 1 235,00]			10,000	12'350,00				
	SOMMANO mc/km				12'350,00	0,74	9'139,00		
3 / 3 C02.001.015	Sottofondo eseguito per letto di posa di tubazioni Condotta premente	715,00	0,600	0,500	214,50				
	Ø200 su lotto A	120,00	0,600	0,500	36,00				
	Ø250 su provinciale	30,00	0,600	0,600	10,80				
	Ø250 su lotto B	180,00	0,800	0,600	86,40				
	Ø200 su lotto B	100,00	0,800	0,600	48,00				
	Ø250 tubazione ingresso sollevamento	35,00	0,600	0,600	12,60				
		10,00	1,000	0,600	6,00				
	a detrarre tubazioni *(lung =715+120)*H/peso=(0,11/2)*2*3,14)	835,00		0,000	-7,52				
	a detrarre tubazioni *(lung =30+180+100+35+10)*H/peso=(0,25/3)*2*3,14)	355,00		0,049	-17,40				
	Sommano positivi mc				414,30				
	Sommano negativi mc				-24,92				
	SOMMANO mc				389,38	35,25	13'725,65		
4 / 4 C01.019.025 a	Misto granulometrico stabilizzato Condotta premente su area urbanizzazione *(H/peso=1,200-0,5)	120,00	0,600	0,700	50,40				
	Ø200 su lotto A *(H/peso=2,1-0,6)	30,00	0,800	1,500	36,00				
	Ø250 su lotto B *(H/peso=(2,3+2,65)/2-0,6)	100,00	0,800	1,875	150,00				
	Ø200 su lotto B *(H/peso=1,400-0,6)	35,00	0,600	0,800	16,80				
	Ø250 tubazione ingresso sollevamento *(H/peso=3,200-0,6)	10,00	1,000	2,600	26,00				
	SOMMANO mc				279,20	46,30	12'926,96		
5 / 5 NP.07	F.p.o. misto cementato Condotta premente *(H/peso=1,200-0,5)	715,00	0,800	0,700	400,40				
	Ø250 su provinciale *(H/peso=(2,200+2,3)/2-0,6)	180,00	0,800	1,650	237,60				
	SOMMANO mc				638,00	80,00	51'040,00		
6 / 6 C02.004.035 c	Tubi in polietilene ad alta densità PE 100 (PN16): diametro di 110 mm Condotta premente *(lung.=715+120)	835,00			835,00				
	SOMMANO m				835,00	27,35	22'837,25		
7 / 7 C02.016.120 d	Tubi in pvc rigido (SN 8 kN/mq): diametro di 200 mm, spessore 5,9 mm Ø200 su lotto A	30,00			30,00				
	Ø200 su lotto B	35,00			35,00				
	SOMMANO m				65,00		118'066,86		

COMMITTENTE:

Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		prof. (m)	lung. (m)	larg. (m)	spesso (m)		unitario	TOTALE
	RIPORTO					65,00		118'066,86
	SOMMANO m					65,00	30,53	1'984,43
8 / 8 C02.016.120 c	Tubi in pvc rigido (SN 8 kN/mq) diametro di 250 mm, spessore 7,3 mm Ø250 su provinciale Ø250 su lotto B Ø250 tubazione ingresso sollevamento		180,00 100,00 10,00			180,00 100,00 10,00		
	SOMMANO m					290,00	41,44	12'017,83
9 / 9 C01.022.010 a	Strato di base in conglomerato bituminoso spessore compresso fino a 8 cm Condotta premente Ø250 su provinciale		715,00 180,00	1,000 1,200		715,00 216,00		
	SOMMANO mq					931,00	15,30	14'244,30
10 / 10 C01.022.020 a	Strato di usura in conglomerato bituminoso spessore compresso fino a 3 cm Ripristino semicarreggiata Condotta premente Ø250 su provinciale		715,00 180,00	4,000 4,000		2'860,00 720,00		
	SOMMANO mq					3'580,00	8,08	28'026,40
11 / 11 C01.058.005	Demolizione parziale di massicciata stradale Condotta premente *(larg.=0,600+0,4) Ø250 su provinciale *(larg.=0,800+0,4)		715,00 180,00	1,000 1,200		715,00 216,00		
	SOMMANO mq					931,00	4,70	3'875,70
12 / 12 C01.058.015 a	Fresatura di pavimentazioni stradali Ripristino semicarreggiata Condotta premente Ø250 su provinciale		715,00 180,00	4,000 4,000	3,000 3,000	8'580,00 2'160,00		
	SOMMANO mq					10'740,00	0,60	6'444,00
13 / 13 C02.019.165 d	Chiusino di ispezione in ghisa sferoidale Ø60					7,00		
	SOMMANO cad.					7,00	355,41	2'487,87
14 / 14 NP.01	F.p.o. di pozzetto d'ispezione in cls pref Ø800 mm	4,00 2,00				1,500 1,600 3,200	6,00 3,20 3,20	
	SOMMANO ML					12,40	435,00	5'394,00
15 / 15 NP.06	Oneri per interferenza reti SNAM e posa boole protettive					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'500,00	1'500,00
16 / 16 NP.10	Oneri di scarica terre e rocce di scavo Vedi voce n° 1 [mc 1 235,00]					1'235,00		
	SOMMANO mc					1'235,00	20,00	24'700,00
A RIPORTARE								220'141,18

COMMITTENTE:

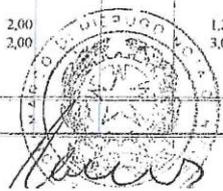


Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DELLAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug	lung	larg	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							220'141,18
17 / 17 Z.1	Arrotondamenti e oneri non prevedibili					858,82		
	SOMMANO					858,82	1,00	858,82
	Parziale Reti pubbliche (Cat 1) euro							221'000,00
	Impianto di sollevamento (Cat 2)							
18 / 18 A01.001.005 a	Scavo di sbancamento Piesbanco per impianto di sollevamento		10,00	10,000	1,000	100,00		
	SOMMANO mc					100,00	5,24	524,00
19 / 19 C01.010.005 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero Vedi voce n° 18 [mc 100,00]				10,000	1'000,00		
	SOMMANO mc/km					1'000,00	0,74	740,00
20 / 20 C01.019.025 a	Misto granulometrico stabilizzato Pavimentazione sollevamento Rutiterro sbancamento vasca autoaffondante		10,00	10,000	0,400	40,00 20,00		
	SOMMANO mc					60,00	46,30	2'778,00
21 / 21 C01.022.010. a	Strato di base in conglomerato bituminoso: spessore compreso fino a 8 cm Area sollevamento		10,00	10,000		100,00		
	SOMMANO mq					100,00	15,30	1'530,00
22 / 22 C02.019.050. e	Pozzetti prefabbricati, dimensioni interne 50x50x50 cm Caditoie e altri pozzetti					6,00		
	SOMMANO cad					6,00	113,60	681,60
23 / 23 NP.02	Fornitura e posa in opera di muretto in cls pref.70x15 e recinzione in maglia sciolta 150 cm		40,00			40,00		
	SOMMANO ML					40,00	85,00	3'400,00
24 / 24 NP.03	Opere elettromeccaniche impianto di sollevamento comprese 1+1 pompe Flygt e misuratore di portata					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	30'000,00	30'000,00
25 / 25 NP.04	Opere elettriche impianto di sollevamento compreso quadro TLC, start-up, illuminazione					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	24'000,00	24'000,00
26 / 26 NP.05	F.p.o. cameretta pref autoaffondante, compresa lastra di copertura, setti di separazione interni in opera, chiusini					1,00		
	A RIPORTARE					1,00		284'653,60

COMMITENTE:

N.Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	REPORTO					1,00		284.653,60
	SOMMANO a corpo					1,00	30.000,00	30.000,00
27 / 36 NP.10	Oneri di discarica terre e rocce di scavo Vedi voce n° 18 [mc 100,00]					100,00		
	SOMMANO mc					100,00	20,00	2.000,00
28 / 37 Z.1	Atrofondamenti e oneri non prevedibili					1.346,40		
	SOMMANO					1.346,40	1,00	1.346,40
	Parziale Impianto di sollevamento (Cat 2) euro							57.000,00
	Allaccio privato lotto C' (Cat 3)							
29 / 27 A01.004.005 a	Scavo a sezione obbligata Allaccio Lotto C' (su area verde) Attraversamento canale bonifica Collegamento al sollevamento a deltarre scavo pientente	45,00 15,00 80,00 80,00	0,600 1,000 1,000 1,000	1,000 3,000 3,000 -1,200		27,00 45,00 240,00 -96,00		
	Sommano positivi mc					312,00		
	Sommano negativi mc					-96,00		
	SOMMANO mc					216,00	6,80	1.468,80
30 / 28 A01.010.010 a	Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo Allaccio Lotto C' (su area verde) *(H/peso=1,000-0,5) Attraversamento canale bonifica *(H/peso=3,000-0,5) Collegamento al sollevamento *(H/peso=3,000-1,2-0,5)	45,00 15,00 80,00	0,600 1,000 1,000	0,500 2,500 1,300		13,50 37,50 104,00		
	SOMMANO mc					155,00	4,31	668,00
31 / 29 C01.010.005 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero Vedi voce n° 27 [mc 216,00] Vedi voce n° 28 [mc 155,00]				10,000 10,000	2.160,00 -1.550,00		
	Sommano positivi mc/km					2.160,00		
	Sommano negativi mc/km					-1.550,00		
	SOMMANO mc/km					610,00	0,74	451,40
32 / 30 C02.016.120 c	Tubi in pvc rigido (SN 8 kN/mq), diametro di 160 mm, spessore 4,7 mm (lung.=45+15+80)	140,00				140,00		
	SOMMANO m					140,00	23,06	3.228,40
33 / 31 C02.001.015	Sottofondo eseguito per letto di posa di tubazioni Allaccio Lotto C' (su area verde) Attraversamento canale bonifica Collegamento al sollevamento	45,00 15,00 80,00	0,600 1,000 1,000	0,500 0,500 0,500		13,50 7,50 40,00		
	SOMMANO mc					61,00	35,25	2.150,25
34 / 32 NP.01	F.p.o. di pozzetto d'ispezione in cls pref. Ø800 mm	2,00 2,00		1,200 3,000		2,40 6,00		
	SOMMANO ML					8,40	435,00	3.654,00
	A RIPORTARE							329.620,90

COMMITTENTE:



Num Ord FARFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		pat ug	lung	larg	Peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							329'620,90
35 / 33 NP.06	Oneri per interferenza reti SNAM e posa beole protettive Allaccio lotto C					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'500,00	1'500,00
36 / 34 NP.10	Oneri di discarica terre e rocce di scavo Vedi voce n° 27 [mc 216,00] Vedi voce n° 28 [mc 155,00]					216,00 -155,00		
	Sommano positivi mc Sommano negativi mc					216,00 -155,00		
	SOMMANO mc					61,00	20,00	1'220,00
37 / 35 Z.1	Arrotondamenti e oneri non prevedibili					659,10		
	SOMMANO					659,10	1,00	659,10
	Parziale Allaccio privato lotto C (Cat 3) euro							15'000,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							333'000,00
	T O T A L E euro							333'000,00
	A R I P O R T A R E							

COMMITTENTE:

A.4a UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA – MONTEVECCHI
corso Matteotti 27 arch.PAGANI fax 0546-680247
Faenza tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Piana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

Vincoli e servizi:
- Rete Enel e Tema
- Rete Sham

Fig.61 Mapp.35-36-103-105

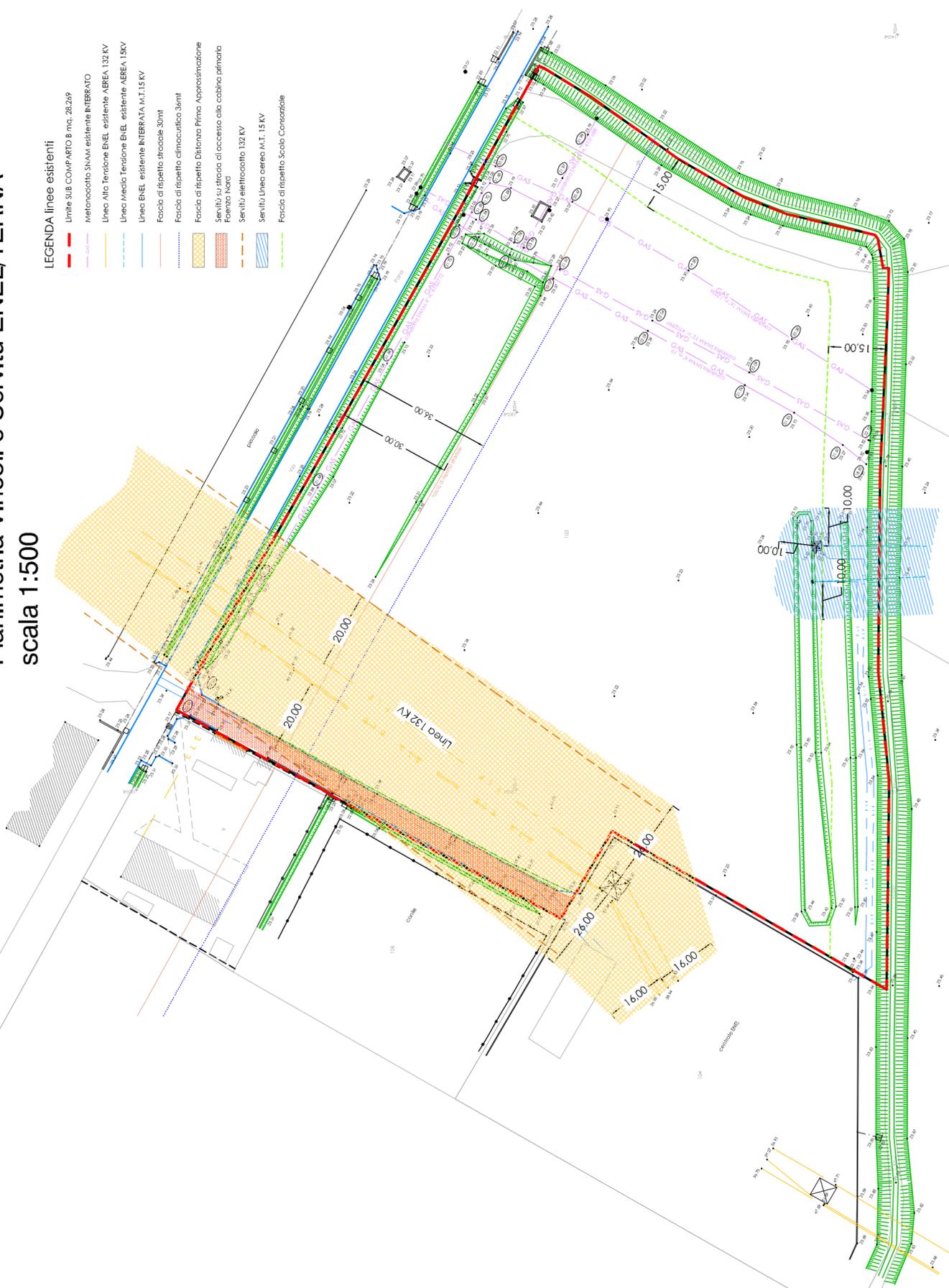
Con la consulenza specialistica di:
TOPOGRAFIA E INGEGNERIA ED. AUSTRIA
GEOL. CARLO MARINO SARTORI
RETTIFICAZIONE E
ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- onab SpA srlg

Rapp. 1:500

PROGETTISTA

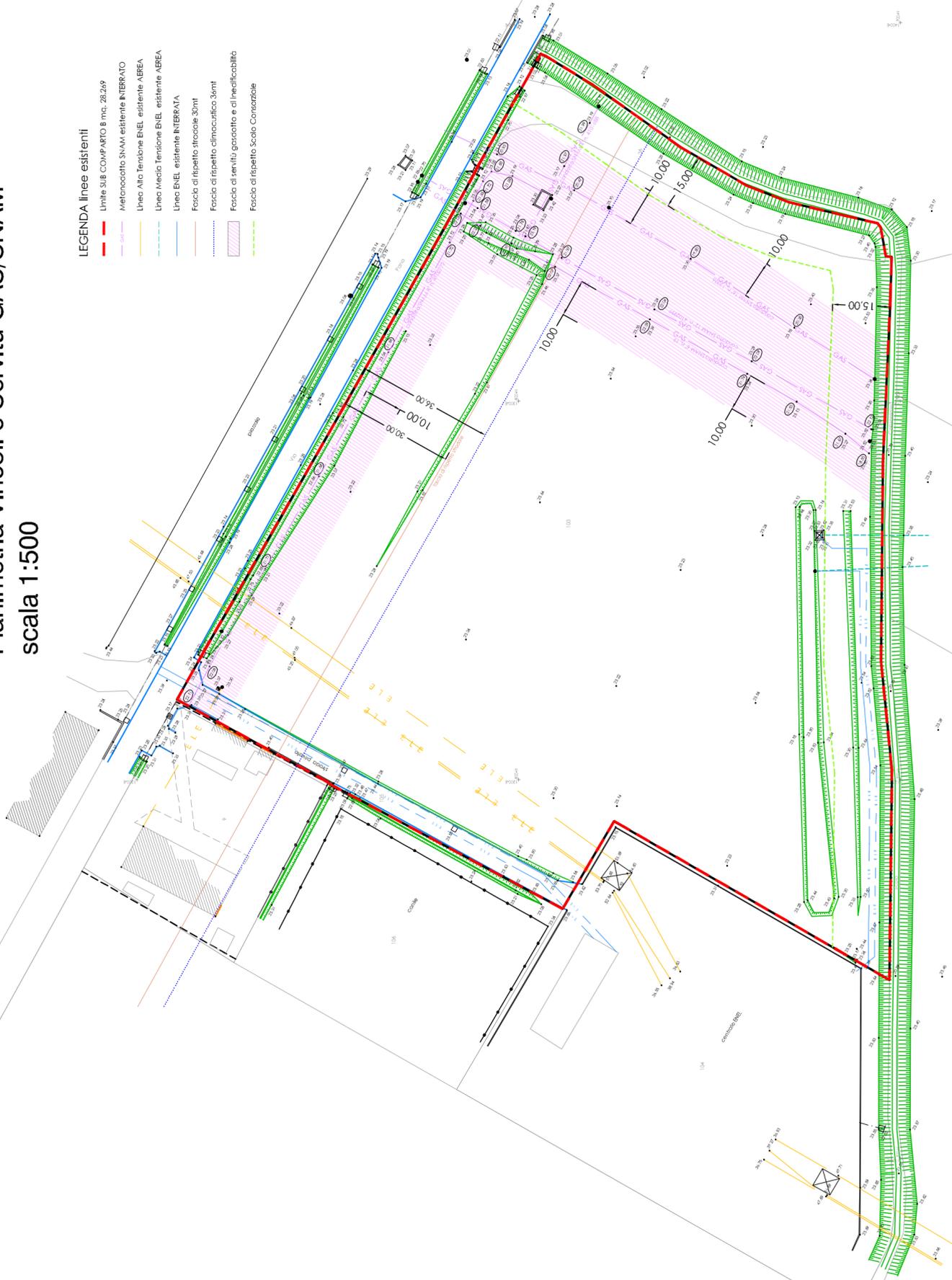
Planimetria Vincoli e Servizi ENEL/TERNA scala 1:500

- LEGENDA linee esistenti**
- Limite SUB COMPARTO B mq. 28.269
 - Metanodotto SNAV esistente INTERRATO
 - Linea Alta Tensione ENEL esistente AEREA 132 KV
 - Linea Media Tensione ENEL esistente AEREA 15KV
 - Linea ENEL esistente INTERRATA M.T.15 KV
 - Fascio di rispetto sfociale 30mt
 - Fascio di rispetto climatico 30mt
 - Fascio di rispetto Distanza Primo Approssimazione
 - Servizio su strada di accesso allo cabina primario
 - Fianco Nord
 - Servizio elettrodotto 132KV
 - Servizio Linea aerea M.T. 15 KV
 - Fascio di rispetto Scalo Consorziale



Planimetria Vincoli e Servizi GAS/SNAM scala 1:500

- LEGENDA linee esistenti**
- Limite SUB COMPARTO B mq. 28.269
 - Metanodotto SNAV esistente INTERRATO
 - Linea Alta Tensione ENEL esistente AEREA
 - Linea Media Tensione ENEL esistente AEREA
 - Linea ENEL esistente INTERRATA
 - Fascio di rispetto sfociale 30mt
 - Fascio di rispetto climatico 30mt
 - Fascio di servizio gascoatto e di inaccessibilità
 - Fascio di rispetto Scalo Consorziale



Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Piacchi" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana	Planimetria di Progetto
COMITENTE: CIMO SRL in liquidazione	Sezioni
Fig.61 Mapp. 55-98-109-105	Catasto: Area spartita in topografia AUTONOME AMMINISTRATIVE REGIONALI SETTORI ENERGETICI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
Rapp. 1:500	Aut. Tecnica: Faenza 400 Conf. Prov. Dir. del Lavori Stradali - Opere Straord.
PROGETTISTA	

Planimetria Generale Stato di Progetto
scala 1:500

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

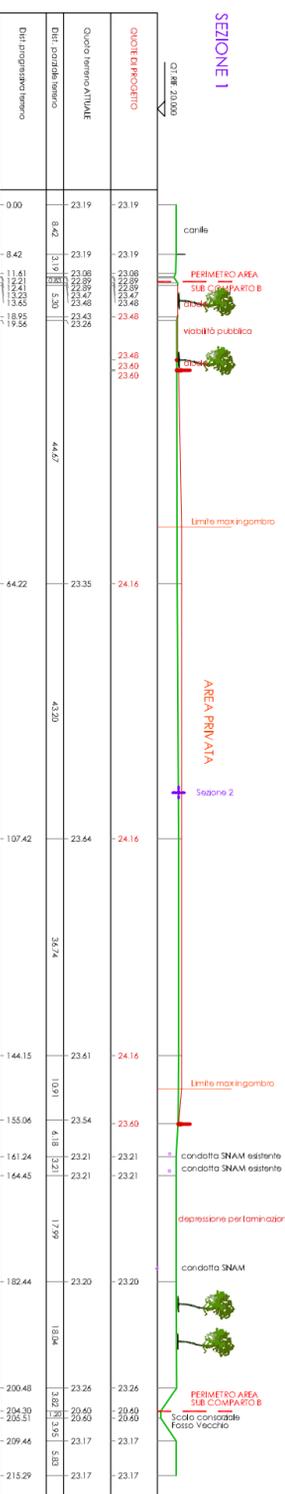
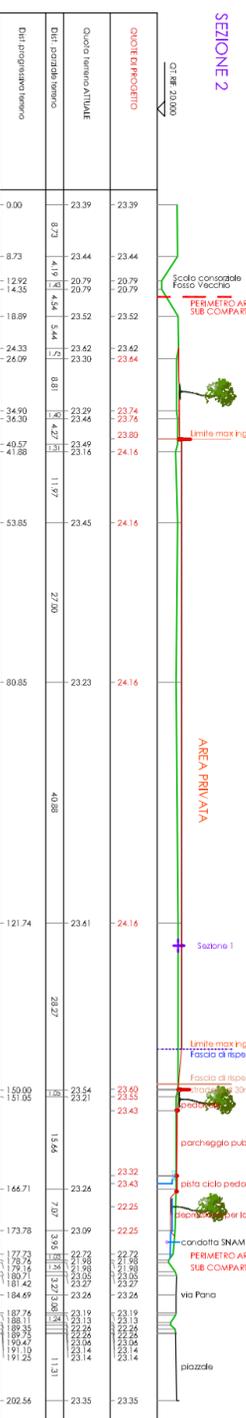
- Sl. mq. 28.269,00
- Indice di utilizzazione territoriale UT 0,50 / mq. ST
- SUL max (mq. 28.269 x 0,50) = mq. 14.134,50
- H. max 12,00 ml.

- LEGENDA linee esistenti
- Limite SUB COMPARTO B mq. 28.269
 - Sup. Fondaria Loto 1 mq. 13.821
 - Limite massimo edificabilità
 - Metronodotto SNAM esistente INTERRATO
 - Linea Alto Tensione ENEL esistente AEREA
 - Linea Medio Tensione ENEL esistente AEREA
 - Linea ENEL esistente INTERRATA
 - Fascio di rispetto stradale 30mt
 - Fascio di rispetto clinocurvitico 3ant
 - Fascio di rispetto scolo Consorziale
 - Pali Illuminazione Pubblico



Sezioni scala 1:500

- LEGENDA
- livello terreno di progetto
 - livello terreno stato di fatto



A.7

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA – MONTEVECCHI

corso Matteotti 27 arch.PAGANI fax 0546-680247
Faenza tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placchi" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

Individuazione Aree Pubbliche e Private
Individuazione Standard Urbanistici

Fig.61 Mapp. 35-36-103-105

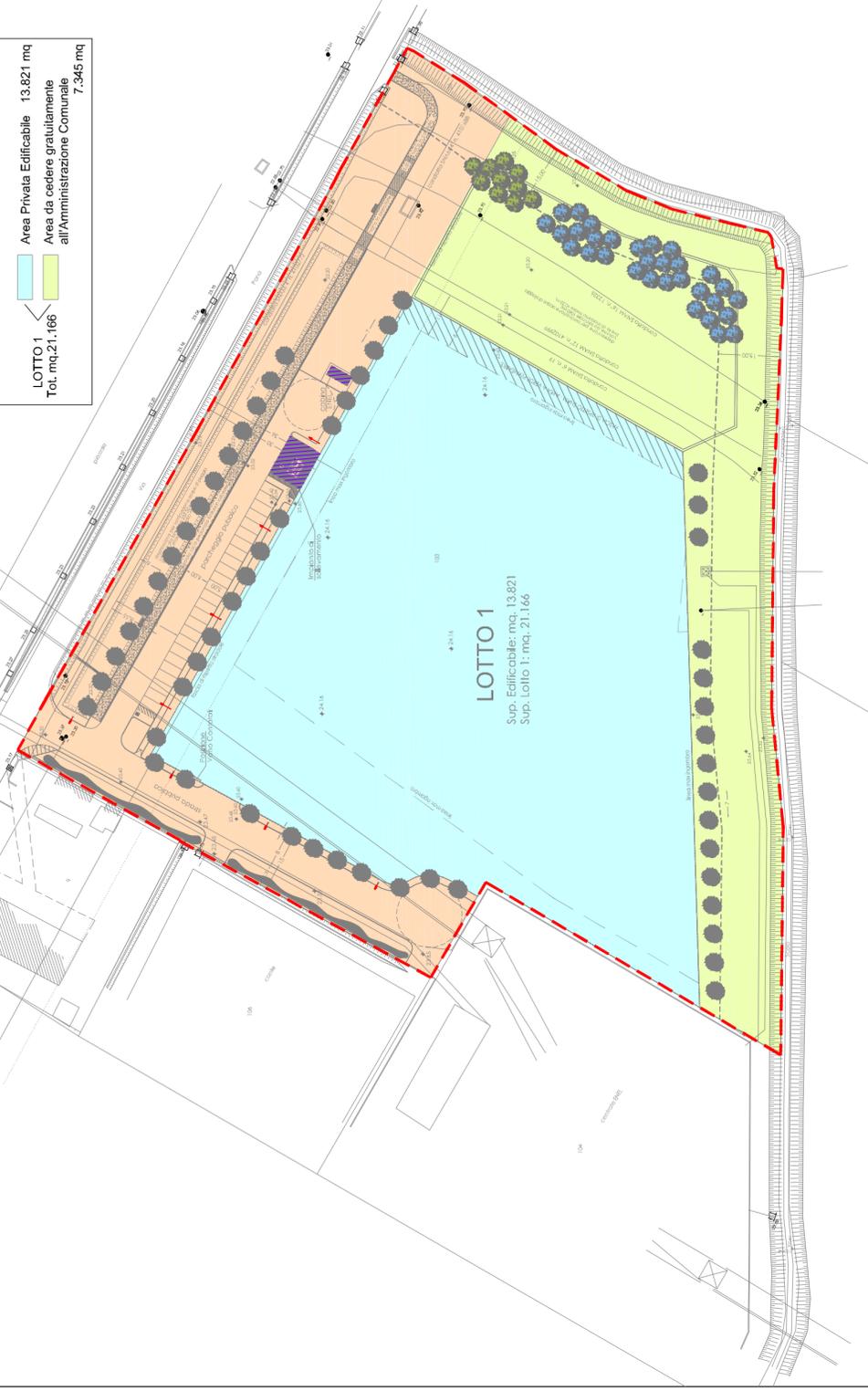
Rapp. 1:1000

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:
TOPOGRAFIA -Studio Topografico Faenza
VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA -Ing. Conil Franca
GEOLOGIA -Dott. Geol. Marabini Stefano
RETI FOGNARIE-IDRICHE -Studio Energia
ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Individuazione Aree Pubbliche e Private
scala 1:1000

LEGENDA SUB COMPARTO B	
--- Limite Sub Comparto B	28.269 mq
Area Pubblica	7.103 mq
Imp. di sofferamento di cui:	85 mq 14 mq
Area Privata Edificabile	13.821 mq
Area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale	7.345 mq
LOTTO 1 Tot. mq.21.166	



Individuazione Standard Urbanistici
scala 1:1000

SUB COMPARTO B St. mq. 28.269	
Standard pubblici 15% St. mq. 4.240,35 di cui:	Dati di Progetto
- Standard pubblico mq.5.167 di cui:	- Standard pubblico mq.5.167 di cui:
- 5% parcheggio pubblico mq. 1.413,45	- Parcheggio Pubblico mq.1.424
- 10% verde pubblico mq. 2.826,90	- Verde Pubblico mq.3.743
Area Privata Edificabile mq.13.821	Superficie LOTTO1 mq. 21.166
Area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale mq.7.345	
Viabilità pubblica mq.1.837	
Impianti tecnologici (cabina+imp.solleveramento) mq.99	

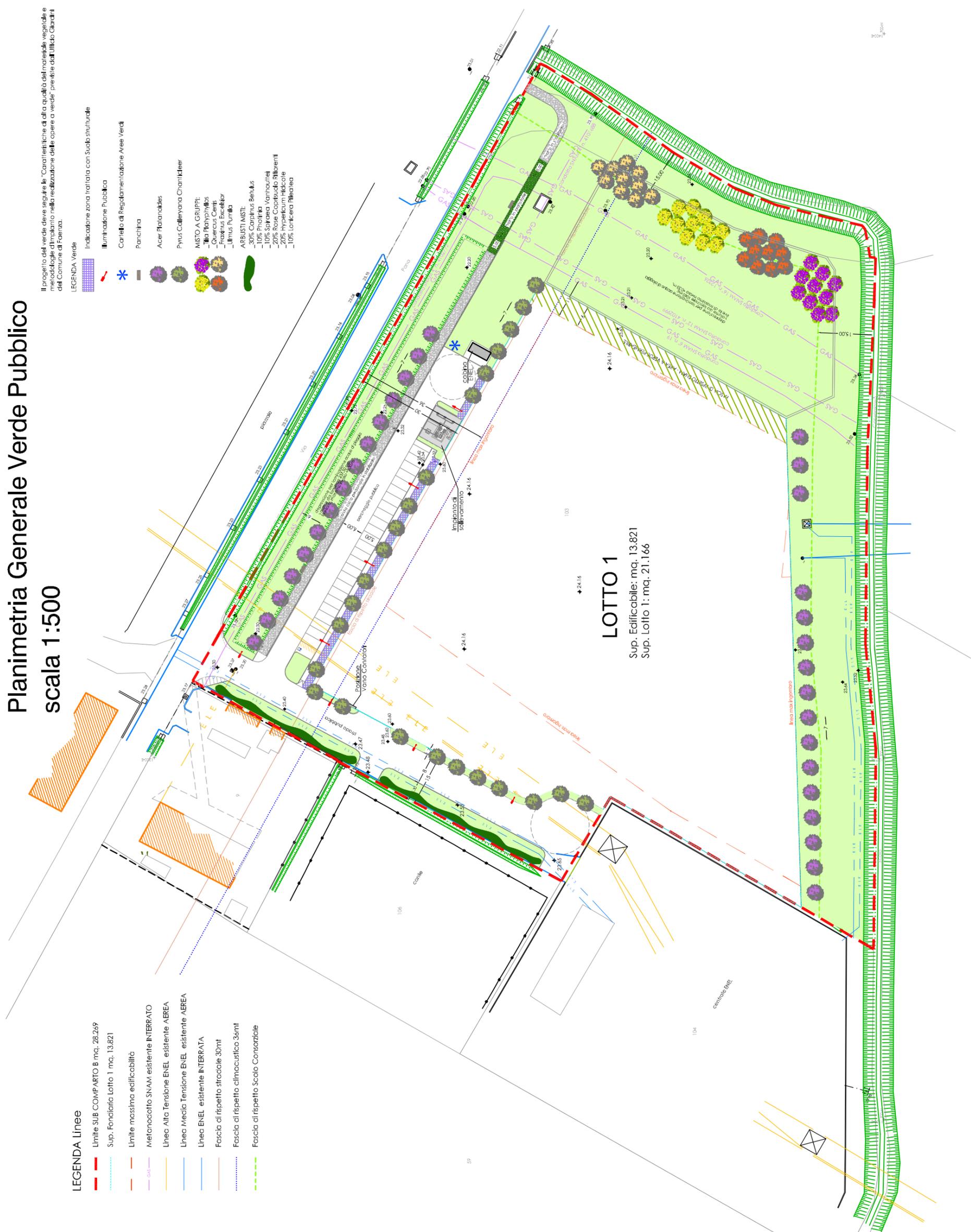


Planimetria Generale Verde Pubblico

scala 1:500

- Il progetto del verde deve seguire le "Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie d'impianto nella realizzazione delle opere a verde" previste dal "Patto Verde" del Comune di Faenza.
- LEGENDA Verde**
- Indicazione zona trattata con studio strutturale
 - Illuminazione Pubblica
 - Carriello di Regolamentazione Aree Verdi
 - Panchina
 - Acer Platanoides
 - Pinus Callicaryana Cranitzhofer
 - MISTO A GRUPPI:
 - 10% Platyanthos
 - 10% Quercus Casti
 - 10% Prunus Excelsior
 - 10% Ulmus Pumila
 - ARBUSTI MISTI:
 - 30% Cornus Betulus
 - 10% Photinia
 - 10% Spiraea Vanhouttei
 - 20% Rose Copisulalo Rilorenti
 - 20% Hypericum Hidcole
 - 10% Lonicera Fileaetea

- LEGENDA Linee**
- Linea SUB COMPARTO B mq. 28.269
 - Sup. Fondataio Lotto 1 mq. 13.821
 - Limite massima edificabilità
 - Metonocatto SNAM esistente INTERRATO
 - Linea Alta Tensione ENEL esistente AEREA
 - Linea Media Tensione ENEL esistente AEREA
 - Linea ENEL esistente INTERRATA
 - Fascia di rispetto stradale 30mt
 - Fascia di rispetto climatocustico 30mt
 - Fascia di rispetto Scalo Consorziale



LOTTO 1
 Sup. Edificabile: mq. 13.821
 Sup. Lotto 1: mq. 21.166

A.8 UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
 Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI
 corso Matteotti 27 arch.PAGANI fax 0546-660247
 Faenza tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
 relativo alla scheda di PRG n.167
 "Area Casinò - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana		Verde Pubbico
COMMITTENTE GIMO SRL in liquidazione		
Fig.61 Mapp. 95-96-103-105	Con la cartella specialistica di: TOPOGRAFIA VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACOUSTICA GEOLGIA RETI DI LINEE PUBBLICHE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Studio Topografico: Faenza Ing. Conf. Faenza Dir. Geol. Massimo Sillano Studio Ewag
Rapp. 1:500		
PROGETTISTA		

A.9 UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA – MONTEVECCHI

corso Matteotti 27 arch.PAGANI fax 0546 – 680247
Faenza tel.0546 – 28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE

GIMO SRL in liquidazione

Segnaletica - Legge 13/89

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Rapp. 1:500

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:
TOPOGRAFIA Studio Topografico Finca
VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACOUSTICA Ing. Conti Finca
GEOLOGIA Dott. Gedi, Marabelli Stefano
RETI FOGNARIE-DRICHE
ILLUMINAZIONE PUBBLICA Studio Energia

Segnale	Riferimento
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 122 Reg. di Attuazione Fig. 12.2.2.7 Mittente: Alunni 60 cm
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 122 Reg. di Attuazione Classe 1 Mittente: Alunni 60 cm
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 122 Reg. di Attuazione Classe 1 Mittente: Alunni 60 cm
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 122 Reg. di Attuazione Classe 1 Mittente: Alunni 60 cm
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 122 Reg. di Attuazione Fig. 12.2.2.8 Mittente: Alunni 90 cm
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 128 Reg. di Attuazione
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 128 Reg. di Attuazione
	Art. 39 Cod. Str. - Art. 127 Reg. di Attuazione Fig. 12.2.9 Mittente: Alunni 90 cm
	Posizione cantiere di regolamentazione dei veicoli
	Divieto di sosta
	SEGNALLETICA COZZANZINI: _Doveri Pubblici_ _Doveri Privati_

Planimetria Generale Segnaletica

LEGENDA

Limite SUB COMPARTO B mq. 28.269



LOTTO 1

Sup. Edificabile: mq. 13.821
Sup. Lotto 1: mq. 21.166

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTIO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

Segnaletica - Legge 13/89

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specializzata di
TOPOGRAFIA Studio Topografico Faenza
VALUTAZIONE AMBIENTALE ED AUSTRIA Ing. Carl-Franco
GEOLOGIA Ing. Gian-Franco Siano
ILLUMINAZIONE ARCHE Ing. Gian-Franco Siano
ILLUMINAZIONE PUBBLICA Studio Emvigi

Rapp. 1:500

PROGETTISTA

LEGENDA SEGNALETICA STRADALE
Art. 39 Codice della Strada



- Prescrizioni di parcheggio 60x90cm
Figura II 77/a Art.120
- Sosta consentita a particolari categorie 60x90cm
Figura II 79/a Art.120
- Divieto di sosta e fermata Ø 60cm
Figura II 75 Art.120
- Fermata e dare precedenza 90cm
Figura II 37 Art.107
- Dare precedenza L90cm
Figura II 36 Art.106
- Senso vietato
Figura II 37 Art.116
- Senso unico parallelo
Figura II 348 Art.135
- Inizio percorso pedonale e ciclabile - Ø 60cm
fig. 92/b art. 122;
- Fine del percorso pedonale e ciclabile - Ø 60cm
fig. 93/b art. 122;
- Percorso pedonale - Ø 60cm
fig. 98 art. 122
- Fine percorso pedonale - Ø 60cm
fig. 99 art. 122
- Divieto di sosta camper

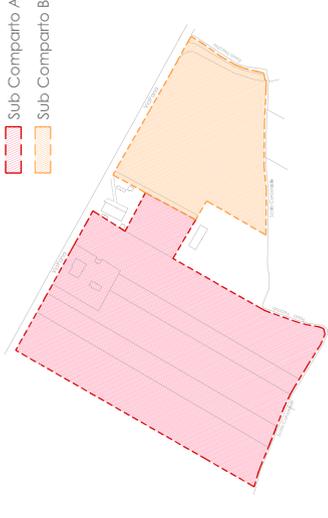
- Art. 120
Fig. II 76 Classe 1 Misura 60 x 60 cm
- Strada senza uscita
art. 135
- Divieto di sosta
art. 120
- Posizionamento cartello di
regolamentazione Area Verdi

- Segnaletica orizzontale
- Dare precedenza
- Segnaletica orizzontale:
attraversamenti pedonali

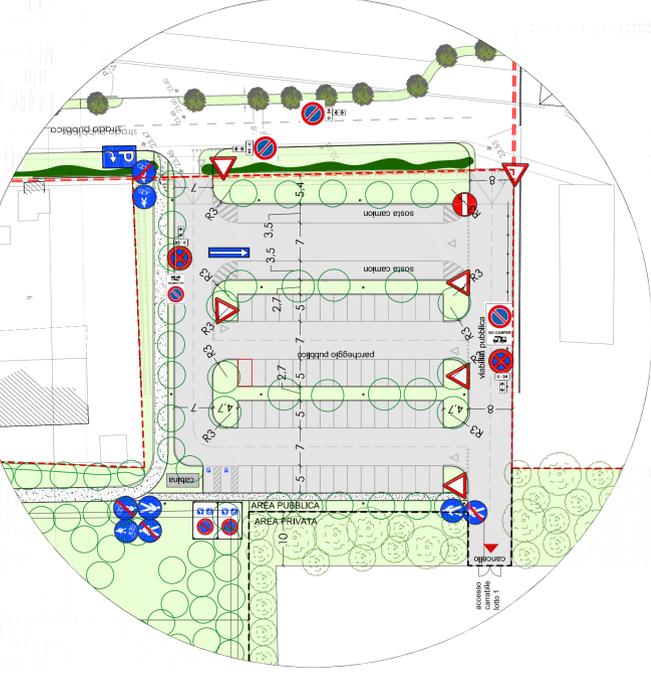
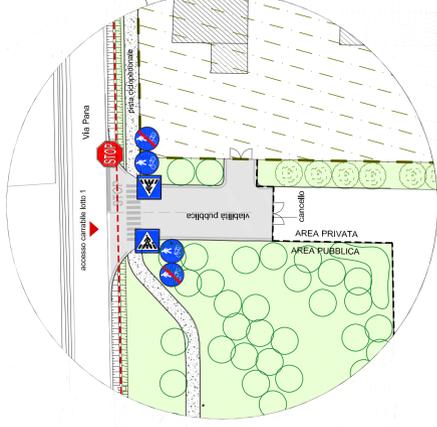
PLANIMETRIA PROGETTO
scala 1:1.000



AREA DI INTERVENTO



ACCESSO DA VIA PANA
scala 1:500





COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

VISTO DEL FUNZIONARIO

Proposta n. 2024 / 77
del AREA TERRITORIO E AMBIENTE CONFERITA ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA
FAENTINA*

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI
INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 167 "AREA CASINO PLACCI" SUB. B .
APPROVAZIONE

Il Responsabile del Servizio

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del visto di regolarità, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- preso atto di quanto previsto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000; appone il visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 11/03/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
COMPETENTE
BABALINI DANIELE
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta n. 2024 / 77
del AREA TERRITORIO E AMBIENTE CONFERITA ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA
FAENTINA

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI
INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 167 "AREA CASINO PLACCI" SUB. B .
APPROVAZIONE

Il Dirigente del Settore

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013; per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 11/03/2024

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO
ANGELINI LUCIO
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta n. 2024 / 77

del AREA TERRITORIO E AMBIENTE CONFERITA ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA
FAENTINA

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI
INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 167 "AREA CASINO PLACCI" SUB. B .
APPROVAZIONE

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;

- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;

- vista la delega disposta dal Dirigente del Settore Finanziario dell'Unione con determina n. 4265/2023 del 29/12/2023;

- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

che l'atto è dotato di copertura finanziaria;

che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;

che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente relativamente all'acquisizione gratuita di aree a seguito dell'eventuale attuazione delle previsioni in questione;

esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 11/03/2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO
/IL RESPONSABILE DELEGATO
MANTELLINI CHIARA

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

Certificato di pubblicazione

Deliberazione di Giunta comunale n. 44 del 12/03/2024

SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

Oggetto: COMUNE DI FAENZA: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA PRG 167 "AREA CASINO PLACCI" SUB. B . APPROVAZIONE.

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 18/03/2024.

Li, 18/03/2024

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SUCCI MILVA
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)