

R7a

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
Sintesi non Tecnica

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 Impiantistica
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

Sintesi Non Tecnica della
VALSAT

redazione dello studio a cura di:
Ing. 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

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO	4
3	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.....	6
4	LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE	8
5	ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI	12
6	LA VERIFICA DI SINTESI	17

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 la **Sintesi Non Tecnica** del "**Documento di Valsat**".

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

La Valsat è un processo volto ad individuare preventivamente gli impatti significativi ambientali che deriveranno dall'attuazione delle singole scelte di piano, garantendo la coerenza di queste con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, in accordo con quanto disposto dalla specifica normativa di settore: D.Lgs. 152/2006 e smi; L.R. 24/2017).

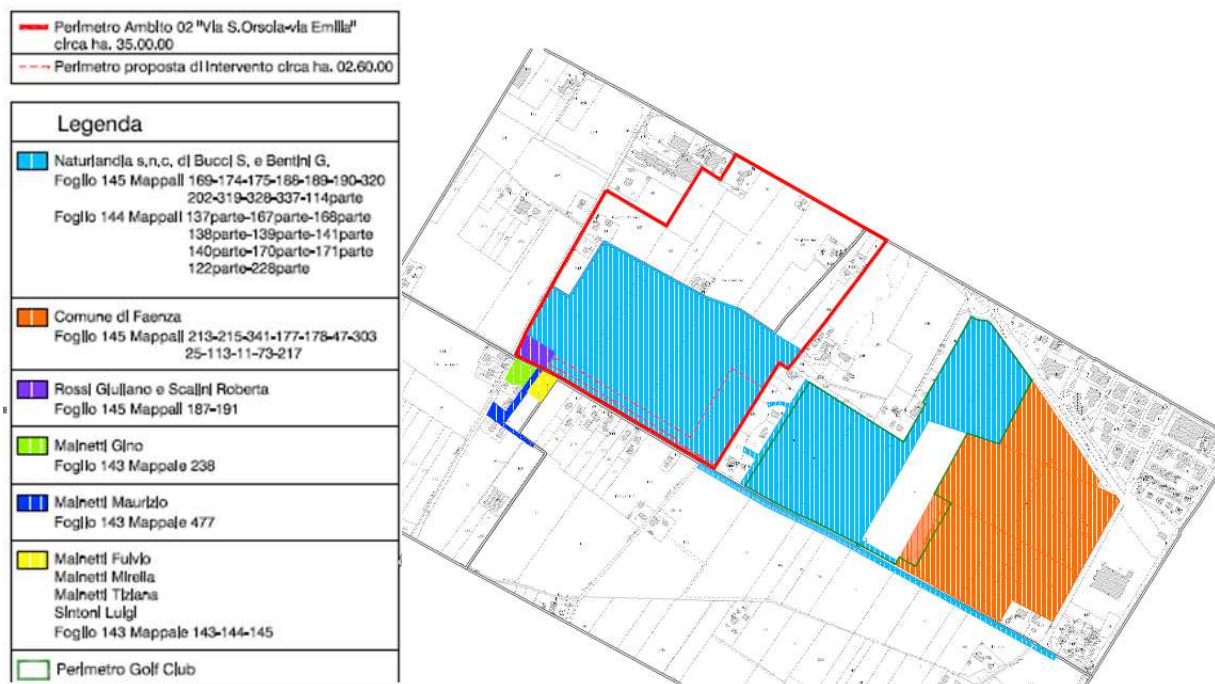
2 DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO

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 "Nатурlandia 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.

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, prevedendo la cessione a distanza di un'area di valore equivalente o maggiore.

E' stato infine 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 "Nатурlandia 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 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 Nатурlandia 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.

3 DESCRIZIONE DELLO 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.

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.



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

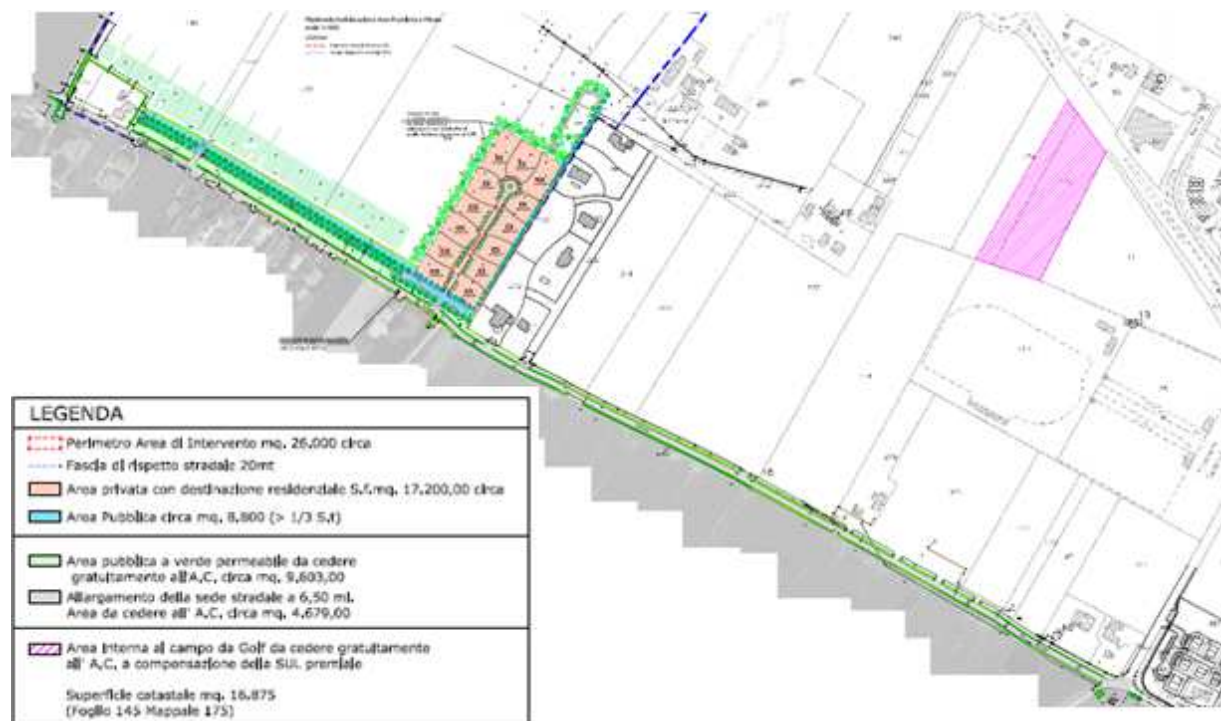
4 LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

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.



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.

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.

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.

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:

<p> Perimetro Area di Intervento St. circa mq. 26.000</p> <p> Area privata a destinazione residenziale S.f. circa mq. 17.200,00</p> <p> Area Pubblica attrezzata (spazio collettivo) circa mq. 8.800 (maggiore 1/3 St)</p> <p> Standard Urbanistici</p>		
NUOVI SERVIZI STRATEGICI	<p> Area pubblica a verde permeabile fiancheggiante la via S.Orsola di cui da cedere gratuitamente all'A.C. circa mq. 9.603,00</p> <p> Adeguamento Via S.Orsola (allargamento della sede stradale a 6,50 ml.)</p> <p> Tratto non Pertinente l'Ambito 02 di PSC</p> <p> Nuovo tratto di fognatura Acque Nere</p>	
	<p> Area destinata a campo da golf da cedere all'A.C. mq. 16.875,00</p>	
VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA DELL'INTERVENTO IN PROGETTO CON LE PREVISIONI DI PSC		
St. Ambito 02	mq. 350.000,00	$\frac{26.000 \times 75.000}{350.000} = 5.571,42$ SUL minima da PSC
SUL Minima Ambito 02	mq. 75.000,00	
St di Progetto	mq. 26.000,00	

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

Parametri dimensionali d'intervento



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

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

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

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono:

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

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

La verifica di coerenza per la proposta è stata impostata prendendo a riferimento le indicazioni della scheda di Valsat di PSC, oltre alla check list 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.

La scheda di Valsat di PSC relativa all'intero "ambito 02 S.Orsola-via Emilia" valutava la **compatibilità dell'ambito all'attuazione**, come "**MEDIO – ALTA**".

Detto giudizio di compatibilità è stato ribadito in chiusura di trattazione della Valsat di Accordo, 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 PSC 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.

Si sono quindi illustrate le risposte progettuali di Accordo, per la risoluzione delle situazioni sia a bassa che a media compatibilità evidenziate in scheda.

Assetto territoriale. In scheda d'ambito si segnala l'elevato indice di dispersione urbanistica d'ambito.

In risposta a tale criticità si è considerato 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.

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.

Rete per la mobilità. L'area necessita di interventi infrastrutturali per mettersi in relazione con la viabilità esistente, sia carrabile che ciclabile.

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", prevedendosi la piantumazione di alberi e arbusti sia lungo l'intera fascia lato strada, che a perimetro delle nuove urbanizzazioni.

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

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.

In quanto al tema della qualità dell'aria, si è tenuto conto del fatto che il futuro carico urbanistico di progetto e l'adeguamento di sezione di via S. Orsola non possono che generare nuovo traffico, su tale asse: nel primo caso si tratta di traffico di nuova generazione e nel secondo caso di traffico deviato dalla via Emilia.

Complessivamente, quantificati numericamente tali delta in aumento, si è valutato che il carico viario aggiuntivo lungo via S.Orsola non sia 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 cui alla scheda di PSC, 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.

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.

Vulnerabilità acquiferi (permeabilità e regimazione delle acque)

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.

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.

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.

Geomorfologia (rischio sismico ed esondabilità)

Analizzando le tavole del PGRA e della successiva Variante di Coordinamento fra il Piano gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di Bacino, è emerso che l'area risulta essere esposta ad un rischio di livello P2 dal reticolo secondario di pianura, dove 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.

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 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 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:

Si rimandano poi 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)

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.

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

Reti per la mobilità (fruibilità trasporto pubblico)

L'area di intervento non è servita, oggi dal TPL che raggiunge solo l'intersezione fra via Emilia e via Graziola.

In termini di fruibilità della linea, 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;

si rammenta 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

L'area appartiene agli ambiti ad alta potenzialità archeologica (artt. 11.2 di PSC e 23 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.

6 LA 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.