

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna



TAVOLA N.	TITOLO ELABORATO	
R.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
SCALA	DATA EMISSIONE	NOME FILE
	01/09/23	E025 via Bisaura VPPIP.pln
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio n. 64 - Mappali n. 269, 301, 444, 446, 447, 448 (parte)	
DESTINAZIONE URBANISTICA	P.R.G. - Scheda n. 129 "AREA VIA BISAURA" R.U.E. - Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5) - Poli Funzionali (art. 21)	

PROGETTISTA ARCHITETTONICO	COMMITTENTE e PROPRIETA'
Arch. ENNIO NONNI Via Togliatti, 132 - 48014 - Castel Bolognese (RA) Tel. 0546/655352 - Cell. 329/2107556 nonni@ennionnonni.it - www.ennionnonni.it CF. NNNNNE54P28D458L - PI. 02658120395 Ordine degli Architetti di Ravenna n. 80	LEVEL 11 Srl Viale Della Lirica, 35 - 48124 - Ravenna (RA) CF. e PI. 02508970395 - Iscritto al registro Imprese CCIAA di Ravenna al n. 02508970395 Legale rappresentante : sig. Danilo Donati

ALTRI TECNICI :			
CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO Geom. Giorgio Garavini Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 335/6344141 studioswlg@gmail.com Collegio dei Geometri di Ravenna n.1413	PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE Ing. Franca Conti Via Gorki, 11 - 40128 - Bologna (BO) Tel. 051/327151 - Cell. 338/8265890 francac68@alice.it Elenco Nazionale ENTECA n. 5238 Elenco Regionale RER/00192 Ordine Ingegneri di Ravenna n. 964	PROGETTAZIONE GEOLOGICA Geologo Stefano Marabini Via San Martino, 1 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 348/2680965 stemarabini@libero.it Ordine Geologi Regione ER n. 209	STUDIO DEL TRAFFICO Ing. Simona Longhi Via G. Rossi, 85 - 48121 - Faenza (RA) Cell. 366/9708551 slonging@libero.it Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1614
CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO Geom. Martina Dalmonte Viale Umberto I, 42 - 48014 - Castel Bolognese (RA) Cell. 339/6425089 m.dalmonte@icloud.com Collegio dei Geometri di Ravenna n.1685	PROGETTAZIONE RETE FOGNARIA E LAMINAZIONE Ing. Paolo Ruggeri Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 338/4770687 ruggeri.studiotecnico@gmail.com Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1342	PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS e ILL. PUBBLICA Studio Associato Energia Per. Ind. Giuliano Rambelli Per. Ind. Cristian Fabbi Viale Marconi, 30/3 - 48018 - Faenza (RA) Tel. 0546/668163 energia@energia.ra.it	TOPOGRAFIA Geom. Nevio Kristancic Via Tolosano, 60 - 48018 - Faenza Tel. 0546/29138 info@studiotopograficofaenza.it Collegio Geometri di Ravenna n. 1243

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "AREA BISAURA"
SCHEDA DI PRG n. 129**

1 PREMESSA

La presente relazione è riferita al progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla trasformazione urbanistica a carattere produttivo dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 delle Norme di Attuazione che ne prevede la trasformazione attraverso la disciplina del PRG '96 e più precisamente, nel caso specifico, mediante le norme della scheda n. 129 "Area Bisaura".

Si evidenzia come l'area in oggetto è individuata nella parte grafica della scheda di PRG n. 129, confinante con l'area inserita nella scheda di PRG n. 7 ("Polo Commerciale Faenza" sub comparto B) che identifica il tratto di viabilità strutturale di collegamento (nuova Via Bisaura) in parte realizzata ed in fase di completamento a seguito del rilascio del P.d.C. convenzionato n. 218/2010 e del successivo P.d.C. a completamento n. 55/2018. L'area da trasformare oggetto del presente Piano risulta avere una superficie territoriale complessiva desunta da rilievo topografico pari a mq. 44.053,00 circa, tale area risulta così definita:

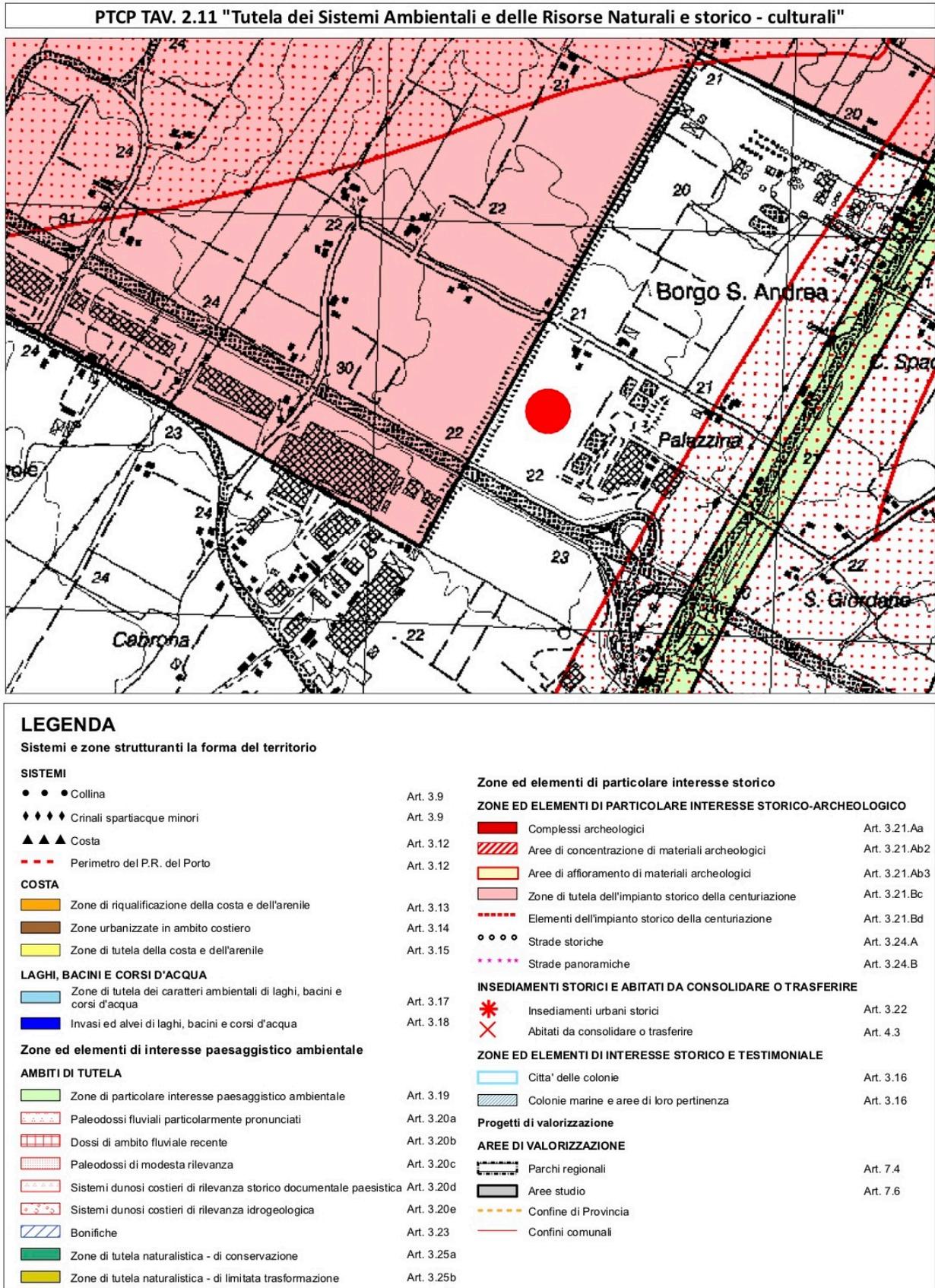
- proprietà Level 11 Srl
- proprietà Gaddoni Giuseppe

All'interno della proprietà GADDONI è presente un nucleo abitativo costituito da tre fabbricati identificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" di cui all'Art. 6 delle N.d.A.; il presente Piano prevede lo stralcio di tutta l'area di pertinenza di tali fabbricati coincidente con l'intera proprietà del Signor Gaddoni, identificandola in "Area a verde privato". Si precisa che tali fabbricati sono già stati oggetto di interventi edilizi a seguito della presentazione in data 12/08/2019 prot. 64961 della SCIA, a firma del geom. Pietro Gentilini, che ha identificato l'area pertinenziale a verde privato, recintandola e ritagliandola dalla restante area della scheda n. 129. Infine si segnala che, con riferimento alla accessibilità dell'area in esame, risultano già realizzate, collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale tutte le opere pubbliche di urbanizzazione primaria con partenza dalla Via Granarolo fino al vicino complesso commerciale "Le Maioliche"; le restanti opere pubbliche relative alla nuova Via Bisaura risultano ultimate in attesa di cessione al comune.

2 – INQUADRAMENTO NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E LOCALE

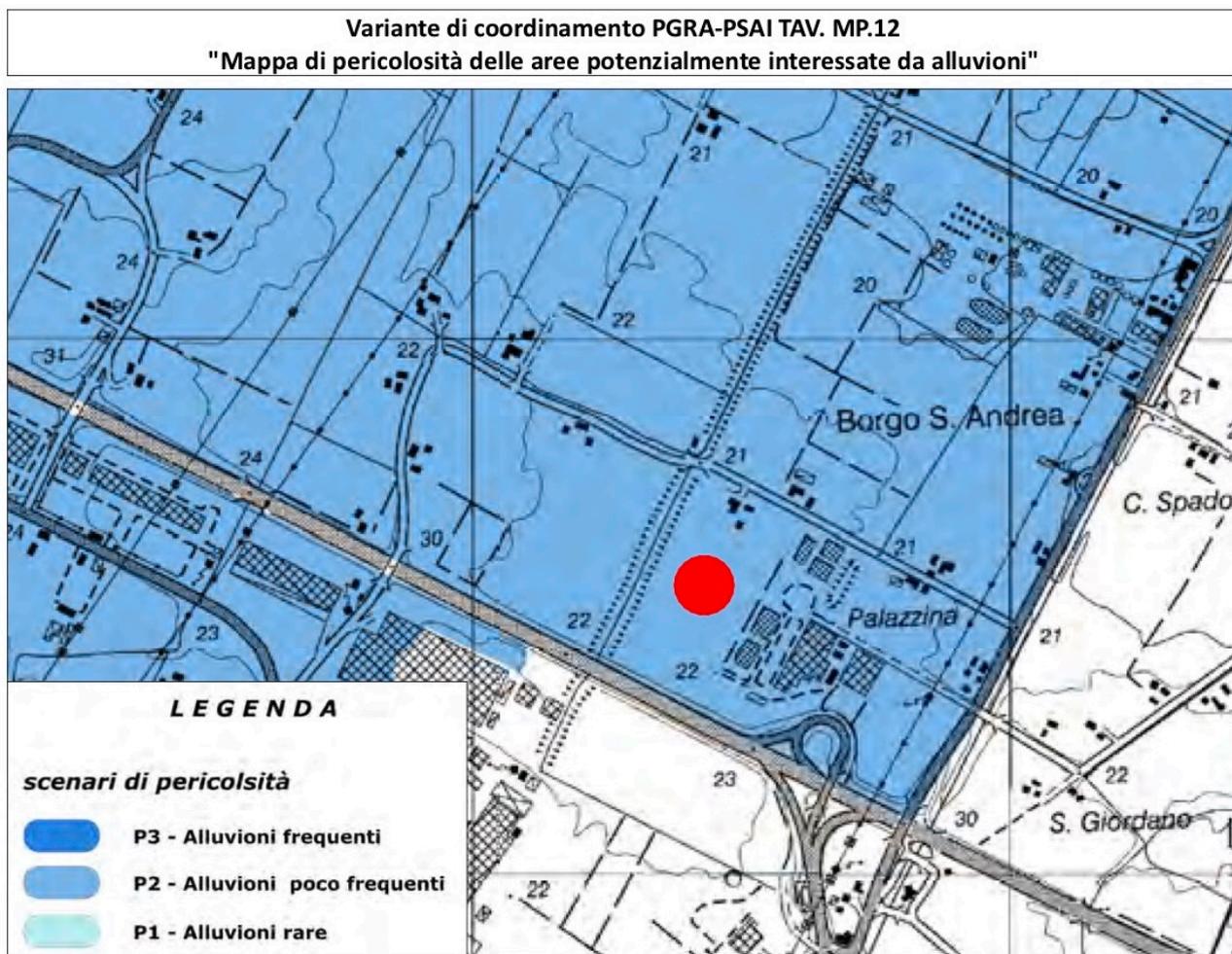
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Tavola del PTCP 2.11 “Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico – culturali” mostra come l’area in esame sia priva di vincoli.



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

La variante di coordinamento finalizzata al coordinamento tra i vari Piani in materia idraulica, fornisce le mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni e nello specifico la Tav. PM12 inserisce l'area in esame in uno scenario di pericolosità P2 con probabilità di alluvioni poco frequenti. Le Norme Integrative all'Art. 32 comma 1 trasferiscono al Comune la competenza per valutare la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, per la trasformazione delle aree così classificate, mentre il comma 3 dell'Art. 32, che tratta del reticolo di Bonifica, rimanda alla "Direttiva per la Sicurezza Idraulica nei Sistemi Idrografici di Pianura del Bacino del Reno" in applicazione del quale il Consorzio di Bonifica competente rilascia il parere: l'area in esame ricade nelle competenze del "Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale".



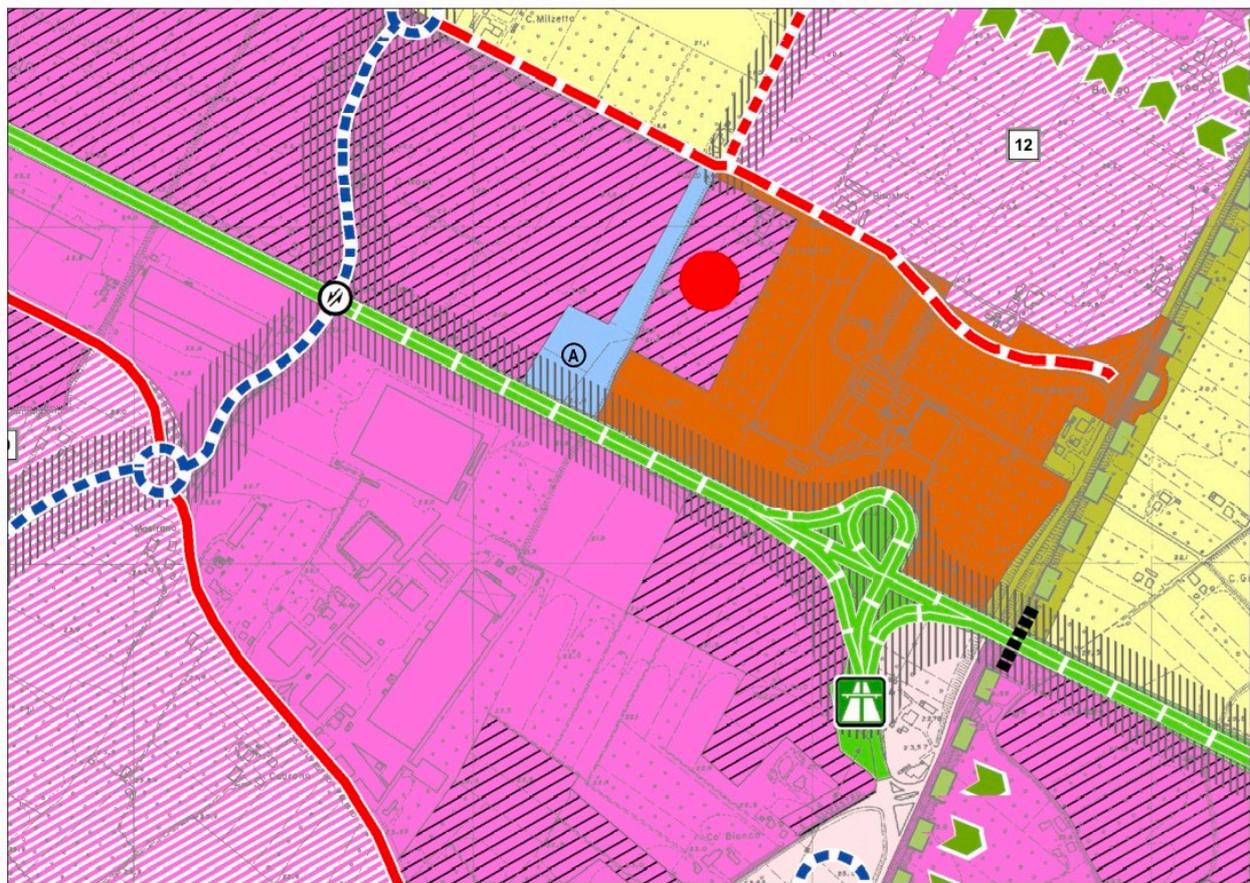
Piano Strutturale Comunale

La Tav. 3.7 “Aspetti strutturanti – Progetto: Scenario” del PSC inserisce l’area in esame in “Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali” (Art. 5.2 NdA).

Inoltre si possono individuare gli interventi di adeguamento della viabilità esistente, finalizzati al miglior collegamento con la Via Granarolo ed al Casello Autostradale di Faenza.

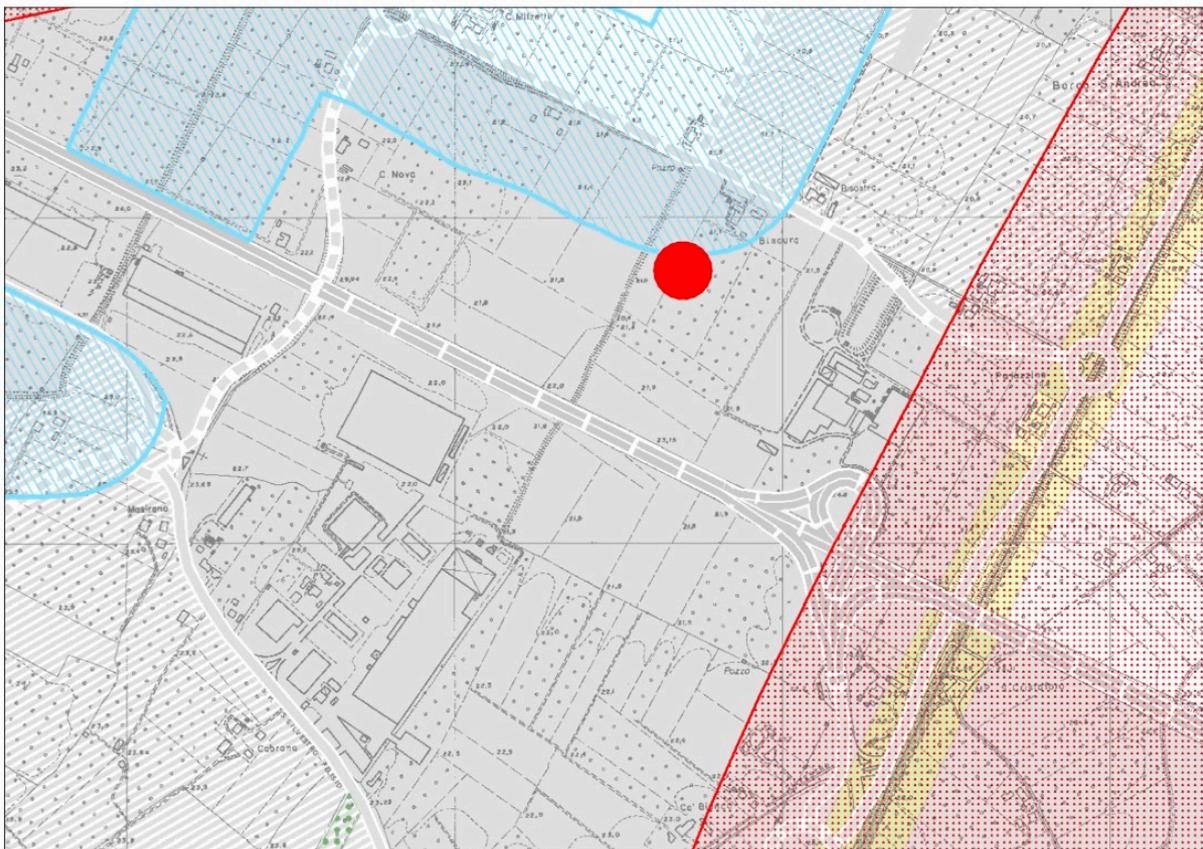
Tali interventi sulla viabilità pubblica risultano realizzati a seguito dell’apertura del Centro Commerciale “Le Maioliche” ed in parte in fase di completamento.

PSC TAV. 3.7 "Aspetti strutturanti - Progetto : Scenario"



La Tavola 4.A “Tutele: natura e paesaggio”, evidenzia, come parte dell’area in oggetto sia interessata dalla tutela paesaggistica derivante dalla presenza in confine con la Via Bisaura a Nord dello scolo consorziale “Fosso Vecchio” (D.Lgs. 42/2004 Art. 142 lettera c) comma 1) “I Fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi del 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 150 ml. ciascuna”).

PSC TAV. 4.A_7 "Aspetti condizionanti - Tutele : natura e paesaggio"



	Confine comunale		Viabilità esistente		Autostrada
	Centro Storico		Adeguamento viabilità		Adeguamento autostrada
	Territorio pianificato		Viabilità di progetto		Rete ferroviaria esistente
	Ambiti di nuova previsione del PSC		Tratto ferroviario di progetto		

Siti Rete Natura 2000 (Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE; D.G.R. n. 1224/2008)

Siti di Importanza Comunitaria (SIC) (Art.10.2)

1_ Alta valle del torrente Sintria	3_ Pietramora, Ceparano, Rio Cozzi
2_ Alto Senio	4_ Pietramora, Ceparano, Rio Cozzi

Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) (Art.10.2)

5_ Vena del gesso romagnola

Beni di interesse paesaggistico (D. Lgs n. 42/2004)

Parchi e riserve naturali (Art.10.4)

Aree forestali (Art.10.5)

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Art.10.6)

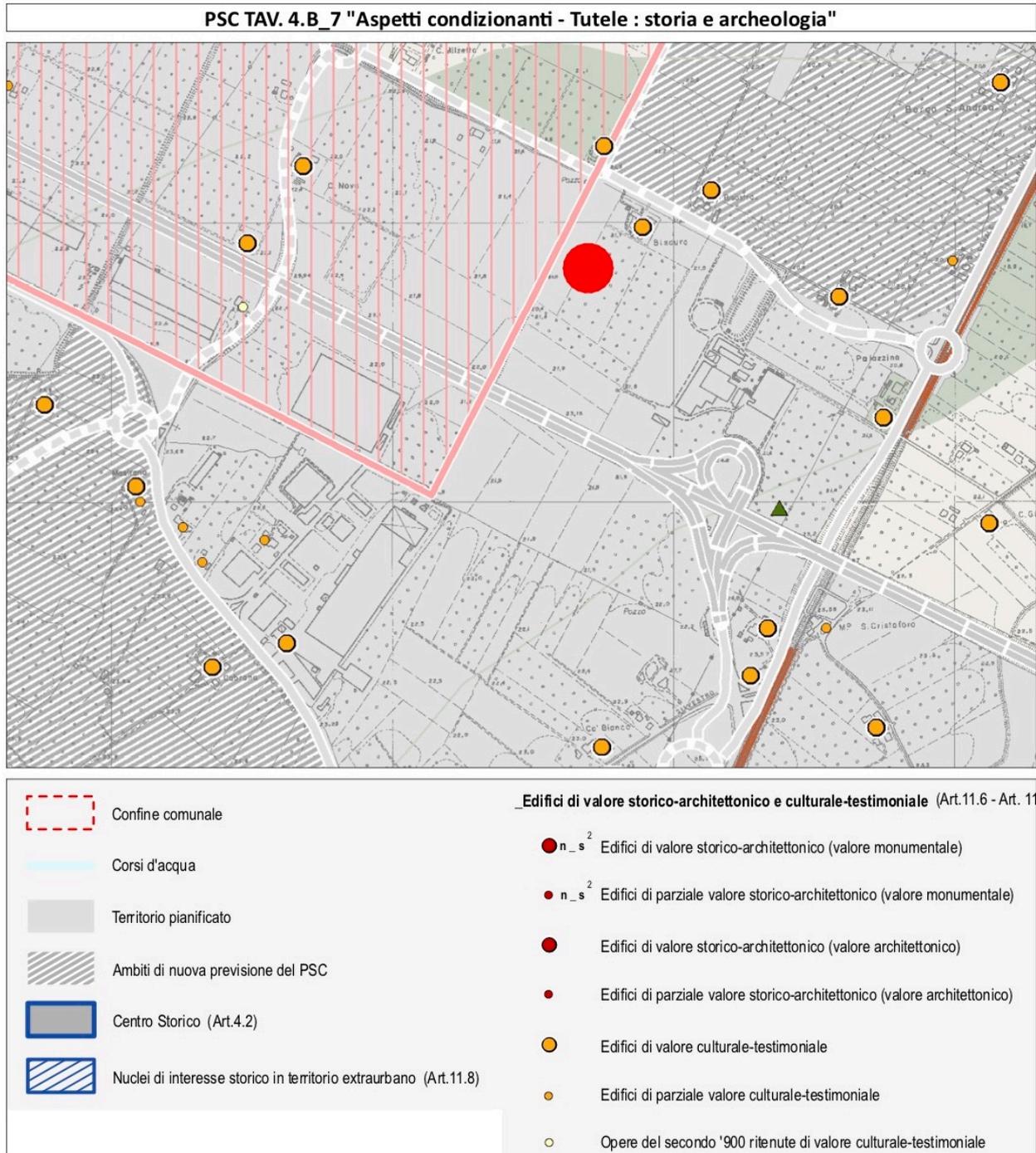
Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico (Art.10.6)

1_ Parco Villa Gessi	D.M. 30-09-35	23_ Ampliamento vincolo Rontana, Parco Carnè	D.M. 12-09-75
8_ Parco Case Grandi	D.M. 28-03-53	24_ Vena dei Gessi	D.M. 30-07-74
19_ Zona di Rontana	D.M. 20-09-74	27_ Villa e Parco del Pane	D.M. 29-05-76
21_ Zona di Rontana	D.M. 24-10-68	30_ Vena dei Gessi	D.M. 30-07-74

TAV. R.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Per un migliore inserimento paesaggistico dei futuri insediamenti edilizi, le Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente Piano, tracciano le linee guida per una progettazione edilizia sostenibile all'interno dei lotti privati.

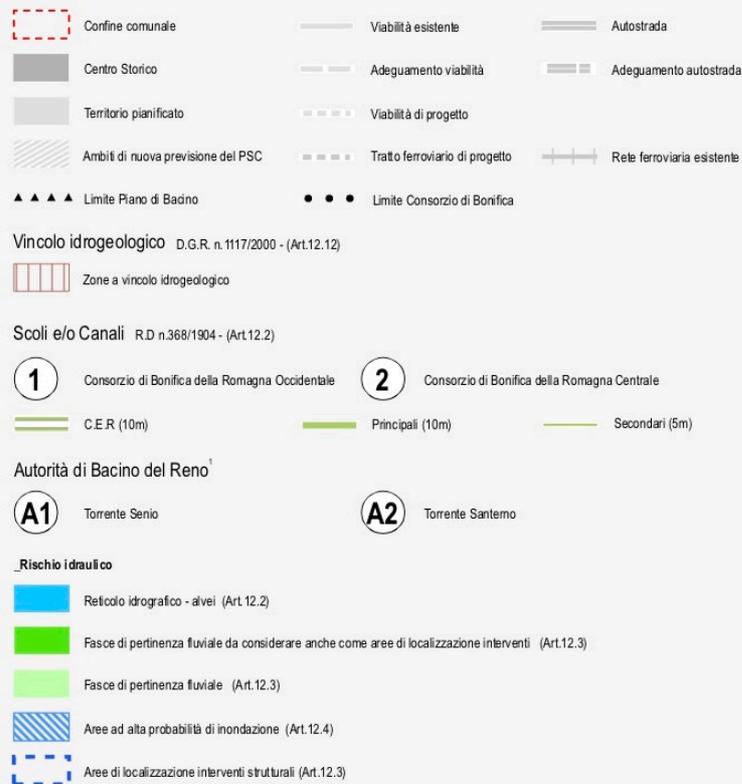
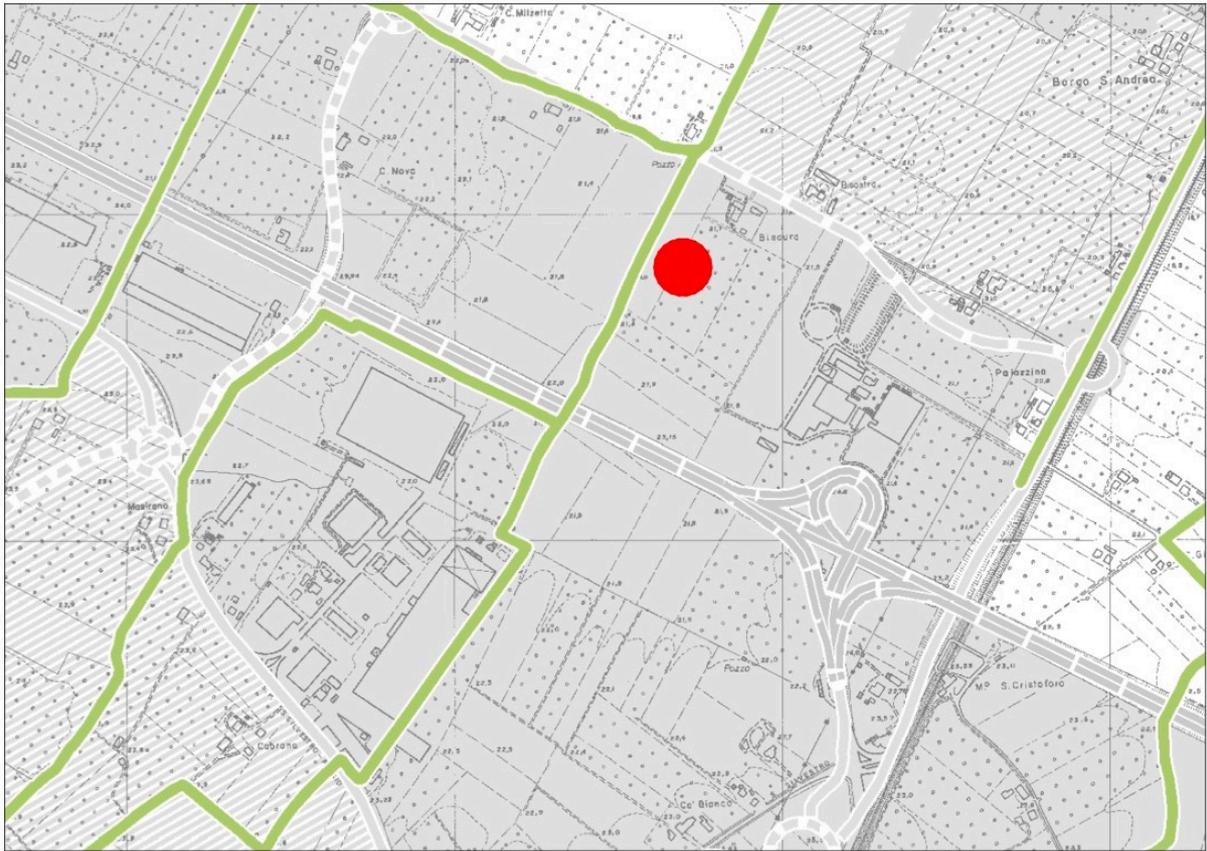
La Tavola 4.B "Tutele: storia e archeologia", inserisce l'area in esame all'interno del territorio pianificato e non risulta soggetta a tutela storica e archeologica.



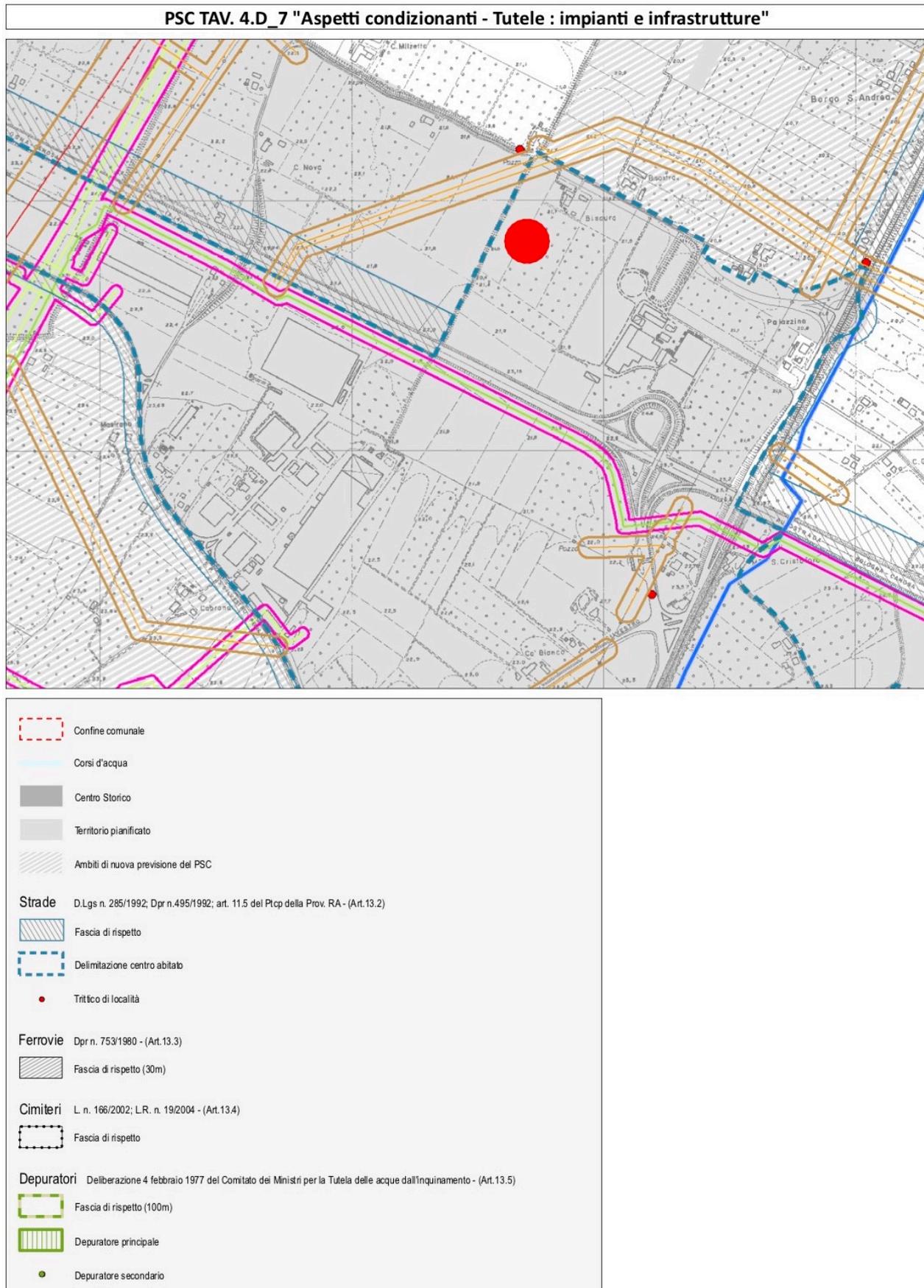
TAV. R.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Tavola 4.C “Tutele: sicurezza del territorio”, inserisce l’area in oggetto in territorio pianificato evidenziando il tracciato dello scolo principale “Cantrighello” che confina sul lato Ovest con l’area in esame, ed il tracciato dello scolo principale “Fosso Vecchio” che corre sul lato Nord della Via Bisaura e che origina la tutela paesaggistica messa in evidenza nella precedente Tav. 4.A “Tutele: Natura e Paesaggio” del PSC. Per tali scoli principali viene prevista una fascia di rispetto pari a ml. 10,00 con l’attribuzione al Consorzio che nel caso specifico risulta essere il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

PSC TAV. 4.C_7 "Aspetti condizionanti - Tutele : sicurezza del territorio"



Infine la Tavola 4.D “Tutele: impianti e infrastrutture”, non evidenzia particolari criticità, l’area in esame è inserita all’interno del perimetro del centro urbano evidenziando la fascia di rispetto dell’asse autostradale A14 Bologna - Taranto.

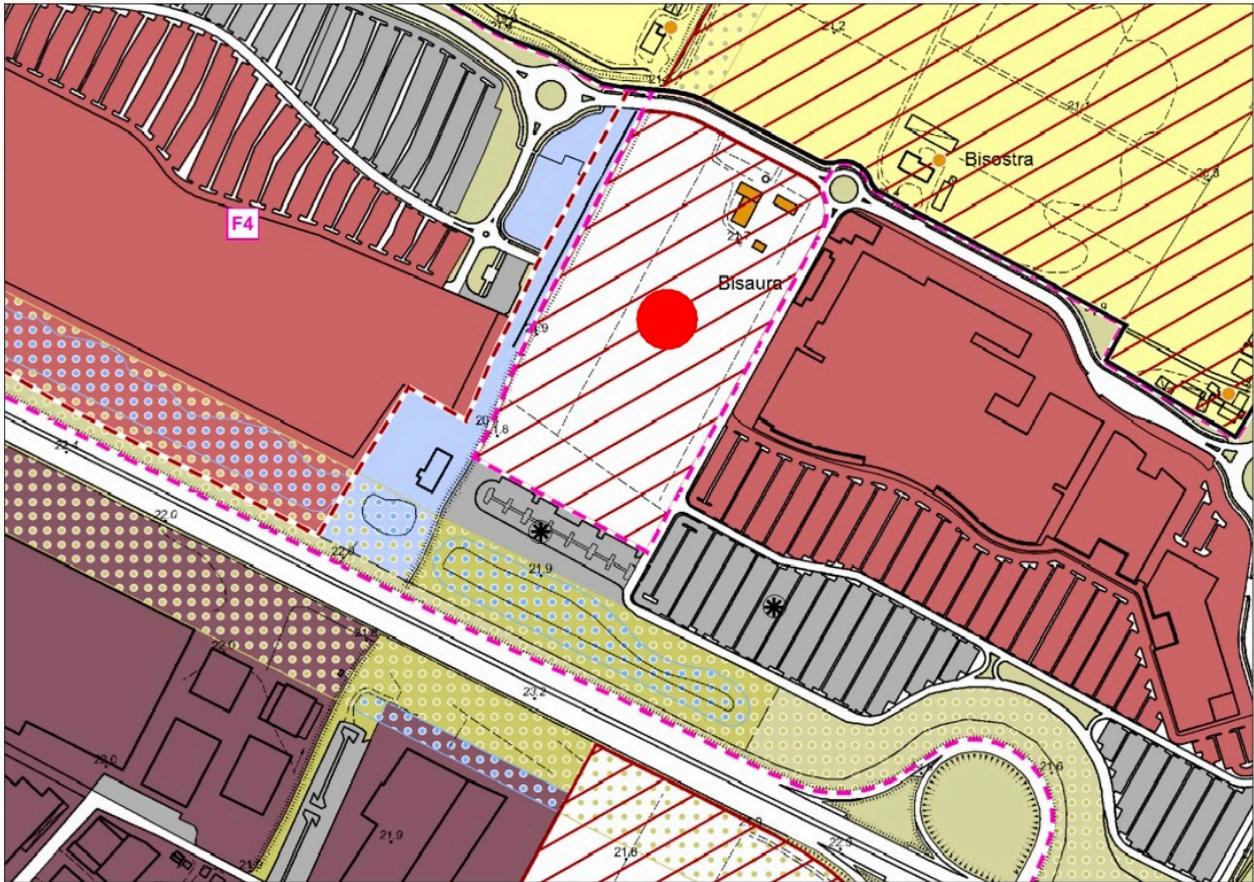


Regolamento Urbanistico Edilizio

Il Rue vigente nella Tav. 7.2 “Progetto” identifica l’area in esame in “Ambiti sottoposti a POC” di cui all’Art. 32.5 delle Norme di Attuazione. Per tali ambiti e fino all’adozione del POC va applicata la disciplina del PRG ’96 che per tale area ha individuato la scheda PRG n. 129 “Area Bisaura”. Va precisato che in attesa del POC in tali aree alle quali va applicata la disciplina del PRG ’96, si dovranno comunque verificare i requisiti prestazionali della Normativa del RUE vigente agli Artt. 26.3 “Prestazione sostenibilità” e 26.4 “Prestazione Identità”.

Nella medesima Tav. 7.2 “Progetto” evidenzia anche il valore culturale – testimoniale degli edifici esistenti; il presente Piano conferma lo stralcio di tutta l’area di pertinenza di tali edifici inserendo tutto il complesso in “AREA A VERDE PRIVATO” come da SCIA prot. 64961 del 12/08/2019 a firma del geom. Pietro Gentilini.

RUE TAV. 7.2 "Progetto"



Dotazioni territoriali

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Zone per la viabilità (art. 18.2)

Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi (art. 18.4)

Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

Aree per l'istruzione (art. 19.3)

Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 19.3)

Attrezzature e spazi collettivi di livello sovracomunale

Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 19.4)

Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 19.4)

Aree private destinate ad attrezzature e spazi collettivi

Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche (art. 19.1)

Dotazioni ecologiche e ambientali

Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)

Bacini di laminazione e casse di espansione (art. 20.4)

Zone ferroviarie (art. 18.3)

Aree per il verde e lo sport (art. 19.3)

Aree per attrezzature di interesse comune (art. 19.3)

Aree per parchi pubblici urbani e territoriali (art. 19.4)

Aree per attività culturali e per lo spettacolo (art. 19.4)

Reti ecologiche territoriali di connessione (art. 20.3)

Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità (art. 20.5)

Poli funzionali

Poli funzionali (art. 21)

Obiettivi di qualità

Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale (art. 26.5)

Attuazione e procedure

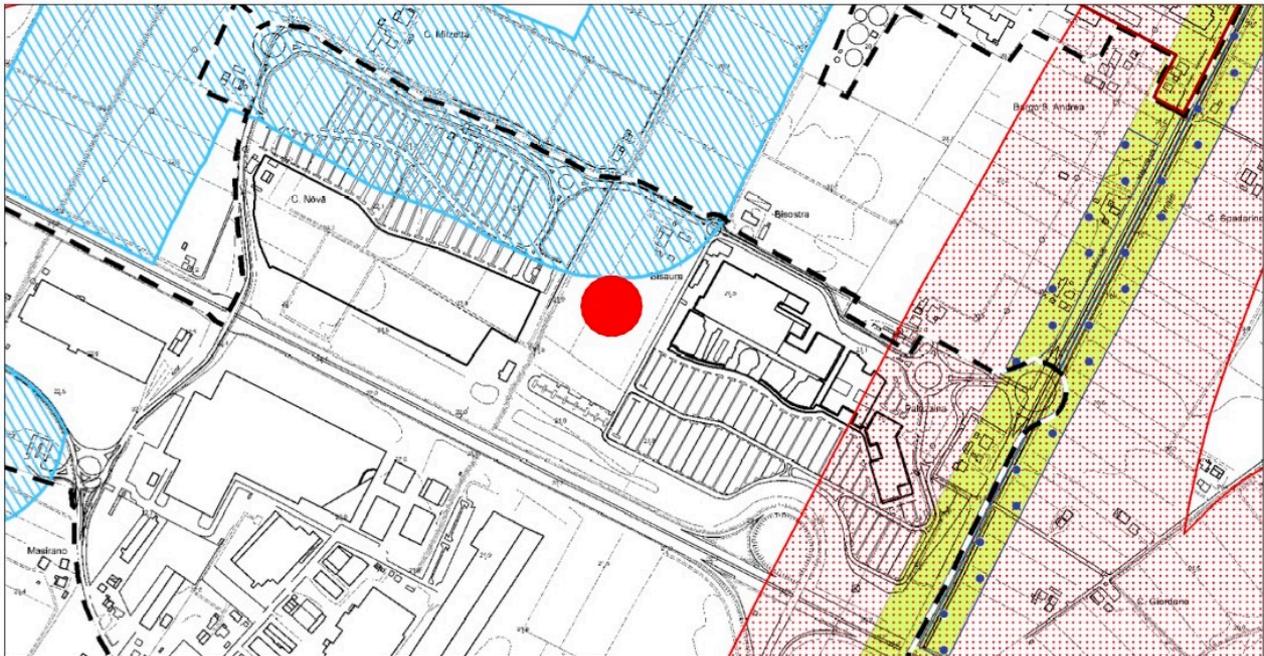
Distributori di carburante (art. 32.3)

Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)

TAV. R.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Tav. A.7 “Tavola dei Vincoli: Natura e Paesaggio” inserisce l’area in oggetto all’interno del centro urbano ed evidenzia graficamente la tutela paesaggistica che interessa parte dell’area in esame, derivante dalla presenza dello scolo consortiale “Fosso Vecchio” tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. Art. 142 lettera c) comma 1): “I Fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi del 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 150 ml. ciascuna”). Le “Norme di Attuazione” del presente Piano tracciano le linee guida per una progettazione sostenibile del futuro edificato tenendo conto della destinazione d’uso ammessa dalle norme di scheda che prevede per quest’area le funzioni produttiva ed artigianato di servizio.

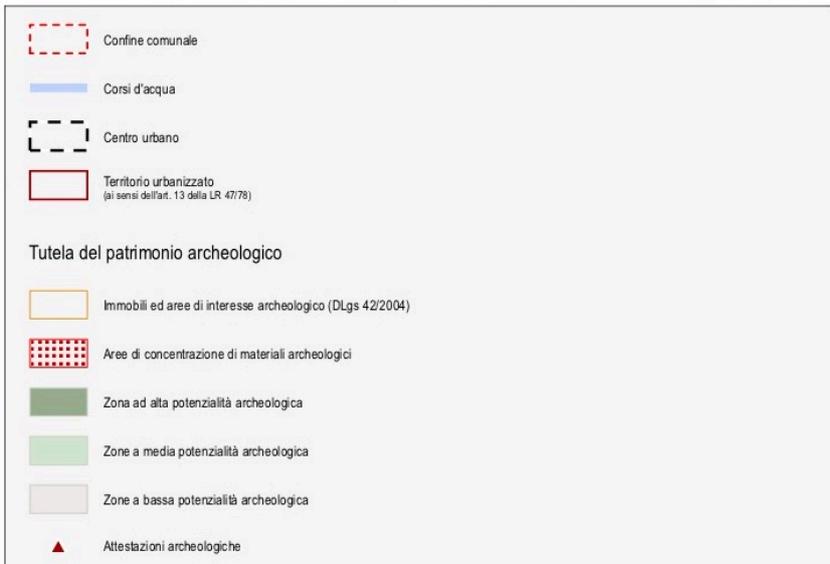
RUE C.2 TAV. A.7 "Tavola dei vincoli : natura e paesaggio"



Anche la successiva Tav. B.7 “Tavola dei vincoli: Storia e Archeologia” evidenzia come l’area in oggetto sia inclusa all’interno del perimetro del centro urbano e, al contrario, viene esclusa dalla tutela dell’impianto storico della centuriazione. Inoltre viene inserita in “Zona ad alta potenzialità archeologica” disciplinata dall’Art. 23 delle N.d.A. del RUE vigente dove al comma 5 viene specificato che tali zone sono caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta probabilità di rinvenimenti archeologici; pertanto in caso di interventi che prevedono scavi con profondità maggiori a ml. 1,00 dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, è necessaria la comunicazione, corredata da adeguati elaborati esplicativi, almeno 30 giorni prima dell’inizio di tali lavori alla soprintendenza competente, che potrà disporre l’esecuzione di sondaggi preventivi e/o altre verifiche.

In fase esecutiva sia delle opere di urbanizzazione primaria progettate col presente Piano, sia dei futuri edifici da realizzarsi con successivi Permessi di Costruire, qualora si verificasse la necessità di effettuare scavi con profondità maggiori di ml. 1,00 dal piano di campagna attuale dovrà essere trasmessa comunicazione alla competente Soprintendenza almeno 30 giorni prima dell’inizio lavori. Si sottolinea come il presente Piano preveda un rialzamento della quota dell’attuale piano di campagna impostando pari a circa 22.05 la quota altimetrica dei fabbricati, di cui si dovrà tenere conto nel calcolo della profondità dei futuri scavi (quota attuale media circa 21.55)

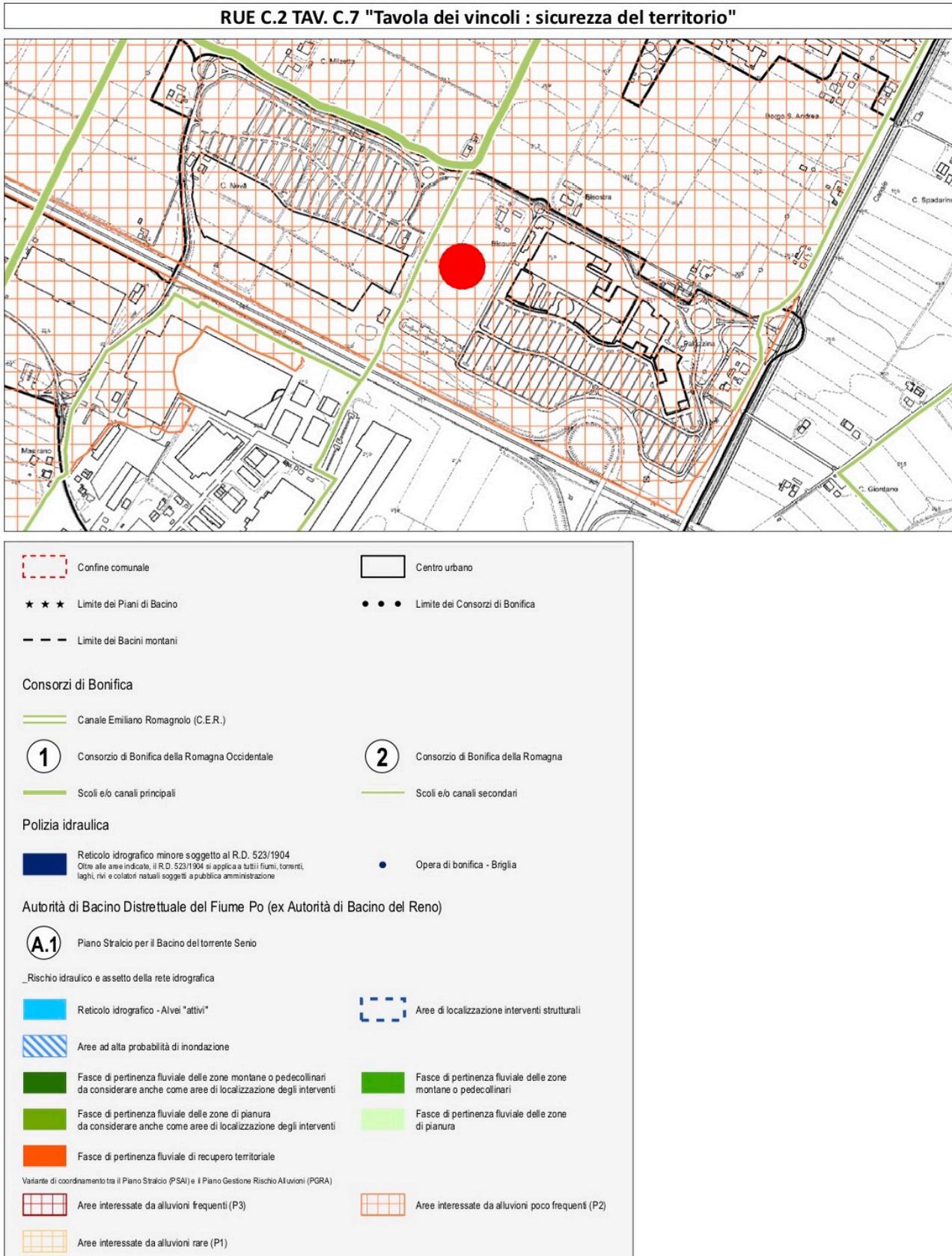
RUE C.2 TAV. B.7 "Tavola dei vincoli : storia e archeologia"



TAV. R.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

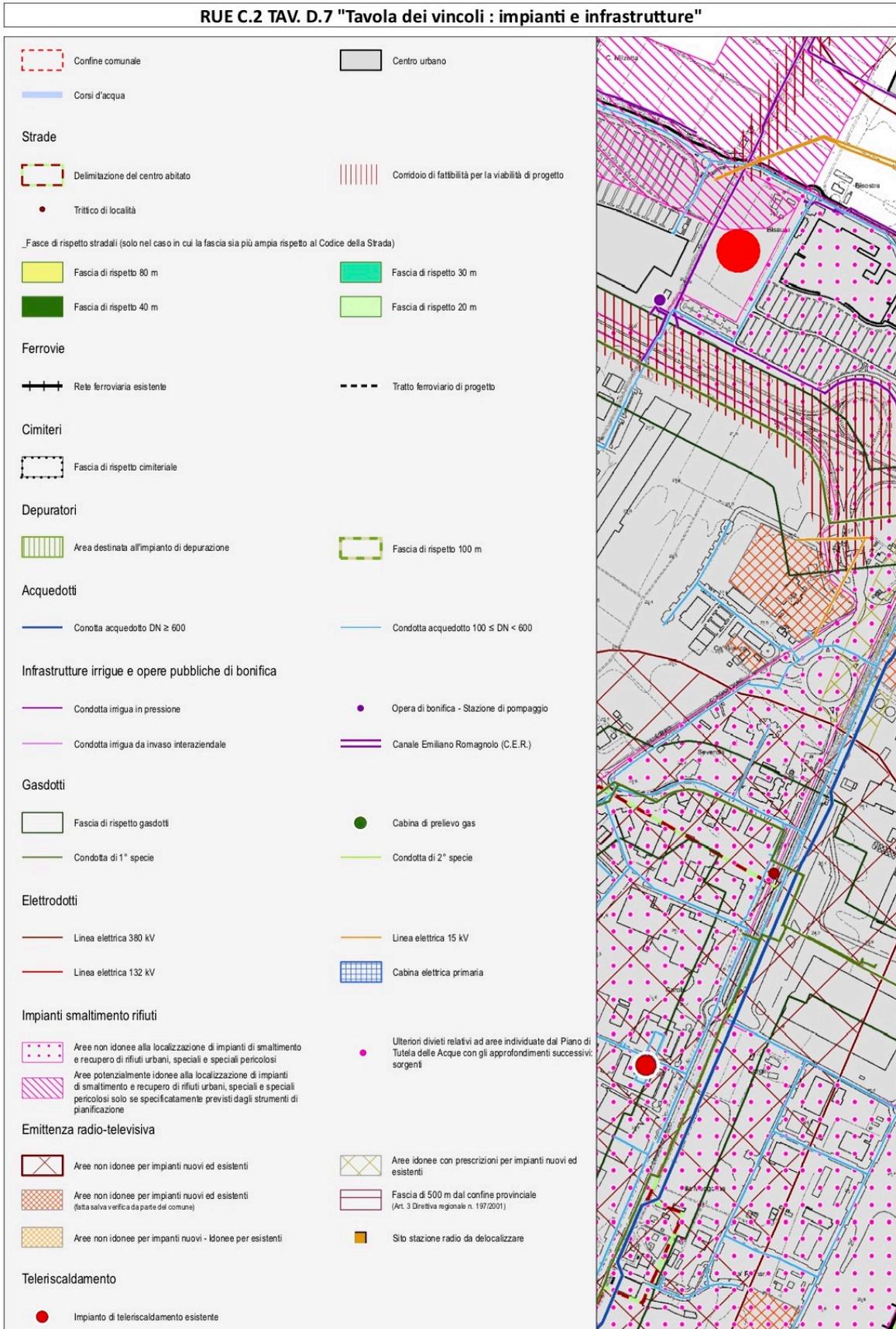
La Tav. C.7 “Tavola dei Vincoli: Sicurezza del Territorio” conferma quanto indicato nella Variante di Coordinamento PGRA-PSAI già precedentemente analizzata: il comparto in esame viene inserito in “Aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2)”.

Inoltre vengono evidenziati gli scoli primari (Fosso Vecchio) e gli scoli secondari (scolo Cantrighello).



TAV. R.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Infine nella Tav. D.7 “Tavola dei Vincoli: Impianti e infrastrutture” vengono rappresentate le condotte e/o linee di prima e seconda specie con le relative fasce di rispetto. Nell’area in esame è evidenziata la presenza di una infrastruttura irrigua in pressione che corre parallela allo scolo Cantrighello lungo il confine Ovest, della quale si terrà conto nella progettazione di Piano.



Di seguito si riporta la scheda di PRG n. 129 "Area Bisaura" le cui norme mettono in evidenza la necessaria realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione con partenza dalla Via Granarolo; per l'attuazione dell'area in oggetto; come già evidenziato in premessa tali opere pubbliche risultano ultimate e/o in fase di completamento.

SCHEDA n° 129: AREA BISAURA.

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

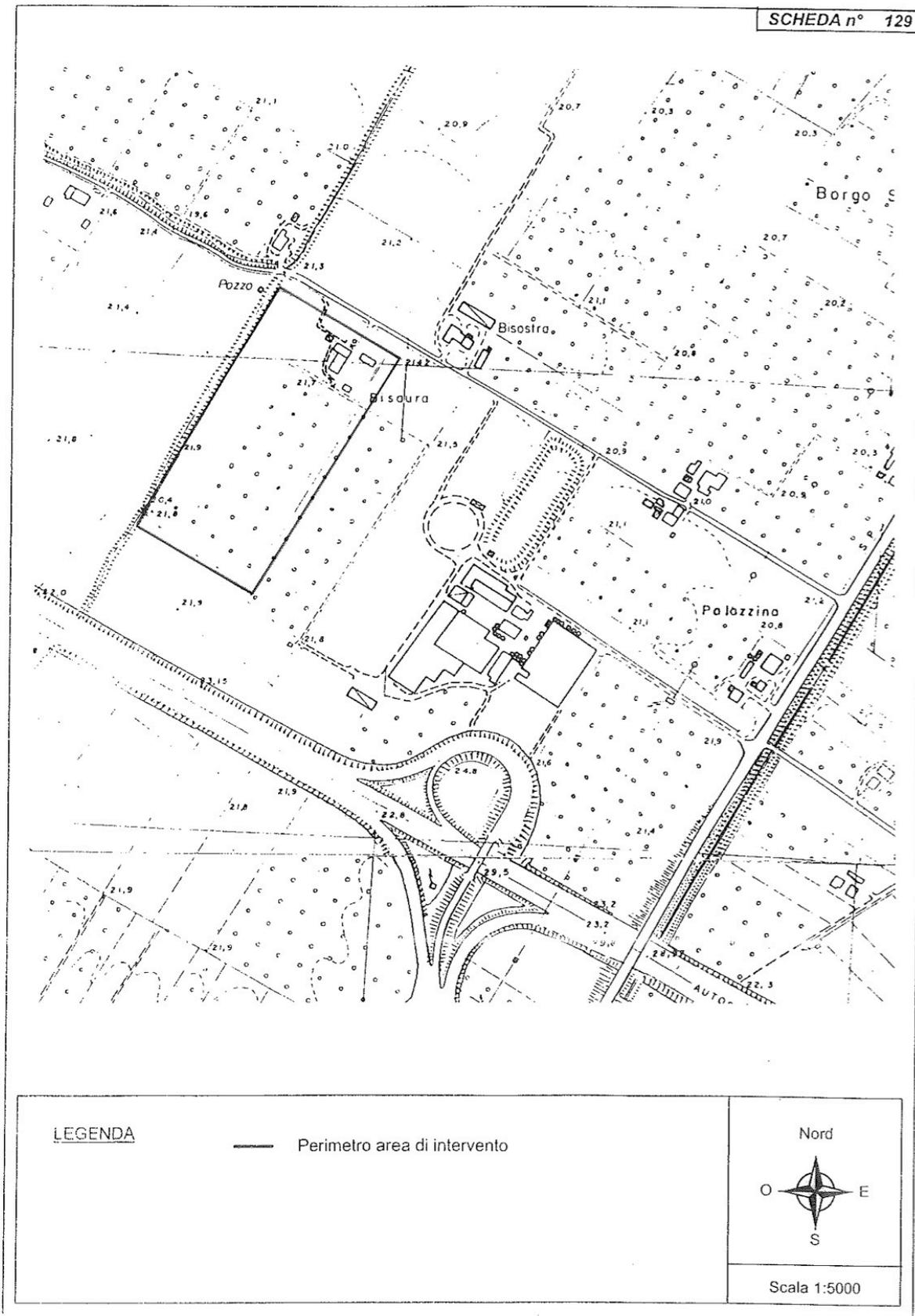
- Indice di Utilizzazione Territoriale m²/m² St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:	
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A)

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

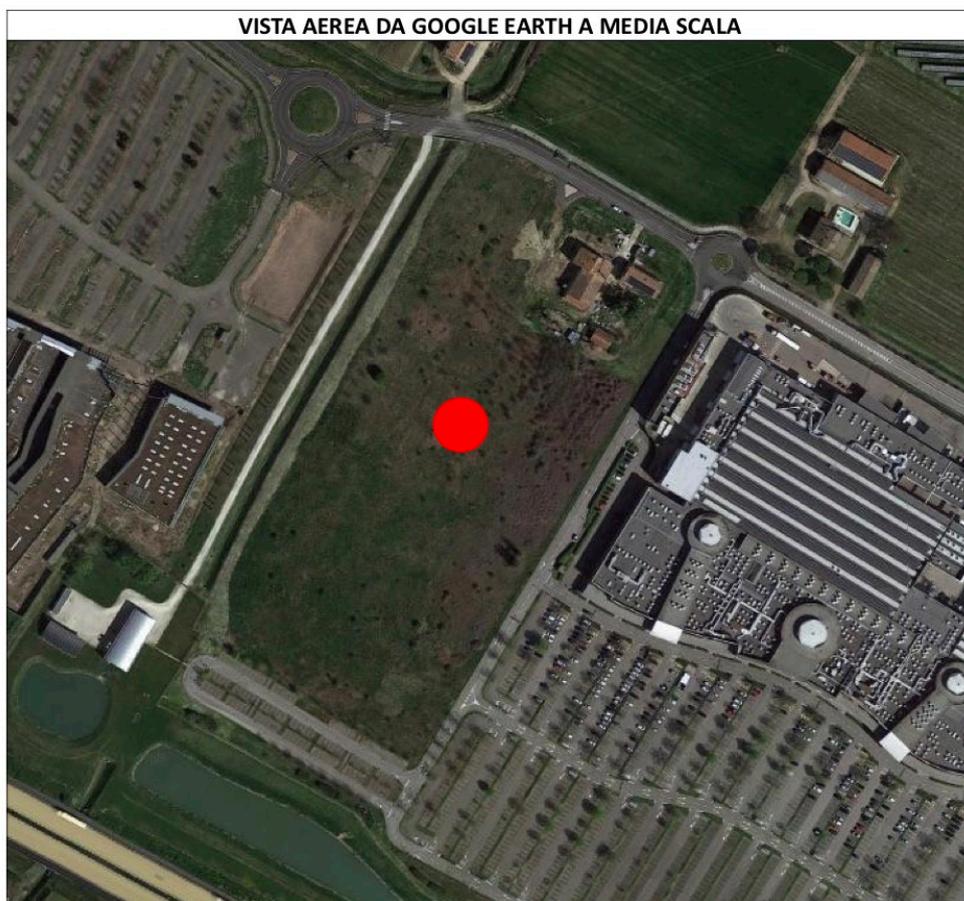
Note:

- L'attuazione del comparto potrà avvenire unicamente solo dopo l'approvazione, da parte del Consiglio comunale, di uno schema di massima della dislocazione delle aree pubbliche nel comparto identificato dalla scheda normativa n°7 "Area Marcucci".
- Dovranno essere progettate e realizzate le opere pubbliche di urbanizzazione, con partenza dalla Via Granarolo, soprattutto per quanto riguarda l'adeguamento e risanamento della viabilità di accesso. Tale viabilità dovrà avere caratteristiche idonee allo smistamento dei veicoli in riferimento alla prevista zona industriale.
- In fregio allo scolo consorziale dovrà essere realizzata una fascia di verde di rispetto, alberata, pari a 10 m.



3 – INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

Per meglio rappresentare il contesto paesaggistico entro il quale è localizzata l'area in esame si inseriscono di seguito alcune immagini fotografiche.



4 – STATO ATTUALE

L'area oggetto del presente Piano si presenta totalmente pianeggiante con un territorio ex agricolo incolto con la presenza di un nucleo abitativo ex colonico collocato sul margine Nord – Est dell'area di intervento con accesso diretto dalla Via Bisaura.

Le uniche linee presenti sul territorio individuano le vie di comunicazione (Via Bisaura a Nord e Via Amerigo Vespucci a Est) e lo scolo consorziale Cantrighello che corre lungo tutto il confine Ovest fino ad immettersi nello scolo primario Fosso Vecchio che costeggia la Via Bisaura.

Tale area è collocata in una zona già urbanizzata a Nord della città in prossimità dell'Autostrada A14 Bologna – Taranto e del Casello di Faenza; confina a Est con il complesso commerciale "Le Maioliche", a Ovest con il complesso commerciale "Le Perle" previa interposizione di una fascia di terreno parallela allo scolo Cantrighello di proprietà demaniale gestita dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale; a Nord confina con la nuova Via Bisaura e a Sud con un'area a parcheggio pertinente il complesso "Le Maioliche".

L'area in esame, data la sua collocazione, si presenta sicuramente impoverita dal punto di vista della naturalità intesa come ricchezza di specie. 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 in esame.

Gli edifici esistenti come già evidenziato nell'esame della pianificazione, risultano classificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" (Art. 6 N.d.A.), pertanto, unitamente all'area di pertinenza sono stralciati ed inseriti in "Area a Verde Privato".

Altra evidenza emersa dall'esame della pianificazione locale è la tutela paesaggistica derivante dalla presenza, a Nord della Via Bisaura, dello scolo primario consorziale "Fosso Vecchio" tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. Art. 142 lettera c) comma 1): "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".

Infine è da rilevare la presenza di una condotta in pressione del CER e di una rete fognaria che corrono parallelamente allo scolo Cantrighello a pochi metri di distanza dallo stesso.

5 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che definisce nel dettaglio la viabilità pubblica, lo standard pubblico (verde e parcheggio alberato) conteggiato ai sensi di legge ed il macro lotto privato con destinazione produttiva conforme all'art. 12 delle NdA del PRG96 a cui sono assegnate le potenzialità edificatorie espresse in SUL massima, altezza massima, area privata da mantenere a verde permeabile e con gli specifici utilizzi consentiti dal suddetto art. 12 da dettagliare nei permessi di costruire.

Il Piano prevede anche lo stralcio dall'ambito produttivo dell'area di pertinenza del nucleo abitativo di valore culturale – testimoniale, classificandola in "Area a verde privato".

Con le flessibilità consentite dalla Convenzione Urbanistica, l'area di proprietà della Level 11 Srl che opera nel settore dei trasporti, è stata progettata come un unico macrolotto (in questa prima fase) con l'obiettivo di ottenere e per certi versi migliorare l'impatto paesaggistico attraverso una serie di azioni convergenti quali :

1. La via Bisaura non viene alterata con nuovi accessi al macro lotto. In questo modo mantiene le sue caratteristiche di scorrevolezza e di ottimale visibilità paesaggistica essendo delimitata per tutta la sua lunghezza da una ampia fascia di verde pubblico.

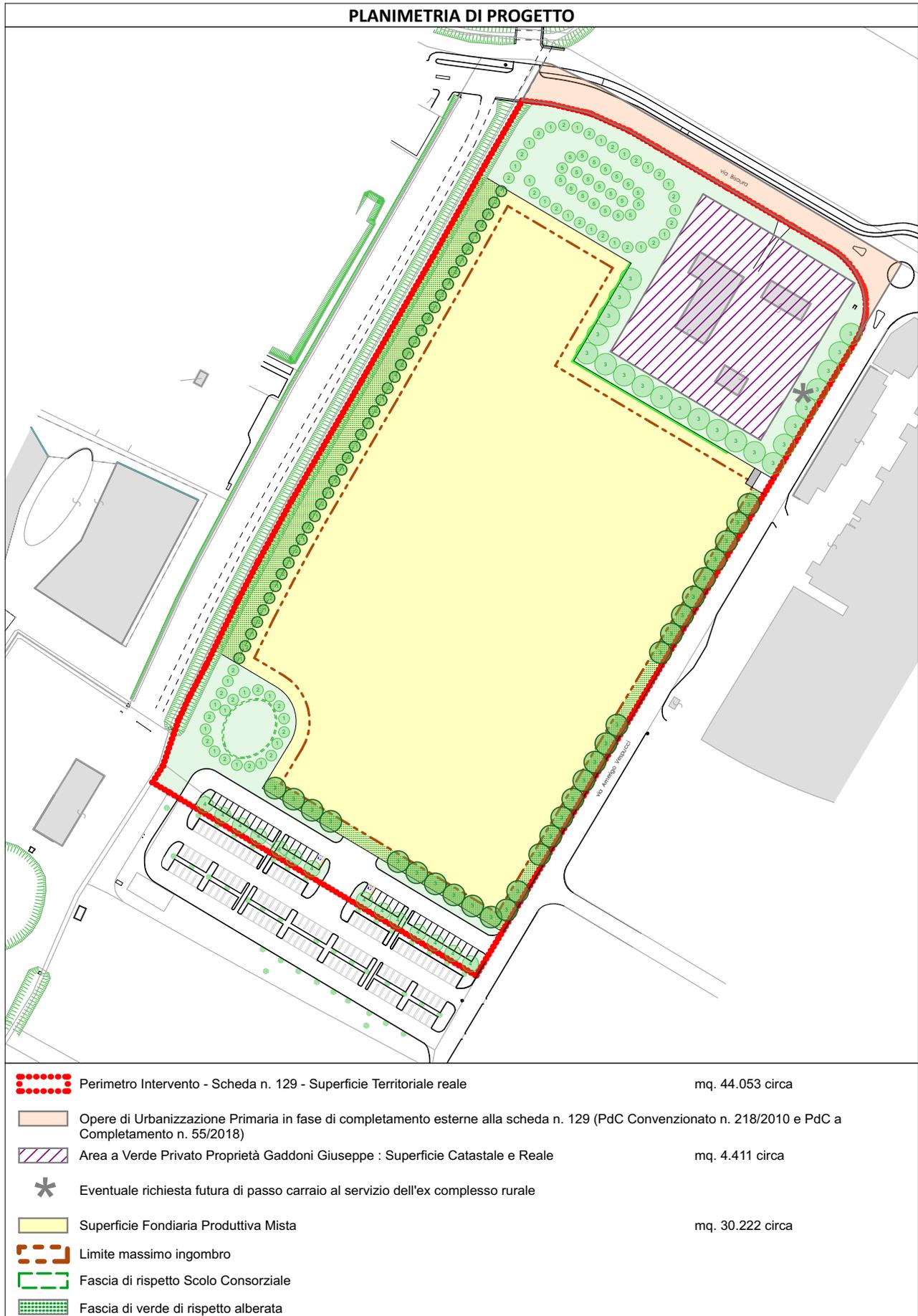
2. Lo scolo "Fosso Vecchio" tutelato dal D.Lgs 42/2004 viene maggiormente preservato visivamente dalla trasformazione produttiva attraverso un'area a verde pubblico avente caratteristiche di biodiversità e quindi senza impianti o altre attrezzature al suo interno; in sostanza un piccolo polmone di verde naturale a fianco di una viabilità di scorrimento.
3. L'area recintata e destinata a verde privato con all'interno edifici di valore culturale e testimoniale, con accesso diretto già esistente sulla via Bisaura, viene contornata da tutti i quattro lati da un'ampia fascia con alberature, destinata a verde pubblico. In questo modo si valorizza questo complesso ex rurale che amplifica la percezione di spazio aperto essendo in comunicazione diretta con lo standard a verde pubblico.

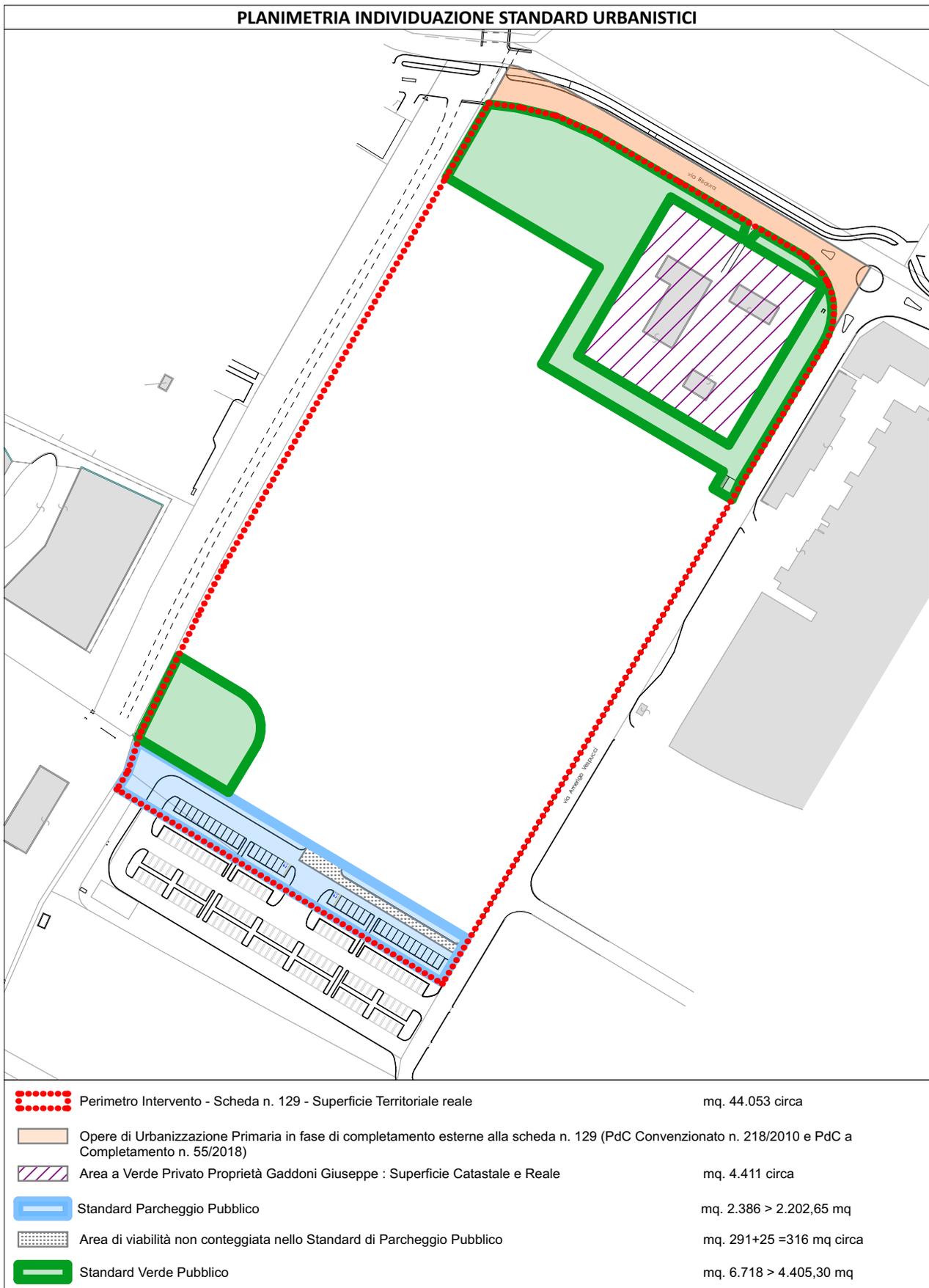
L'area privata è stata suddivisa in un solo lotto (in questa prima fase) all'interno del quale viene indicata la linea di massimo ingombro (indicativa e non vincolante) per la futura edificazione; lungo il confine con lo scolo consorziale la fascia di rispetto di tale scolo pari a ml. 10,00 da mantenere a verde permeabile alberato con la previsione di un percorso lungo tutto il tratto per consentire le operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica; pertanto le recinzioni del lotto privato lungo tale confine dovranno essere attestate ad una distanza dalla sponda dello scolo da concordare con il consorzio tenendo conto della presenza della condotta CER 800. Il Piano comprende anche la progettazione di tutte le reti infrastrutturali a servizio del lotto privato concordate con i rispettivi enti competenti. E' prevista anche la laminazione riferita all'area pubblica progettata come semplice modellatura del terreno, e la previsione delle laminazioni private anch'esse pensate come semplice modellatura del terreno, rapportate alle superfici fondiarie.

6 – DATI DI PROGETTO

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata riferito alla scheda di PRG 129 "Area Bisaura" definisce la superficie reale complessiva di intervento pari a mq. 44.053,00 desunta da rilievo topografico effettuato dallo Studio Topografico Faenza (STF).

Pertanto lo standard urbanistico previsto dal progetto è stato calcolato nei termini di legge per destinazioni d'uso produttive conformi all'art. 12 delle NdA del PRG96 e alla Scheda n. 129, nella percentuale del 15% della St, modulato come da schema riportato di seguito.





Il progetto prevede la realizzazione di quote maggiori di standard pubblico per complessivi mq. 2.496,05 che sarà da considerarsi quale standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi d'uso e/o altre modifiche ammesse dalle Norme di Attuazione di Piano e/o dalle norme di scheda e/o dalle Norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione.

CALCOLO STANDARD PUBBLICI e AREE PUBBLICHE			
Superficie Reale Perimetro Scheda 129 mq. 44.053,00 circa			
Standard Pubblici 15% St.		Dati di progetto	
- 5% di Parcheggio Pubblico	mq. 2.202,65	 Park. Pubblico	mq. 2.386 circa
- 10% di Verde Pubblico	mq. 4.405,30	 Verde Pubblico	mq. 6.718 circa
mq. 44.053 x 15% =	mq. 6.607,95	Standard Pubblico Totale	mq. 9.104
		Eccedenza Standard	mq. 2.496,05

Per il calcolo della potenzialità edificatoria è stato utilizzato a fini puramente virtuali l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,50 mq./mq. previsto dalle norme di scheda applicato alla sola superficie da trasformare a carattere produttivo desunta dalla differenza fra la superficie territoriale coincidente con il perimetro di scheda (mq. 44.053,00) e l'area da stralciare ad "Area a verde privato" (mq. 4.411,00), risultandone: mq. 39.642,00 x 0,50 = mq. 19.821,00 di SUL massimo ammessa.

Tale SUL da collocare nel macro lotto dovrà rispettare nella edificazione l'altezza massima di ml. 12,00 (fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti congrui) e migliorativi sotto il profilo estetico-architettonico del costruito dai competenti organi comunali) e la percentuale del 30% dei superficie che dovrà essere lasciata a verde permeabile.

Al macro lotto viene poi ipotizzata la destinazione d'uso principale che comprende la funzione produttiva (lettera C – Art. 3.1 NdA) e la funzione artigianato di servizio così come descritta alla lettera b4 dell'Art. 3.1 delle N.d.A. Rientrano nelle funzioni di cui sopra tutte le attività ammesse dall'art. 12.6.2 delle NdA del PRG96 che dovranno essere specificate nel permesso di costruire quali ad esempio uffici, alloggi custodia, ecc.

Nell'area da stralciare ad "Area a verde privato" i fabbricati esistenti risultano oggetto di trasformazione mediante opere dichiarate nella SCIA Prot. 64961 del 12/085/2019 di cui si allega estratto nell'elaborato A4a "Area a Verde Privato – Edifici esistenti".

CALCOLO POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA Ut 0,50/mq S.T.

Ambito di intervento Superficie Territoriale Complessiva reale mq. 44.053,00 circa
 di cui : Aree a Verde Privato Sup. Catastale e reale mq. 4.411 circa
 Area Produttiva Mista di nuovo impianto mq. 39.642 circa (44.053 - 4.411)

ST mq 39.642,00 x 0,50 mq/mq = mq. 19.821,00 S.U.L. massima

DATI DI PROGETTO

Lotto	Sup. Fondiaria (SF)	Permeabilità 30% SF	SUL. Massima	Altezza max	Destinazione d'uso
1	mq. 30.222,00 (St 39.642 - 9.420 area pubblica)	mq. 9.066,60	mq. 19.821,00	ml. 12,00	NdA di PRG art. 12 Zone produttive miste di nuovo impianto

7 – INSEDIAMENTO E TIPOLOGIE EDILIZIE

In questa fase di progettazione urbanistica l'obiettivo è quello di definire il macrolotto di 30.222mq circa, perfettamente servito dagli standard pubblici (verde e parcheggio) e con una razionale viabilità di contorno.

Inoltre il piano prevede già alcuni indirizzi relativi ad alberature e aree a verde privato che verranno incrementate nella fase del permesso di costruire per soddisfare la permeabilità del 30% della SF.

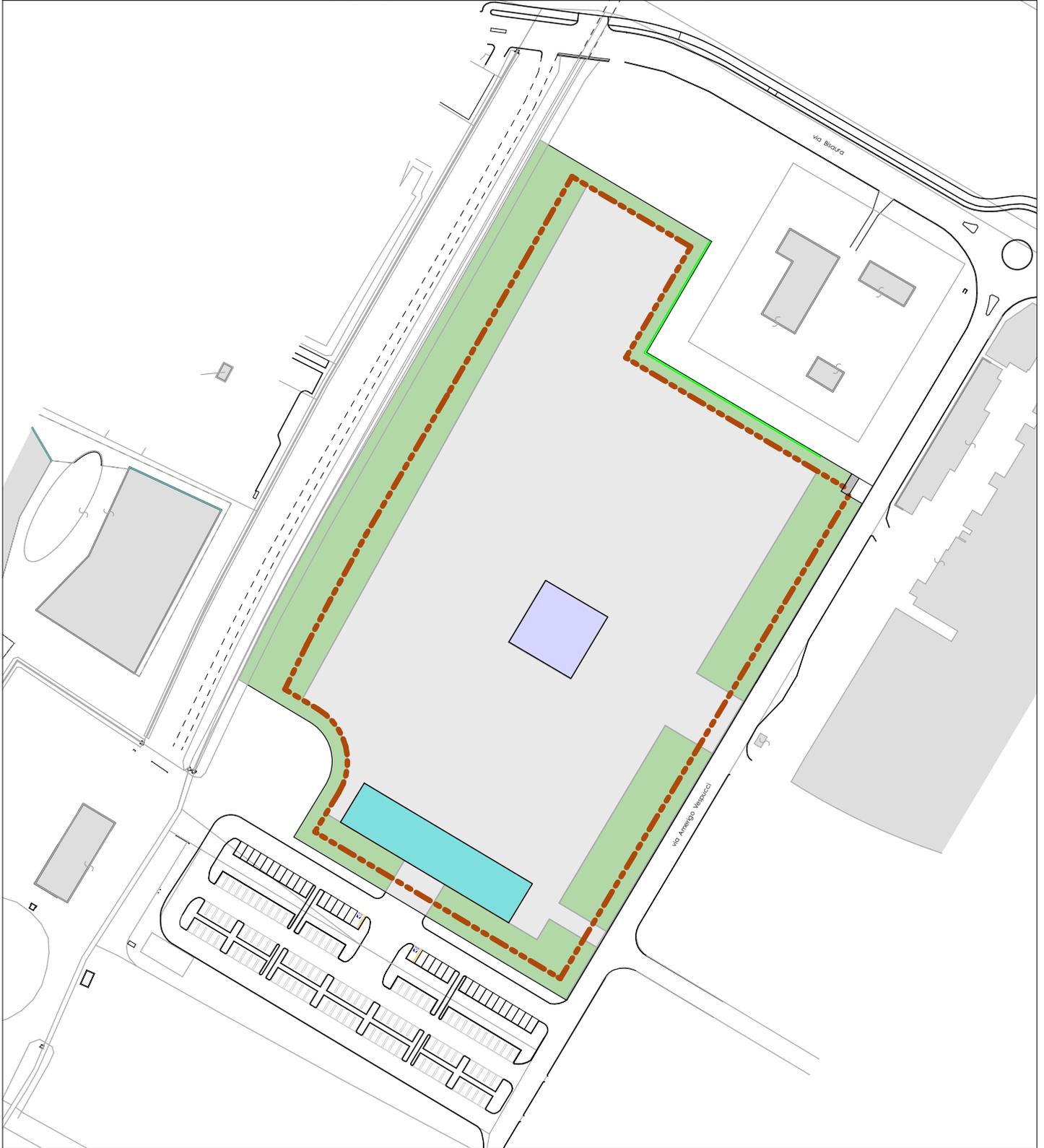
L'obiettivo è quello di trasformare l'area (per le finalità della Level 11 Srl) nella sua parte centrale mentre i bordi di tutta l'area saranno progettati a verde per un ottimale inserimento ambientale.

Trattandosi di un unico lotto destinato alla logistica e servizi per il trasporto la capacità insediativa (in termini volumetrici) non utilizzerà tutta la SUL disponibile.

Infatti, pur mantenendo a livello normativo un filo edilizio che corre lungo tutto il perimetro privato, nell'area troverà sede una palazzina uffici e suoi annessi, con altezza massima di 12 mt (presumibilmente fronte autostrada), servizi per autotrasportatori e aree di parcheggio per mezzi di trasporto pesante.

Proprio per le caratteristiche di macro lotto che attenua l'effetto di lottizzazione, le tipologie edilizie (nel rispetto delle distanze, altezze e parametri ambientali) vengono trasferite alla scala architettonica del permesso di costruire.

**SCHEMA DI IMPIANTO DISTRIBUTIVO E DELLE SOTTO AREE CON EDIFICI;
INDICATIVO E NON VINCOLANTE
(Il progetto dell'area sarà definito nel PdC)**



-  Limite massimo ingombro
-  Area a Verde privato Superficie $\geq 9.066,60$ mq
-  Palazzina Uffici h. max 12 mt
-  Edificio di servizio autotrasportatori
-  Area di parcheggio e sosta/viabilità interna