

R7

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

Valutazione Sostenibilità
Ambientale

Foglio 145 Mappali 190parte-188parte-169parte-328parte-320parte-40
319parte-202parte-337parte-175-174parte-189parte
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappale 114parte
Foglio 145 Mappali 213parte-341parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico
Pierluigi Donatini Geometra

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Ing. Conti Franca

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baietti Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baietti Carlo

PROGETTISTA

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

-Energia Studio di
Progettazione Implantistica
P.I. Rambelli Giuliano

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
EX ART. 4 L.R. 24/2017 PER L'AREA DENOMINATA
"VIA S.ORSOLA – VIA EMILIA" AMBITO 02 DI PSC

VALSAT

redazione dello studio a cura di:
Ing. Franca Conti



Franca Conti

Studio di Ingegneria Ambientale Ing. Franca Conti
Via Massimo Gorki 11 – 40128 - Bologna
Tel./ Fax 051 / 32.71.51 Cell. 338/82.65.890

Lavoro n° FC925/19-RA - Emissione del settembre 2020

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1.	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	4
1.2.	DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO.....	5
1.3.	STATO ATTUALE DEI LUOGHI.....	8
1.4.	LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE	12
2.	VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI – VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI IMPATTI.....	19
2.1.	LA SCHEDA DI VALSAT DI PSC: LETTURA DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VINCOLO E VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI IMPATTI SULLE DIVERSE MATRICI AMBIENTALI COINVOLTE	20
	<i>Risposte progettuali per la risoluzione delle situazioni a bassa compatibilità evidenziate in scheda</i>	<i>27</i>
	Assetto territoriale.....	27
	Rete per la mobilità	28
	<i>Risposte progettuali agli elementi a media compatibilità evidenziati in scheda</i>	<i>30</i>
	Consumi ed Emissioni (rumore, qualità dell'aria, elettromagnetismo)	30
	Vulnerabilità acquiferi (permeabilità e regimazione delle acque)	33
	Geomorfologia (rischio sismico ed esondabilità)	35
	Servizi di rete (rete elettrica, gas, acqua e fognie).....	38
	Reti per la mobilità (fruibilità trasporto pubblico)	40
	Archeologia	42
3.	VERIFICA DI SINTESI	43

1 PREMESSA

La presente relazione è riferita alla **Proposta di Accordo Operativo ex. Art. 4 della L.R. 24/2017, per l'ambito 02 di PSC, "Area via S.Orsola – Via Emilia"**, coerentemente con la Manifestazione di Interesse inizialmente avanzata dalla Società "Nатурlandia snc", approvata e quindi autorizzata a procedere mediante A.O. mediante Deliberazione C.URF. n.2 del 28/02/2020, essendo stata ritenuta coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale indicati.

La presente proposta di Accordo Operativo (AO) assume valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) cui attribuire valore di concessione edilizia ai sensi dell'Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 s.m.i., e si pone l'obiettivo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico complessivo dell'intervento proposto in sede di Manifestazione di Interesse.



Inquadramento territoriale dell'area

La presente relazione costituisce il documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dell'accordo operativo (di seguito A.O.) e viene redatto a completamento/approfondimento del documento preliminare di verifica di sostenibilità prodotto in sede di Manifestazione di Interesse, avendo di fatto già dimostrato la sostenibilità della proposta in tale sede, sostenibilità poi ratificata dall'Unione della Romagna faentina, mediante accettazione della proposta stessa, come da Delibera di Consiglio n.2 del 28.02.2020.

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

1.1. RIFERIMENTI NORMATIVI

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.

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.

La Valsat, nella LR 24/17 e smi, è normata dall'articolo 18, commi 2 e ssg. "Sostenibilità ambientale e territoriale dei Piani - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale", il quale richiede che il documento di Valsat, costituente parte integrante del piano fin dalle prime fasi della sua elaborazione, individui, descriva e valuti i potenziali impatti che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le 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 ritenute necessarie, le misure adottate in merito al monitoraggio.

Accompagna il presente documento la Sintesi non tecnica dello stesso.

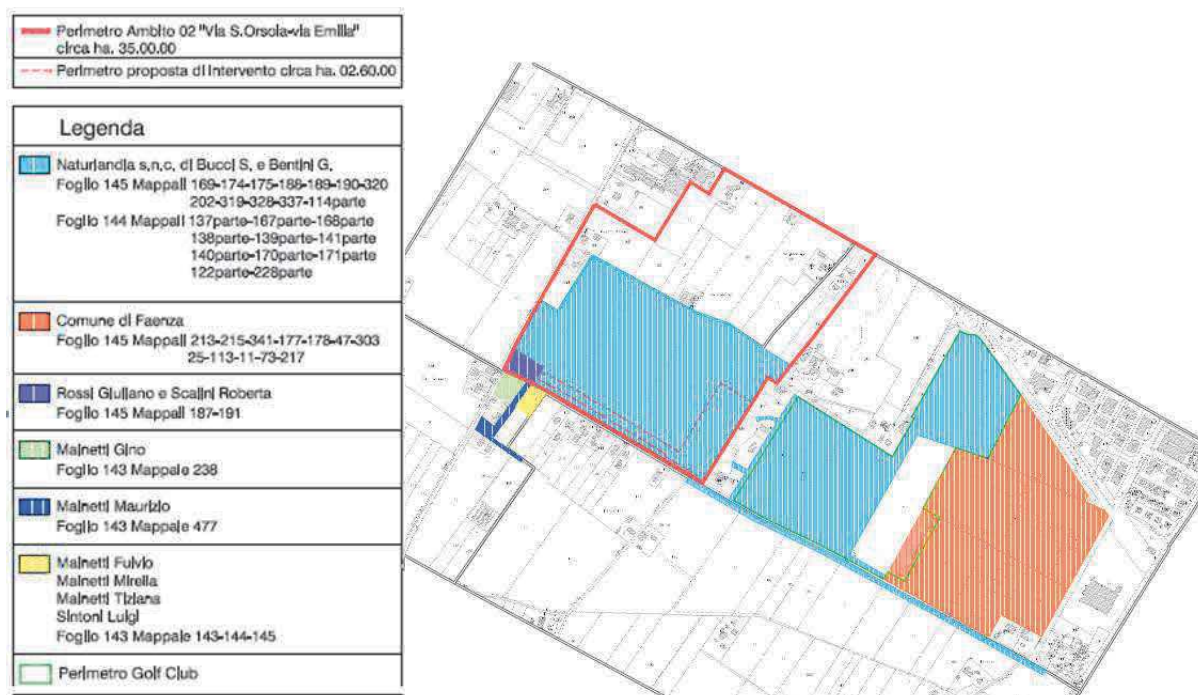
1.2. DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO

L'entrata in vigore della Legge Regionale n. 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della predetta legge, previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale preceduta dalla raccolta di Manifestazioni di interesse da parte dei Soggetti Interessati.

L'Unione dei Comuni della Romagna Faentina ha provveduto a pubblicare la Deliberazione n. 8 del 30/01/2019 "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 24/2017".

La Società "Naturlandia snc" ha aderito presentando in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 "Via S. Orsola – Via Emilia" su parte del terreno di proprietà.

Detta Manifestazione di Interesse è riferita all'identificazione di un'area di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di St, molto più contenuta rispetto all'intero Ambito 02 di PSC, all'interno della quale viene individuato un insediamento residenziale avente S.f. pari a circa mq. 17.200,00 ed un indice edificatorio in linea con le indicazioni di PSC rapportata alla superficie territoriale coinvolta che definisce una SUL massima pari a mq. 5.575,00.



Individuazione planimetrica dell'area di intervento, come parte del più ampio Ambito 02 di PSC

Tale nuovo insediamento viene collocato in adiacenza al complesso residenziale esistente, e come quest'ultimo è disimpegnato da una viabilità privata interna perpendicolare alla Via S. Orsola. La tipologia edilizia proposta è quella rappresentata da edifici singoli sviluppati su un massimo di due piani abitativi inseriti in ampi giardini privati in linea con la tipologia prevalente in tale contesto periurbano.

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

Sempre all'interno del perimetro dell'area di intervento viene proposta un'area a verde attrezzata con un piccolo parcheggio pubblico, di circa mq. 8.800 parallela alla Via S. Orsola configurando un percorso lineare per attività ricreative e di svago.

Tale sviluppo lineare in adiacenza alla Via S. Orsola è stato preferito a quanto delineato dal PSC che nell'ipotesi di trasformazione dell'intero Ambito 02 indicava uno sviluppo delle aree pubbliche perpendicolare alla Via S. Orsola fino a collegare la Via Emilia. Tale ipotesi configurata nel progetto proposto, dove viene prevista l'attivazione di una minima parte dell'intero Ambito 02, avrebbe creato un'area pubblica a fondo cieco con evidenti criticità sulla sua funzione in sicurezza.

Al contempo è prevista la realizzazione di nuovi servizi strategici al servizio della collettività costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- l'allargamento a ml. 6,50 della sede stradale di tutta Via S. Orsola, compresa la parte non pertinente l'Ambito 02, con la cessione di una fascia di terreno di profondità minima pari a ml. 5,00 ad essa fiancheggiante per consentire la futura realizzazione della pista ciclopedonale;
- l'estensione della fognatura nera fino all'area di intervento con doppia tubazione per consentire l'allaccio anche al vicino complesso residenziale esistente esterno al perimetro dell'Ambito 02 di PSC. Inoltre viene proposta la cessione di circa mq. 16875 di campo da golf esistente a compensazione della quota di SUL premiale secondo i parametri definiti nel PSC.

Per quanto poi riguarda la cessione al Comune del 20% della Superficie fondiaria quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, era stata inizialmente proposta una modalità alternativa alla cessione interna al perimetro di intervento ipotizzando due soluzioni:

- la prima prevedeva la cessione a distanza di un'area di valore equivalente o maggiore,
- la seconda, la riqualificazione di una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP comunale;

rinviano la scelta finale in sede di formalizzazione dell'Accordo Operativo al fine di valutare la soluzione più idonea all'Amministrazione Comunale.

E' stato poi ipotizzato un tempo massimo di ultimazione delle opere di urbanizzazione pubbliche e private quantificabile in 5 anni dalla data di stipula dell'Accordo Operativo.

La Manifestazione di Interesse inizialmente avanzata dalla Società "Naturlandia snc", da cui discende la presente proposta, è stata ritenuta coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale pertanto approvata con Deliberazione C.URF. n. 2 del 28/02/2020 autorizzando la presentazione dell'Accordo Operativo.

La presente proposta di Accordo Operativo (AO) che assume valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) cui attribuire valore di concessione edilizia ai sensi dell'Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 s.m.i., si pone l'obiettivo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico complessivo dell'intervento proposto in sede di Manifestazione di Interesse. Definisce inoltre la soluzione alternativa in merito alle prestazioni aggiuntive (cessione del 20% della Sf).

Il presente Accordo Operativo si pone dunque l'obiettivo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico dell'area di intervento avente superficie territoriale pari a circa mq. 26.000,00, e la definizione di tutte le opere connesse all'allargamento della intera Via S. Orsola compresa tutta la fascia a verde permeabile ad essa fiancheggiante, in coerenza con la manifestazione di interesse presentata dalla Società Naturlandia snc approvata con Deliberazione n. 2 del 28/02/2020 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.

Definisce altresì la configurazione dell'area privata avente una superficie complessiva pari a circa mq.17.200,00 con identificazione dei lotti residenziali a cui attribuire singole potenzialità edificatorie, serviti da una viabilità privata integrata con posti auto alberati.

Definisce poi la proposta alternativa alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 20% della superficie fondiaria all'interno dell'area di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale: la proposta avanzata dalla Società Naturlandia snc prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale in sede di collaudo delle OO.UU., di unità abitative ultimate ed agibili di valore equivalente o maggiore individuate in accordo con la stessa Amministrazione Comunale.

Individua infine una SUL massima pari a mq. 5.575,00 comprensiva della SUL inizialmente attribuita all'offerta abitativa sociale, distribuita in 13 lotti privati dove viene prevista un'altezza massima del nuovo edificato pari a ml. 6,50.

L'area di intervento risulta identificata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'Art. 32.5 delle Norme di Attuazione, inoltre risulta inserita dal PSC all'interno degli "Ambiti di Nuova Previsione di Insedimenti Prevalentemente Residenziali", per l'area in esame lo stesso PSC rinvia alla specifica scheda di VALSAT denominata "Ambito 02 – Via S. Orsola Via Emilia" che ne definisce la capacità insediativa, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana.

Stralcio di PSC - Tav. 3.13 PROGETTO: scenario



30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

1.3. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area di cui alla presente proposta di intervento si colloca in un contesto periurbano di alta pianura dove il tessuto consolidato, definito dal perimetro del territorio urbanizzato, è a contatto diretto con il territorio agricolo.

E' situata in confine con la Via S. Orsola nella zona Ovest della città di Faenza in continuità con il territorio urbano esistente ed in prossimità del Polo Sportivo caratterizzato dal campo da golf, dall'ampio parco di "Villa Abbondanzi" denominata "Le Sirene" e da tutto il verde organizzato a servizio del "Relais Le Sirene".

Confina a Nord - Ovest con un territorio agricolo caratterizzato da una matrice a filari e seminativo, a Est con il complesso residenziale di recente realizzazione costituito da edifici a bassa densità disimpegnati da una viabilità privata perpendicolare alla Via S. Orsola, immersi nel verde dei giardini privati, a Sud confina con la Via S. Orsola.

Il lato a monte della Via S. Orsola è caratterizzato da un tessuto prettamente agricolo con la presenza di nuclei abitativi che presentano una tipologia riconducibile a quella rurale.

La Via S. Orsola nel tratto che corre dall'incrocio con Via Graziola alla Via Celle, presenta una larghezza media pari a circa ml. 4,30; su entrambi i lati della strada sono presenti dei fossi di modeste dimensioni per la raccolta delle acque meteoriche, coperti, in alcuni tratti in corrispondenza dei passi carrai. Tali fossi presentano quote di scorrimento che degradano verso Est in direzione dello scolo Cerchia Sinistra che corre parallelo a Via Monte di Pietà ed attraversa la Via S. Orsola con manufatto di tombamento proprio in corrispondenza con l'incrocio con la Via Graziola. L'area di intervento avente superficie territoriale pari circa a mq. 26.000 degrada invece verso valle in direzione Nord.

Di seguito si inseriscono alcune immagini fotografiche 3D tratte da Google Maps per meglio descrivere il contesto paesaggistico entro il quale è localizzata l'area di intervento

L'ambito si colloca in fregio alla via S.Orsola, asse viario di carattere locale, caratterizzato da bassi volumi di traffico, anche in relazione alla ridotta sezione stradale in essere.

Detto asse sarà tuttavia oggetto di riqualificazione proprio a seguito dell'attuazione del presente intervento, prevedendosi a tal fine l'ampliamento della sezione fino a 6,5m, rendendo così tale asse maggiormente appetibile anche per il traffico di by-pass che dalla via Emilia è diretto verso la porzione sud dell'abitato faentino, deviando su via Celle e quindi su via S.Orsola, per poi connettersi con via Corbari e Canal Grande.

In quanto all'edificato esistente, la tipologia ricorrente è quella del contesto periurbano di appartenenza, dove troviamo corti rurali o unità abitative sparse nel verde.

L'area in esame risulta nella gran parte in proprietà della Società "Nатурlandia snc di Bucci Stefano e Bentini Giovanni" [REDACTED] è ubicata in Faenza Via S. Orsola ed è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 145 Mappali 190 parte, 189 parte, 188 parte, 169 parte, 328 parte, 320 parte, 319 parte, 202 parte, 337 parte.

La stessa Società "Nатурlandia snc" in virtù di atto preliminare di compravendita detiene titolo per presentare il presente progetto, ad occupare la porzione di area necessaria ad eseguire l'allargamento della sede stradale di Via S. Orsola, catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 144 Mappali 122 parte, 171 parte, 170 parte, 140 parte, 141 parte, 139 parte, 138

parte, 168 parte, 167 parte, 137 parte, 228 parte ed al Foglio 145 Mappale 114 parte della superficie complessiva pari a circa mq. 4.164,00 (si precisa che la superficie complessiva esatta sarà desunta a seguito di frazionamento da eseguirsi successivamente all'esecuzione delle opere in oggetto) prima della cessione all'Amministrazione Comunale.

Inoltre una piccola porzione di area necessaria al completamento dell'intervento in oggetto risulta di proprietà del Comune di Faenza, e più precisamente l'area censita al N.C.T. al Foglio 145 Mappali 217 parte, 341 parte, 177 parte, 178 parte, 47 parte, oltre ovviamente tutta la viabilità di Via S. Orsola oggetto del presente intervento.





Perimetrazione porzione d'ambito da edificare, in relazione al contesto

(si segnala che le immagini 3D su riportate sono datate al 2018 e non rappresentano l'attuale stato d'attuazione dei luoghi, dove il vicino complesso residenziale è ultimato, al contrario di quanto evidenziato)

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

Infine è da segnalare la necessità di realizzare tombinamenti di brevi tratti del fosso stradale di Via S. Orsola in prossimità dell'incrocio con la Via Celle, per mantenere la continuità della sezione stradale prevista da progetto e a causa della presenza di recinzioni esistenti con accessi ad abitazioni di altre proprietà. Per l'esecuzione di tali opere di tombinamento essendo l'asse fosso da intendersi come confine di proprietà, è stato acquisito l'assenso di tutte le proprietà coinvolte mediante sottoscrizione di dichiarazioni di proprietà allegate al presente Accordo Operativo.

Inquadramento - Planimetria catastale Scala 1:2000

	Perimetro Ambito 02 "Via S.Orsola-via Emilia" circa ha. 35.00.00
	Perimetro proposta di intervento circa ha. 02.60.00

Legenda

	Naturlandia s.n.c. di Bucci S. e Bentini G. Foglio 145 Mappall 169-174-175-188-189-190-320 202-319-328-337-114parte Foglio 144 Mappall 137parte-167parte-168parte 138parte-139parte-141parte 140parte-170parte-171parte 122parte-228parte
	Comune di Faenza Foglio 145 Mappall 213-215-341-177-178-47-303 25-113-11-73-217
	Rossi Giuliano e Scalini Roberta Foglio 145 Mappall 187-191
	Mainetti Gino Foglio 143 Mappale 238
	Mainetti Maurizio Foglio 143 Mappale 477
	Mainetti Fulvio Mainetti Mirella Mainetti Tiziana Sintoni Lulgi Foglio 143 Mappale 143-144-145
	Perimetro Golf Club



30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

1.4. LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

Il presente Accordo Operativo ricalca, definendola nel dettaglio, la progettazione urbanistica proposta ed approvata in sede di Manifestazione di Interesse.

Il principio fondamentale alla base del progetto è innanzitutto il contenimento del consumo del suolo mediante l'attivazione di una piccola area rispetto alla previsione del PSC, in continuità fisica con il territorio urbano esistente, qualificando il tessuto circostante mediante la realizzazione di infrastrutture strategiche a servizio della collettività ed il perseguimento della sostenibilità ambientale e della qualità urbana dell'intervento privato.

Il progetto riguarda la previsione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale collocato in continuità fisica con il complesso residenziale già esistente ed accessibile dalla Via S. Orsola interessando una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 26.000,00 costituita da un'area pubblica attrezzata per spazi collettivi pari a circa mq. 8.800,00 (maggiore della quota di 1/3 della St) collocata lungo la Via S. Orsola configurando un percorso lineare ideale per attività di svago e ricreative facilmente fruibile dalla collettività, e a circa mq. 17.200,00 di area privata.

E' previsto inoltre l'utilizzo di una quota di SUL rapportata alla St impegnata ed in coerenza alla quota di SUL minima prevista dal PSC per tale Ambito. Ne risulta una SUL di progetto complessiva, pubblica e privata, pari a mq. 5.575,00 precisandosi che una piccola quota di tale SUL complessiva viene reperita secondo i parametri della permeabilità definiti dal PSC prevedendo la cessione di un'area per servizi pubblici a distanza che nel caso specifico viene individuata in una porzione di area destinata a campo da golf.

Le aree pubbliche vengono plasmate lungo la Via S. Orsola parallelamente ad essa e si configurano come aree verdi attrezzate con un piccolo parcheggio alberato. Sono inoltre progettate in continuità fisica con l'area pubblica destinata a verde permeabile per futura pista ciclopedonale, creando così un ampio spazio collettivo che per il tratto che corre dal nuovo insediamento residenziale fino alla Via Celle presenta una profondità pari a circa ml. 31,15 dal nuovo confine stradale.

Il disegno del verde viene poi fatto proseguire anche in territorio agricolo esternamente al perimetro di intervento, di proprietà del lottizzante, con la previsione di alberature autoctone di alto fusto piantumate lungo tutto il perimetro con l'area privata creando così una fascia – filtro atta a mitigare il nuovo insediamento. Si precisa che tali alberature essendo previste esternamente al perimetro di intervento non concorrono al conteggio del verde richiesto dalle norme di RUE per la futura edificazione.

Le alberature previste all'interno dell'area privata e come indicazione, all'interno dei lotti privati, vanno ad integrare e completare tutto il disegno del verde dell'intero comparto di intervento.

Il piccolo parcheggio pubblico alberato è progettato nell'area che si interpone tra l'area privata e la Via S. Orsola ed è costituito da diversi stalli a pettine, dotato di opportuna segnaletica ed illuminato. Dal parcheggio si accede poi all'area privata costituita da 13 lotti residenziali serviti da una viabilità interna privata a doppio senso di marcia con rotatoria di ritorno all'estremità; lungo tale viabilità privata sono previsti alcuni posti auto realizzati con pavimentazione porosa, definiti da aiuole verdi alberate.

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

Come già indicato poco sopra, la SUL massima individuata nel presente progetto risulta pari a mq. 5575,00 comprensiva della SUL inizialmente attribuita all'offerta abitativa sociale.

A ciascun lotto privato viene attribuita una propria quota di SUL con un'altezza massima da rispettare nella previsione di un costruito a bassa densità con un massimo di due piani abitativi fuori terra a tipologie uni/bifamiliare fatte salve le flessibilità consentite ed elencate nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie (Tav. R3) allegata al presente Accordo Operativo.

Gli edifici privati dovranno essere progettati nel rispetto delle regole della Bioedilizia come definite nell'elaborato Tav. P5 "Attività Edilizia e Procedimenti" del RUE vigente.

La futura edificazione privata dovrà altresì rispettare gli obiettivi di qualità fissati degli artt. 26.3 "Prestazione e Sostenibilità" e 26.4 "Prestazione Identità" delle Norme del RUE vigente.

Infine il presente Accordo Operativo definisce, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la proposta alternativa alla cessione del 20% della Superficie Fondiaria all'interno del Comparto di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale.

Viene prevista in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche la cessione gratuita di una o più unità abitative ultimate ad agibili individuate all'interno del territorio urbano, vicino ai servizi primari, di valore equivalente o maggiore della cessione di area pari al 20% Sf, definita e quantificata da apposita perizia giurata allegata al presente Accordo Operativo.

Il progetto prevede in corrispondenza dell'area privata e del piccolo parcheggio pubblico che si interpone alla Via S. Orsola, un rialzamento della quota attuale del terreno di circa 30 cm. di media in coerenza con quanto indicato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale con nota del 14/07/2020 Prot. 8292 in merito al tirante idrico. Tutto il resto dell'area di intervento compreso la fascia di verde permeabile per futura pista ciclopedonale seguirà l'andamento delle quote stradali di Via S. Orsola che degradano verso l'incrocio con la Via Graziola.

Al fine di garantire la compatibilità idraulica dell'intervento vengono previsti due sistemi di laminazione delle portate delle acque meteoriche una pertinente l'area pubblica costituita da un piccolo avvallamento del terreno collocato nel verde pubblico opportunamente dimensionato. Il bacino di laminazione pertinente l'area privata, dopo attente valutazioni dal punto di vista idraulico, si è ritenuto più sostenibile dal punto di vista ambientale e tecnicamente più adeguato, realizzarlo come unico invaso a cielo aperto collocato esternamente al comparto nello spazio che si interpone tra l'area privata ed il recapito finale di scarico in territorio agricolo di proprietà del lottizzante. Tale bacino sarà realizzato con modellatura del terreno contornato da alberature autoctone di alto fusto, quale prestazione ecologico-ambientale, fisicamente e spazialmente legato alla sostenibilità della trasformazione urbanistica in progetto.

I nuovi servizi pubblici, strategici di progetto in parte delineati dal PSC, si sostanziano nell'adeguamento dell'intero tratto della Via S. Orsola avente una lunghezza di circa ml. 1.430,00 che parte dalla Via Graziola fino all'incrocio con la Via Celle, allargandone la sede stradale dagli attuali 4,30 ml. di media ai 6,50 ml. di progetto, mantenendo dove possibile, i fossi laterali a cielo aperto.

Più dettagliatamente, il progetto prevede l'allargamento della sede stradale fino a ml. 6,50 modificandone leggermente il tracciato rispetto all'attuale andamento a seguito di pertinenze esistenti non modificabili costituite da recinzioni di corti esistenti, mantenendo dove possibile i fossi stradali a cielo aperto riprofilandoli.

Il fosso stradale a monte viene in parte spostato, risezionato con dimensioni in sezione maggiori e/o uguali all'esistente, mentre il fosso stradale a valle, attualmente in più parti non più esistente, viene in parte spostato e risezionato in tutto il tratto con dimensioni idonee. Nel tratto in corrispondenza dell'area a verde pubblico per spazi collettivi, viene prevista una sezione maggiorata del fosso stradale a valle in modo da contenere il volume di laminazione necessario a garantire l'invarianza idraulica calcolata sull'aumento della superficie impermeabile conseguente all'allargamento della sede stradale.

In prossimità dell'incrocio con la Via Celle viene previsto il tombinamento per entrambi i fossi stradali per circa 70 ml. per consentire la realizzazione della larghezza di progetto della sede stradale in presenza di situazioni non modificabili; la raccolta delle acque piovane sarà garantita con la realizzazione di una rete di caditoie.

Anche in prossimità dell'incrocio con la via Graziola, per consentire la realizzazione di un idoneo raccordo stradale a seguito dell'allargamento della Via S. Orsola, si prevede il prolungamento del tombamento dello Scolo Cerchia Sinistra, a monte dell'incrocio, con sezione scatolare idonea ed il conseguente collegamento al fosso di Via S. Orsola e con il tombamento del tratto di canale che corre a Sud della stessa Via S. Orsola.

Il tutto viene meglio descritto negli elaborati di progetto e nelle Relazioni Specifiche ad esso allegate.

Il progetto di adeguamento prevede anche la cessione di un'area destinata a verde permeabile collocata lungo tutto il tratto della Via S. Orsola a valle di essa che presenta una profondità minima pari a ml. 5,00, affinché possa contenere una futura pista ciclopedonale.

Questa scelta progettuale di adeguare anche il tratto della Via S. Orsola non pertinente l'ambito di intervento, con allargamento della sede stradale e creazione di una fascia a verde perimetrale, si configura come maggiormente qualificante l'interesse pubblico in quanto risolve in buona parte la problematica legata alla sicurezza stradale nel transito dei veicoli.

Come nuova opera infrastrutturale viene poi progettato un nuovo tratto di fognatura acque nere prevedendo due condotte separate allacciate al collettore pubblico esistente in prossimità dell'incrocio con la Via Celle nel medesimo punto in accordo con l'ente competente. Una condotta servirà all'allaccio del nuovo insediamento residenziale in progetto; la seconda condotta viene realizzata per consentire l'allaccio del confinante complesso residenziale esistente. A causa delle quote stradali che risultano crescenti in direzione Ovest non risulta possibile realizzare un allaccio a gravità, pertanto viene previsto un impianto di sollevamento privato posizionato all'interno dell'area privata.

Con riferimento all'impiantistica territoriale lungo la Via S. Orsola è da rilevare come risultano esistenti alcune reti idonee ad eseguire gli allacci a servizio del futuro insediamento residenziale quali acquedotto e rete gas. Con riferimento alla rete Telecom viene prevista l'estensione della rete esistente con lo spostamento di una linea su pali che interferisce con l'allargamento della sede stradale. Anche per la rete Enel si prevede l'interramento di parte della linea aerea Mt con l'estensione della rete a servizio del nuovo insediamento e la realizzazione di una nuova Cabina Elettrica Enel.

Sarà infine realizzata tutta la nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale ad integrazione e completamento dell'esistente.



LEGENDA

- Perimetro Area di Intervento mq. 26.000 circa
- Fascia di rispetto stradale 20mt
- Area privata con destinazione residenziale S.f.mq. 17.200,00 circa
- Area Pubblica circa mq. 8.800 (> 1/3 S.t)

Area pubblica a verde permeabile da cedere mq. 9.603,00
di cui Area da cedere gratuitamente all' A.C. mq. 7.067,00
(la rimanente area risulta già di proprietà Comunale)

Allargamento della sede stradale a 6,50 ml.
Area da cedere all' A.C. circa mq. 4.679,00

Area interna al campo da Golf da cedere gratuitamente
all' A.C. a compensazione della SUL premiale
Superficie catastale mq. 16.875

Individuazione delle aree pubbliche e private

In questa fase progettuale viene definito il percorso scelto dalla proprietà in merito a concorso all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale; non sarà ceduta all'interno dell'Area di intervento la quota del 20% della S.F. di progetto bensì, in alternativa viene proposta la cessione all'Amministrazione Comunale di una o più unità abitative di pari o maggiore valore aventi caratteristiche funzionali idonee a soddisfare le richieste attuali per tale categoria di immobili (2/3 camere da letto, ambiente cucina e soggiorno, 1/2 bagni). Tali unità abitative saranno definite ed individuate all'interno del territorio comunale in accordo con l'Amministrazione Comunale e saranno cedute in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche previste dal presente Accordo Operativo.

Il valore economico da impegnare nell'individuazione di tali unità viene desunto dalla Perizia di Stima allegata al presente Accordo Operativo, sul valore dell'area considerata urbanizzata corrispondente al 20% della Superficie Fondiaria di progetto (circa mq. 3.440,00) con una propria potenzialità edificatoria (mq. 1.560,00 di SUL).

Di seguito, i parametri dimensionali dell'intervento, in sintesi:



CALCOLO SUL di PROGETTO	
Indice Privato da PSC 0.10 - 0.14 mq/mq St	mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq.
Indice Pubblico 0.06 - 0.10 mq/mq St	mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq.
Indice Pubblico per acquisizione di aree per servizi pubblici 0.03 - 0.06 mq/mq	
SUL Privata a distanza mq. 375,00	$375,00 \times 0,45 = \text{mq. } 16.875,00$ (cessione di area destinata a campo da golf)
SUL Complessiva di PROGETTO	mq. 5.575,00

Illustriamo inoltre di seguito, zoomandolo, lo schema di lottizzazione per la porzione edificabile d'ambito, oltre a rappresentare la sistemazione prevista per via S.Orsola:



AREA PRIVATA mq. 17,200	Lotti Privati mq. 15.558
	Viabilità privata con posti auto e aiuole mq. 1,642

LEGENDA

- - - Perimetro Area di intervento (ST)
- - - Fascia di rispetto stradale 20mt

Lotti Privati	Sup. Fondiaria pertinente	SUL Residenziale	H max	Area verde Permeabile 30% della SF
1	mq. 1.186	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 355,80
2	mq. 1.174	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 352,20
3	mq. 1.175	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 352,50
4	mq. 1.146	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 343,80
5	mq. 1.094	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 328,20
6	mq. 1.519	mq. 460,00	ml. 6,50	mq. 455,70
7	mq. 1.278	mq. 460,00	ml. 6,50	mq. 383,40
8	mq. 1.370	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 411,00
9	mq. 1.323	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 396,90
10	mq. 1.077	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 323,10
11	mq. 1.129	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 338,70
12	mq. 1.059	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 317,70
13	mq. 1.028	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 308,40
	mq. 15.558	mq. 5.575		

Schema planimetrico di progetto, per la porzione edificabile d'ambito



Schema planimetrico di progetto relativo alle sistemazioni in fregio a via S.Orsola

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

2. VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI – VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI IMPATTI

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.

Si richiameranno inoltre, quando di interesse, i Piani regionali/sovracomunali di settore non ricompresi nella tavola comunale.

I Piani esaminati per la verifica di conformità, e di seguito richiamati, sono stati i seguenti:

- 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, vengono infine trattati all'interno delle relazioni specialistiche poste a corredo del progetto d'intervento (verifica previsionale clima e impatto acustico; relazione di compatibilità idraulica; relazione geologico-sismica).

Ulteriormente, per impostare le verifiche in merito alla coerenza della presente proposta con il sistema della pianificazione, e tenendo conto del fatto che il presente ambito è parte di un più ampio areale di espansione già assoggettato a Valsat con il PSC, si prenderanno a riferimento:

- Le verifiche di compatibilità alla trasformazione e le conseguenti indicazioni mitigativo compensative già descritte in scheda di Valsat di PSC;
- La check list riportata all'allegato "Tutele e vincoli" della DTA prodotta dall'Unione della Romagna Faentina e riferita agli Accordi Operativi in fase transitoria ai sensi dell'art. 76, tav. P5 del RUE di Faenza ed Intercomunale.

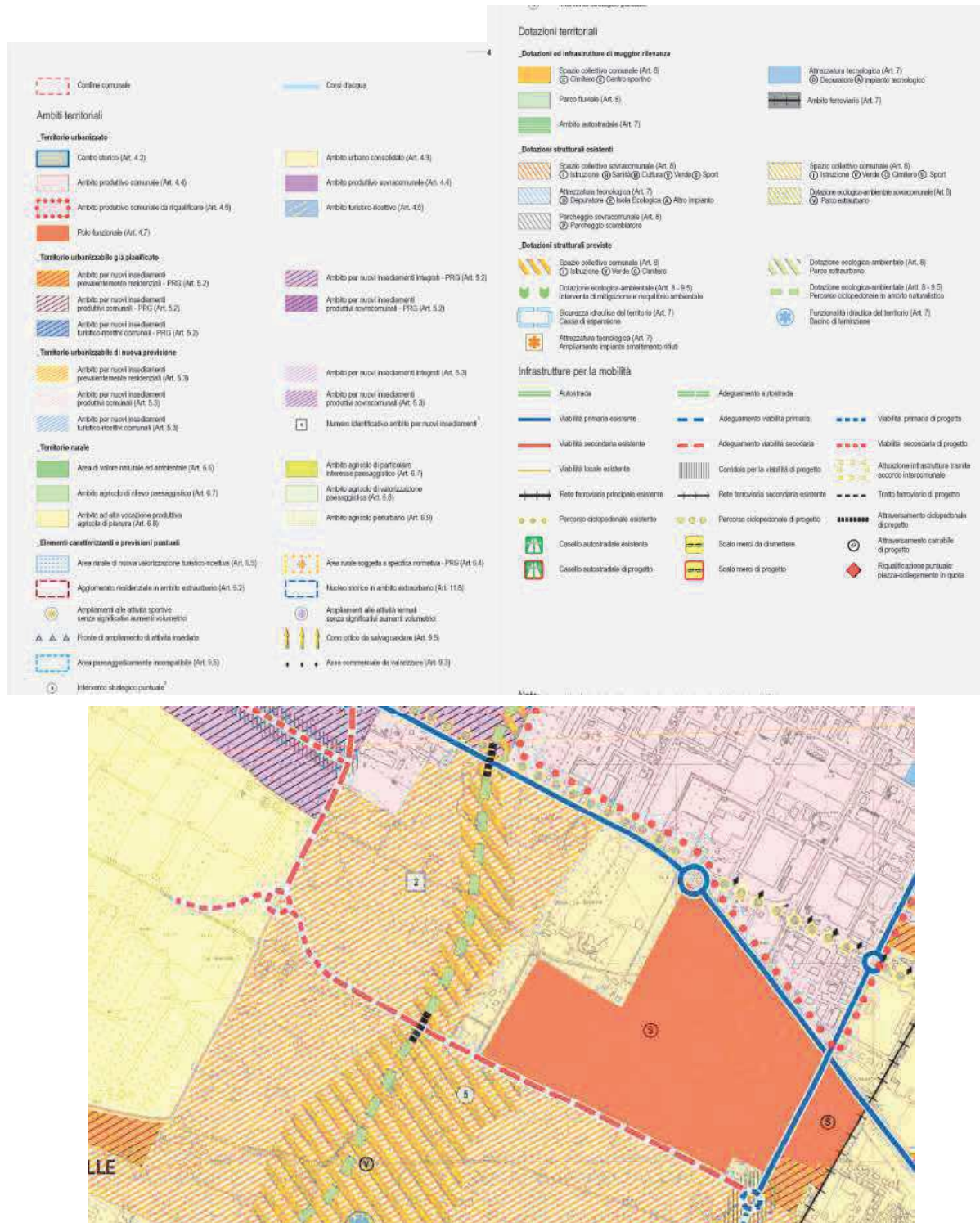
Si riprenderanno infine, come già anticipato in premessa, le valutazioni in merito alla sostenibilità dell'intervento già presentate a corredo della manifestazione di interesse, valutazioni che hanno permesso di portare il presente ambito ad Accordo Operativo. Con Delibera di Consiglio n. 2 del 28.02.2020 l'Unione ha infatti selezionato *"le manifestazioni di interesse pervenute ritenute meritevoli e propedeutiche alla successiva presentazione di proposte di Accordi Operativi"*.

Le stesse sezioni di analisi degli strumenti della pianificazione conterranno un commento dedicato al contenimento, mitigazione e/o compensazione dei possibili impatti connessi all'attuazione dell'intervento, valutando la potenzialità d'impatto delle nuove previsioni insediative, in riferimento alle diverse matrici ambientali coinvolte.

2.1. LA SCHEDA DI VALSAT DI PSC: LETTURA DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VINCOLO E VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI IMPATTI SULLE DIVERSE MATRICI AMBIENTALI COINVOLTE

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.

L'elaborato 3-13 di PSC riferisce di Aspetti Strutturanti di Piano:



30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

Tale elaborato delinea gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, alle dotazioni territoriali ed alle infrastrutture da approfondire nelle pianificazioni future.

L'area in esame è inserita all'interno della più vasta area classificata come "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" di cui all'Art. 5.3 N.d.A.

Tale ambito viene poi identificato con il numero 2 rinviando alla scheda di VALSAT del Comune di Faenza "Ambito 02 – Via S. Orsola – Via Emilia".

Con l'elaborazione della Valsat di PSC e la conseguente redazione delle schede d'ambito si sono riassunte in maniera sintetica le principali valutazioni relative ad ogni area di trasformazione proposta dal PSC.

La scheda prodotta per ogni ambito attuativo riferisce un quadro sintetico, indicativo ed esplicito delle problematiche di ogni area; per facilitare la lettura ad ogni componente analizzata, è stato inoltre assegnato un colore (verde, giallo o rosso) per indicare la maggiore o minore compatibilità alla trasformazione.

In particolare, per ogni ambito di trasformazione la scheda di sintesi riguarda la valutazione degli effetti stimati sotto il profilo della:

1. Compatibilità programmatica
2. Compatibilità uso delle risorse
3. Compatibilità ambientale territoriale
4. Compatibilità infrastrutturale

Ogni scheda è completata da una parte di approfondimento sul livello di compatibilità individuato, sulla possibilità di mitigazione degli effetti ed un giudizio finale di sintesi.

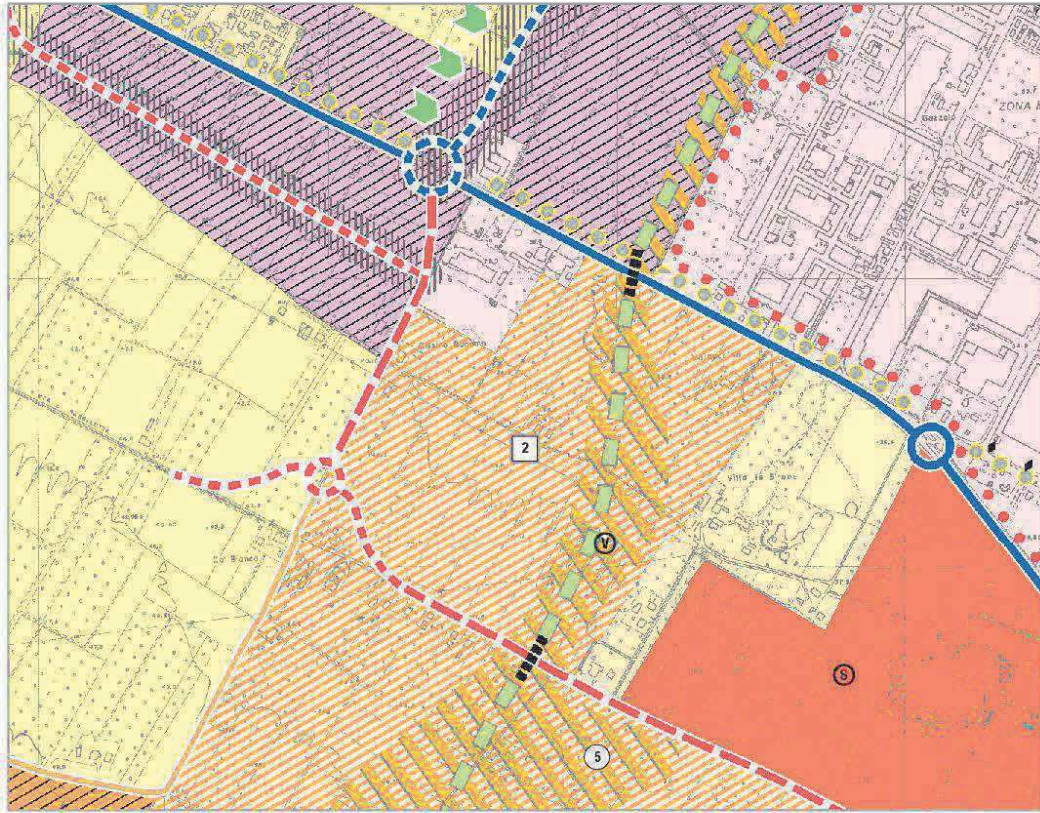
Riportiamo integralmente di seguito la scheda Valsat di PSC relativa all'intero ambito 02, rammentando che la presente attuazione è relativa solo ad una minima porzione dello stesso.

Detta scheda valutava la **compatibilità dell'ambito all'attuazione**, come "**MEDIO – ALTA**".

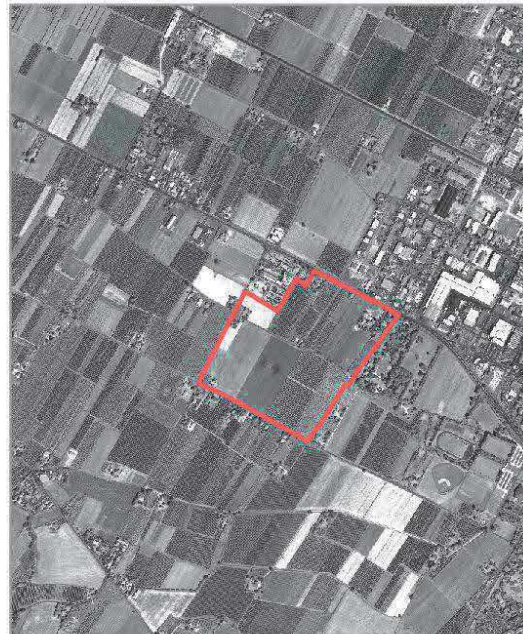
Anticipiamo fin d'ora che detto giudizio di compatibilità sarà ribadito in chiusura di trattazione, ritenendolo ancor più calzante per la porzione d'ambito qui oggetto di proposta, avendo rilevato che i condizionamenti di maggior rilievo deducibili dalla scheda di Valsat sono relativi al fronte d'ambito posto in fregio alla via Emilia (estremo nord dell'area di scheda, qui non oggetto di trattazione), per via della contiguità dell'area ad usi produttivi, oltre che per le immissioni sull'ambito, per indotto da traffico, condizionanti il clima acustico di zona e la qualità dell'aria a livello locale.

COMUNE DI FAENZA: ambito 02_ Via S.Orsola - Via Emilia

Stralcio tavola di progetto 3_13 - Scala 1:10.000

**Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:**

-  Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
-  Spazio collettivo comunale (V) Verde
-  Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  Viabilità primaria di progetto
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Adeguamento viabilità secondaria
-  Corridoio per la viabilità di progetto
-  Attraversamento ciclopedonale
-  Intervento strategico strutturale (Ampliamento polo sportivo)

Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000

VALSAT PSC Associato Ambito Faentino © ECOAZIONI

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	02 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Via S.Orsola – Via Emilia
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	Nel quadrilatero, delle dimensioni orientative di 35 ettari, compreso fra via S.Orsola, via Celle e la via Emilia, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area. Qualora le oscillazioni dell'indice, di cui all'art.14 delle Norme di Attuazione, (0,03-0,06 mq/mq) finalizzato alla acquisizione di aree per servizi pubblici sia insufficiente a compensare le attrezzature ed i lavori realizzati sull'area, tale indice potrà essere aumentato nella misura necessaria ritenuta congrua. Sarà il POC ad effettuare la valutazione. La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 110.000 SUL minima: mq 75.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. Nell'intervallo (SUL massima – SUL minima) va favorita la collocazione del volume derivante dalla possibile acquisizione al patrimonio pubblico dell'area destinata a campo golf, posta all'interno del polo funzionale "centro sportivo". La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	Il 15% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali. L'85% della SUL realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 850 numero minimo di appartamenti: 580
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _circa 1/3 dell'area è riservato all'ampliamento del polo funzionale (centro sportivo) con funzione prevalente a parco, tempo libero, ricreazione, attività sportive; tale area dovrà tagliare trasversalmente l'ambito da via S.Orsola alla via Emilia e al contempo fungere da "area cuscinetto" fra l'ambito e le aree produttive limitrofe; _la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC. Nuove infrastrutture: _adeguamento di via S.Orsola e via Celle ivi compresa la realizzazione della rotatoria su via Celle; _realizzazione del percorso ciclopedonale di attraversamento in ambito naturalistico; _realizzazione dei sottopassi ciclopedonali alla via S.Orsola e alla via Emilia. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento del servizio idrico ivi comprese le condotte distributrici presenti lungo il tracciato della via Emilia a Pieve Ponte; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

ANALISI DI COMPATIBILITA' ALLA TRASFORMAZIONE

COMPATIBILITA' PROGRAMMATICA	STRUMENTI PIANIFICATORI	Le destinazioni previste per l'area in esame, in rapporto alle destinazioni indicate dagli strumenti urbanistici vigenti, evidenziano la presenza di alcune prescrizioni imposte dal PTCP e l'appartenenza dell'area a specifici contesti normativi, in particolare: _Unità di paesaggio N.12-A della Centuriazione (art. 2.4); _Ambiti rurali a prevalente vocazione produttiva agricola (art. 10.8); _Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale (art. 8.1); _Agroecosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico (art. 7.3); _Elementi antropici e punti di conflitto individuati dal PTCP: rete di base di interesse regionale; principali punti di conflitto con il sistema infrastrutturale e con l'assetto insediativo da governare. Il PSC inserisce l'area fra quelle ad alta potenzialità archeologica (art. 11.2). Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto .
COMPATIBILITA' USO DELLE RISORSE	CONSUMI	I consumi previsti per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso previste; per l'area si è stimato un incremento contenuto dei consumi idrici, di energia elettrica e di gas naturale per effetto di uno sviluppo limitato delle previsioni insediative. Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto .
	EMISSIONI	Le emissioni previste per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso previste; per l'area si è stimato un incremento contenuto riguardo la produzione di acque reflue, di gas climalteranti (CO ₂) e di RSU; risulta limitata anche la riduzione dei suoli agricoli (<i>carbon sink</i>) e la presenza di elettrodotti ad alta e media tensione; per quanto riguarda l'inquinamento acustico, si prevede la conferma della classe acustica 3 con i relativi limiti di immissione sonora da rispettare per legge e la conferma della classe acustica 4 per la pertinenza stradale lungo la via Emilia Ponente. Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto .
COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	VULNERABILITA' ACQUIFERI	Nell'area in esame non sono presenti aree di ricarica degli acquiferi sotterranei con terreni aventi un grado di permeabilità medio. Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto .
	GEOMORFOLOGIA	L'area in esame non è soggetta a fenomeni di esondazione e alla instabilità dei versanti; dal punto di vista sismico l'area è classificata in zona 2 ed è completamente compresa fra le aree che non necessitano di un approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica. Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto .
	NATURA E PAESAGGIO	L'area è prevalentemente agricola a coltura permanente, in assenza di aree e/o elementi di interesse storico e archeologico e/o di interesse paesaggistico; l'area è situata al di fuori delle reti di connessione di tipo ecologico. Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto .
	ASSETTO TERRITORIALE	L'area in esame presenta un indice di dispersione urbanistico (<i>urban sprawl</i>) alto, associato ad un consumo di suolo basso. Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso .
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	SERVIZI IN RETE	L'area in esame dispone di una rete di servizi mediamente adeguata per soddisfare i propri fabbisogni e/o presenta medie difficoltà di allaccio nei confronti di tutti i servizi in rete esistenti nelle aree limitrofe. Bisogna tenere in considerazione le fasce di rispetto da elettrodotti e da strade presenti nell'area. Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio .
	RETE PER LA MOBILITA'	L'area in esame necessita di un sistema complesso di infrastrutture stradali e ciclabili per l'innesto con la viabilità esistente; la rete ciclabile è assente e/o sono distanti i punti di innesto con la rete locale; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta mediamente soddisfacente. Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio .

SINTESI VALUTATIVA DEL LIVELLO COMPATIBILITA' DELL'AMBITO

COMPATIBILITA' PROGRAMMATICA	STRUMENTI PIANIFICATORI	PTPR	
		PAI	
		PTCP	
COMPATIBILITA' USO DELLE RISORSE	CONSUMI	Idrici	
		Energia elettrica	
		Energia termica	
	EMISSIONI	Acque reflue	
		Rifiuti RSU	
		Rifiuti RS/RSP	
		Gas Climalteranti	
		Carbon Sink	
		Elettromagnetismo	
		Rumore	
COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	VULNERABILITA' ACQUIFERI	Ricarica acquiferi	
		Permeabilità terreni	
	GEOMORFOLOGIA	Rischio idraulico	
		Stabilità dei versanti	
		Rischio sismico	
	NATURA E PAESAGGIO	Uso del suolo	
		Rete ecologica	
		Paesaggio	
	ASSETTO TERRITORIALE	Urban Sprawl	
		Consumo di suolo	
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	SERVIZI IN RETE	Rete elettrica	
		Rete gas metano	
		Rete acquedotto	
		Rete fognaria	
	RETE PER LA MOBILITA'	Sistema viabilità carrabile	
		Sistema ferroviario	
		Rete ciclabile	
		Trasporto pubblico	

ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE:

GIUDIZIO INTERMEDIO DI COMPATIBILITA':	MEDIO - ALTO		
--	--------------	--	--

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AGGIUNTIVE PER GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' DELL'AMBITO

USO DELLE RISORSE: COMPENSAZIONI	CONSUMI	<p>Energia:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ prevedere un corretto orientamento solare delle masse edificate; _ utilizzare il teleriscaldamento, la cogenerazione o altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili; _ ottimizzare il comportamento passivo degli edifici ed utilizzare generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico; _ utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari) e per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici); _ perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso. <p>Acqua:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ prevedere il risparmio della risorsa acqua e l'utilizzo di sistemi di riciclo e accumulo di acqua piovana e dei reflui recuperabili.
	EMISSIONI	<p>Rumore:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ qualora necessario, utilizzare barriere antirumore preferibilmente con elementi naturali in prossimità delle infrastrutture viarie; _ progettare gli edifici secondo criteri di protezione dal rumore (D.P.C.M. 5/12/1997). <p>Gas climalteranti:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ ridurre le emissioni di gas climalteranti (CO₂) in conformità agli obiettivi di PSC; _ prevedere essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO₂ e polveri. <p>Rifiuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ aumentare la percentuale di raccolta differenziata.
COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE: COMPENSAZIONI	VULNERABILITA' ACQUIFERI	<p>Permeabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ ricorrere a superfici filtranti negli spazi scoperti pubblici e privati; _ perseguire l'obiettivo di una permeabilità minima dei terreni pari al 30% della superficie fondiaria. <p>Regimazione delle acque:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ mantenere e rinaturalizzare il reticolo idrografico esistente.
	GEOMORFOLOGIA	<p>Sicurezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ realizzare bacini di laminazione naturali, a livello di insediamento, creando sinergie per favorire l'inserimento ambientale, paesaggistico ed ecologico; _ prevedere un piano d'uso e sicurezza dell'area in caso di emergenza.
	NATURA E PAESAGGIO	<p>Verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ prevedere interconnessioni tra verde privato e aree pubbliche con l'obiettivo di realizzare reti ecologiche e percorsi ciclopedonali integrati con le aree verdi. _ prevedere la tutela e l'integrazione delle tracce insediative storiche.
	ASSETTO TERRITORIALE	<p>Ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ creare delle "aree cuscinetto" mediante la realizzazione di zone a verde fra le aree residenziali e quelle limitrofe a destinazione produttiva; _ favorire il mix di funzioni e destinazioni d'uso; _ promuovere la qualità architettonica; _ utilizzare elementi di architettura come fattore di connessione ecologica (ad esempio tetti e pareti verdi).
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE: COMPENSAZIONI	SERVIZI IN RETE	<p>Infrastrutture:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ minimizzare gli impatti connessi alla realizzazione della rete elettrica, del gas e dell'acquedotto nonché dell'impiantistica territoriale;
	RETE PER LA MOBILITA'	<p>Mobilità (da valutare nel POC):</p> <ul style="list-style-type: none"> _ favorire la mobilità pedonale e ciclabile, estendere il sistema "biciclette pubbliche" e connetterlo alla viabilità ciclopedonale esistente; _ realizzare fasce di ambientazione a fianco della viabilità strutturale o di attraversamento, ivi comprese le alberature stradali; _ favorire i sistemi di mobilità in modo da minimizzare il ricorso all'auto privata.

ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE:

GIUDIZIO FINALE DI COMPATIBILITA' :	ALTO		
--	-------------	--	--

Risposte progettuali per la risoluzione delle situazioni a bassa compatibilità evidenziate in scheda

Gli indirizzi urbanistici di PSC mirano alla realizzazione di quartieri ecosostenibili, le cui relazioni con la vincolistica d'area e le opportunità connesse alle relazioni con il territorio di insediamento vengono approfondite in sede di Valsat.

Come accennato poco sopra, il PSC sostiene, attraverso la propria Valsat, la medio/alta compatibilità territoriale del presente ambito alla trasformazione, individuando, in seno alla matrice valutativa, pochi elementi di criticità, parte dei quali già risolti nell'ambito della presente proposta.

Vediamo quindi come la presente proposta risponde agli elementi di primaria criticità individuati in scheda (caselle di colore rosso) e riferibili alle tematiche seguenti:

- Urban Sprawl;
- Sistema viabilità carrabile;
- Rete ciclabile.

Assetto territoriale

- **Urban Sprawl.** In scheda di dettaglio possiamo leggere: *"L'area in esame presenta un indice di dispersione urbanistico (urban sprawl) alto, associato ad un consumo di suolo basso."*

In risposta a questa criticità si consideri che la presente proposta si riferisce ad un contesto rurale ove le preesistenze sono riconducibili alle corti coloniche sparse o alle ville padronali, modelli edilizi a cui si tenderà, in ottica di omogeneità architettonico/urbanistica con il contesto. Ciò non di meno, si consideri poi che il presente ambito si colloca in immediata adiacenza ad un'altra recente attuazione di pari caratteristiche, completando il tessuto urbano in direzione ovest, oltre un'area che è sì non edificata, ma sede del primario centro sportivo comunale comprensivo di palazzetto dello sport, campi da calcio e atletica, campo da rugby, campo da golf, ecc.



Perimetrazione area edificabile di cui alla proposta di AO, rispetto al contesto

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

Questo, intervenendo su di una minima porzione del ben più ampio ambito 02, così da mantenere inalterato l'attuale uso agricolo in essere per la maggior parte dell'area di intervento.

Nell'immagine soprastante si evidenzia come il presente intervento viene ad interessare una ridotta porzione di territorio agricolo, in continuità con il tessuto edilizio esistente in zona, minimizzando il consumo di suolo e senza alterare in modo significativo l'attuale natura dei luoghi, in particolare lungo il fronte di via S.Orsola, in particolare nel tratto compreso fra il presente ambito e via Celle, dove possiamo apprezzare, sul fronte sud della via, la presenza di un edificio a bassa densità, ma relativamente continuo.

In tema di assetto territoriale, riprendiamo anche le indicazioni mitigativo compensative di scheda:

- creare delle "aree cuscinetto" mediante la realizzazione di zone a verde fra le aree residenziali e quelle limitrofe a destinazione produttiva;
- favorire il mix di funzioni e destinazioni d'uso;
- promuovere la qualità architettonica;
- utilizzare elementi di architettura come fattore di connessione ecologica (ad esempio tetti e pareti verdi).

A dette tematiche si è fornita risposta progettuale attraverso l'indirizzamento della progettazione di dettaglio, in particolare a scala edilizia, con le NTA di proposta, dove possiamo leggere:

2.2 La futura edificazione privata all'interno dei singoli lotti privati dovrà perseguire gli obiettivi di qualità attraverso la verifica delle prestazioni di cui all'Art. 26.3 "Prestazione e sostenibilità" e all'Art. 26.4 "Prestazione identità" delle N.d.A. del RUE vigente.

...

3.2 La qualità architettonica degli edifici dovrà essere un elemento identitario del nuovo insediamento residenziale, dove l'utilizzo dei materiali naturali unito all'innovazione tecnologica ed alla sostenibilità ambientale degli interventi dovranno essere elementi fondamentali per l'ammissibilità del singolo progetto. Per l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:

- *elaborati grafici normative allegate al presente Accordo Operativo;*
- *Normativa di RUE;*
- *la qualità del progetto architettonico ed ambientale, la sua innovazione anche tecnologica ed i materiali utilizzati, da valutarsi al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire contribuiranno a definirne l'ammissibilità in caso di dubbi interpretativi circa la tipologia.*

Rete per la mobilità

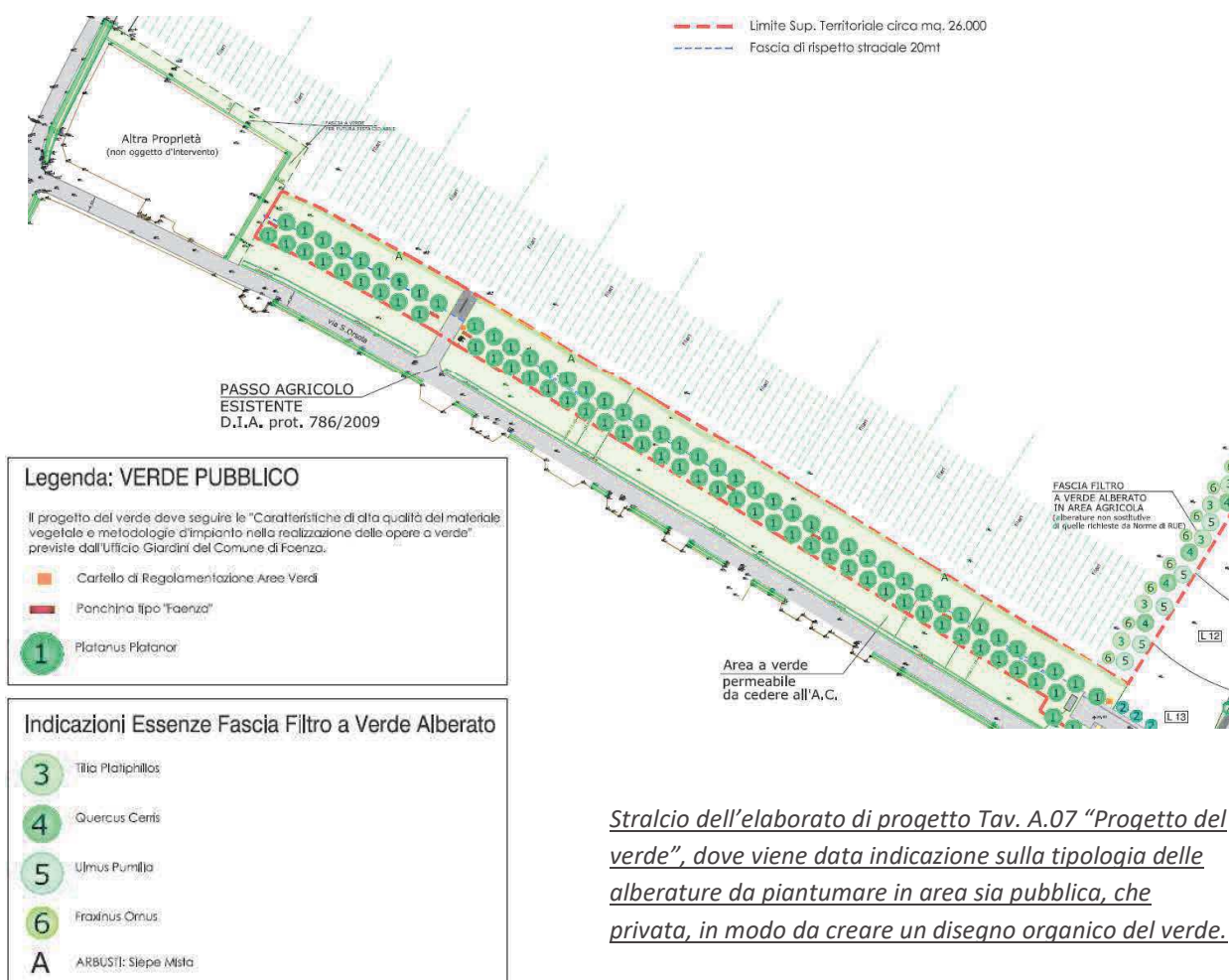
- **Sistema viabilità carrabile e rete ciclabile.** In scheda di dettaglio possiamo leggere: *"L'area in esame necessita di un sistema complesso di infrastrutture stradali e ciclabili per l'innesto con la viabilità esistente; la rete ciclabile è assente e/o sono distanti i punti di innesto con la rete locale; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta mediamente soddisfacente. "*

A questi punti risponde la proposta progettuale avanzata: come già evidenziato nel paragrafo di descrizione della stessa, viene infatti previsto l'adeguamento dell'intero tratto della Via S. Orsola, dalla Via Celle alla Via Graziola, per una lunghezza di circa ml. 1.430,00 e quindi anche per il tratto non pertinente l'Ambito 02, allargandone la sede stradale dagli attuali 4,30 ml. di media ai 6,50 ml. di progetto, mantenendo dove possibile, i fossi laterali a cielo aperto.

Il progetto di adeguamento prevede anche la cessione di un'area destinata a verde permeabile collocata lungo tutto il tratto della Via S. Orsola a valle di essa che presenta una profondità minima pari a ml. 5,00, affinché possa contenere una futura pista ciclopedonale.

Questa scelta progettuale di adeguare anche il tratto della Via S. Orsola non pertinente l'ambito di intervento, con allargamento della sede stradale e creazione di una fascia a verde perimetrale, si configura come qualificante l'interesse pubblico in quanto risolve in buona parte la problematica legata alla sicurezza stradale, tema di primaria rilevanza per questo specifico tratto viario, utilizzato oggi in modo rilevante anche da ciclisti e cicloturisti, in commistione con il traffico veicolare.

Fornisce inoltre risposta alle prescrizioni mitigativo-compensative della scheda di Valsat di PSC, dove si indica di "prevedere interconnessioni tra verde privato e aree pubbliche con l'obiettivo di realizzare reti ecologiche e percorsi ciclopedonali integrati con le aree verdi".



Stralcio dell'elaborato di progetto Tav. A.07 "Progetto del verde", dove viene data indicazione sulla tipologia delle alberature da piantumare in area sia pubblica, che privata, in modo da creare un disegno organico del verde.

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

Risposte progettuali agli elementi a media compatibilità evidenziati in scheda

Consumi ed Emissioni (rumore, qualità dell'aria, elettromagnetismo)

Le sezioni analizzate di seguito fanno capo a quelle che in scheda di Valsat sono individuate come criticità minori (celle evidenziate in colore giallo).

- **Rumore.** In scheda di dettaglio, dove al tema rumore si uniscono riflessioni anche in merito alle restanti matrici fisiche potenzialmente interferenti l'ambito, **inquinamento atmosferico** e da **elettromagnetismo**, possiamo leggere: *"Le emissioni previste per l'area in esame sono in funzione delle previsioni insediative e di destinazione d'uso previste; per l'area si è stimato un incremento contenuto riguardo la produzione di acque reflue, di gas climalteranti (CO2) e di RSU; risulta limitata anche la riduzione dei suoli agricoli (carbon sink) e la presenza di elettrodotti ad alta e media tensione; per quanto riguarda l'inquinamento acustico, si prevede la conferma della classe acustica 3 con i relativi limiti di immissione sonora da rispettare per legge e la conferma della classe acustica 4 per la pertinenza stradale lungo la via Emilia Ponente."*

In termini emissivi la lettura di scheda evidenzia la ridotta incidenza del presente ambito rispetto al contesto, condizione ancora più vera se si considera la minima porzione dello stesso che verrà portata in attuazione.

Alcune indicazioni d'attenzione riportate in scheda in tema di protezione dal rumore (sezione mitigazioni e compensazioni) sono riferite all'intero ambito, ed in ragione delle caratteristiche di contesto le si ritiene prioritariamente riferite al fronte della via Emilia oppure, secondariamente, a quello di via Celle.

La presente attuazione viene al contrario ad interessare una porzione d'ambito per la quale la qualità ambientale, per tali due matrici, è decisamente elevata, trovandoci ad oltre 400m di distanza dalle due direttrici infrastrutturali di zona più rilevanti, la via Emilia e via Celle.

Con particolare riferimento al tema rumore si rimanda alla relazione previsionale di clima e impatto acustico allegata alla presente proposta di intervento, dove si illustra l'attuale clima acustico di zona e le modifiche attese in seguito alla presente attuazione: richiamando le conclusioni di detto studio, non sono attese situazioni rilevanti d'impatto tali da generare superamenti normativi e/o alterazioni di rilievo all'attuale clima acustico di zona.

Le indicazioni mitigativo-compensative di scheda riportano, per questa specifica componente, le indicazioni seguenti:

- qualora necessario, utilizzare barriere antirumore preferibilmente con elementi naturali in prossimità delle infrastrutture viarie;
- progettare gli edifici secondo criteri di protezione dal rumore (D.P.C.M. 5/12/1997).

Il primo dei due punti non trova attuazione non essendo necessario intervenire mediante inserimento di elementi mitigativi; al contrario, per il secondo dei due punti, tale prescrizione troverà risposta in sede di progettazione edilizia per i singoli lotti di intervento.

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

Anche in riferimento alla qualità dell'aria l'indotto del presente intervento può ritenersi di ridotta significatività, se teniamo conto, in primo luogo, alle prescrizioni progettuali volte al contenimento dei consumi (art. 3.1 delle Norme d'attuazione per l'accordo):

"Tutti i nuovi edifici residenziali dovranno essere progettati nel rispetto delle regole della Bioedilizia così come definite nella Parte II, Titolo III "Bioedilizia e qualità ambientale" dell'elaborato Tav. P.5 "Attività Edilizia e procedimenti" del RUE vigente. L'indice di prestazione energetica totale dei nuovi edifici dovrà essere pari o superiore alla Classe A."

Ulteriormente, si tenga conto del fatto che la previsione insediativa è a ridotto carico urbanistico: a fronte di 5.575mq di SUL, articolata su 13 lotti, si potrebbe ipotizzare l'insediamento massimo, in loco, di circa 170 nuovi possibili residenti, anche se, tenuto conto della specifica tipologia edilizia proposta potrebbe lasciar presupporre la presenza massima di un nucleo familiare per lotto e quindi una stima più realistica di presenza di non oltre 70/80 nuovi residenti.

Preso comunque atto della massima capacità insediativa possibile, lo studio trasportistico posto a corredo della proposta ha stimato un carico viario massimo di nuova generazione, per l'ora di punta del mattino, di 120 veicoli in uscita dall'area, valore che, riferito al totale giornaliero, porterebbe a stimare un carico medio orario aggiuntivo, su via S.Orsola e su base giornaliera, di non oltre 25 transiti/ora.

Questo, rispetto al carico attuale di circa 35 passaggi ora su base giornaliera.

I carichi viari su via S.Orsola appaiono dunque fisiologicamente aumentati, ma restano comunque di modesta entità, passando da un TGM odierno di poco inferiore ai 900 transiti giornalieri, a quello di progetto completamente attuato di circa 1.400 unità, tanto da ritenere minimamente significative anche le alterazioni emissive a livello locale (considerata anche la su descritta "cautela" valutativa nella determinazione del traffico di nuova generazione).

Sarà invece l'adeguamento di via S.Orsola a comportare la presenza di una nuova componente di traffico di attraversamento, oggi non presente per la ridotta appetibilità della strada in ragione della sezione di circa 4m di larghezza, di circa 290 unità, sempre riferite all'ora di punta del mattino, valore corrispondente a circa ulteriori 120 transiti medi orari su base giornaliera.

Tale quota porta il TGM globale ad oltre 4.000 transiti giornalieri, deviandoli dall'attuale itinerario che graverebbe sulla via Emilia (vedasi relazione trasportistica per i dettagli): si tratta di un carico aggiuntivo rilevante, se confrontato con l'attuale, ma tale anch'esso da non alterare la qualità dell'aria di zona, trattandosi di veicoli già oggi presenti sulla rete e solo deviati dal proprio itinerario (il delta emissivo diviene pertanto nullo, in termini di analisi di quadrante), per altro in allontanamento dalle aree cittadine più densamente abitate dove è più difficile la capacità dispersiva degli inquinanti come invece accade in area rurale.

La realizzazione di qualsiasi insediamento umano, sia esso residenziale, direzionale, commerciale, etc., rappresenta un evento alterativo dell'equilibrio circolatorio: va peraltro considerato che se da un lato risulta impossibile immaginare attività umane ad impatto nullo, è pur vero che una accurata pianificazione può condurre alla minimizzazione degli effetti negativi e tendere ad ottenere complessivamente un bilancio sostenibile.

Complessivamente, possiamo dunque sostenere che il carico viario aggiuntivo lungo via S.Orsola non sarà tale da alterare in modo significativo la qualità dell'aria di zona, oltre ad essersi previste, a livello progettuale ed in recepimento delle indicazioni mitigativo compensative di scheda, alcune azioni atte a contrastare il fenomeno:

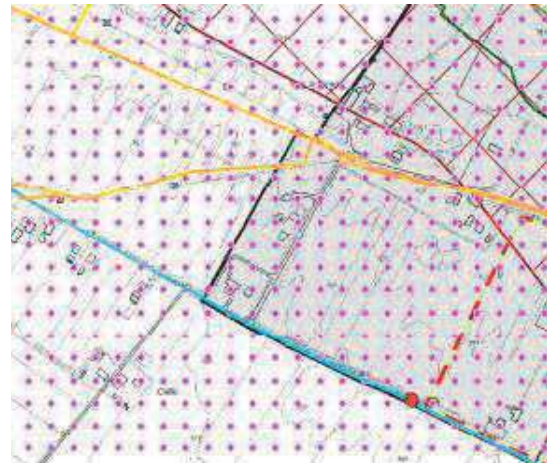
- Attenzione al contenimento delle emissioni e alla riduzione dei consumi energetici a scala edilizia;
- Previsione di un'edificazione a bassa densità abitativa;
- Previsione di nuove piantumazioni, in particolare lungo strada e a perimetro del nuovo insediamento residenziale, per massimizzare l'assorbimento delle polveri e della CO2.

In quanto al tema elettromagnetismo non si da evidenza a linee di alta e media tensione, ma si rileva la presenza di una linea da 15kV in corrispondenza della porzione nord dell'ambito.

Stralciamo di seguito le tavole di PSC (immagine sx) e RUE (immagine dx) che illustrano tale tematica:



Stralcio tav. 4-D13 di PSC



Stralcio tav. C2-D13 di RUE



Traliccio della linea MT, in prossimità di via S.Orsola: si tratta della linea che interessa anche la porzione edificabile d'ambito

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

La linea aerea 15 kv individuata è di competenza Enel Distribuzione S.p.A.: con il presente progetto si by-passa l'interferenza, avendone previsto il parziale spostamento ed interrimento, per il tratto che interferisce con la nuova urbanizzazione, in accordo con l'Ente competente.

Sempre in tema di elettromagnetismo si segnala infine che, visionata la distribuzione delle postazioni per telefonia e radio tv, non si da evidenza a possibili interferenze sull'area neppure in alta frequenza, non avendo ripetitori a meno di 200m dall'area di intervento, come documentato nell'immagine seguente.

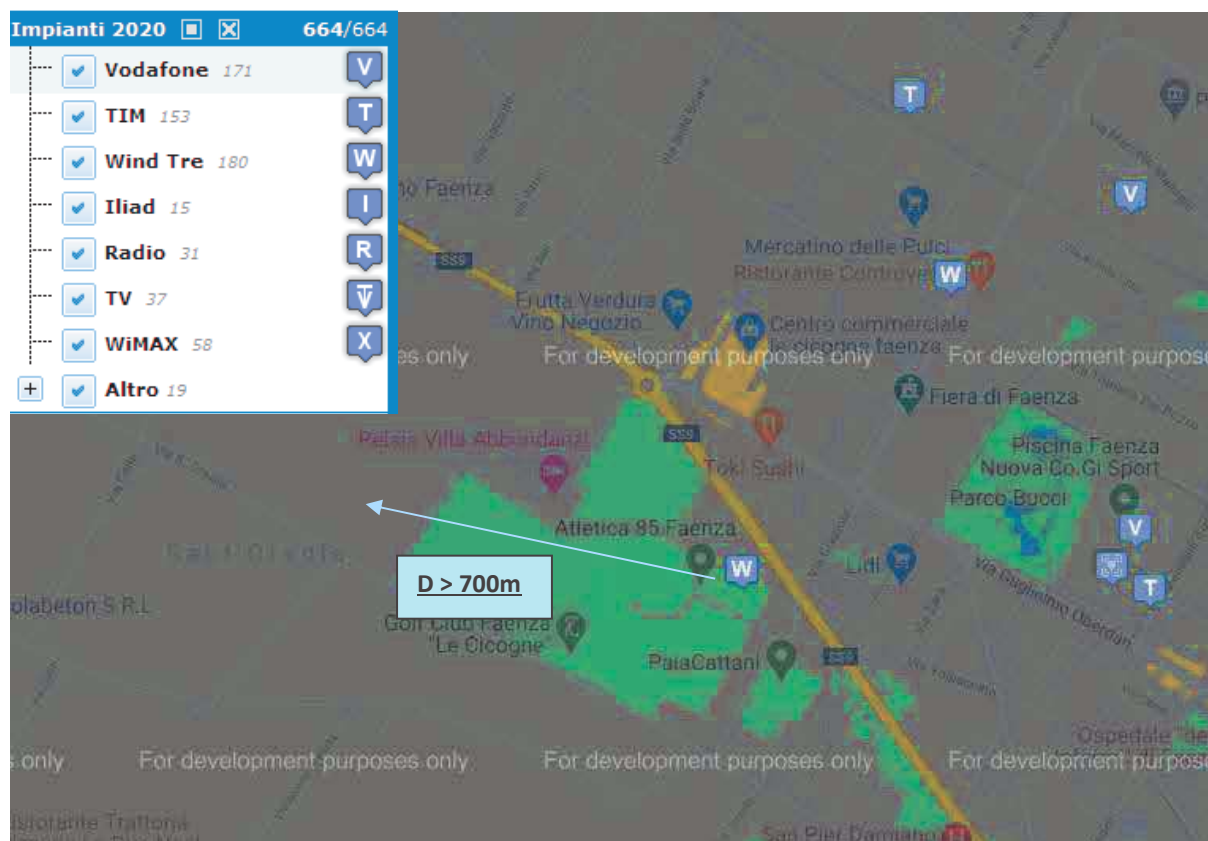


Immagine stralciata dal sito ARPAE: <https://www.arpae.it/cem/webcem/ravenna/#>

Vulnerabilità acquiferi (permeabilità e regimazione delle acque)

- **Permeabilità dei terreni.** In scheda di dettaglio possiamo leggere, contrariamente a quanto indicato come criticità media nella scheda di sintesi, che il livello di compatibilità è alto: "Nell'area in esame non sono presenti aree di ricarica degli acquiferi sotterranei con terreni aventi un grado di permeabilità medio. Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto."

In progetto si prevede un livello di impermeabilizzazione minimo e in ogni caso viene garantita l'invarianza idraulica dell'area, grazie alla laminazione sia delle aree private che pubbliche.

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

In tema di permeabilità possiamo infatti leggere il seguente articolo delle NTA di accordo:

"2.9 La progettazione delle aree verdi private all'interno dei singoli lotti privati dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio. La superficie permeabile pertinente ogni singolo intervento edilizio dovrà essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30%. Nelle zone pavimentate all'interno dei singoli lotti si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni porose nei percorsi e zone dedicate alla sosta dei veicoli."

In quanto alla laminazione si garantisce la compatibilità idraulica dell'intervento (vedasi relazione e tavole grafiche dedicate, a firma dell'Ing. Carlo Baietti) attraverso la previsione nel comparto di un sistema di laminazione delle portate di acque meteoriche in grado di evitare l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti che altrimenti ci sarebbe in seguito all'incremento di impermeabilizzazione dovuto alla nuova urbanizzazione.

Nel comparto è infatti rispettato il principio dell'invarianza idraulica in quanto si prevedono volumi di accumulo per le acque meteoriche dimensionati nella misura di 500 mc per ettaro di superficie di intervento ad esclusione del verde compatto, sia per i due lotti privati che per l'area pubblica. Da tali volumi di accumulo le acque meteoriche dovranno essere restituite al reticolo di acque superficiali nella misura massima di 10 l/s/ha.

Di seguito, uno stralcio della relazione sulla compatibilità idraulica dell'intervento, in merito al tema della laminazione:

"Un aspetto che garantisce la compatibilità idraulica dell'intervento è la previsione nel comparto di un sistema di laminazione delle portate di acque meteoriche in grado di evitare l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti che altrimenti ci sarebbe in seguito all'incremento di impermeabilizzazione dovuto alla nuova urbanizzazione.

Le prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale prevedono un volume di laminazione nella misura di 500 mc/ha ed una portata massima di rilascio delle acque pari a 1 O l/s per ettaro di superficie. Nel complesso l'area privata si estende per 1,72 ettari, richiedendo dunque un volume complessivo di invaso pari a 850 mc (anche il verde privato deve infatti essere considerato all'interno di tale conteggio).

La soluzione migliore dal punto di vista della sostenibilità ambientale è la realizzazione di una o più vasche a cielo aperto con una bocca tarata al termine dell'invaso per la regolazione delle portate.

Si è ipotizzata in prima istanza la realizzazione di invasi distinti nei singoli lotti privati: il volume necessario risulterebbe pari a circa 50-75 mc per lotto, a seconda della dimensione, con una portata in uscita pari a 1-1,5 l/s. L'ipotesi di realizzare degli avvallamenti con un livello d'acqua non superiore a 50-60 cm creerebbe in ciascun lotto degli invasi che costituirebbero aree umide estese su una superficie fino a 150 mq, posti all'interno del verde privato con evidenti criticità dal punto di vista sanitario. Inoltre si evidenziano difficoltà tecniche nella regolazione della portata: escludendo di utilizzare tubazioni con diametri inferiori a 080mm per evitare fenomeni di occlusione, con tali diametri ed un battente di 50 cm si otterrebbero già oltre 20 l/s di portata in uscita dal singolo invaso. Si dovrebbe dunque prevedere comunque una strozzatura a valle, all'uscita delle acque dal comparto, facendo funzionare gli invasi come un unico bacino comunicante. Tale ipotesi risulta difficilmente attuabile, poiché i lotti più a nord saranno realizzati a quote differenti: considerata la limitazione alle portate in uscita, i bacini più a valle tenderebbero ad esondare, mentre l'acqua invasata in quelli di monte sarebbe estremamente limitata.

Data la conformazione del terreno dunque si è ritenuto tecnicamente più adeguato un unico invaso a cielo aperto, avente profondità maggiori. Date le superfici a disposizione e la quota del comparto,

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

comunque più elevata rispetto alla quota di scarico, non risulta possibile invasare il volume complessivo (850 mc) interamente all'interno del comparto.

Si ritiene dunque come soluzione più efficace dal punto di vista idraulico e sostenibile dal punto di vista ambientale la realizzazione di una vasca a cielo aperto nei terreni agricoli compresi fra il comparto e il punto di scarico. Poiché il piano di campagna sarà più basso rispetto al piano finito del comparto l'area dovrà essere arginata ricorrendo a limitate movimentazioni di terra e riducendo la superficie sottoposta ai cicli di allagamento/svuotamento.

Per l'area pubblica destinata a parcheggio si avrà una nuova superficie impermeabile pari a 1.100 mq, costituita essenzialmente dal parcheggio pubblico; di conseguenza per garantire l'invarianza idraulica del sistema si prevede un volume di laminazione minimo di 55 mc (0,1100 ha x 500 mc/ha = 55 mc). Tale volume sarà garantito da una vasca in terra di profondità media pari a 40 cm, che si riempirà per rigurgito quando la sezione di recapito non sarà più sufficiente per lo scarico nel fosso stradale della rete di caditoie del parcheggio. “

Ulteriormente, in fase di progettazione dei futuri volumi edilizi si affronterà il tema del riuso delle acque piovane, come da indirizzi della Bioedilizia: raccolta, conservazione e riutilizzo per usi compatibili (es. irrigazione del verde in loco, per la chiusura del ciclo dell'acqua ai fini del mantenimento dell'attuale livello di permeabilità d'ambito), evitandone la dispersione.

Le su indicate risposte progettuali sono coerenti con quanto disposto in scheda di Valsat, alla sezione mitigazioni e compensazioni, dove si indicavano le azioni seguenti in tema di permeabilità:

- ricorrere a superfici filtranti negli spazi scoperti pubblici e privati;
- perseguire l'obiettivo di una permeabilità minima dei terreni pari al 30% della superficie fondiaria.

Geomorfologia (rischio sismico ed esondabilità)

- **Rischio sismico ed esondabilità.** Anche per questa componente la scheda di dettaglio definisce un livello di compatibilità elevato, a differenza di quanto indicato nella tabella di sintesi, dove si assegna un giudizio di compatibilità medio: “L'area in esame non è soggetta a fenomeni di esondazione e alla instabilità dei versanti; dal punto di vista sismico l'area è classificata in zona 2 ed è completamente compresa fra le aree che non necessitano di un di approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica. Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.”

In risposta alle succitate tematiche ed a verifica di compatibilità/sostenibilità dell'intervento proposto, riprendiamo di seguito parte dei contenuti delle relazioni prodotte in materia di compatibilità idraulica (a firma dell'Ing. Carlo Baietti) e di geologia e sismica (a firma del dott. geol. Stefano Marabini), poste a supporto della proposta progettuale avanzata.

Analizzando le tavole del PGRA emerge che, per quanto riguarda il reticolo principale l'area in esame risulta in sicurezza idraulica (rischio inferiore al livello P1), mentre per quanto riguarda il reticolo

secondario, come visibile nelle figure seguenti, il territorio in cui ricade l'area di intervento (colore celeste di intensità intermedia) ricade in area con livello di pericolosità di alluvione P2 – Alluvione poco frequente.

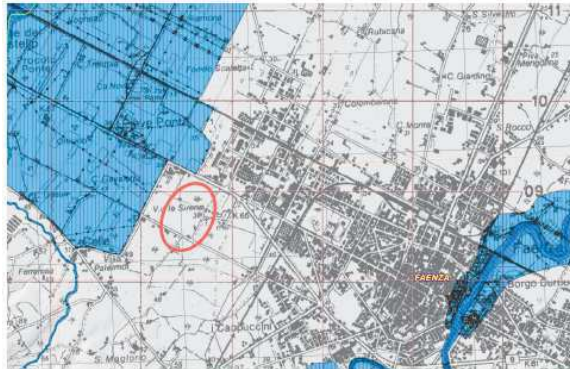
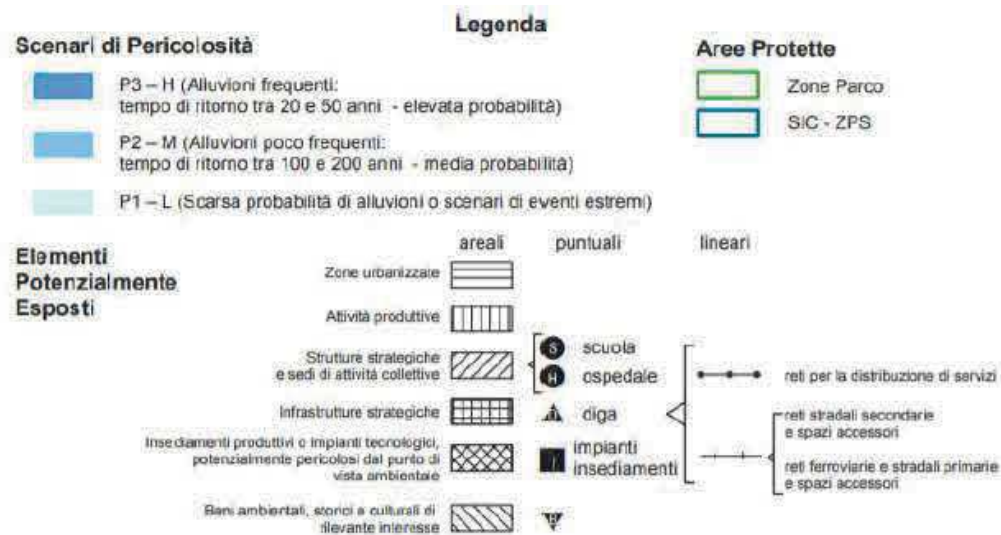


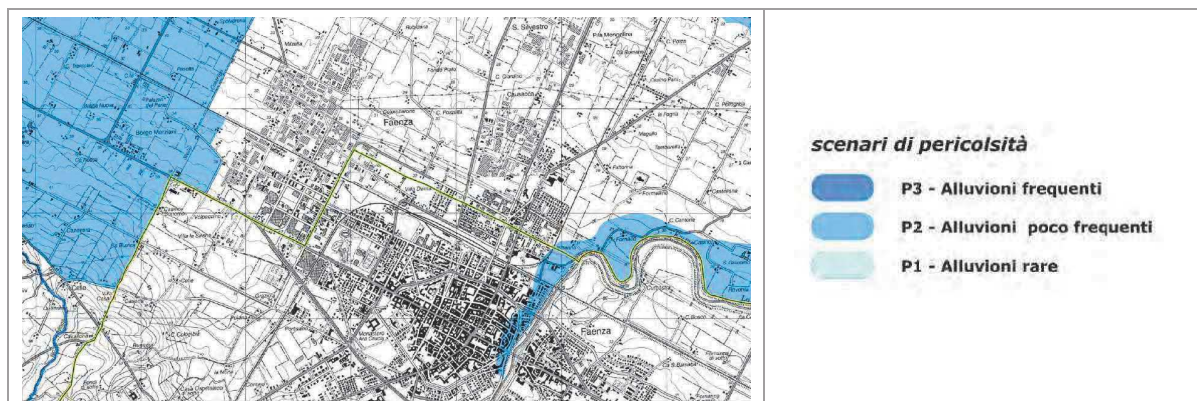
Figura 1 – Stralcio planimetrico del rischio di alluvione dato dal reticolo principale.



Figura 2 – Stralcio planimetrico del rischio di alluvione dato dal reticolo secondario di pianura.



Si analizza di seguito la tavola MP12 "Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate dal rischio di alluvioni". L'area di intervento ricade in una zona non classificata come a pericolo di inondazione, confermando quanto già analizzato nelle mappe del PGRA relative al reticolo principale



Stralcio della Tav. MP12 della Variante di Coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di Bacino

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

L'area risulta dunque essere esposta ad un rischio di livello P2 dal reticolo secondario di pianura; in particolare il fattore di rischio è costituito dallo Scolo Cerchia Sinistra, di competenza demaniale, e dal Fosso Vecchio, di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

In particolare il primo scorre al limite del perimetro più densamente abitato di Faenza, circa 1 km ad est del comparto di intervento mentre il Fosso Vecchio vede l'inizio del suo tracciato come proseguimento del fosso di via Celle (a 500 metri dall'area di intervento). Occorre evidenziare che, nonostante l'area sia inquadrata come parte del bacino idrografico del Fosso Vecchio, le quote del terreno degradano verso est, lasciando intuire un naturale fluire delle acque di superficie in direzione dello Scolo Cerchia.

L'area immediatamente circostante allo Scolo è caratterizzata da una quota altimetrica pari a compresa fra 39,5 e 40,0 m s.l.m.; il comparto oggetto di intervento invece è caratterizzato da un leggero declivio verso valle in direzione nord, compreso dunque fra una quota di 39,4 e 37,5 m. L'area del fosso di via Celle risulta invece collocata, come anticipato, ad una quota superiore, pari a circa 40,5 mt.

Come da comunicazione del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale del 14 luglio 2020 prot. N° 8292, l'area di intervento risulta sottoposta ad un potenziale tirante idrico pari a 20 cm rispetto alla quota di via Sant'Orsola in corrispondenza dell'accesso del lotto, pari a 39,30 m.

Per ridurre il potenziale danneggiamento dei beni e delle strutture di progetto si ridurrà leggermente la pendenza attuale del terreno, realizzando il comparto ad una quota pari a 39,40 mt per quanto riguarda il parcheggio pubblico ed il primo tratto della strada di penetrazione privata. Le quote stradali comunque degraderanno fino a 38,7 mt in corrispondenza della rotatoria di fine strada per poi raccordarsi alla quota esistente del terreno nelle aree verdi dei lotti più a nord.

Nel contesto delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione inoltre si prevederà l'allargamento del fosso stradale, anche al fine di garantire un maggior volume di compenso considerata la difficoltà di smaltimento delle acque segnalata dallo stesso Consorzio.

Per quanto riguarda i fabbricati, questi saranno realizzati in posizione leggermente sopraelevata rispetto al piano della strada privata, garantendo ulteriori 20 cm di dislivello.

Tale quota, considerato il tirante di 20 cm stimato dal Consorzio di Bonifica, si ritiene sufficiente a mettere ampiamente in sicurezza l'area in esame e che sia pertanto tale da garantire il non incremento del rischio idraulico grazie alla diminuzione della probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione (P) che va a compensare l'aumento della vulnerabilità del bene esposto (WxV) dovuta alla nuova urbanizzazione.

In quanto alle tematiche geologico sismiche, riportiamo di seguito il paragrafo conclusivo della relazione posta a corredo del progetto, ove si sintetizzano le risultanze delle verifiche strumentali effettuate in sito ed i conseguenti input progettuali specifici.

*"A seguito di specifica analisi geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e del rischio sismico, adeguatamente supportata da informazioni geognostiche e geofisiche, si ritiene di aver definito positivamente, con sufficiente attendibilità, la fattibilità geologica della **Proposta di Accordo Operativo dell'Area denominata "Via S. Orsola-Via Emilia" Ambito 02 PSC (Comune di Faenza – Ra)**,*

la quale prevede nuova edificazione su un'area estesa circa 1,7ha in fregio della Via S. Orsola (**AREA VIA S. ORSOLA**) e un adeguamento della medesima per una lunghezza di circa 1200m.

Innanzitutto si è riscontrato, da un punto di vista geologico generale, che le successioni di terreni che costituiscono il primo sottosuolo degli ambiti morfostratigrafici in cui si colloca l'area di studio si caratterizzano per variazioni litologiche eteropiche "normali" in rapporto al quadro geologico noto per il questo settore di Margine Appennino/Pianura, e comunque tali che l'area di studio può considerarsi sostanzialmente omogenea in funzione sia della fattibilità edificatoria che conseguentemente anche del rischio sismico.

Nel dettaglio, i risultati penetrometrici hanno documentato una sufficiente omogeneità e buona qualità geomeccanica complessiva dei terreni del primo sottosuolo per l'intera l'area di prevista nuova edificazione, i quali sono uniformemente caratterizzati da valori medi $R_p \geq 25 \text{ daN/cm}^2$, e quindi sono da considerarsi **terreni idonei per fondazioni superficiali e per sottofondi stradali**.

Per quanto concerne l'idrogeologia sotterranea si stima che il livello piezometrico delle acque sotterranee all'interno dell'area di nuova edificazione possa essere occasionalmente risalito in passato **sino a profondità intorno a -3m**.

In sintesi, si prospetta il seguente quadro di riferimento preliminare per quanto attiene "normali" assetti fondali superficiali:

- **fondazioni superficiali poggiate a partire da profondità di -1,5/-2m :**

- **P. Amm. (Pressione Ammissibile) = 1,75 daN/cm²
(equivalente a Pressione SLU $\approx 2,6 \text{ daN/cm}^2$)**

Per quanto concerne la valutazione del rischio sismico dell'area di studio, si prospettano preliminarmente i seguenti parametri:

- **-Categoria sismica del suolo = C (Vs 30 = 275m/s)**
- **FA (Fattore di amplificazione sismica) :**
FA Pga = 1.3-1,6
FA SI = 1.3 – 1,8 (0.1s <T 0<0.5s)
FA SI = 2.3-2, 7 (0.5s <T 0<1.0s)
FA SI = 2,4-2.8 (0.5s <T 0<1.5s)
- **St (Fattore di amplificazione topografica) = 1 (T = 1).**
- **PL (Potenziale liquefazione) = 0**

Infine, si rammenta che sono in ogni caso demandati alla fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza alla Normative Tecniche vigenti (**D.M. 17/01/2018, DGR 2193/2015**), gli approfondimenti geologico-tecnici e sismici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione degli edifici e dei sottofondi stradali."

Servizi di rete (rete elettrica, gas, acqua e fogne)

- **Rete elettrica, gas, acqua e fogne.** In scheda possiamo leggere: "L'area in esame dispone di una rete di servizi mediamente adeguata per soddisfare i propri fabbisogni e/o presenta medie difficoltà di allaccio nei confronti di tutti i servizi in rete esistenti nelle aree limitrofe. Bisogna tenere in considerazione le fasce di rispetto da elettrodotti e da strade presenti nell'area."

Premesso il rispetto delle fasce di rispetto infrastrutturali (rispetto stradale di via S.Orsola, fissato in 20m, descritto sulle tavole grafiche di progetto), con riferimento all'impiantistica territoriale lungo la

Via S. Orsola risultano già esistenti la rete acquedotto e la rete gas, inoltre non esistono problematiche per gli allacci della rete elettrica e telefonica.



La tavola C_2-D13 di RUE, "impianti e infrastrutture", di cui si riporta qui sopra uno stralcio, definisce le principali tutele rispetto ad impianti ed infrastrutture.

Sull'area in esame viene segnalata l'interferenza con la linea aerea Mt. 15 kv di competenza Enel Distribuzione S.p.A. che con il presente progetto sarà parzialmente spostata ed interrata.

Inoltre si evidenzia come tutta l'area sia non idonea alla localizzazione di impianto di smaltimento e recupero dei rifiuti urbani e speciali pericolosi, tema non di interesse per il presente intervento, che non prevede tale tipologia d'uso.

Per quanto riguarda le reti fognarie di progetto, acque bianche ed acque nere, si rimanda alla relazione idraulica allegata al progetto, che risponde progettualmente alle criticità d'area, in accordo con gli Enti gestori.

In particolare, le reti fognarie sono state progettate considerando la necessità di prevedere:

- Reti di acque bianche e nere di progetto separate e tra loro indipendenti;
- Reti di acque nere recapitanti in pubblica fognatura;
- Laminazione delle acque meteoriche scolanti sulle nuove superfici impermeabili di progetto, provvedendo alla graduale restituzione al sistema di acque superficiali e rispettando così il concetto dell'invarianza idraulica del sistema

La rete di fognatura bianca sarà distinta fra le aree pubbliche e le aree private.

Il parcheggio pubblico sarà servito da una rete di caditoie che scaricheranno nel fosso stradale in fregio a via Sant'Orsola; la rete di caditoie sarà collegata anche ad una depressione all'interno dell'area verde, che si riempirà gradualmente garantendo la laminazione delle acque.

L'area privata sarà servita da una dorsale che raccoglierà le acque stradali e gli allacci di acque meteoriche dai lotti residenziali; la dorsale avrà pendenza concorde con le quote del terreno, convogliando le acque a nord del comparto. Al di fuori del comparto stesso sarà realizzata

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

un'arginatura rialzata tale da realizzare un vaso di laminazione alle medesime quote del terreno attuale. A valle dell'invaso le acque meteoriche saranno scaricate tramite una bocca tarata nel fosso campestre sopra menzionato, poco prima del suo tombamento.

Nel tratto di via Sant'Orsola di fronte all'accesso del lotto di progetto non risulta presente alcuna rete pubblica di fognatura nera. Si rileva un pozzetto di inizio tratta a circa 50 metri dall'accesso al lotto in direzione di via Celle. La condotta prosegue poi in direzione ovest, fino alla rete di via Celle; a circa 200 metri dall'accesso al lotto si rileva un pozzetto di ispezione con un cambio di diametro da Ø125 a Ø200. Data la limitata sezione del primo tratto si ritiene opportuno allacciarsi direttamente al tratto a sezione maggiore.

Poiché le quote del piano stradale sono crescenti in direzione ovest, non risulta possibile allacciarsi a gravità nel pozzetto di cambio di diametro, dove si ha una quota di scorrimento di 1,4 mt rispetto al piano stradale. Di conseguenza si rende necessaria la realizzazione di un impianto di sollevamento privato e la posa di una tubazione premente di allaccio privato in strada pubblica.

Preso atto degli abitanti equivalenti attesi, la portata media nera è risultata pari a circa 0,18 l/s e la portata di punta risulta pari a circa 0,54 l/s. Tali portate risultano ampiamente smaltibili dalla rete interna a gravità, realizzata con condotta in PVC Ø200, diametro minimo consigliabile al fine di evitare l'accumularsi di solidi.

Relativamente all'impianto di sollevamento, questo dovrà considerare una prevalenza pari a 3,0 mt circa, considerando la prevalenza geodetica dal fondo vasca allo scorrimento del tubo in prossimità del pozzetto di scarico e le perdite di carico concentrate e distribuite.

L'intervento prevedrà, nell'ambito delle dotazioni territoriali, la realizzazione di un ulteriore impianto di sollevamento privato a servizio anche del lotto immediatamente ad est dell'area di intervento qui descritta. L'impianto da realizzarsi sarà analogo a quello previsto per il lotto di intervento, seppur con un carico volumetrico inferiore, dato il minor numero di unità immobiliari.

Nel complesso, dati i fabbricati a contorno presenti nell'area, si stima cautelativamente un carico pari a circa 120 A.E. gravanti sulla condotta di fognatura di allaccio, implicando una portata di punta pari a 0,9 l/s.

Il condotto è risultato ampiamente verificato anche con le nuove portate previste.

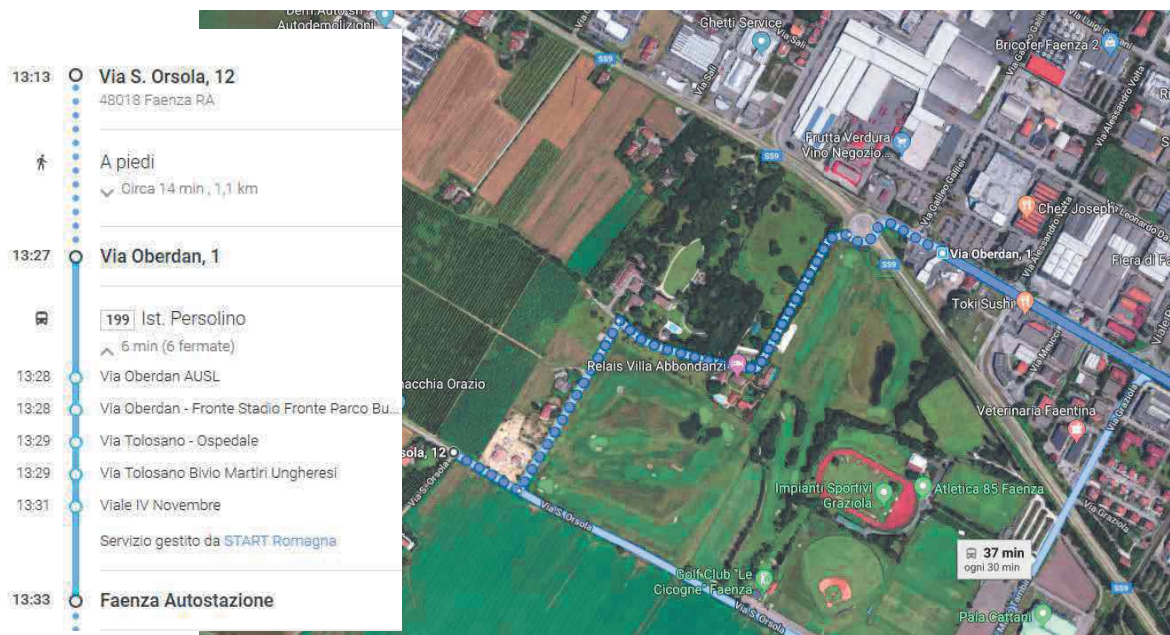
Reti per la mobilità (fruibilità trasporto pubblico)

- **Trasporto pubblico.** In scheda possiamo leggere: *"L'area in esame necessita di un sistema complesso di infrastrutture stradali e ciclabili per l'innesto con la viabilità esistente; la rete ciclabile è assente e/o sono distanti i punti di innesto con la rete locale; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta mediamente soddisfacente."*

L'area di intervento non è servita, oggi dal TPL che raggiunge solo l'intersezione fra via Emilia e via Graziola, con fermata sulla via Emilia, come da immagine sotto riportata e tratta dal sito dell'agenzia di trasporti locale ("Start Romagna").



In termini di fruibilità della linea, possiamo leggere sull'immagine seguente che la fermata (via Oberdan 1) si colloca a circa 1km a piedi dall'area di intervento, per poi permettere l'accessibilità a mezzo bus delle principali destinazioni del centro cittadino.



Preso atto delle indicazioni mitigativo compensative di scheda a questo proposito:

- Favorire la mobilità pedonale e ciclabile, estendere il sistema "biciclette pubbliche" e connetterlo alla mobilità ciclopedonale esistente;
- Favorire i sistemi di mobilità in modo da minimizzare il ricorso all'auto privata;

rammentiamo che il progetto di adeguamento prevede la cessione di un'area destinata a verde permeabile collocata lungo tutto il tratto della Via S. Orsola a valle di essa che presenta una profondità minima pari a ml. 5,00, affinché possa contenere una futura pista ciclopedonale.

Archeologia

- **Archeologia.** Pur non essendo indicata in scheda in qualità di elemento di attenzione / criticità, dobbiamo infine segnalare l'appartenenza dell'area agli ambiti ad alta potenzialità archeologica (artt. 11.2 di PSC e 23 di RUE).



L'area in esame ricade all'interno della tutela del patrimonio archeologico in "Zona ad alta potenzialità archeologica" (Art. 23 N.d.A. di RUE).

In tali aree gli interventi che comportano scavi con profondità maggiori a ml. 1,00 dal piano di campagna, comportano la comunicazione corredata da elaborati esplicativi, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica, che potrà disporre l'esecuzione di sondaggi preventivi o altre verifiche.

30/09/2020	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

3. VERIFICA DI SINTESI

A titolo di sintesi valutativa della proposta possiamo confermare quanto emerso a conclusione delle analisi di Valsat di PSC per l'intero ambito, aumentando per altro la compatibilità del sito alla trasformazione, da medio-alto ad alto, avendo di fatto risolto, attraverso la presente proposta progettuale, i principali elementi di criticità evidenziati in scheda.

Nel corpo del testo sono inoltre indicati gli indirizzi alla progettazione volti al superamento degli elementi di criticità individuati, oltre che indirizzati all'obiettivo della piena sostenibilità ambientale e territoriale della presente proposta, che possiamo sintetizzare come di seguito indicato:

- Adeguamento della sezione stradale di via S.Orsola, a fini di sicurezza per la circolazione;
- Cessione area verde permeabile lungo l'intera asta della via S.Orsola, da piantumarsi, mantenendosi una fascia a verde permeabile, di ampiezza minima pari a 5m, lato strada, atta a contenere una futura pista ciclopedonale;
- Contenuto consumo di suolo e previsione di edificazioni coerenti con il contesto, da realizzarsi secondo i principi della bioedilizia;
- Parziale spostamento ed interrimento della linea elettrica da 15Kv interferente con la porzione edificabile dell'ambito;
- Garanzia dell'invarianza idraulica di comparto mediante laminazione, sia per le aree private che per le aree pubbliche;
- Superficie permeabile sui singoli lotti pari ad almeno il 30%;
- Leggera sopraelevazione dell'intera area di intervento, nel rispetto del tirante idrico di riferimento, in ottica di tutela da rischio idraulico;
- Realizzazione di un duplice sollevamento e della condotta di raccordo, per l'allaccio alla linea di fognatura nera disponibile lungo via S.Orsola, in prossimità di via Celle;
- Realizzazione degli allacci di rete;
- Comunicazione preventiva alla Soprintendenza, in caso di scavi oltre 1m dal piano di campagna, per l'attivazione di eventuali sondaggi preventivi allo scavo.