

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.

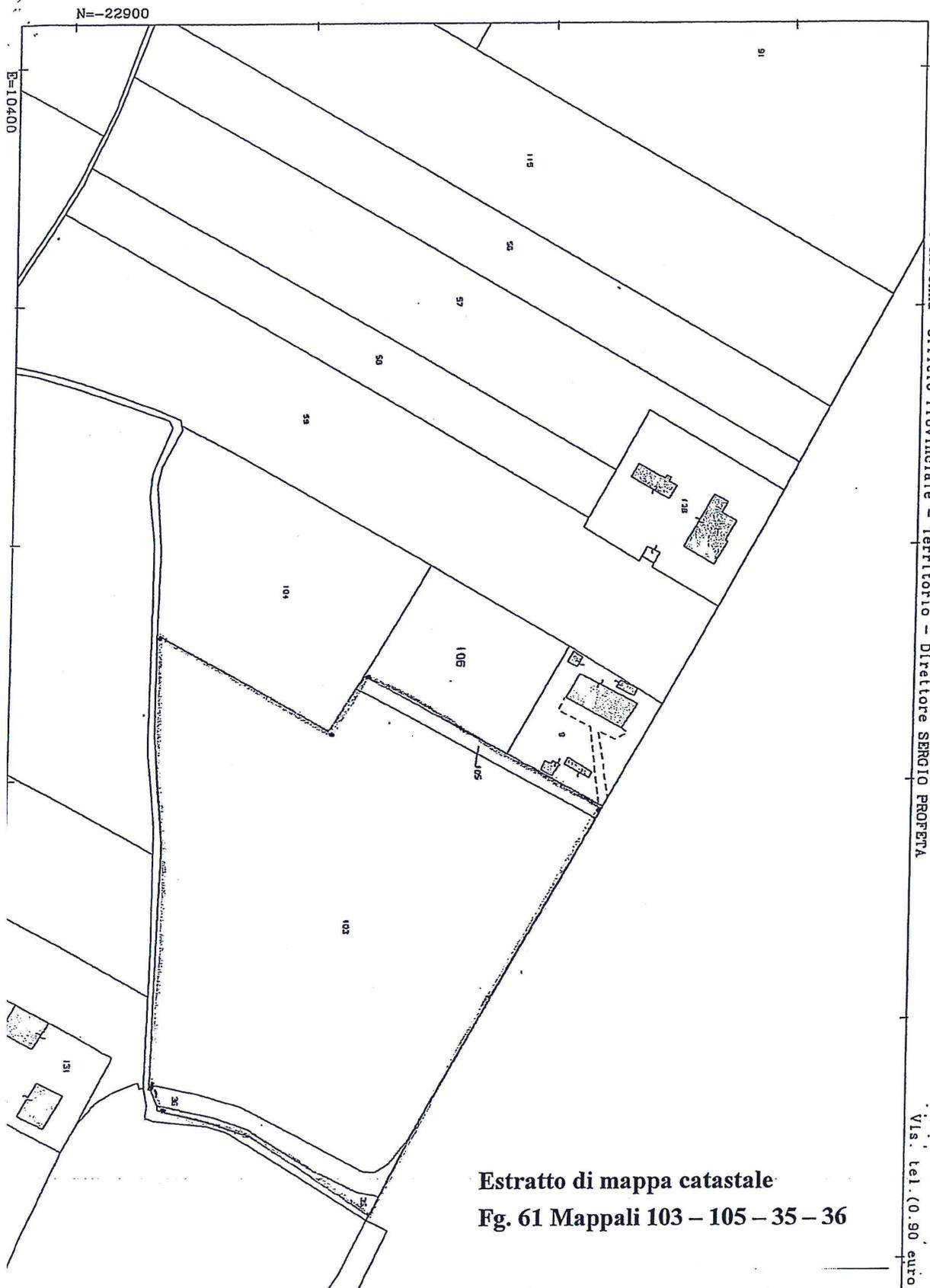
Si segnala anche la presentazione in data 11/06/2008 con Prot 626 di un Permesso di Costruire per "Progetto Unitario relativo alla trasformazione del sub comparto B", approvato con Atto di Giunta Comunale Prot. 710 verbale 55 del 24/02/2009, ad oggi decaduto non essendo mai stata stipulata la relativa 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

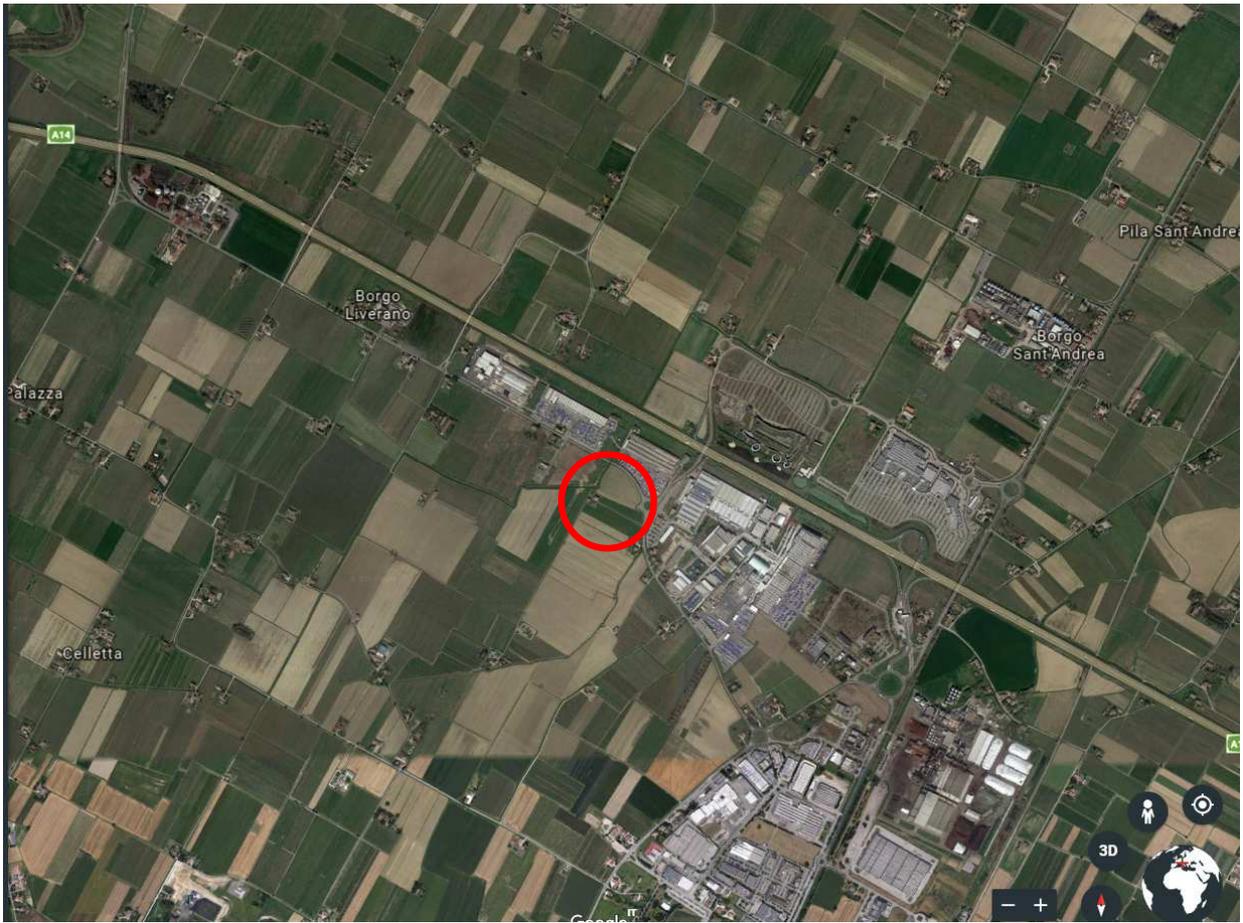
1-Ott-2018 11:34:48  
 Prot. n. T116157/2018

## 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**

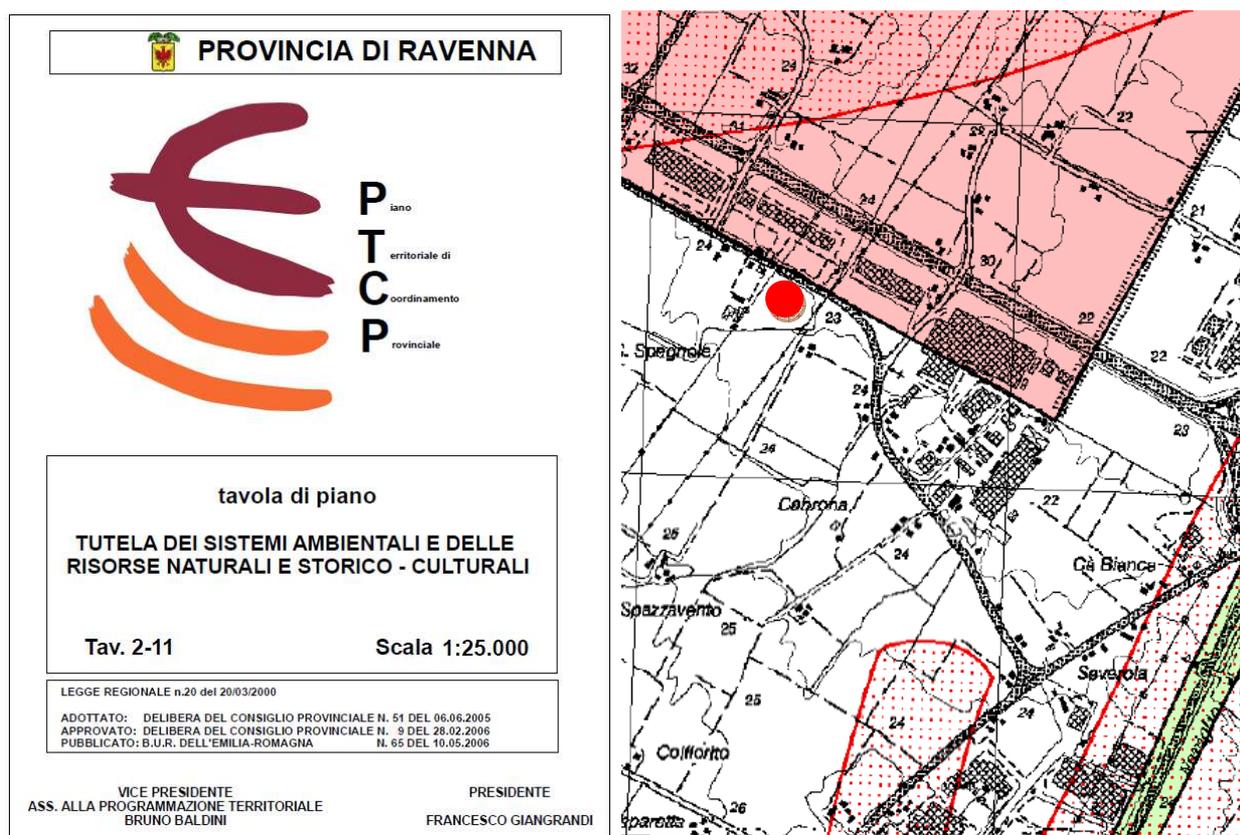
## Immagini fotografiche





## 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*

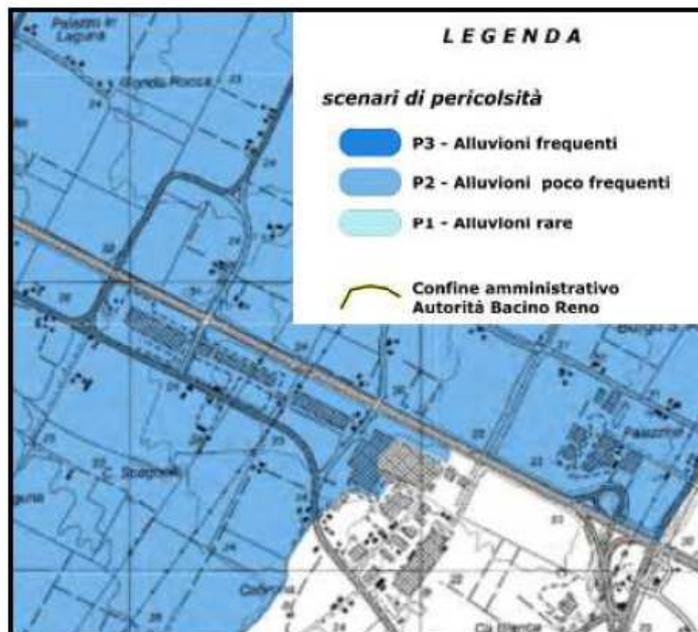
### *Tav. 2.-11 "Tutela dei Sistemi Ambientali e delle Risorse Naturali e storico - culturali"*

## 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.

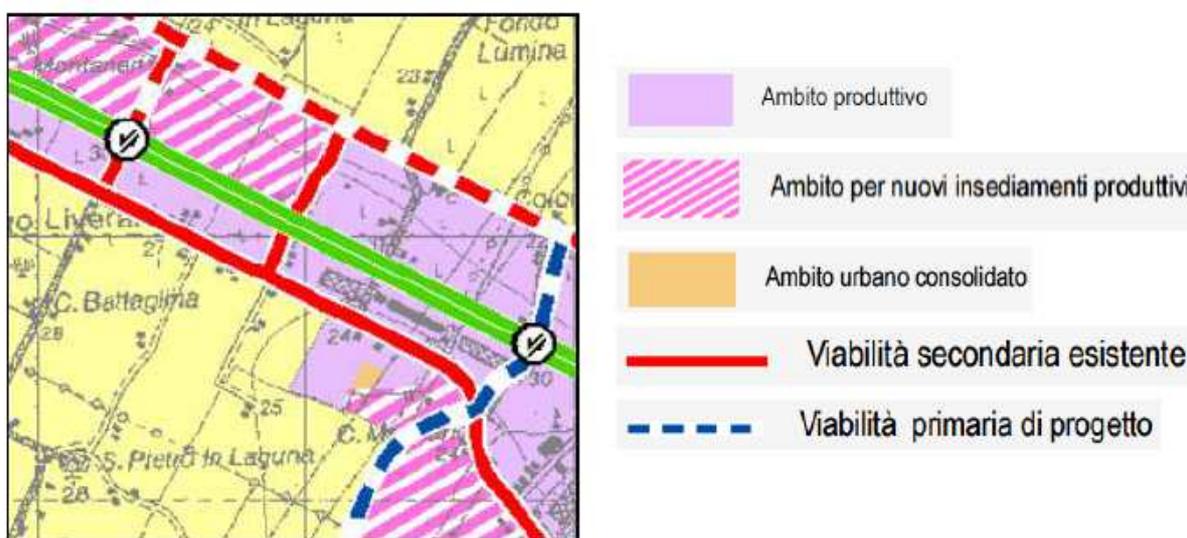
Nello specifico il Consorzio, in data 12/07/2019 ha rilasciato una comunicazione in merito al tirante idrico di riferimento per l'area in esame, definendo che per gli effetti dei disposti di cui all'Art. 4, comma 5 della Direttiva per la Sicurezza Idraulica, l'area in oggetto può essere definita come 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.

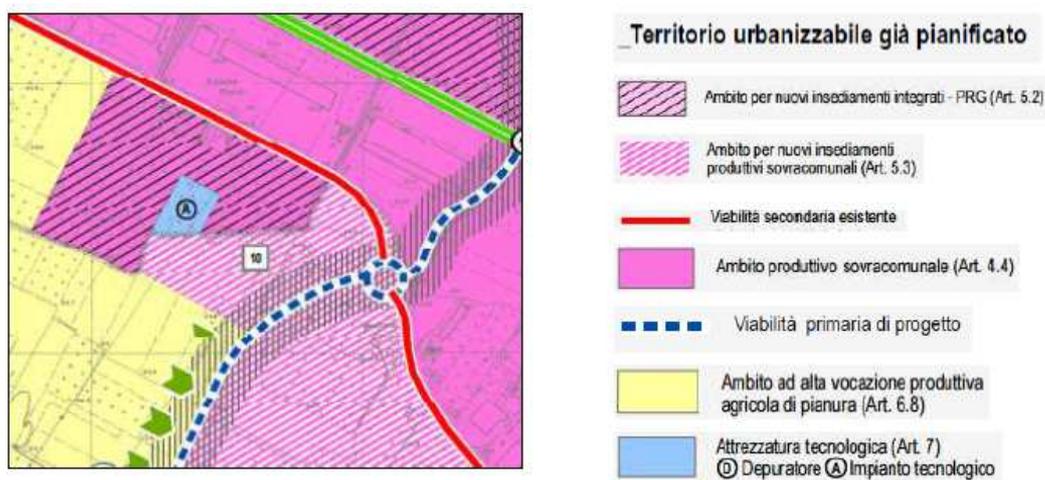
La Tavola 2A “Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: assetto strutturale” inserisce l’area in esame in “Ambito produttivo”, come se fosse già stata attuata la sua previsione, probabilmente in recepimento dei precedenti atti amministrativi rilasciati descritti nella premessa. La presente proposta progettuale si dimostra coerente con l’uso indicato.



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

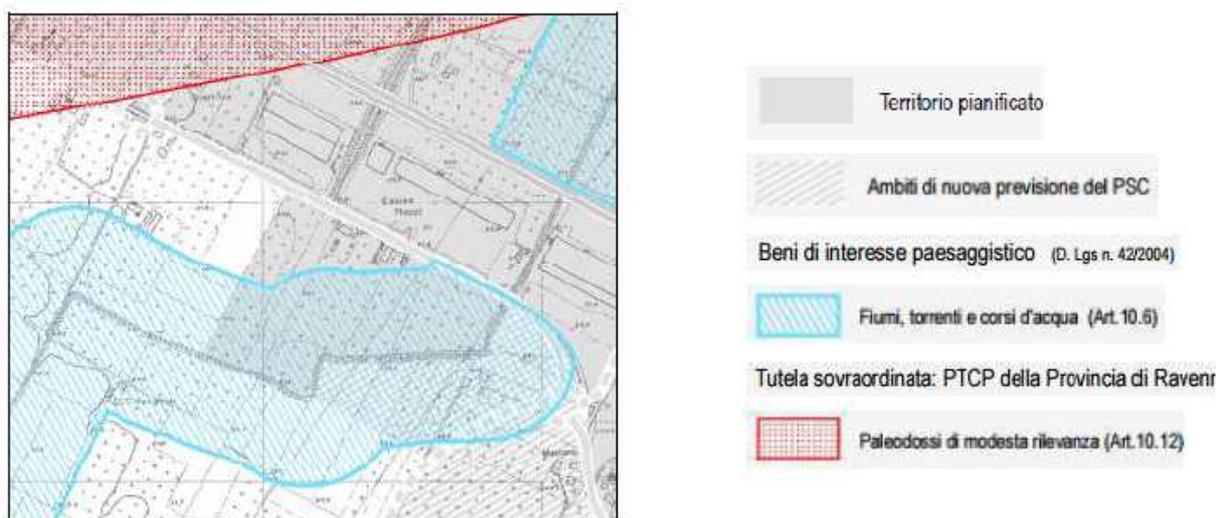
La Tavola 3.7 “Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario” inserisce il comparto in esame in ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: “Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali – PRG Art. 5.2”).

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:

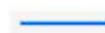
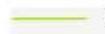
- fascia di asservimento da condotta SNAM DN<300,
- fascia di rispetto per condotta aerea – semplice terna linea 132 kv ENEL,

- cabina primaria denominata Faenza Nord.

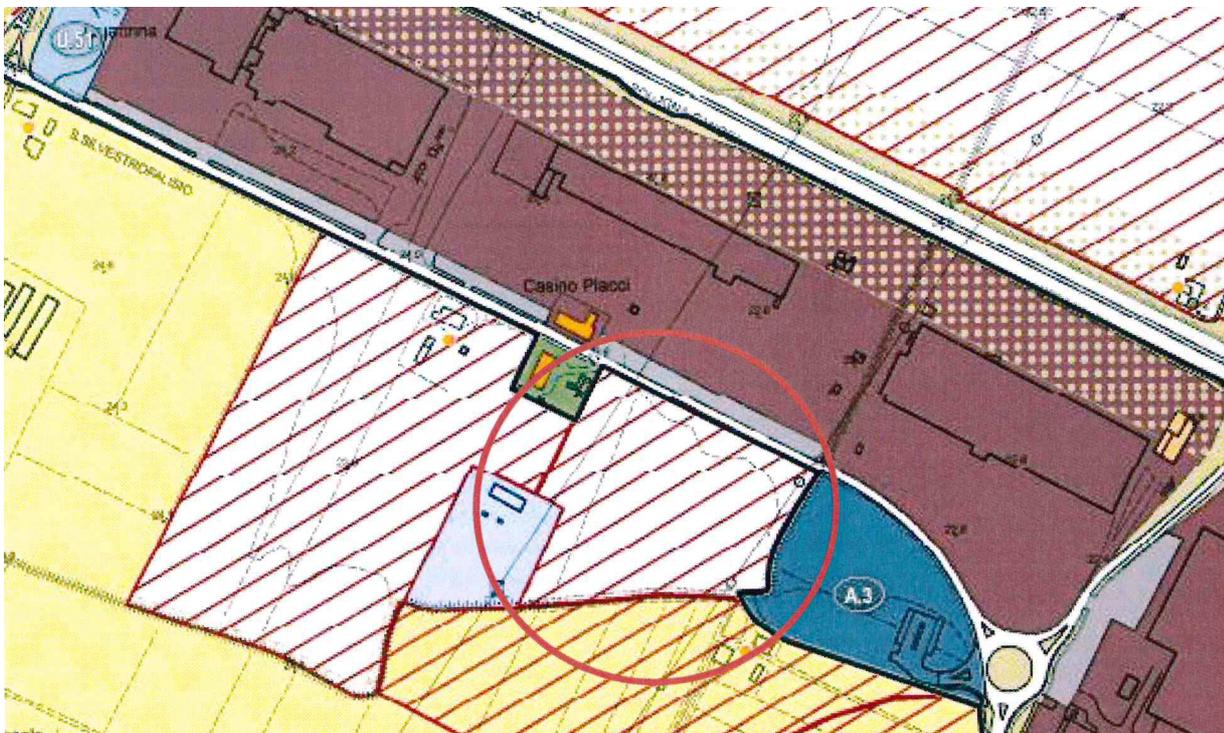
L'individuazione delle reti e relative servitù con vincoli di inedificabilità sono state adeguatamente rappresentate negli elaborati di Piano.



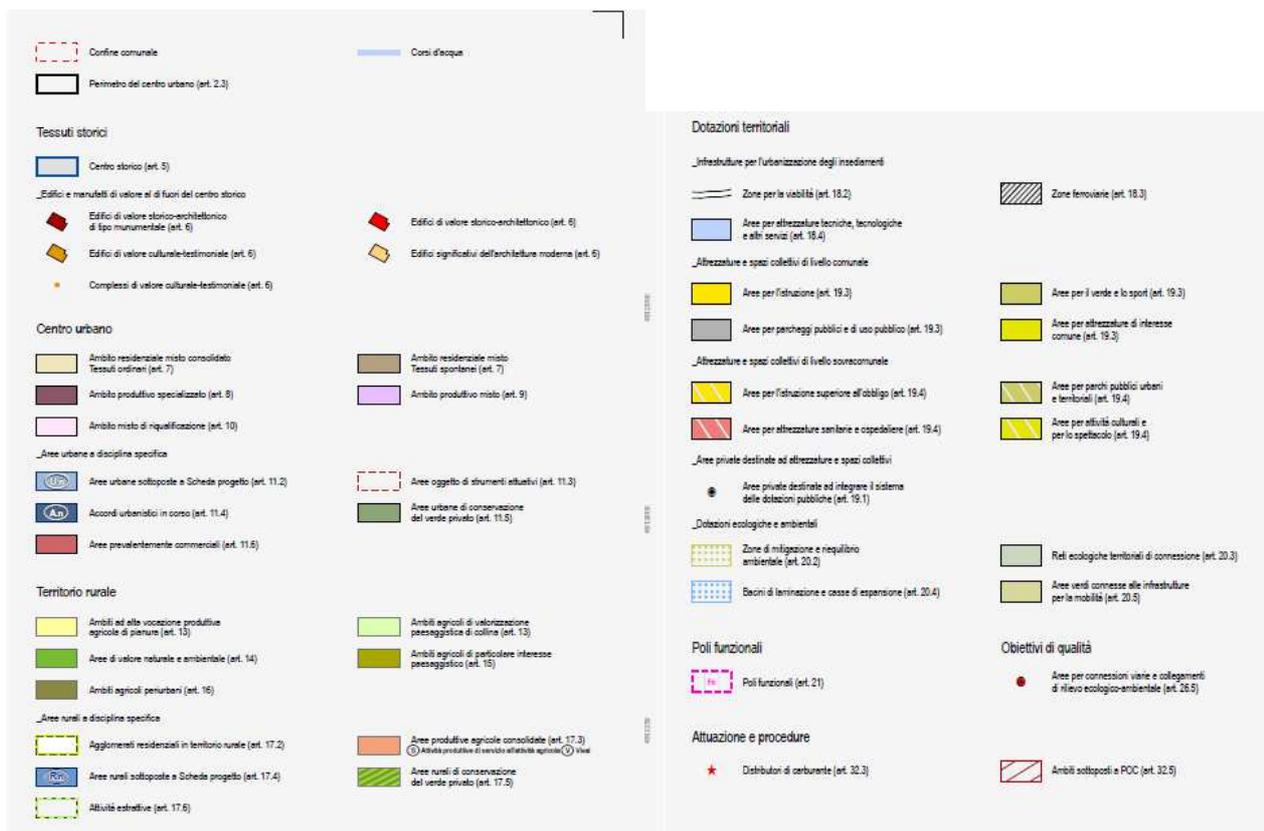
Tavola 4.D "Tutele: impianti e infrastrutture"

	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
	Condotta SNAM - DN<300 (12m)
	Condotta 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
	Condotta aerea - semplice terna
	Cabina primaria

## Regolamento Urbanistico Edilizio



Estratto fuori scala – Elaborato P3 – Progetto Tav. 7.2



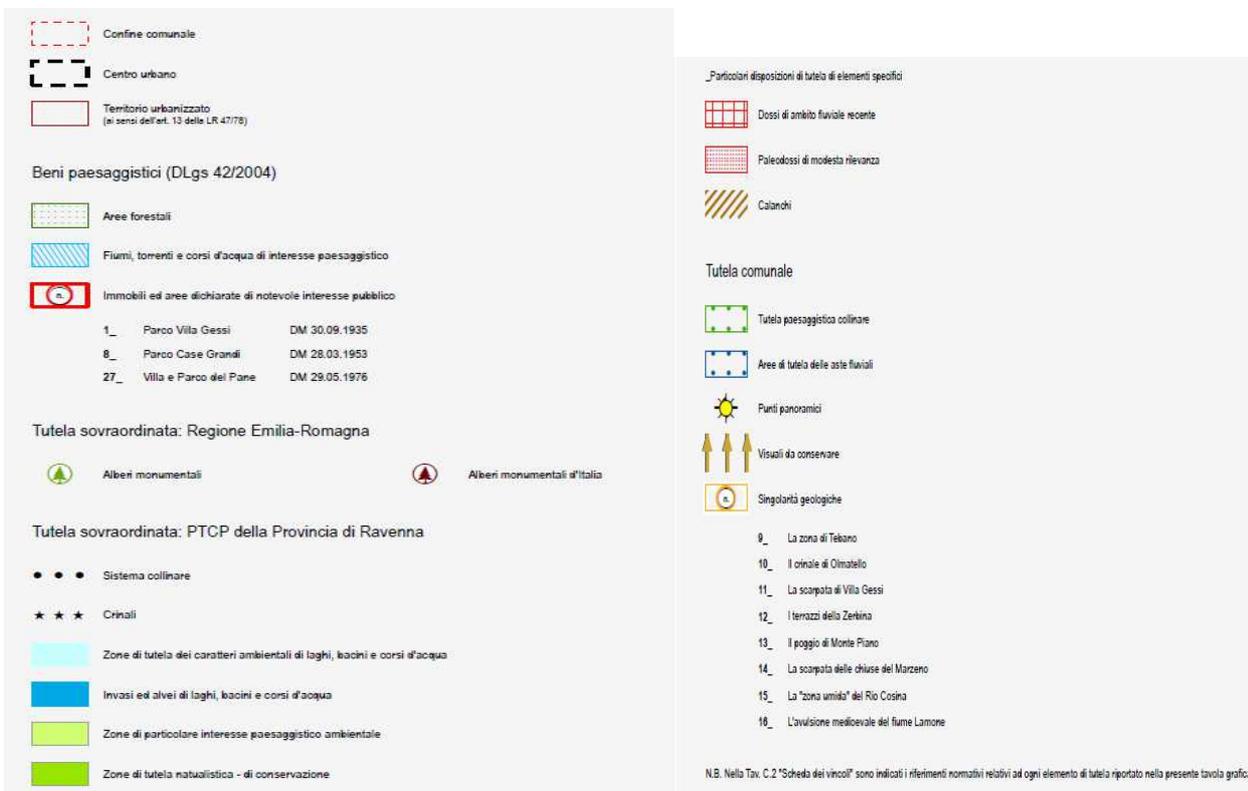
La Tavola 7.2 “Progetto” identifica tutta l’area compresa ne lperimetro di scheda PRG n. 167 costituita dai sub comparto A e B, in “Ambiti sottoposti a POC”, normati dall’Articolo 32.5 delle N.d.A. del RUE vigente.

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”.

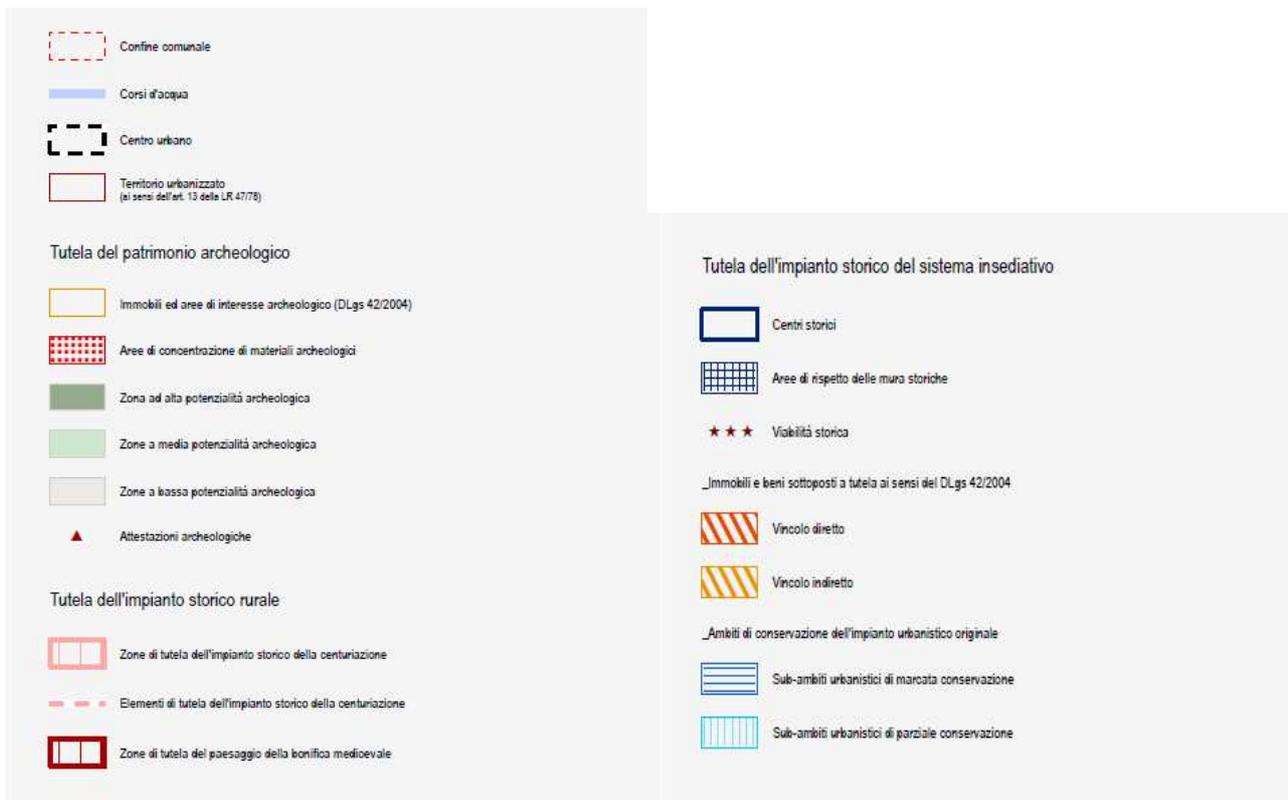
Il rispetto di tali articoli è verificabile già in fase di Piano Particolareggiato per quanto attiene i temi della laminazione, del mantenimento di una superficie permeabile maggiore del 30% della superficie territoriale, e del paesaggio con alberature previste nel verde pubblico e privato lungo il perimetro del comparto.



Estratto fuori scala di Elaborato C.2 – Tav. A.7 Tavole dei Vincoli: Natura e Paesaggio







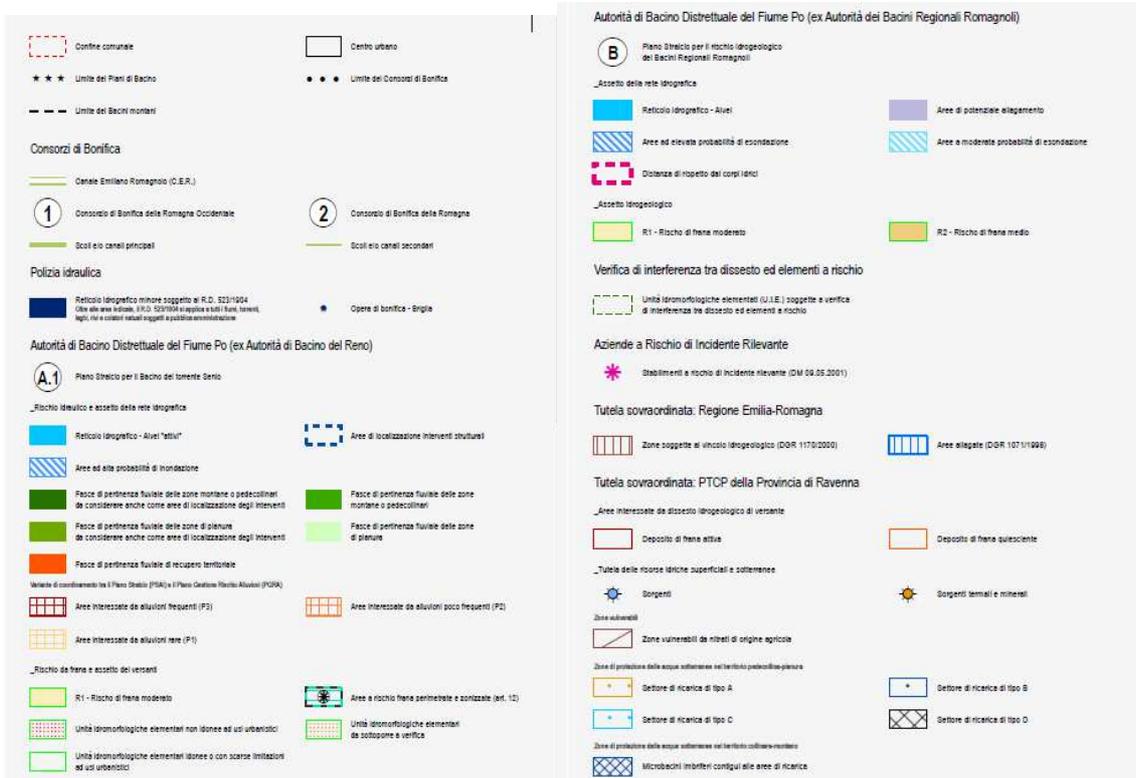
Nella Tav. B.7 “Tavola dei Vincoli: Storia e Archeologia” l’area in oggetto risulta classificata ad alta potenzialità archeologica, normata dall’art. 23 delle NTA del RUE.

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.

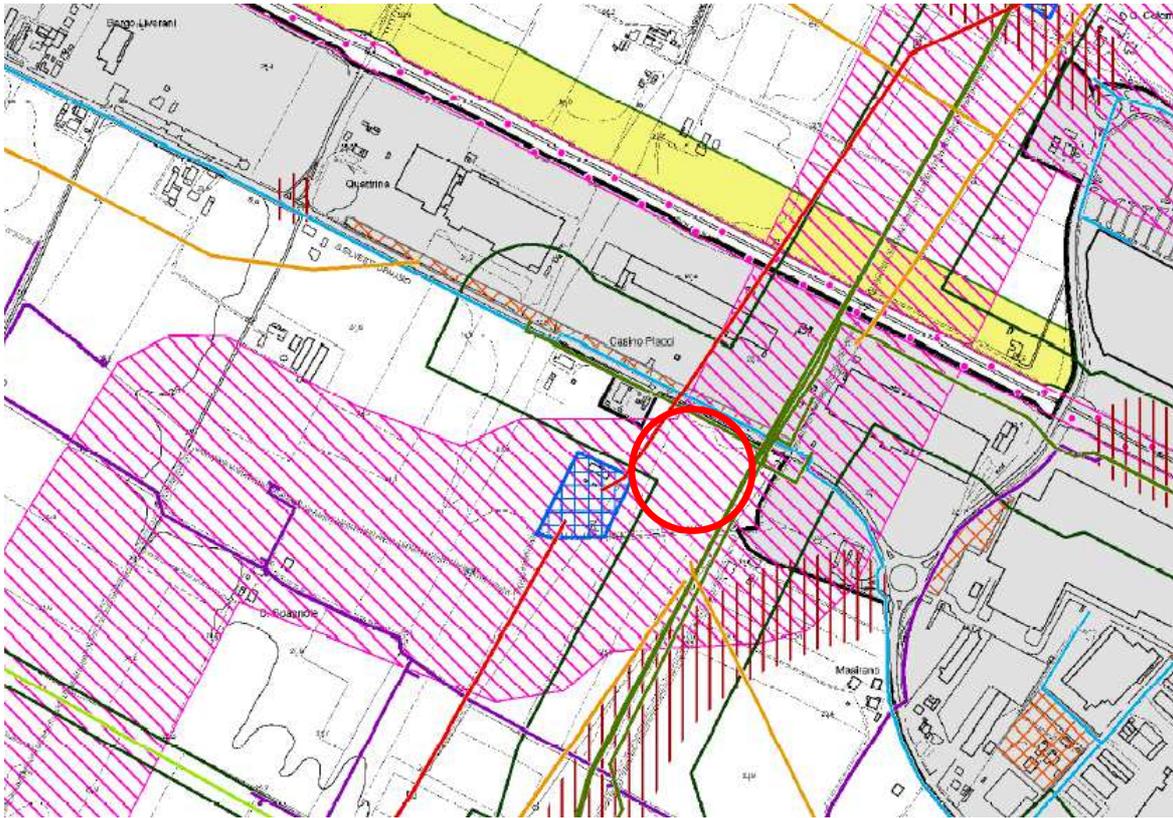
Con parere Prot. 0002616-P del 16/02/2023 la competente Soprintendenza, con riferimento alla Tutela Archeologica, ha espresso parere favorevole sul PUA, rinviando le indagini preventive al momento del rilascio del relativo P.d.C. per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Al riguardo si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



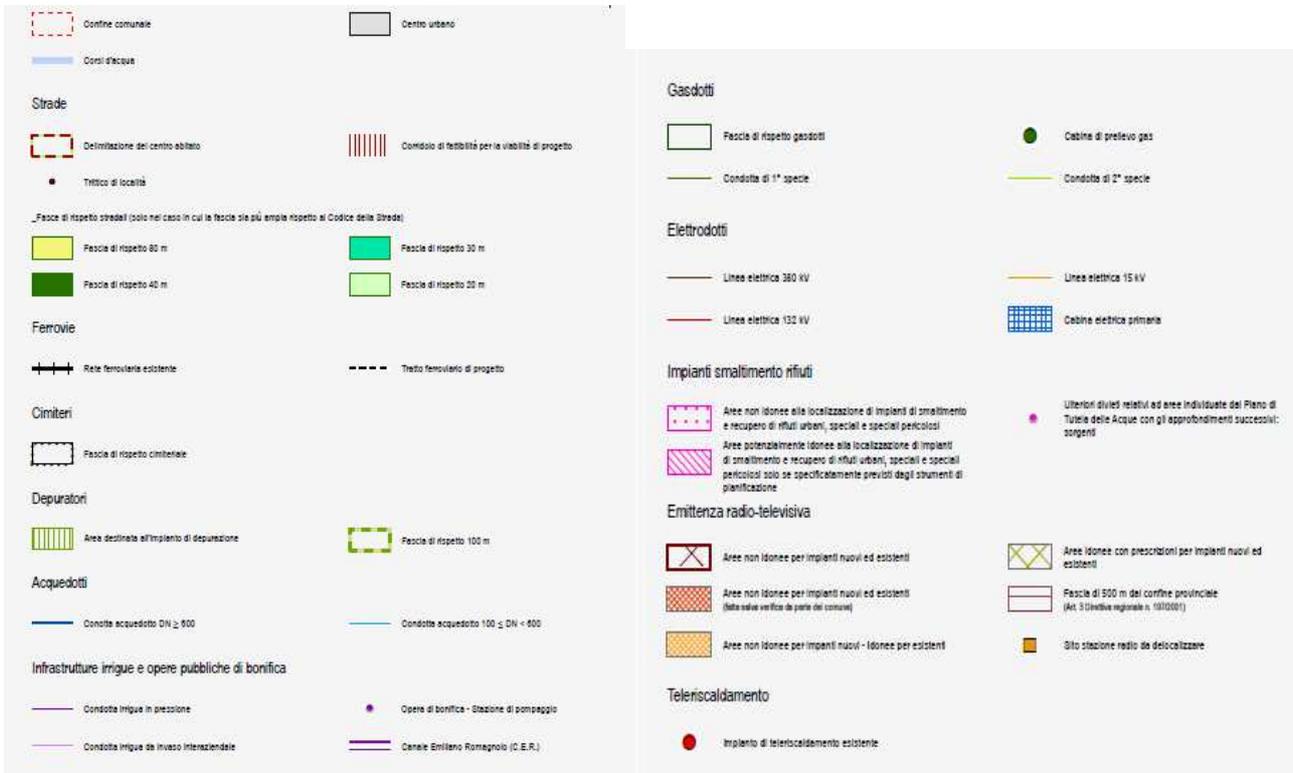
**Estratto fuori scala di Elaborato C.2 – Tav. C.7 Tavole dei Vincoli: Sicurezza del territorio**



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, rotatorie, svincoli, ecc...) vengano interessate proprietà che non hanno intenzione di partecipare alle trasformazioni ipotizzate nella scheda, chi propone l'attuazione dovrà redigere il progetto esecutivo generale delle infrastrutture ai sensi della Legislazione vigente. L'attuazione dell'opera pubblica potrà essere eseguita dal Comune, con finanziamento a carico di chi beneficia dell'edificabilità. Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, per i proprietari che non partecipano, il Comune potrà anticipare il finanziamento da recuperare al momento in cui il privato vorrà procedere alla trasformazione.
- Nel caso in cui il SIO individui la trasformazione, attraverso più comparti, si precisa che la realizzazione delle infrastrutture (tenendo conto degli incentivi) dovrà essere dimensionata e realizzata a carico del primo soggetto attuatore assicurando come parametro l'intera dimensione della scheda.
- Il progetto di massima delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi, piste ciclabili, piazze, ecc.) che abbia come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze. Le aree pubbliche sono quantificate attraverso la somma dello standard pari al 15% della St e degli spazi di cui all'art. 5.8 delle NtA per le funzioni extraprodottrive con la eccezione dello standard residenziale pari a 40 mq/100 mc. Lo standard di parcheggio pari almeno al 5% della St è costituito dai soli spazi destinati alla sosta delle auto dalle corsie strettamente pertinenti e dalle aiuole di arredo.
- Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico, il SIO deve prevedere le linee guida di architettura generale, con indicazione di materiali e soluzioni compositive e simulazioni grafo/fotografiche, oltre a dimostrare la qualità architettonica dell'intervento.

La qualità degli interventi e delle urbanizzazioni da esprimere sia a livello della progettazione che delle strategie urbanistiche generali e normative di dettaglio, è l'obiettivo principale da perseguire in tutte le fasi di formazione, approvazione e gestione delle aree da trasformare.

In questi ambiti periurbani va pertanto escluso:

- una architettura prefabbricata anonima;
- lo scoordinamento estetico;
- l'assenza di un progetto viario (da attuare contestualmente alle urbanizzazioni) che contrasti la sommatoria di tipologie di traffico;
- il traffico pericoloso a causa di numerosi accessi;
- un inquinamento acustico e ambientale che incrementi i livelli attuali;
- Come riferimento minimo per l'impostazione progettuale, improntata alla qualità architettonica, occorre fare riferimento al contenuto e alle indicazioni della relazione illustrativa.
- L'intervento edilizio è subordinato al rispetto dell'atto C.C. 3485/264 del 12.07.2001 per il miglioramento della qualità ambientale.
- L'intervento può usufruire degli incentivi di cui all'art. 31.2.1 (relativo all'art. 12.6)
- I nuclei rurali di valore documentario esistenti all'interno del comparto vanno conservati e inseriti in aree a verde privato.
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amm.ne Comunale del bacino di laminazione come indicato in planimetria.
- Accessi dalla Via Pana.
- La quota pubblica di verde (10% di St.) da realizzare potrà essere reperita all'interno del bacino di laminazione.
- Il parcheggio pubblico (5% di St.) da realizzare e cedere all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato.
- Deve essere realizzata una fascia di rispetto a verde (mt. 15) allo scolo consorziale e al confine con la zona agricola.

#### Aspetti ambientali

- Va evitato l'interramento dei corsi d'acqua favorendo a livello progettuale la creazione di zone per raccogliere le acque piovane.
- Al fine di compensare e mitigare l'impatto degli insediamenti sul territorio è previsto il 100% delle superfici coperte a "tetto verde", il 10% a "muro verde" (per edifici produttivi), il 25% a verde continuo e compatto:
- l'assolvimento di questa prescrizione esonera dalla applicazione dell'art. 4.4.4 (Spazi a verde privato). Il 10% di pareti verdi può essere trasferito in uguale superficie sul tetto.
- Limitare le zone pavimentate e utilizzare, ove possibile una pavimentazione porosa. Parcheggi a impermeabilizzazione ridotta (erba + massetti) nel caso di parcheggi di uso pubblico e privati.
- Mantenere l'equilibrio del sistema ecologico mantenendo per quanto possibile le specie attuali e/o favorendo piantumazioni di specie autoctone.
- Minimizzare gli impatti connessi alla realizzazione della rete del gas.
- Realizzazione della rete ciclo – pedonale prevista dal PRG.
- Mantenere la funzione di corridoio ecologico attraverso la realizzazione di aree verdi contigue, di estese dimensioni e densamente alberate; è altresì consigliata la presenza di acqua sotto forma di fossi e bacini di raccolta superficiali.

L'area in esame è in prossimità di aree produttive esistenti in una porzione di territorio in parte già compromesso.

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

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

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

produttive, prevedere il ricorso a criteri di carattere ambientale e di qualità territoriali, insediative ed edilizie, tali da configurare l'intero insediamento produttivo come area "ecologicamente attrezzata". Le mitigazioni e compensazioni proposte si muovono nella direzione della conservazione delle caratteristiche dell'ecosistema e dell'uso del verde.

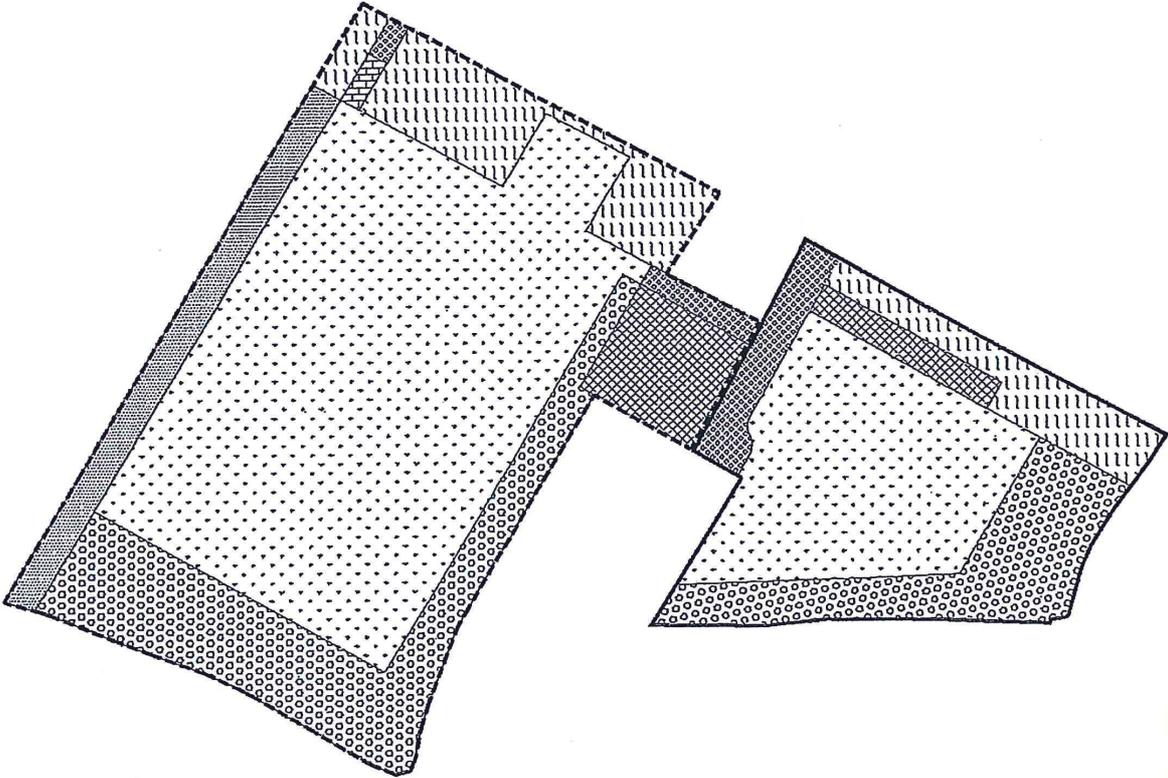
#### **Aspetti idraulici:**

- Deve essere preventivamente studiata l'idrografia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità di falda.
- In sede di progetto di trasformazione occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
- Il rialzamento di tutto il terreno di campagna di una altezza minima di cm. 50 con materiale idoneo ad evitare qualsiasi ipotesi di liquefazione in caso di evento sismico.
- Divieto di realizzare locali al di sotto della quota di pavimento del piano terra.
- Le reti tecnologiche e impiantistiche devono essere progettate in modo tale da non essere allagabili.
- I bacini di laminazione pari a 500 mc/ha vanno collocati in area privata attrezzata a verde posta in adiacenza alle 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.

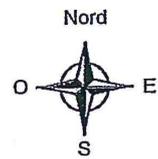
Effettuate le verifiche di cui al punto precedente, la distanza urbanistica minima per la edificabilità è di mt. 36,00 dalla Via Pana.



**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:

<b>Standard pubblico 15% St</b>	<b>Standard di progetto</b>
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.