

COMMITTENTE

COABI
Società Cooperativa
Via Cavour, 30 - FAENZA
www.coabi.it
coabi@coabi.it
Tel. 0546.26028
Fax. 0546.680085



PROGETTO

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
EX ART. 4 DELLA L.R. 24 DEL 21/12/2017**

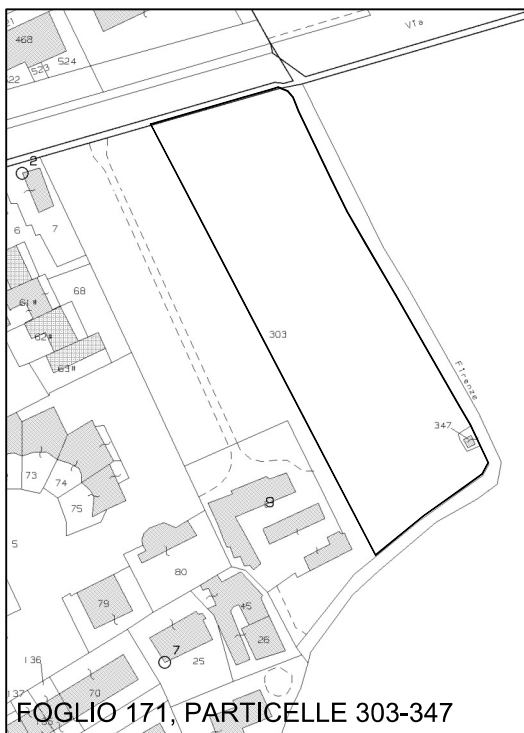
COMUNE DI FAENZA - AMBITO 04 - FIUME LAMONE - VIA FIRENZE - AREA "GHILANA"

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
SCALA 1:1000**



OGGETTO TAVOLA

**DOCUMENTO DI
VALSAT
DELL'ACCORDO
OPERATIVO**



FOGLIO 171, PARTICELLE 303-347

STATO

TIMBRI

TAVOLA

04.1

SCALA

CODICE COMMESSA 0142

DATA 15.01.2021

PROGETTISTI Ing. Franca Conti

VIOLANI ASSOCIATI

ARCH. RICCARDO CASAMASSIMA ING. GUIDO VIOLANI ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI GEOM. GIOVANNI VIOLANI

Via Bergantini, 6 - 48018 Faenza RA Italy - Tel (+39) 0546 680844 (r.a.) Fax (+39) 0546 699446
riccardo.casamassima@violaniassociati.it www.violaniassociati.it segreteria@violaniassociati.it

COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
EX ART. 4 L.R. 24/2017
AMBITO 04 - FIUME LAMONE - VIA FIRENZE - AREA "GHILANA"

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° FC977/20-RA - Emissione del gennaio 2021

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	--	--------

SOMMARIO

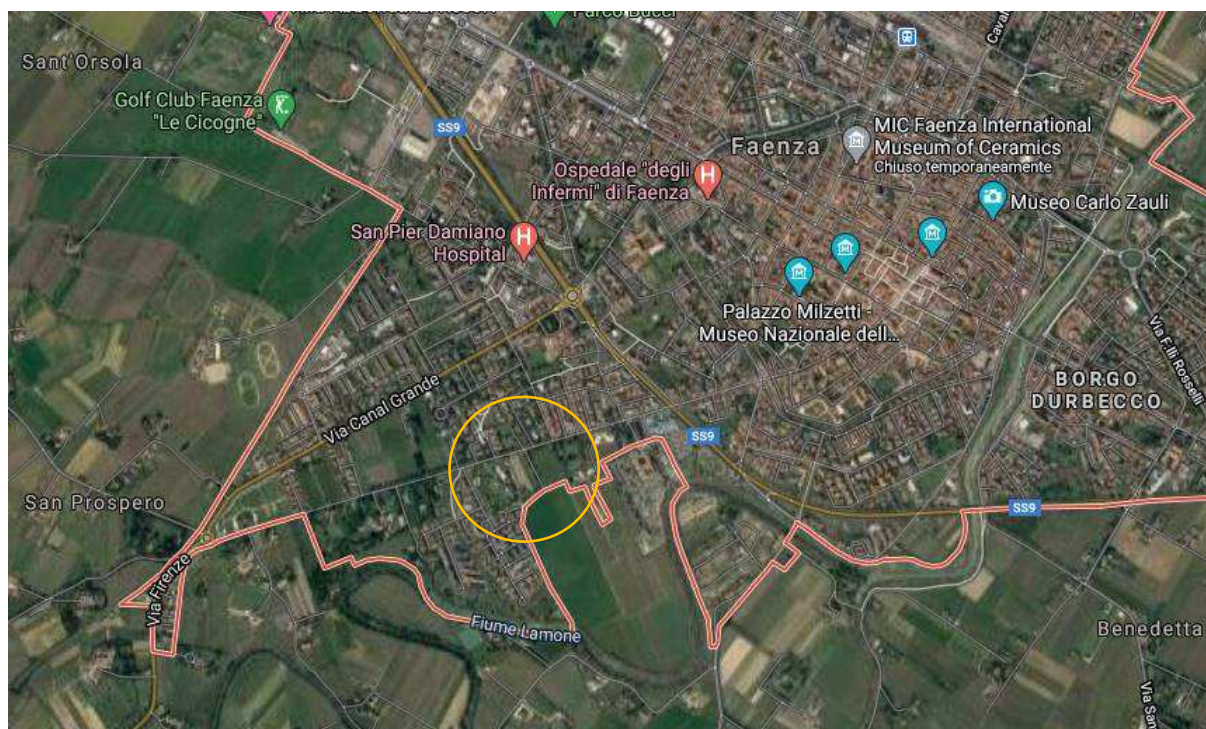
1	PREMESSA	3
1.1.	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	4
1.2.	DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO.....	5
1.3.	STATO ATTUALE DEI LUOGHI.....	12
1.4.	LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE	12
2.	VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI – VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI IMPATTI.....	15
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	16
	<i>Risposte progettuali per la risoluzione delle situazioni a bassa compatibilità evidenziate in scheda</i>	<i>23</i>
	Vulnerabilità degli acquiferi	23
	Geomorfologia	26
	Rete per la mobilità	30
	Reti ecologiche.....	31
	<i>Risposte progettuali agli elementi a media compatibilità evidenziati in scheda</i>	<i>34</i>
	Consumi ed Emissioni (rumore, qualità dell'aria, elettromagnetismo)	34
	Servizi di rete	39
	Assetto territoriale - Urban Sprawl	40
	Archeologia	40
3.	VERIFICA DI SINTESI	43

1 Premessa

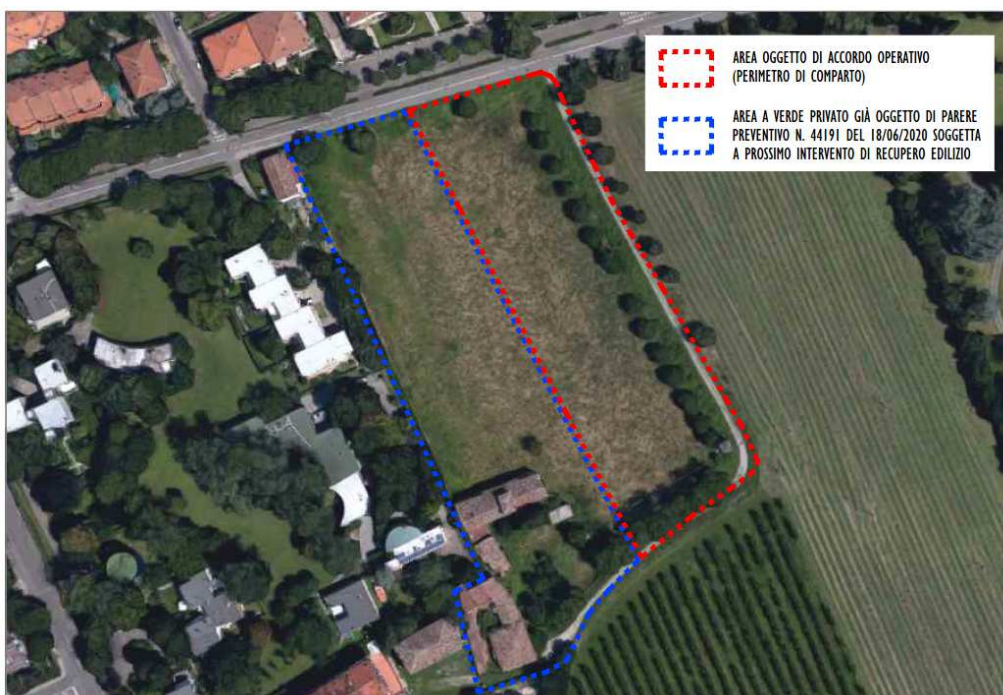
La presente relazione è riferita alla **Proposta di Accordo Operativo ex. Art. 4 della L.R. 24/2017, per parte dell'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze, “Area Ghilana”**, coerentemente con la Manifestazione di Interesse inizialmente avanzata dalla Società Cooperativa “CO.ABI.”, approvata e quindi autorizzata a procedere mediante A.O. come da Deliberazione C.URF. n.2 del 28/02/2020, essendo stata ritenuta coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale indicati, previo recepimento delle osservazioni intervenute in istruttoria della proposta di cui alla succitata Manifestazione di Interesse.

La proposta di Accordo Operativo (AO) avanzata assume valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e si pone l'obiettivo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico complessivo dell'intervento proposto in sede di Manifestazione di Interesse.

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.



Inquadramento territoriale dell'area



Identificazione dell'area di intervento

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.

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

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 s.m.i., 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 Cooperativa “CO.ABI.” ha aderito presentando in data 18/05/2019, Prot. 35562 del 20/05/2019, una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 04 Fiume Lamone – via Firenze “Area Ghilana”, perfezionando poi la proposta attraverso successive rielaborazioni della proposta, come da prospetto sotto riportato (stralciato dalla delibera di approvazione C.URF n.2 del del 28/02/2020), così da raggiungere la definitiva approvazione della stessa.

N.°	COMUNE	Data di presentazione	N° Protocollo	Ambito PSC	Esito votazione
10	Faenza	18.05.2019	35562 del 20.05.2019	n°4_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone via Firenze	Approvata
		30.09.2019	77091 del 01/10/2019		
		07.01.2020	974 del 08/01/2020		

Detta Manifestazione di Interesse è riferita all'identificazione di **un'area di intervento pari a circa mq. 7.130,00 di St, molto più contenuta rispetto all'intero Ambito 04 di PSC (si tratta del 3,96% dell'intera ST d'ambito)**, all'interno della quale viene previsto l'uso esclusivamente residenziale, con S.L. pari a circa mq. 1.711,00, e l'indirizzo verso un tipo d'insediamento ad altezza medio-bassa e a bassissimo consumo energetico (rif. 3.1 relazione P.S.C.).



STRALCIO R.U.E. - TAVOLA 13.1 (SCALA 1:2000)

LEGENDA DA TAB. 13.1 R.U.E.

- AREE URBANE DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO
- AMBITI SOTTOPOSTI A P.O.C. (ART.32.5)

LEGENDA RIELABORAZIONE

- AREA OGGETTO DI ACCORDO OPERATIVO
- AREA A VERDE PRIVATO GIÀ OGGETTO DI PARERE PREVENTIVO N. 44191 DEL 18/06/2020 SOGGETTA A PROSSIMO INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO

Individuazione planimetrica dell'area di intervento, come parte del più ampio Ambito 04 di PSC

Base cartografica di RUE

Tale nuovo insediamento viene a collocarsi in prossimità del complesso residenziale esistente dell'Orto bertoni, venendo a colmare un vuoto urbano lungo il fronte di via Firenze.

A questo proposito, trova risposta il primo punto di cui all'allegato del bando a cui si è data iniziale risposta attraverso la Manifestazione di Interesse (di seguito "bando), relativo al tema dell'**Accorpamento alla città esistente**: la proposta avanzata è risultata essere coerente con il criterio in questione, garantendo l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita, con riferimento al perimetro del TU di cui alla delibera di giunta URF n.172/2018.

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

Ulteriormente, risponde anche al secondo requisito, **Infrastrutture di margine della città esistente**, non aprendo nuovi fronti insediativi all'esterno delle infrastrutture esistenti che segnano il confine fisico della città.

Come da proposta progettuale avanzata la nuova lottizzazione sarà disimpegnata da una **viabilità interna**, pubblica, perpendicolare alla via Firenze, ottenuta allargando e migliorando la funzionalità dell'attuale viabilità di accesso all'area, che già oggi termina a fondo cieco a fondo lotto e che in seguito all'attuazione del presente intervento permetterà l'accesso al parcheggio pubblico, oltre che al complesso di valore storico architettonico retrostante “Villa Ghilana” e alla villa stessa dopo il suo recupero.

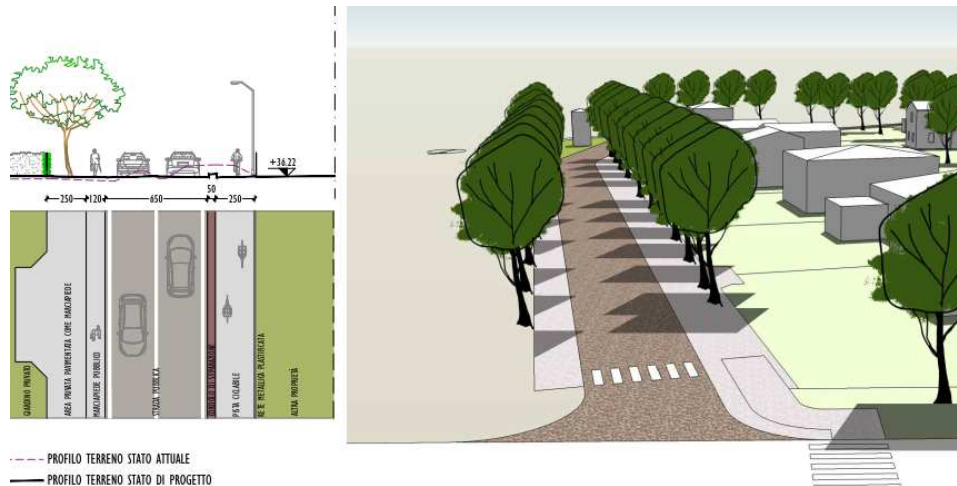
La proposta iniziale, preso atto delle attuali caratteristiche di detta viabilità, non prevedeva la modifica di tale asse, non ritenendone necessario l' adeguamento funzionale, oltre che in ottica di mantenimento della percezione originaria di strada di campagna con filare alberato; l'esigenza manifestata però dalla Giunta dell'URF in quanto alla **priorità di realizzare un futuro anello carrabile a servizio di tutto l'insediamento “Orto Bertoni”, altrimenti oggi fruito mediante unico accesso da via Firenze**, ha portato a tale scelta progettuale di adeguamento della viabilità, in qualità di azione propedeutica alla realizzazione di tale anello di circuitazione, la cui definitiva attuazione rimane tuttavia condizionata ad ulteriori approfondimenti progettuali, in quanto all'effettiva fattibilità tecnico-economica dell'opera.

In A.O. si prevede dunque, congiuntamente alla presente attuazione, il solo adeguamento della sezione della viabilità pubblica fino al nuovo parcheggio pubblico, per raggiungere idonei livelli prestazionali tecnico-funzionali e di sicurezza (larghezza circa 6,5 m con illuminazione pubblica oltre a marciapiede e pista ciclabile).

E' inoltre previsto il **mantenimento prevalente del sistema delle alberature presenti** (pini), che contribuisce a creare un segno specifico dell'identità rurale del luogo

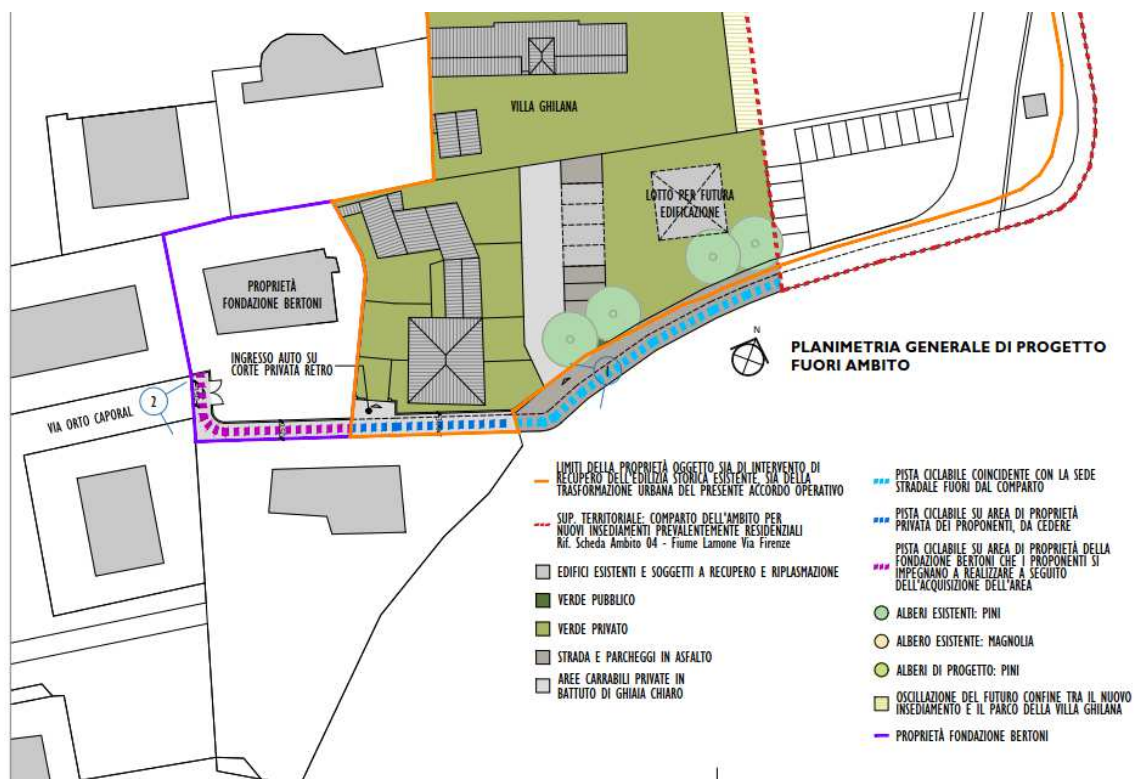


Attuale viabilità di accesso all'area, in corrispondenza dell'innesto su via Firenze



Schema progettuale di sistemazione della nuova viabilità di accesso all'area

È inoltre parte del presente intervento, in risposta al terzo punto del bando, in quanto ai **Nuovi servizi pubblici strategici**, la proposta progettuale per la realizzazione del collegamento ciclopeditonale con la via Orto Caporal, subordinatamente al fatto che si manifestino le condizioni di disponibilità della porzione dei terreni attualmente di altra proprietà (Fondazione Bertoni).



Schema progettuale per le aree fuori ambito: individuazione nuovo connettore ciclo-pedonale

È cioè prevista la realizzazione di un collegamento ciclopeditonale dalla fascia di verde pubblico che, attraversando inizialmente la strada interna all'ambito, la costeggia fino a connettersi, in futuro, con la strada di via Orto Caporal.

Tale percorso collega l'area oggetto di scheda/ambito, mediante attraversamento stradale, con l'esistente percorso ciclopedonale sulla via Firenze, presente in tutto lo sviluppo della via stessa; ulteriormente, permetterà la **connessione futura con il percorso ciclopedonale che oggi percorre il rivalino del fiume Lamone.**



Relazioni fra il nuovo tratto ciclopedonale in progetto e quello esistente lungo fiume

In quanto al progetto di lottizzazione, l'uso previsto è quello esclusivamente residenziale e la tipologia edilizia proposta è quella rappresentata da edifici singoli, mono-bifamiliari, sviluppati su un massimo di due piani abitativi (l'altezza massima dell'edificio è pari a 8,5m, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di un piano abitabile) inseriti in ampi giardini privati in linea con la tipologia prevalente in tale contesto periurbano.

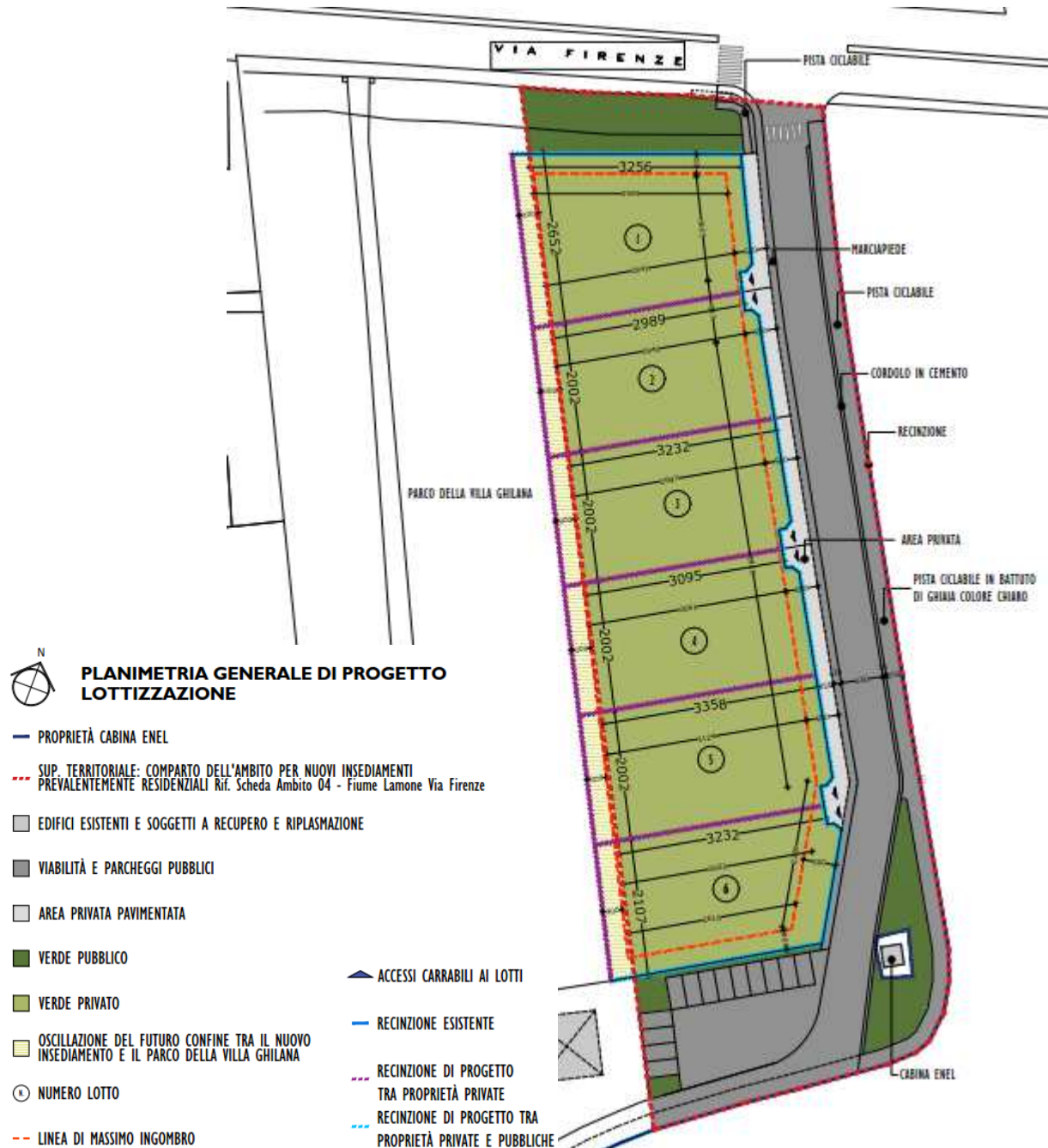
In realtà, in merito agli usi proposti, in sede istruttoria il Comune evidenziava che *“Non viene previsto il mix funzionale nelle quantità indicate dal PSC, che chiede di riservare il 15% della Sul realizzata ad attività extra-residenziali compatibili e ciò non è pienamente coerente con gli indirizzi del PSC: trattasi di parametro specifico definito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC il cui grado di coerenza ed effettiva prescrittività ai sensi di legge (art. 28 LR 20/2000) necessita di valutazioni congiunte con Regione e Provincia”*, la cui formalizzazione avviene attraverso il Comitato urbanistico competente (CUAV), che si esprime nell'ambito del procedimento definito dall'art. 38 della L.R. 24/2017 a seguito della presentazione di Accordo operativo. E ancora, che *“Al riguardo si osserva che il PSC ha orientato le trasformazioni per i nuovi ambiti insediativi A12, che la LR 20/2000 definisce “caratterizzati da una equilibrata compresenza di residenza di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili”, verso il mix funzionale (per evitare situazioni monofunzionali) in coerenza alla vigente legge regionale e per le motivazioni estesamente e più volte richiamate nei suoi elaborati”*.

Il citato art. 28 LR 20/2000, al comma 3 stabilisce che *“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è*

operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.”

Ciò detto, la **proposta progettuale avanzata non ha previsto il suddetto mix funzionale.**

Considerato quanto sopra e che la proposta attiva – sulla base di una procedura surrogativa del POC – interviene su di una porzione dell'ambito estremamente minoritaria (corrispondente allo 4% della globale SF d'ambito) e dai ridotti pesi insediativi, nonché lo specifico contesto in cui l'intervento si inserisce, in sede istruttoria si è ritenuto plausibile quanto proposto, portando dunque alla presente proposta di intervento.



Schema di lottizzazione

In riferimento allo **schema di lottizzazione** illustrato graficamente in precedenza, i principali parametri urbanistici ad esso riferibili sono riportati nelle tabelle seguenti.

PARAMETRI URBANISTICI DEL NUOVO ASSETTO URBANO		
	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	7.130 mq
	INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE PRIVATO	0,14
	INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE PUBBLICO	0,10
	SUPERFICIE LORDA (S.L.)	1.711 mq
	STANDARD URBANISTICI - VERDE (DA CEDERE)	508 mq
	STANDARD URBANISTICI - PARCHEGGI (DA CEDERE)	483 mq
	VIABILITÀ PUBBLICA (AL LORDO DELL'AREA GIÀ PUBBLICA)	1.764 mq
	SUPERFICIE FONDIARIA (SF = ST - STANDARD - VIABILITÀ)	4.340 mq

TABELLA LOTTIZZAZIONE (RIF. DEFINIZIONI D.G.R. 922 DEL 28/06/2017)				
N. LOTTO	TIPOLOGIA EDILIZIA	SUPERFICIE LOTTO	SUPERFICIE LORDA (S.L.)	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI
1	edilizia residenziale edifici monofamiliari o edifici bifamiliari	813 mq	indicativamente 285 mq a lotto (1.711 mq / 6 lotti) con possibilità di accorpamento della S.L. in caso di fusione di più lotti	8,50 ml
2		691 mq		
3		703 mq		
4		715 mq		
5		727 mq		
6		691 mq		

Parametri urbanistici di lottizzazione

Rispetto alla superficie totale di circa 18 ettari, l'area in oggetto si sviluppa in un comparto di 7.130 mq. La proprietà oggetto dell'intervento costituisce una minima parte - il 3,96% - dell'area ricadente nell'Ambito 04 del P.S.C.

Essendo parte di una proprietà più estesa (anche fuori comparto) il progetto prevede:

- **Contenimento del consumo di suolo** con un intervento a basso impatto per numero, tipologia e localizzazione delle nuove costruzioni previste in posizione arretrata e perpendicolare alla via Firenze e a compattamento del tessuto urbano già esistente.
- **Tutela e valorizzazione del verde esistente**, che verrà mantenuto come verde pubblico nella fascia su via Firenze e avrà nel progetto il duplice scopo di distanziare e inframezzare le nuove edificazioni nella ricerca della sintesi fra natura ed architetture, espressa magistralmente nell'adiacente complesso residenziale di S. Margherita e contemporaneamente tutela e valorizzazione del verde privato legato storicamente e visivamente per i faentini alla Villa Ghilana che ne costituirà il fondale.

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

In quanto al tema delle **Prestazioni aggiuntive per Ambiti residenziali del PSC (A12), cessione al Comune del 20% della Superficie fondiaria quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale**, in sede di Manifestazione d'Interesse venivano proposte delle modalità alternative in sostituzione della cessione di superficie fondiaria all'interno del comparto.

Nell'attuale sede di proposta di accordo operativo l'interesse pubblico rappresentato dalla quota di housing sociale, viene assolto con proposta di monetizzazione e, in alternativa, con interventi indicati dall'Amministrazione Comunale.

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, rispondendo all'obiettivo di **evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione**.

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 di cui fino a pochi decenni fa era parte integrante, compreso nella cosiddetta "fascia degli orti".

Lo sviluppo urbano di questa area iniziò a partire dagli anni Cinquanta per la zona tra via Gramsci e la Circonvallazione e Sessanta per il quartiere di piazza Martiri Spagnoli mentre intorno al 1970 nei pressi dell'Orto Ghilana venne realizzata dall'Arch. Filippo Monti la signorile lottizzazione S.Margherita con edifici immersi nel verde.

Successivamente, durante gli anni Ottanta fu edificato il quartiere dell'Orto Bertoni con edifici di varie tipologie, quartiere collegato alla via Firenze da un'unica viabilità di accesso.

La proprietà è composta sia dall'area oggetto dell'AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Rif. Scheda Ambito 04 - Fiume Lamone Via Firenze - sia dall'area con costruzioni di edilizia storica.

Gli edifici esistenti infatti, uniche costruzioni relativamente limitrofe all'area di nuova edificazione, sono costituiti da una casa padronale detta della Ghilana (di cui si hanno notizie fin dal Catasto del 1778) con un retrostante proservizio agricolo e una precaria tettoia di collegamento e da altri fabbricati di tipo colonico e di servizio edificati alla fine del XIX secolo a servizio dell'adiacente proprietà ora della Fondazione Bertoni.

Di grande pregio storico e ambientale l'orto, coltivato fino a poco tempo fa, prospiciente la villa che gli fa da sfondo ben visibile, percorrendo via Firenze, oltre l'antico viale di accesso ancora percepibile e caratterizzato all'ingresso della proprietà dai due pilastri in laterizio che sorreggono la cancellata.

1.4. LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

Il progetto all'interno dell'area oggetto di scheda/ambito si colloca non solo in adiacenza ma all'interno del tessuto della città costruita garantendone la continuità e confinando con l'edificato storico a sud ovest della Ghilana, con il complesso Santa Margherita e le residenze dell'Orto Caporal

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

e Orto Bertoni, pur intendendo conservare e anzi valorizzare lo spazio “rurale” percepibile oggi dalla Via Firenze.

L’edificazione di nuovo impianto è prevista all’interno di una zona perimetrale, compatta, con il fronte minore prospiciente la via Firenze, oltre il filtro di verde pubblico; il fronte maggiore si sviluppa lungo la strada chiusa di via Firenze: in tal modo l’edificato risulta accorpato al tessuto della città esistente senza invadere l’aspetto naturalistico specifico dell’area, riducendo al minimo l’utilizzo del terreno agricolo e senza aprire nuovi fronti insediativi al di fuori delle infrastrutture che segnano il confine della città.

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.

Altro tema, **il recupero e la restituzione, anche alla fruizione e percezione pubblica, del patrimonio edilizio di valore da tempo in rovina**. L’antica **villa Ghilana** e gli altri edifici di valore, retrostanti e siti all’interno della stessa proprietà adiacenti al comparto oggetto del bando sono già stati oggetto di parere preventivo per il prossimo intervento di recupero a residenze.

L’intervento di nuova edificazione per circa mq 1.630 di SUL proseguirà in seguito all’intervento di restauro per circa mq 1.000 di patrimonio storico architettonico esistente ed attualmente inutilizzato. Il recupero delle architetture comporterà un riappropriarsi da parte della città di un ambiente da sempre conosciuto anche come leggendario... *la villa del fantasma della Ghilana, a sfondo del rinnovato giardino, attraversato dal lungo viale di accesso fino ai pilastri dell’ingresso su via Firenze*.

Tutela e valorizzazione del verde esistente: verrà mantenuto come verde pubblico nella fascia su via Firenze e avrà nel progetto il duplice scopo di distanziare dalla strada principale e inframmezzare le nuove edificazioni, nella ricerca della sintesi fra natura ed architetture, e contemporaneamente tutela e valorizzazione del verde privato legato storicamente e visivamente per i faentini alla Villa Ghilana. Sarà salvaguardato inoltre il filare esistente di pini che costeggia tutta la viabilità da via Firenze mantenendo una fascia di profondità ml 2,50 privata ma senza recinzioni oltre al marciapiede.

Realizzazione di infrastrutture. A causa dell’esigua superficie della proprietà e della sua localizzazione decentrata rispetto all’ambito complessivo non potranno essere realizzate le grandi infrastrutture previste in scheda, quali per esempio il parco fluviale, l’ampliamento del cimitero e la passerella sul fiume Lamone, computate ovviamente come costi in quota parte.

L’unico intervento ipotizzabile risulta essere quello destinato alla **viabilità**: l’ampliamento della strada esistente a fondo cieco completata dal marciapiede e la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento con quella esistente su via Firenze che parallelamente alla nuova strada si diriga a sud per completare, all’interno della stessa proprietà, ma fuori comparto, il collegamento con la via Orto

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

Caporal per raggiungere l’Orto Bertoni, quando sarà possibile l’attraversamento della proprietà della Fondazione Bertoni.

Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti.

Il progetto (per la definizione quantitativa dei parametri urbanistico – edilizi si fa riferimento alle tabelle della TAV. 03) considera l’utilizzo totale degli indici per le funzioni residenziali – 85% - sommati a quelli per le funzioni extraresidenziali – 15% - per una complessiva SUL di mq 1711, questo indirizzo è stato perseguito ritenendo che l’area in oggetto per le sue dimensioni e per la superficie realizzabile al suo interno, in rapporto all’intero ambito, non possa essere considerata alla stregua del nuovo quartiere previsto originariamente dal PSC.

Pertanto si è ritenuto non adeguato inserire attività extra residenziali anche per mantenere le caratteristiche dell’area al contorno che risulta quasi totalmente residenziale e per evitare di sovraccaricare la viabilità esistente di carattere quasi rurale. Nonostante ciò il calcolo dello standard è stato effettuato considerando sia le funzioni residenziali che quelle extra residenziali.

Qualità insediativa delle nuove aree. L’elevato livello di qualità edilizia e ambientale del progetto sarà garantito prima di ogni cosa dall’inserimento in un particolare contesto cittadino e rurale allo stesso tempo, con un insediamento residenziale a bassa densità immerso in un ambiente di verde privato e pubblico oltre alla dotazione della pista ciclabile che effettuerà un anello di collegamento tra la via Firenze e, in futuro, l’insediamento dell’Orto Bertoni.

Per il perseguimento della qualità dell’insediamento residenziale si è deciso di aumentare notevolmente lo standard di verde e parcheggio extra comparto che risulta ben superiore, anche nei costi, al minimo necessario.

La normativa di riferimento per la nuova costruzione prevederà un’altezza massima di ml 8,50 ed il rispetto dei requisiti di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico e utilizzo di energie rinnovabili.

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, 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 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)
- Classificazione acustica comunale.

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 acustico; 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:

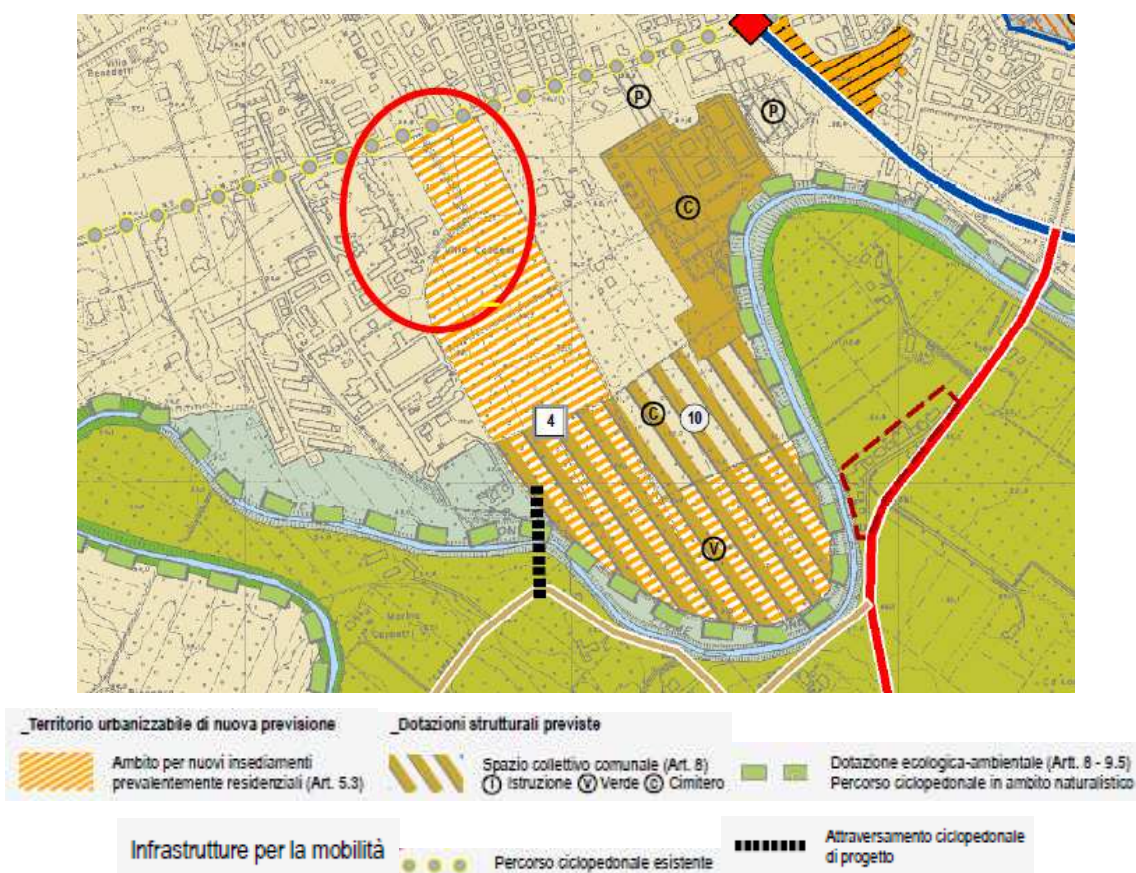
- Le verifiche di compatibilità alla trasformazione e le conseguenti indicazioni mitigativo compensative già descritte in scheda di Valsat di PSC;
- La check list riportata all'allegato “Tutele e vincoli” della DTA prodotta dall'Unione della Romagna Faentina e riferita agli Accordi Operativi in fase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

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: di seguito lo stralcio cartografico di interesse e gli elementi di legenda ad esso relativi.



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 4 rinvio alla scheda di VALSAT del Comune di Faenza “Ambito 04 – Fiume Lamone – via Firenze”, per l'identificazione di dettaglio degli elementi vincolanti e/o condizionanti la progettazione, in ottica di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale della proposta attuativa avanzata.

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

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

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 04, rammentando che la presente attuazione è relativa solo ad una minima porzione dello stesso.

Detta scheda valutava la compatibilità alla trasformazione dell'ambito come “media”, arrivando tuttavia ad un giudizio di **compatibilità dell'ambito all'attuazione**, come “**MEDIO – ALTA**”, a fronte del recepimento delle indicazioni mitigativo-compensative indicate in scheda.

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 per esempio relativi a:

- Pb idraulico (rischio esondazione);
- Conservazione e potenziamento reti ecologiche;
- Tutela fluviale ex D.Lgs 42/2004;

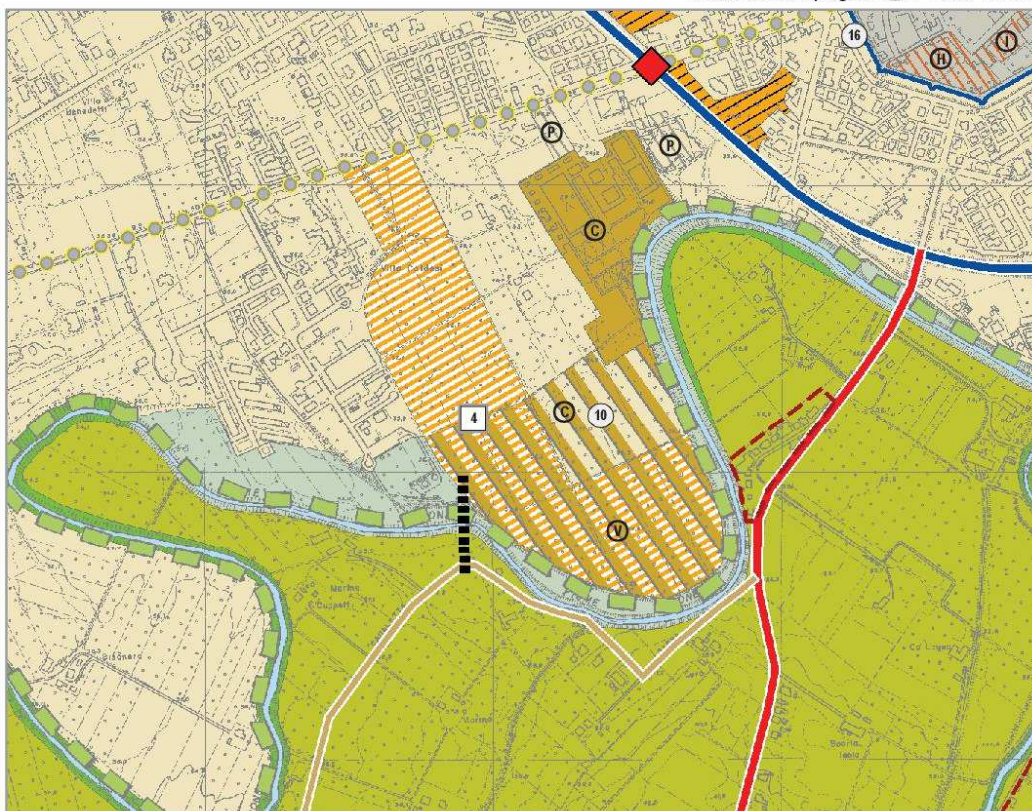
tematiche inerenti le porzioni d'ambito qui non oggetto di attuazione e quindi non pertinenti.








E che quanto condizionante la sola porzione d'ambito qui oggetto di intervento è stato risolto progettualmente, come di seguito dettagliato nel testo, riferendoci in particolare a:

- Accessibilità carrabile e connessioni ciclopedonali alla rete esistente;
- Allacciamenti ai sottoservizi;
- Mantenimento di un adeguato livello di permeabilità sull'area;
- Tutela della falda;
- Ecc.

COMUNE DI FAENZA: ambito 04_ Fiume Lamone - Via Firenze

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
-  Verde  Cimitero
-  Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  Attraversamento ciclopedonale
-  Intervento strategico strutturale (Nuovo cimitero)

Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000



VALSAT PSC Associato Ambito Faentino © ECOAZIONI

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	04 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Fiume Lamone – Via Firenze
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 18 ettari, compresa fra il fiume Lamone e via Firenze, 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. La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 47.000 SUL minima: mq 30.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. 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 extrasidenziali. L'85% della SUL realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 350 numero minimo di appartamenti: 250
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpato con funzione prevalente a parco fluviale; _va mantenuta intatta la possibilità di realizzare il nuovo grande cimitero di Faenza con i relativi accessi; _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: _realizzazione del proseguimento ad anello della via Orto Bertoni fino a re-immetersi su via Firenze; _realizzazione della passerella ciclopedonale sul fiume Lamone che congiunge l'ambito con la via Sarna. 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; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente e potenziamento della stessa; predisposizione di una adeguata magliatura della rete acquedotto a servizio dell'area; _convogliamento dei reflui neri all'impianto esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento dell'impianto stesso.
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.

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

ANALISI DI COMPATIBILITA' ALLA TRASFORMAZIONE

COMPATIBILITA' PROGRAMMATICA	STRUMENTI PIANIFICATORI	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> Unità di paesaggio N.12-A della Centuriazione (art. 2.4); Zone di protezione della qualità delle acque sotterranee (artt. 5.3A – 5.3B); Ambiti rurali a prevalente vocazione produttiva agricola (art. 10.8); Fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici primari (art. 7.3); Agroecosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico (art. 7.3); Elementi antropici e punti di conflitto individuati dal PTCP: principali punti di conflitto con l'assetto insediativo da governare. <p>Il PSC inserisce l'area fra quelle a media potenzialità archeologica (art. 11.2). Parte dell'area è soggetta a specifici provvedimenti di tutela di cui al D.Lgs 42/2004 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e, in base al PAI dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, fra quelle a moderata probabilità di esondazione (art. 4).</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
	CONSUMI	<p>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.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</u></p>
COMPATIBILITA' USO DELLE RISORSE	EMISSIONI	<p>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 (<i>carbon sink</i>) e la presenza di elettrodotti ad alta e media tensione; per quanto riguarda l'inquinamento acustico, si prevede la conferma dalla classe acustica 2 con i relativi limiti di immissione sonora da rispettare per legge e la conferma della classe acustica 4 per la pertinenza stradale lungo via Firenze.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato alto.</u></p>
	VULNERABILITA' ACQUIFERI	<p>Nell'area in esame sono presenti aree di ricarica degli acquiferi sotterranei con terreni aventi un grado di permeabilità alto.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato basso.</u></p>
COMPATIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	GEOMORFOLOGIA	<p>L'area in esame è soggetta a fenomeni di esondazione; buona parte dell'area risulta, a livello geomorfologico, di tipo alluvionale in evoluzione; dal punto di vista sismico l'area è classificata in zona 2 ed è completamente compresa fra le aree che necessitano di un secondo livello di approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
	NATURA E PAESAGGIO	<p>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 in prossimità di una rete di connessione ecologica.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
	ASSETTO TERRITORIALE	<p>L'area in esame presenta un indice di dispersione urbanistico (urban sprawl) medio, associato ad un consumo di suolo basso.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	SERVIZI IN RETE	<p>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 ad esclusione della rete elettrica e fognaria che presentano minori problemi di allaccio vista la ridotta distanza dalle infrastrutture esistenti. Bisogna tenere in considerazione le fasce di rispetto da elettrodotti e da zone cimiteriali presenti nell'area.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>
	RETE PER LA MOBILITA'	<p>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; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta soddisfacente.</p> <p><u>Il livello di compatibilità complessivo è risultato medio.</u></p>

VALSAT PSC Associato Ambito Faentino © ECOAZIONI
206

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	
	NATURA E PAESAGGIO	Rischio sismico	
		Uso del suolo	
		Rete ecologica	
	ASSETTO TERRITORIALE	Paesaggio	
		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		
--	-------	--	--

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"> _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; _adottare misure di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità al rischio idraulico; _ridurre la pressione antropica limitando gli indici edificatori in considerazione della geomorfologia del terreno e del suo geo-equilibrio idrodinamico; _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. _conservare e migliorare gli habitat naturali, contribuendo al miglioramento delle reti ecologiche esistenti.
	ASSETTO TERRITORIALE	<p>Ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> _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':	MEDIO - ALTO		
---	---------------------	--	--

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

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:

- Vulnerabilità degli acquiferi (ricarica acquiferi, permeabilità terreni);
- Geomorfologia (rischio idraulico);
- Sistema viabilità carrabile;
- Reti ecologiche.



Vulnerabilità degli acquiferi

Nella sintesi valutativa si indica una criticità alta in tema di Vulnerabilità degli acquiferi, che in scheda di dettaglio viene descritta come di seguito riportato: ***“Nell'area in esame sono presenti aree di ricarica degli acquiferi sotterranei con terreni aventi un grado di permeabilità alto.”***

L'articolo di riferimento, nelle NTA del PSC, è l'Art. 12 *Risorse idriche, idrogeologia e stabilità*, che al punto 13 *Aree di ricarica della falda*, esplicita: *“In queste zone è prioritaria la protezione della qualità e quantità delle acque sotterranee; si suddividono in aree di ricarica della falda di sub-alveo o di ricarica per infiltrazione superficiale. Le condizioni di tutela discendono dagli artt. 5.3 e 5.4 del PTCP.”*

Riprendiamo quindi, a questo proposito, sia lo stralcio cartografico che la norma di riferimento di **PTCP** (tavola 3-16, **Carta della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee**), dove si evidenzia, oltre al tema di protezione della falda, anche la vulnerabilità dei luoghi da nitrati di origine agricola.



Zone vulnerabili
 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Art.5.14)
Zone di protezione acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura (Artt. 5.3; 5.4; 5.10; 5.11; 5.13)
 settore di ricarica di tipo A

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

L'articolo 5.3 di PTCP definisce i settori di ricarica di tipo A, all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura, *“come aree caratterizzate da ricarica diretta della falda, a ridosso dei principali corsi d'acqua (Lamone, Marzeno, Senio), idrogeologicamente identificabili come sistema monostrato, contenente una falda freatica in continuità con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione”*.

L'articolo 5.4 descrive gli elementi di tutela di cui tener conto in sede progettuale; fra quelli pertinenti al presente intervento, riportiamo i seguenti:

- 6.(P) I sistemi fognari pubblici e privati di nuova realizzazione o in caso di rifacimento, devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta e la presenza di frequenti pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive sono riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione.
- 7.(D) Per le reti ed i manufatti fognari pubblici e privati esistenti deve essere prevista una periodica verifica della tenuta idraulica, da considerarsi una tra le “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo”. Alla verifica dovrà far seguito la programmazione della impermeabilizzazione dei tratti fognari di maggiore entità o maggiormente critici, e la tempestiva impermeabilizzazione delle fognature per le acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose, da comprovare a cura degli interessati in sede di rinnovo delle autorizzazioni allo scarico.
- 8.(P) Nei settori di ricarica di tipo A, B, C, e D sono vietati:
...
d) gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo (art. 104 D.Lgs 152/06);
e) gli scarichi nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo fatta eccezione per:
 - gli scarichi di fognature bianche al servizio di aree a destinazione residenziale,
 - gli scarichi delle acque di seconda pioggia derivanti da scolmatori di piena, al servizio di reti fognarie unitarie, sottese ad aree ad esclusiva destinazione residenziale, se dotati di adeguati sistemi di gestione di acque di prima pioggia;
- 11.(D) Al fine di favorire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli nei settori di ricarica di tipo A, B, D, i Comuni pedecollinari dovranno adeguare i propri strumenti urbanistici recependo le seguenti disposizioni:
...
d) nell'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici che comportino l'urbanizzazione e l'impermeabilizzazione di aree ricadenti in tutto o in parte nei citati settori A, B, D, i Comuni valutano la compatibilità delle previsioni rispetto alla vulnerabilità degli acquiferi e prescrivono la percentuale minima di superficie che deve essere mantenuta permeabile; la percentuale deve essere massimizzata, compatibilmente con il rispetto delle altre disposizioni urbanistiche vigenti, deve tendere almeno al 30% rispetto alla superficie fondiaria. Qualora tale prescrizione non sia già stabilita in sede di PRG, PSC o POC, i Comuni introducono tale prescrizione in sede di approvazione o revisione del Piano attuativo. I Comuni possono inoltre prescrivere la realizzazione di opere di compensazione aventi l'effetto di ridurre gli effetti della parziale impermeabilizzazione del suolo.

In scheda si indicano le seguenti **opere/attività compensative**:

FC 977	Rapporto di VAS - ValSAT	Pag 24
--------	--------------------------	--------

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

- 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.
- Regimazione delle acque:
 - mantenere e rinaturalizzare il reticolo idrografico esistente.

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

Questa specifica tematica viene affrontata al paragrafo 4.1 della relazione geologica allegata al progetto. Stralciamo da detto documento le considerazioni seguenti:

“ ... Per l'area in esame, con superficie complessiva di 7130 mq, attualmente risultano già impermeabilizzati 536 mq relativi all'attuale viabilità e a 10 mq relativi alla presenza di una cabina elettrica, pertanto la superficie agricola su cui si interviene risulta di $7130 - 536 - 10 = 6584$ mq.

La superficie su cui si prevede di realizzare i lotti di progetto, risulta di 4340 mq, di cui il 60% si prevede di impermeabilizzarlo. Pertanto, per il calcolo dell'invarianza idraulica si considerano le seguenti superfici:

- *Superficie agricola da trasformare complessiva = 6584 mq*
- *Superficie che sarà impermeabilizzata = $4340 \text{ mq} \times 0.6 = 2604 \text{ mq}$.*

Per l'applicazione dell'invarianza idraulica si considera la Direttiva Idraulica dell'ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, adottata dal Comitato Istituzionale con delibera n. 3/2 del 20 ottobre 2003, il volume da invasare si valuta secondo una procedura di calcolo stabilità dalla Direttiva.

In base a quanto riportato nella Direttiva Idraulica, in considerazione della superficie interessata dalla futura impermeabilizzazione che risulta di mq 2604, quindi compresa tra 0.1 ha e 1.0 ha, l'intervento in oggetto è classificato come “Intervento di modesta impermeabilizzazione potenziale”.

Tale classificazione consente di definire soglie dimensionali in base alle quali si applicano considerazioni differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento.

...

Applicando la formula per il caso di trasformazione urbanistica in oggetto si ottiene un volume di laminazione pari a 126 mc.”

In quanto alla **laminazione** si garantisce quindi la compatibilità idraulica dell'intervento 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.

In tema di **permeabilità** avremo poi che la progettazione delle aree verdi private all'interno dei singoli lotti privati dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio.

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

La superficie permeabile pertinente ogni singolo intervento edilizio dovrà essere mantenuta per almeno il 40% della superficie del lotto, percentuale che potrebbe aumentare notevolmente prevedendo anche un numero minore di insediamenti.

Nelle zone pavimentate all'interno dei singoli lotti si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni porose nei percorsi e zone dedicate alla sosta dei veicoli.

Ulteriormente, in fase di progettazione dei futuri volumi edilizi si affronterà il tema del riuso delle acque piovane: 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.

In quanto infine al tema del mantenimento e della rinaturalizzazione del reticolo idrografico esistente, tema che si interseca con quello che tratteremo di seguito in materia di reti ecologiche, non sono state avanzate scelte di merito, in ragione del fatto che con il presente progetto si interviene solo su una minima porzione d'ambito, la più distante dal corso d'acqua, non interessata da tali elementi della vincolistica di zona.

In ultimo, dall'analisi della tavola di **progetto Tav. 5.2** vediamo anche quali sono **le scelte di indirizzo, per la progettazione del sistema di raccolta delle acque, bianche e nere ed i relativi recapiti**.

Le su indicate risposte progettuali sono coerenti con quanto disposto in scheda di Valsat, alla sezione mitigazioni e compensazioni.

Geomorfologia

In quanto al tema della geomorfologia, in scheda di dettaglio possiamo leggere: ***“L'area in esame è soggetta a fenomeni di esondazione; buona parte dell'area risulta, a livello geomorfologico, di tipo alluvionale in evoluzione; dal punto di vista sismico l'area è classificata in zona 2 ed è completamente compresa fra le aree che necessitano di un secondo livello di approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica.”***

La tavola 4.C_13 del PSC (Tutele – Sicurezza del territorio) riporta i temi seguenti:



Possiamo verificare che le indicazioni di scheda in quanto al rischio esondazione si vengono ad esaurire in fregio alla viabilità di progetto, senza interessare la porzione edificabile d'ambito qui oggetto di trattazione.

A titolo di approfondimento, verifichiamo tuttavia le indicazioni di merito riportate dal Piano di gestione del rischio di alluvioni e dalla conseguente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino (documenti normativi successivi alla data di stesura del PSC).

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è un Piano introdotto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') con la finalità di costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della vita e salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale, delle attività economiche e delle infrastrutture strategiche.

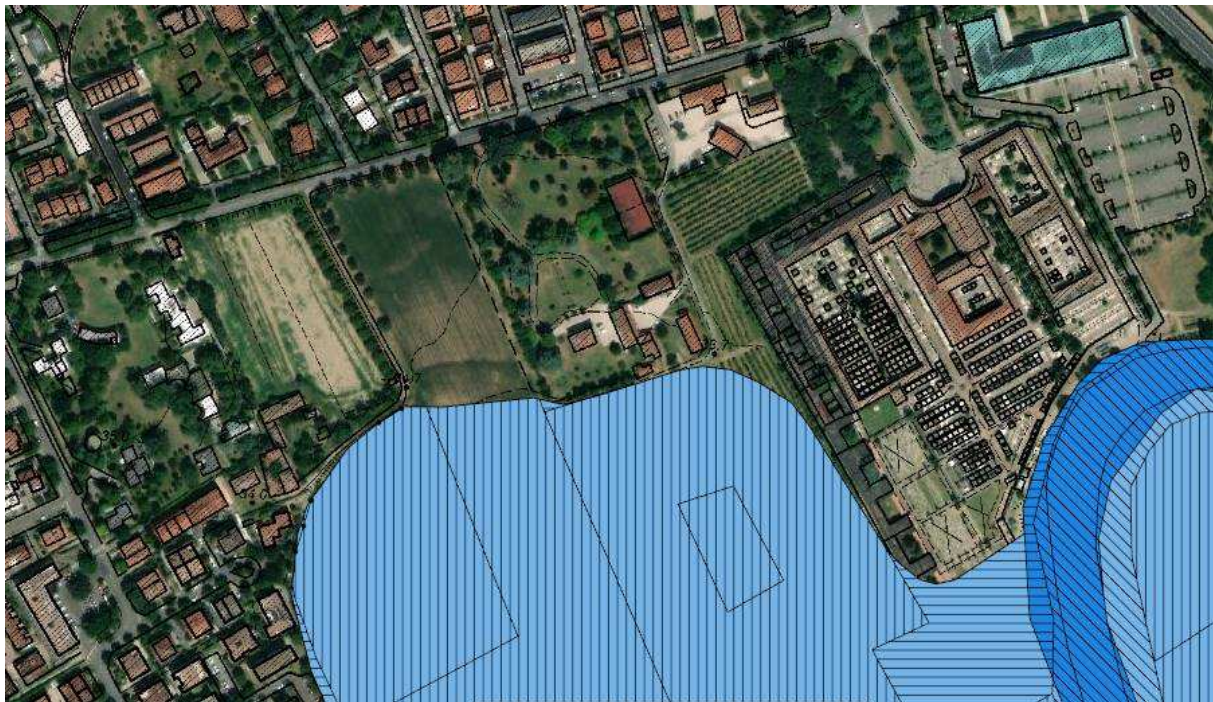
In Regione Emilia-Romagna, i Piani di gestione del rischio di alluvioni (art. 7 Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 49/2010) sono stati definitivamente approvati con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016.

Ad oggi sono poi stati pubblicati, il 16 marzo 2020, gli atti della Conferenza Istituzionale Permanente (Deliberazioni n.7 e 8 del 20 dicembre 2019) e le mappe delle aree allagabili di secondo ciclo, in aggiornamento delle precedenti.

Nell'ambito dell'attività di aggiornamento (secondo ciclo della Direttiva Alluvioni) delle mappe di pericolosità relative alle **Aree a Rischio Potenziale Significative (APSFR)** di rango distrettuale e

regionale, sono stati prodotti, laddove possibile, i dati inerenti i tiranti idrici, altezza dell'acqua rispetto al piano di campagna, rappresentati distinti in 5 classi, utilizzando metodologie sperimentali e semplificate.

L'immagine sotto riportata, tratta dal portale “servizimoka.regione.emilia-romagna.it” riportante la cartografia aggiornata conferma le indicazioni di PC: l'area interessata dalla presente proposta attuativa è esterna alla perimetrazione delle zone interessate da alluvioni poco frequenti derivanti dal reticolo principale e con un tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità (**scenario P2 – M**), perimetrazione che include al contrario le porzioni d'ambito più prossime al corso del Fiume Lamone.

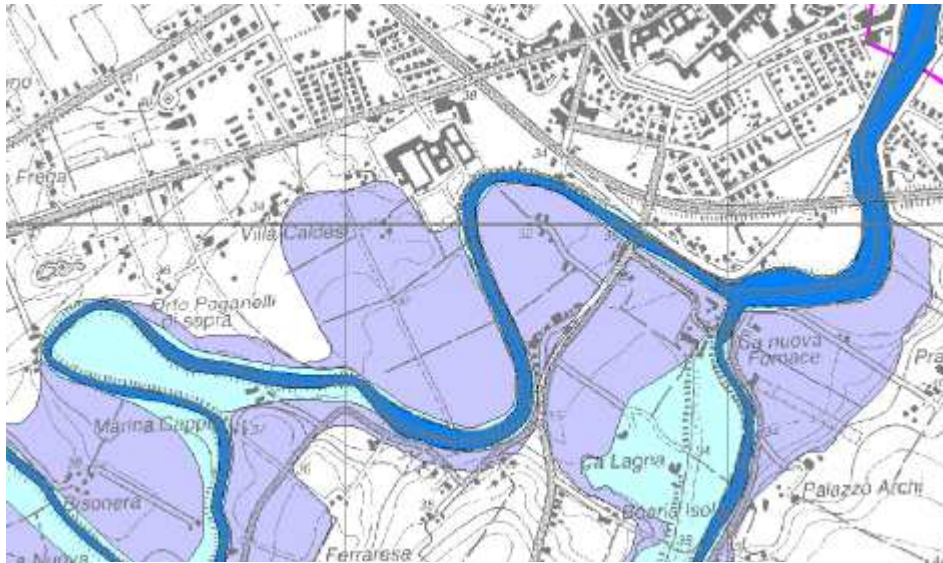


Stralcio PGRA (secondo ciclo direttiva alluvioni) per l'area di interesse

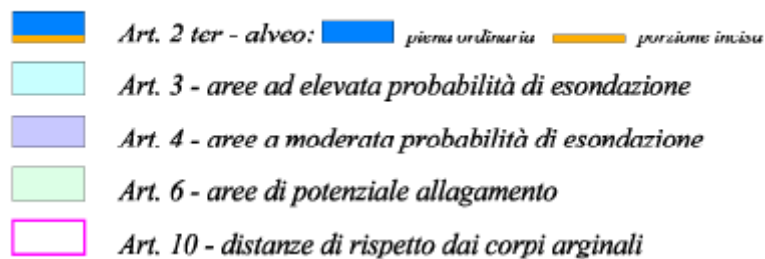
Completa il sistema normativo di settore, la **Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico, finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni** - Integrazioni alle Norme e alle Tavole di piano, è stata adottata con Delibera CI n. 3/1 del 7 novembre 2016 e poi approvata,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

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

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica sono fornite le mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni; l'area in questione, che ricade nella tavola 239NE-239SE (Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli) che esclude nuovamente l'ambito dalle aree di rischio.



TITOLO II - "Aspetto della rete idrografica"



Stralcio Variante di Coordinamento, per l'area di interesse

Si prende dunque atto dell'**assenza di rischio**, in quanto al tema alluvioni, così da ritenere bypassabili le prescrizioni compensative di scheda specificamente riferite a tale tematica:

- realizzare bacini di laminazione naturali, a livello di insediamento, creando sinergie per favorire l'inserimento ambientale, paesaggistico ed ecologico;
- adottare misure di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità al rischio idraulico;
- ridurre la pressione antropica limitando gli indici edificatori in considerazione della geomorfologia del terreno e del suo geo-equilibrio idrodinamico;
- prevedere un piano d'uso e sicurezza dell'area in caso di emergenza.

A livello progettuale si prevede, come già descritto al paragrafo precedente, la laminazione naturale delle acque, così da non "appesantire" i sistemi di raccolta naturali di zona (scoli, canali e corsi d'acqua).

Ulteriormente, si ritiene di aver risposto anche al tema della riduzione della pressione antropica, considerato che si sta proponendo l'attuazione d'ambito, per appena il 4% della relativa SF, operando in fregio alla viabilità primaria, via Firenze, in continuità con l'edificato esistente ed a distanza dal fiume Lamone.

Fra gli elementi indicati in scheda abbiamo infine che relativamente al **rischio sismico** l'area è classificata in zona 2 ed è completamente compresa fra le aree che necessitano di un secondo livello di approfondimento sugli effetti locali di microzonazione sismica.

A questo proposito, si rimanda al testo della relazione geologico/geotecnica e sismica allegata al progetto, da cui si sono tratte le seguenti considerazioni conclusive:

In base alle NTC 2018 l'area di interesse presenta un valore di $a_g/g = 0.206$ e, considerando un substrato appartenente alla categoria di suolo C, risulta un coefficiente di amplificazione sismica per tipo di suolo $S=1.39$, essendo il sito in zona pianeggiante, il coefficiente di amplificazione morfologico risulta $S_T = 1$, quindi l'accelerazione massima al suolo risulterà di $a_{max}=0.292g$.

Mentre in base alla DGR 630/2019 risultano i seguenti fattori di amplificazione

- F.A. P.G.A. = 1.6
- F.A. INTENSITA' SPETTRALE $0.1s < T_0 < 0.5s = 1.8$
- F.A. INTENSITA' SPETTRALE $0.5s < T_0 < 1.0s = 2.3$
- F.A. INTENSITA' SPETTRALE $0.5s < T_0 < 1.5s = 2.4$

Con un valore di $a_g=0.206*1.6=0.329g$, quindi superiore a quanto ottenuto seguendo le procedure della normativa nazionale.

Le frequenze fondamentali di risonanza del substrato del sito in esame, di interesse per l'ingegneria, risultano pari a

Frequenze fondamentali di vibrazione del deposito	
Frequenza - f (Hz)	Periodo - T (sec)
10	0.1
0.4+0.6	2.5+1.6

Le strutture di progetto dovranno avere frequenze diverse al fine di evitare pericolosi fenomeni di risonanza. Il sito in esame non presenta rischio di liquefazione.

...

Comunque, in considerazione dei prevedibili carichi che saranno trasmessi dai futuri edifici in progetto, non risultano particolari difficoltà edificatorie. Solo qualora i carichi siano significativamente superiori rispetto a quelli degli usuali fabbricati residenziali a 1+2 piani, risulterà necessario indagare con attenzione il sedime di progetto.

In ogni caso, risulterà utile realizzare almeno due verticali di indagini per ogni futuro edificio in progetto.

I cedimenti in condizioni statiche, valutati ipotizzando una generica fondazione a platea, risultano nel complesso accettabili per le eventuali prevedibili future strutture.

Alla luce delle indagini e delle valutazioni sopra esposte, si ammette l'idoneità dell'area di interesse ai fini della fattibilità geologica, sismica e geotecnica per la variante urbanistica in parola, così come delineata dal progetto.

Si rammenta che, in ogni caso, il presente studio ha solo carattere di indagine di massima e che, quindi, ogni successiva fase progettuale dovrà essere corredata da opportuna relazione tecnica a carattere esecutivo, come prescritto dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni e dalle relative circolari esplicative che saranno in vigore all'atto delle varie fasi esecutive.

Dicembre, 2020

Rete per la mobilità

Gli elementi di criticità evidenziati in scheda riguardano il sistema della viabilità carrabile (criticità elevata) e della rete ciclabile (criticità media).

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; il livello di accessibilità al trasporto pubblico risulta soddisfacente.”***

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

Mentre a livello di **compensazioni** si proponevano le azioni seguenti:

- 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.

A questi punti risponde la proposta progettuale avanzata, come già evidenziato nel paragrafo di descrizione della stessa, avendo previsto la realizzazione di un **collegamento ciclopedonale** dalla fascia di verde pubblico che, attraversando la strada interna all'ambito (alberata), la costeggia fino a connettersi, in futuro, con la strada di via Orto Caporal.

Tale percorso collega l'area oggetto di scheda/ambito, mediante attraversamento stradale, con l'esistente percorso ciclopedonale sulla via Firenze, presente in tutto lo sviluppo della via stessa; ulteriormente, permette la connessione con il percorso ciclopedonale che oggi percorre il rinalino del fiume Lamone.

In risposta poi all'esigenza manifestata dalla Giunta dell'URF in quanto alla **priorità di realizzare un futuro anello carrabile a servizio di tutto l'insediamento “Orto Bertoni”, altrimenti oggi fruito mediante unico accesso da via Firenze**, ha portato a definire una scelta progettuale di adeguamento della viabilità, in qualità di azione propedeutica alla realizzazione di tale anello di circuitazione, la cui definitiva attuazione rimane tuttavia condizionata ad ulteriori approfondimenti progettuali, in quanto all'effettiva fattibilità tecnico-economica dell'opera.

In A.O. si prevede, congiuntamente alla presente attuazione, l'adeguamento della sezione della viabilità pubblica fino al nuovo parcheggio pubblico, per raggiungere idonei livelli prestazionali tecnico-funzionali e di sicurezza (larghezza circa 6,5 m, con illuminazione pubblica).

E' inoltre previsto il mantenimento prevalente del sistema delle alberature presenti (pini), che contribuisce a creare un segno specifico dell'identità rurale del luogo.

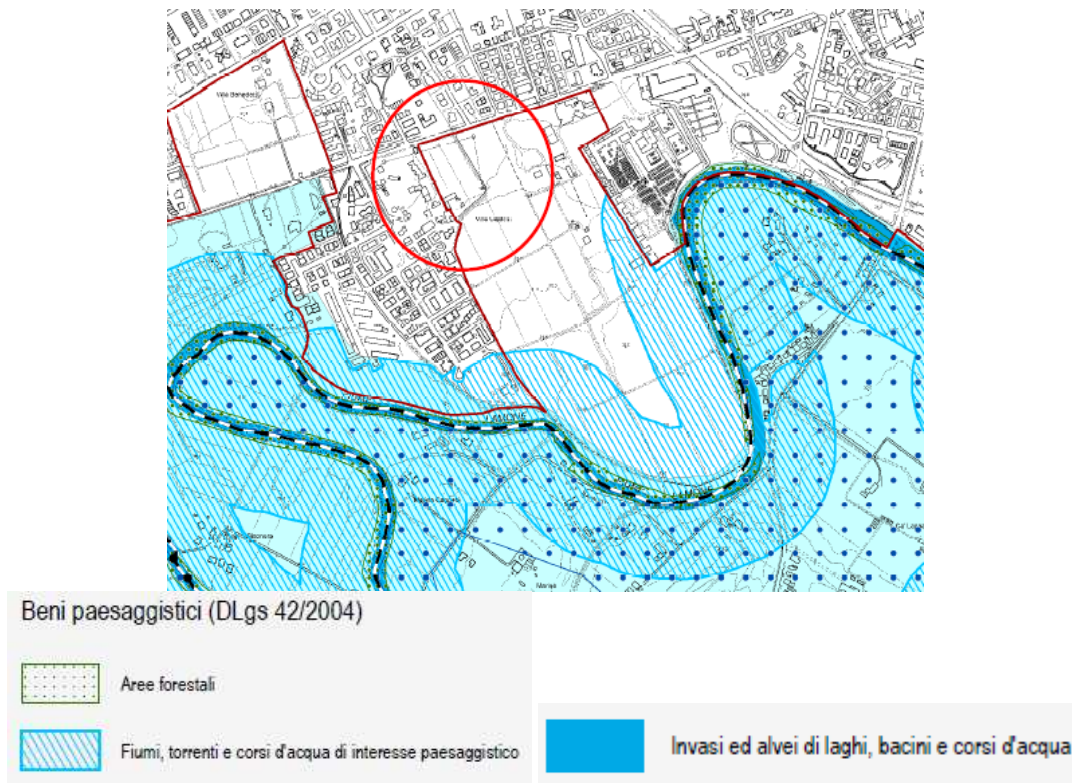
Reti ecologiche

Il commento riportato in scheda è il seguente: ***“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 in prossimità di una rete di connessione ecologica.”***

Indica poi i seguenti **indirizzi compensativi**:

- prevedere interconnessioni tra verde privato e aree pubbliche con l'obiettivo di realizzare reti ecologiche e percorsi ciclopedonali integrati con le aree verdi.
- conservare e migliorare gli habitat naturali, contribuendo al miglioramento delle reti ecologiche esistenti.

Preso però atto dei temi di RUE (vedasi stralcio seguente) possiamo verificare che i temi legati alla tutela della natura e del paesaggio si concentrano sulla porzione d'ambito posta a ridosso del corso del fiume Lamone e non in corrispondenza della porzione edificabile qui oggetto di analisi.



Stralcio tav. di RUE C.2 A 13, Natura e paesaggio, relativa all'ambito di interesse

Presso l'area qui oggetto di intervento, per quanto riguarda il **sistema del verde** uno dei temi fondanti del progetto è quello del mantenimento prevalente del sistema delle alberature presenti, che contribuisce a creare un segno specifico dell'identità rurale del luogo.

Pertanto si prevede in particolare la salvaguardia del filare di pini esistente in parallelo alla strada di comparto costituendo una fascia di rispetto profonda ml 2,50 ritagliata dalle proprietà private.

Inoltre il progetto prevede la messa a dimora di alberi ad alto fusto quali pini e aceri campestri e una fitta piantumazione di siepi di alloro e pyracantha allo scopo di caratterizzare le singole proprietà in tutti i confini con la strada, il verde pubblico e privato e il parcheggio, allo scopo di mitigare l'impatto paesaggistico delle nuove edificazioni.



Riportiamo poi, a titolo di completezza, l'attestazione della Soprintendenza, in quanto all'assenza di vincoli ex D.Lgs 42/2004, in riferimento alla porzione d'ambito oggetto di attuazione.


*Ministero
per i beni e le attività culturali
e per il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER
LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

Revenna, data della protocollazione

Geom. Tamara Palma
Studio Violani Associsrl
tamara.palma@violaniassocisrl.it

Esce: 34.07.25/16.1 *Allegati:*

*Richiesta di Foglio del 21/12/2020
N. Prot. Esce n. 17270 del 21/12/2020*

Oggetto: FAENZA (RA) – Terreno agricolo
Indirizzo: via Firenze
Dati Catastrali: C.T. fg. 171, mapp. 303
Attestazione sussistenza tutela ex D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda
#CT

In riferimento alla nota sopra richiamata con la presente si comunica che, visti gli atti d'Ufficio e per quanto è stato possibile accertare, il terreno agricolo identificato in oggetto non risulta interessato da provvedimenti di tutela emanati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, e s.s.m.m.ii. o dalla precedente normativa in materia.

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Emilio Roberto Agostinelli)

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Giorgio Conzolino)
Firmato digitalmente

Intestato Ufficio Vincoli FC


Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI
41121 RAVENNA - Via San Vitale,17 - Tel.: 0544.543711 Fax: 0544.543712 - PEC: caso-ra@sp.mibacult.gov.it - PIS: caso-ra@sp.mibacult.gov.it
C.F.: 80 008 760 391 - Codice IPA: 504810

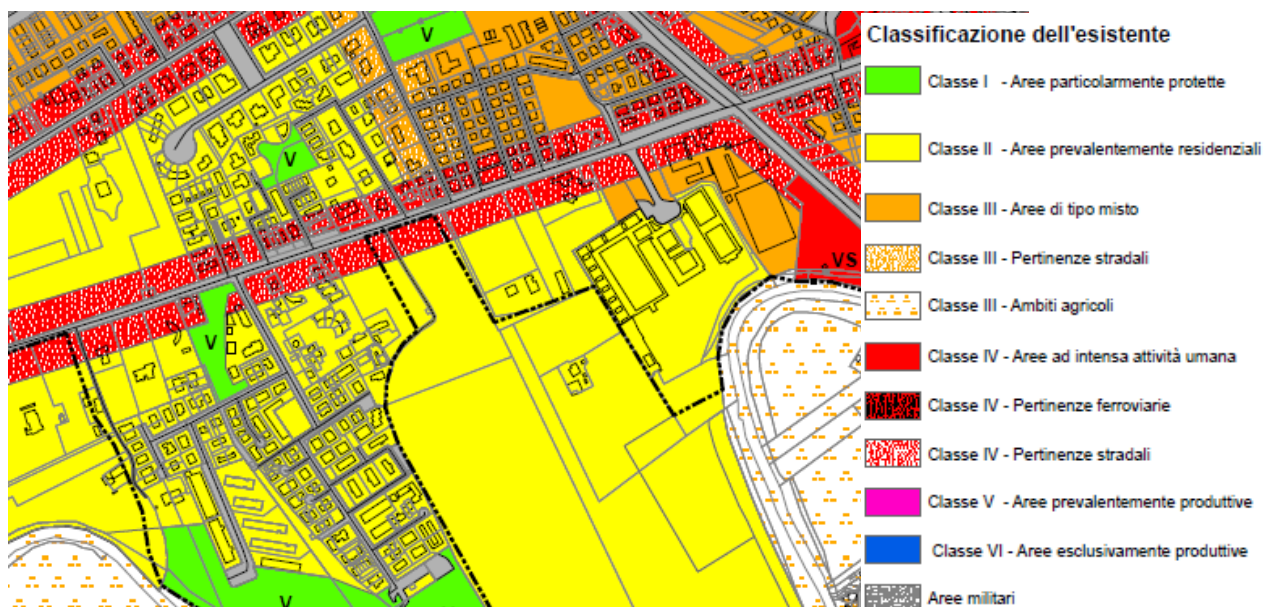
Ratifica assenza vincoli paesaggistici sull'area

Risposte progettuali agli elementi a media compatibilità evidenziati in scheda**Consumi ed Emissioni (rumore, qualità dell'aria, elettromagnetismo)**

In riferimento a queste tematiche la scheda non evidenzia elementi di criticità, fornendo un giudizio di compatibilità alto: **“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 dalla classe acustica 2 con i relativi limiti di immissione sonora da rispettare per legge e la conferma della classe acustica 4 per la pertinenza stradale lungo via Firenze.”**

Tenuto conto del minimo carico insediativo previsto e della minima porzione d'ambito in attuazione, si conviene con quanto scritto in termini di giudizio, in quanto alla minimizzazione dei possibili impatti derivanti dall'attuazione della proposta.

Ciò nonostante, considerato che la porzione d'ambito in attuazione è quella in fregio alla via Firenze, asse viario di penetrazione urbana all'abitato dalla direttrice Brisighellese, si è operato attraverso la redazione di uno studio acustico previsionale di verifica come per altro normativamente previsto, in applicazione dell'art. 8 della L.447/95 e dell'art. 10 della L.R. 15/2001, oltre che ribadito, in seno alle NTA della Zonizzazione Acustica Comunale, strumento che prevede, per il presente ambito, le assegnazioni descritte in scheda.



Stralcio zonizzazione acustica comunale, per l'area di interesse

Le indicazioni compensative di scheda riportano l'indicazione di progettare gli edifici secondo criteri di protezione dal rumore (D.P.C.M. 5/12/1997).

A queste si uniscono le considerazioni conclusive dello studio acustico posto a supporto della proposta di progetto (studio a cui si rimanda per i dovuti approfondimenti), studio redatto tenendo

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

conto delle su riportate assegnazioni di zonizzazione e di alcuni monitoraggi di riferimento acquisiti sullo stesso quadrante urbano in cui si colloca il comparto in attuazione:

“ ... la presente verifica riferisce la caratterizzazione acustica del sito di intervento, in riferimento al quale si è verificato che i primi due lotti rientrano nella fascia di prospicienza stradale della via Firenze e sono quindi assoggettati ai limiti di IV classe, mentre i restanti lotti, più distanti dalla strada, sono assegnati alla classe II.

La caratterizzazione acustica del sito è stata effettuata secondo un approccio conservativo, prendendo a riferimento alcuni rilievi pregressi acquisiti da parte della scrivente, sullo stesso quadrante urbano, anche se non direttamente sull'area di intervento (l'attuale emergenza covid, e il previsto protrarsi della stesse nei prossimi mesi, non ha reso possibile l'effettuazione di nuove verifiche sul campo, più specificatamente riferite alla presente area).

A fronte dunque delle verifiche strumentali prese come riferimento e della conseguente modellazione d'area, è stato possibile determinare il clima acustico del sito, nell'ipotesi di lottizzazione attuata in riferimento a delle sagome edificate ancora indicative, riferite alla massima potenzialità edificatoria del sito (gli edifici saranno definiti solo in sede di PdC).

Vediamo quindi qual è il clima acustico atteso sui singoli lotti di intervento, stanti le considerazioni di cui sopra:

- **Lotto 1**, in IV classe: i fronti edificati più critici sono quello ovest, parallelo a via Firenze e quello nord, parallelo alla viabilità interna di lottizzazione. Il massimo livello di esposizione di periodo diurno si attesta sui 64dBA, mentre nel notturno si scende a circa 50dBA.

I limiti di IV classe, 65 e 55dBA per i due periodi, sono rispettati.

Ciò non di meno, un'attenta progettazione dell'edificio, studiandone l'orientamento e la distribuzione interna, potrebbe permettere agevolmente il rientro in livelli di esposizione più cautelativi per i futuri residenti, come quelli della IV classe di qualità o addirittura della III, senza dover necessariamente intervenire attraverso l'inserimento di schermi acustici o altri sistemi mitigativi alla sorgente.

Tale approfondimento potrà tuttavia essere sviluppato solo in sede di PdC, quando si svilupperà l'effettivo progetto dell'edificio, dove per altro si suggerisce, trovandoci nella posizione potenzialmente più critica della lottizzazione, la riverifica strumentale del clima acustico di zona, alla data di effettiva attuazione dell'intervento, potendo in tale sede aggiornare, se necessario, anche la globale modellazione d'area.

- **Lotto 2**, in IV classe: il fronte più critico è quello nord (grazie all'ombra acustica, sul fronte ovest, fornito dal volume dell'edificio del lotto 1), con un'esposizione massima diurna di 57dBA e notturna di 44dBA.

Appare dunque evidente il pieno rispetto normativo, potendo per altro veder garantito addirittura il rispetto dei limiti di classe III.

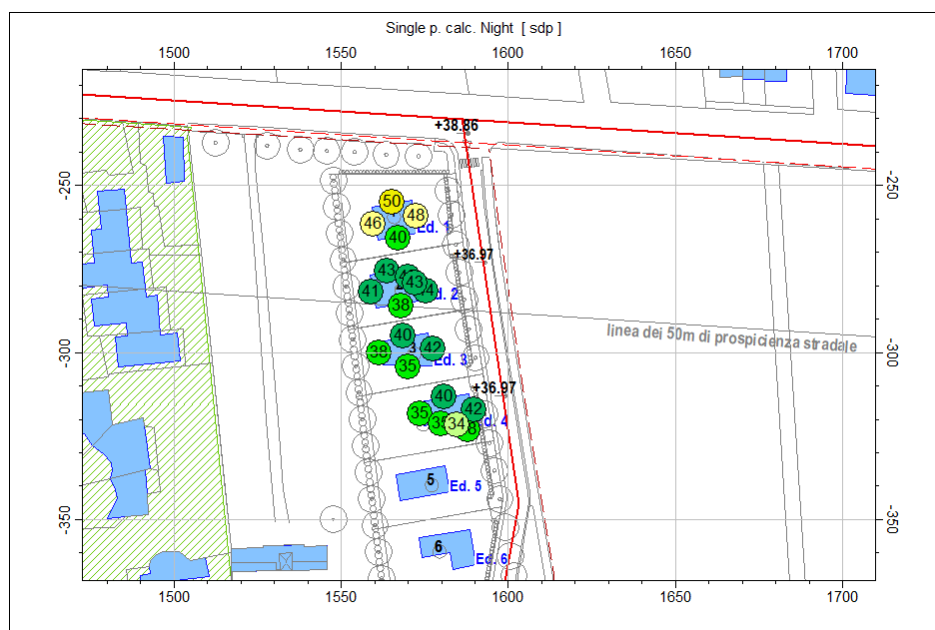
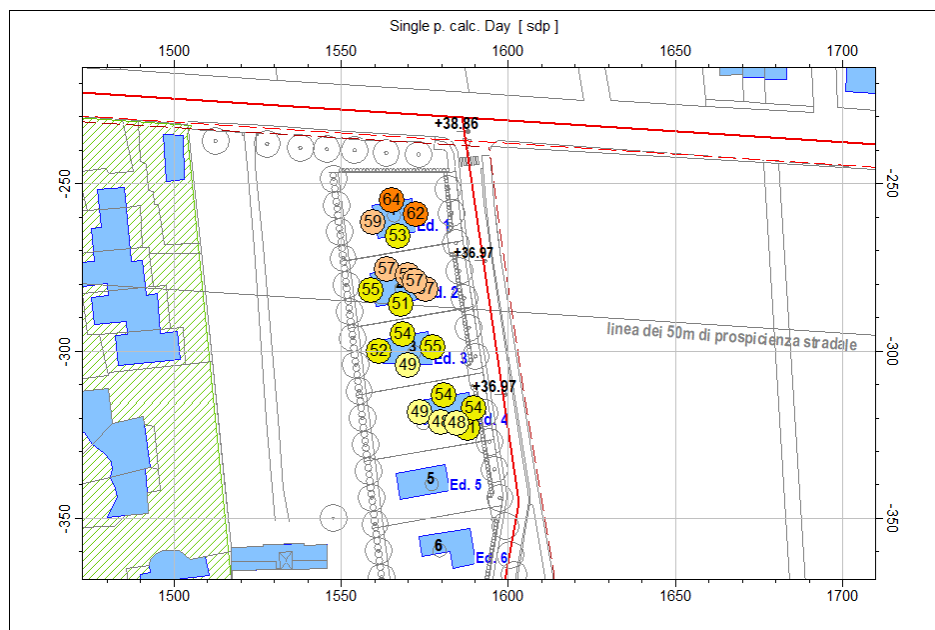
- **Lotti 3 e 4**, in II classe: in questo caso vediamo il pieno rispetto dei limiti della classe di appartenenza, dando per altro evidenza agli impatti, seppur esigui della viabilità di lottizzazione, tenuto conto del fatto che, più ci si allontana dalla via Firenze e più se ne perde il contributo.

Possiamo quindi concludere la presente trattazione sostenendo il pieno rispetto normativo presso gli affacci di progetto e presso le relative aree cortilive di pertinenza, secondo le classi acustiche di

appartenenza dei singoli lotti, così come indicate in Zonizzazione Acustica e confermate in scheda di Valsat di PSC per l'intero ambito.

Si suggerisce tuttavia, in riferimento in particolare allo sviluppo dei PdC per i primi due lotti più vicini alla via Firenze, la predisposizione di una verifica strumentale speditiva, ad aggiornamento della caratterizzazione acustica del sito qui trattata, da effettuarsi alla data di attuazione dello stesso, così da dare definitiva conferma agli assunti riportati nel testo, in merito alle misure di riferimento su cui si è basata la trattazione.”

Di seguito, anche le immagini rappresentative del calcolo puntuale ai recettori di facciata, commentate in esteso nella relazione acustica di supporto al progetto, immagini a cui fanno riferimento le considerazioni conclusive su riportate.



In riferimento alla **qualità dell'aria** l'indotto del presente intervento può ritenersi di ridotta significatività, se teniamo conto, in primo luogo, delle dimensioni dello stesso, ma anche e soprattutto delle prescrizioni progettuali volte al contenimento dei consumi (art. 3.1 delle Norme d'attuazione per l'accordo):

Questo, oltre ad attuare, le prescrizioni di scheda:

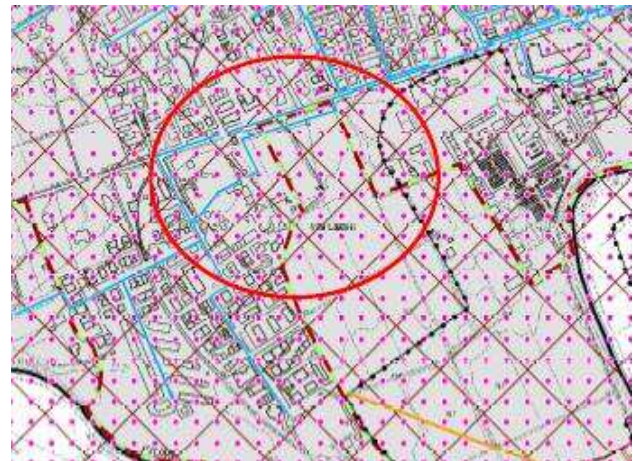
- ridurre le emissioni di gas climalteranti (CO2) in conformità agli obiettivi di PSC;
- prevedere essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO2 e polveri.
- prevedere un corretto orientamento solare delle masse edificate;
- utilizzare il teleriscaldamento, la cogenerazione o altre analoghe 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.

In quanto al tema **elettromagnetismo** (emissioni in bassa frequenza) non si dà evidenza ad interferenze, avendo verificato l'assenza di linee di alta e media tensione, oltre che di linee locali da 15kV, in corrispondenza dell'area di intervento: a titolo di conferma di seguito le tavole di PSC (immagine sx) e RUE (immagine dx) che illustrano tale tematica:

L'unico elemento infrastrutturale che interessa il fronte d'ambito in fregio a via Firenze è costituito dalla condotta acquedotto $100 \leq DN < 600$.



Stralcio tav. 4-D13 di PSC



Stralcio tav. C2-D13 di RUE

Sempre in tema di elettromagnetismo si segnala inoltre che, visionata la distribuzione delle postazioni per telefonia e radio tv, non si dà 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/#>

In ultimo, ed a titolo di completezza, prendiamo in esame, anche se non segnalato in scheda, l'indicazione normativa di RUE, in quanto all'appartenenza dell'ambito alle "Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.", tema comunque non rilevante in quanto alla presente proposta di intervento, non prevedendosi detti usi sull'area.

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

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



Stralcio TAV. 4.16 “Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi”

La tavola di interesse è la Tav. 4.16, di cui si riporta uno stralcio dal quale emerge che l'area è inidonea alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento. In merito a tale argomento, si dichiara che **il progetto non prevede tali impianti** e che non è neppure previsto il recupero e l'utilizzo di rifiuti per le operazioni di innalzamento del piano campagna e che, per tale attività, saranno utilizzati i materiali ammessi dalle normative vigenti al momento in cui saranno effettuati i riporti necessari.

Al contrario, in recepimento delle indicazioni compensative di scheda (aumentare la percentuale di raccolta differenziata), si prenderanno accordi con l'Ente gestore del servizio, applicando anche al nuovo ambito residenziale le politiche cittadine di gestione e raccolta dei rifiuti.

Servizi di rete

In scheda possiamo leggere che **“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 ad esclusione della rete elettrica e fognaria che presentano minori problemi di allaccio vista la ridotta distanza dalle infrastrutture esistenti.”**

In particolare, la maggiore difficoltà d'allaccio riguarda le reti gas metano ed acquedotto.

In termini compensativi la scheda specifica che occorre minimizzare gli impatti connessi alla realizzazione della rete elettrica, del gas e dell'acquedotto nonché dell'impiantistica territoriale.

A livello di progettazione d'ambito si è tenuto conto di tale problematica e verranno presi i dovuti accordi con i singoli Enti gestori, per le relative forniture.

Assetto territoriale - Urban Sprawl

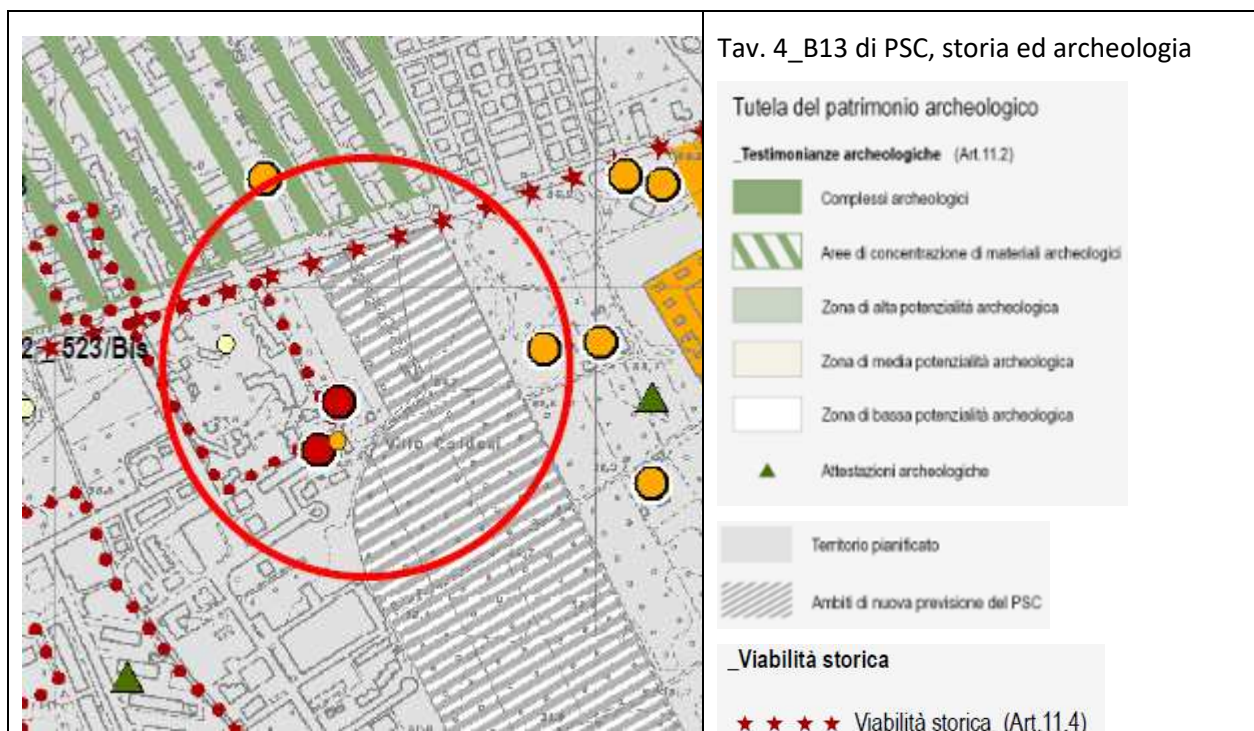
Riferiamo le indicazioni di scheda in tema di assetto territoriale: **“L’area in esame presenta un indice di dispersione urbanistico (urban sprawl) medio, associato ad un consumo di suolo basso.”**

Il nuovo insediamento residenziale occuperà, come già scritto, una porzione minimale dell’ambito e viene a collocarsi in prossimità del complesso residenziale esistente dell’Orto bertoni, colmando così un vuoto urbano lungo il fronte di via Firenze, garantendo l’accorpamento e l’adiacenza con il tessuto della città costruita, con riferimento al perimetro del TU di cui alla delibera di giunta URF n.172/2018.

Si ritiene quindi che la scelta progettuale avanzata sia pienamente coerente con i disposti della LR 21 dicembre 2017, n. 24, in quanto alla limitazione del consumo di suolo.

Archeologia

Pur non essendo indicata in scheda in qualità di elemento di attenzione / criticità, dobbiamo infine segnalare l’appartenenza dell’area agli **ambiti a media potenzialità archeologica** (artt. 11.2 di PSC e 23 di RUE), oltre a definire via Firenze come Viabilità storica (Art. 11.4 di PSC e 23 Di RUE).





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

- *Zone a media potenzialità archeologica.* Sono le aree in cui la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Negli ambiti di nuova previsione del PSC ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive.

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.

*In quanto alla **Viabilità storica***, il PSC specifica che si tratta delle strade che mantengono caratteri storici ancora leggibili. La finalità della tutela è di conservare la memoria del ruolo strutturante di questi manufatti nell'organizzazione del territorio. La dotazione vegetazionale ai bordi delle strade è da salvaguardare, potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica.

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 3.24.A del PTCP, dove si specifica che:

"4.(P) Nei tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- a) *interventi di adeguamento funzionale comprendenti manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale, fermo restando la conservazione dei tratti di viabilità originari, ancorché dismessi o esclusi da quella principale e salvaguardando la riconoscibilità e la tutela complessiva del tracciato originario storico;*

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, a Faenza (RA)	Rev. 1
------------	---	--------

-
- b) *infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di difesa idraulica e simili;*
 - c) *interventi di manutenzione straordinaria e di sostituzione/modifica alle opere d'arte presenti; ciò al fine di garantire la percorribilità, sicurezza della circolazione sulla strada stessa. Tali interventi, qualora ne sussistano le motivazioni, dovranno essere attuati tramite eventuali interventi sulla geometria del tracciato stradale, nel rispetto della salvaguardia di manufatti a particolare pregio storico-artistico tutelati da leggi nazionali. Per quanto attiene agli elementi di pregio esistenti lungo la strada quali tabernacoli ecc., nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, questi potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica."*

Con il presente intervento non si viene ad alterare tale tracciato, mantenendo per altro lo stesso accesso attualmente in essere previo adeguamento funzionale dello stesso alle vigenti norme del Codice della Strada.

Gli interventi di progetto sul fronte strada riguardano l'allargamento della strada d'ingresso al comparto con l'inserimento del marciapiede, della pista ciclabile e di due attraversamenti ciclo pedonali protetti sulla via Firenze e sulla strada di comparto. Inoltre verranno messi a dimora due pini, a fianco dell'esistente e una siepe di alloro nella fascia di verde pubblico presente sulla via Firenze.

09/01/2021	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'ambito 04 di PSC, Fiume Lamone – via Firenze – “Area Ghilana”, 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 infatti 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, richiamando le primarie risposte di progetto alle criticità e/o agli indirizzi di Scheda:

- Adeguamento della sezione stradale della viabilità di accesso al comparto e della relativa intersezione sulla via Firenze, ai fini di sicurezza per la circolazione di mezzi, pedoni e cicli predisponendo adeguati e protetti attraversamenti, marciapiede e pista ciclabile.
- Completamento dell'anello ciclopedonale con collegamento da quello esistente tramite attraversamento dalla via Firenze, realizzazione di pista ciclabile in sede protetta parallelamente alla strada di comparto fino a collegarsi alla via Orto Caporal nel quartiere dell'Orto Bertoni tramite futuro acquisto e realizzazione della pista ciclo pedonale nella proprietà dell'adiacente Fondazione Bertoni.
- Tutela e valorizzazione del sistema del verde, prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti ed incrementando le piantumazioni con ulteriori pini sul fronte della via Firenze e in particolare creando una fascia di rispetto su terreno, privato ma aperto, sulla strada di comparto per tutta la sua lunghezza in corrispondenza del filare di pini esistenti. Parallelamente a questi un filare di aceri campestri farà da filtro con il parco della villa Ghilana al confine con il nuovo insediamento. Le siepi di alloro e pyracantha caratterizzeranno inoltre tutte le recinzioni tra proprietà private e pubbliche.
- Contenuto consumo di suolo e previsione di edificazioni coerenti con il contesto, temi che si concretizzano nell'edificazione di nuovo impianto che è prevista all'interno di una zona perimetrale compatta con il fronte minore prospiciente la via Firenze, oltre il filtro di verde pubblico e il fronte maggiore lungo la strada chiusa di comparto, in tal modo l'edificato risulta comunque accorpato al tessuto della città esistente senza invadere l'aspetto naturalistico specifico dell'area, riducendo al minimo l'utilizzo del terreno agricolo e senza aprire nuovi fronti insediativi al di fuori delle infrastrutture che segnano il confine della città.
- Garanzia dell'invarianza idraulica di comparto mediante laminazione mantenendo all'interno dei singoli lotti una percentuale di superficie permeabile di almeno il 40%.
- Realizzazione degli allacci di rete, coerentemente con quanto indicato dai relativi gestori e nello specifico con allaccio Acquedotto, Gas e Telecom dalla via Firenze, Enel per illuminazione pubblica e allacci privati dalla cabina elettrica presente nel comparto e allaccio fognature bianca e nera dai recapiti presenti sulla via Orto Caporal.