

**COMMITTENTE**

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

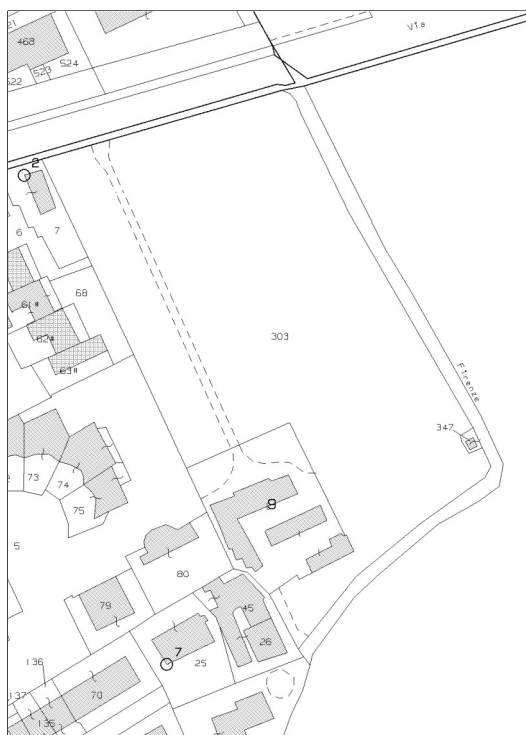


**PROGETTO**

**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**

**SINTESI NON  
TECNICA DELLA  
VALSAT**

**STATO**

**TIMBRI**

**TAVOLA**

**04.2**

**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"**

---

**Sintesi Non Tecnica della**  
**VALSAT**

redazione dello studio a cura di:

Ing. Franca Conti



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

---

Lavoro n° 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
------------	---	--------

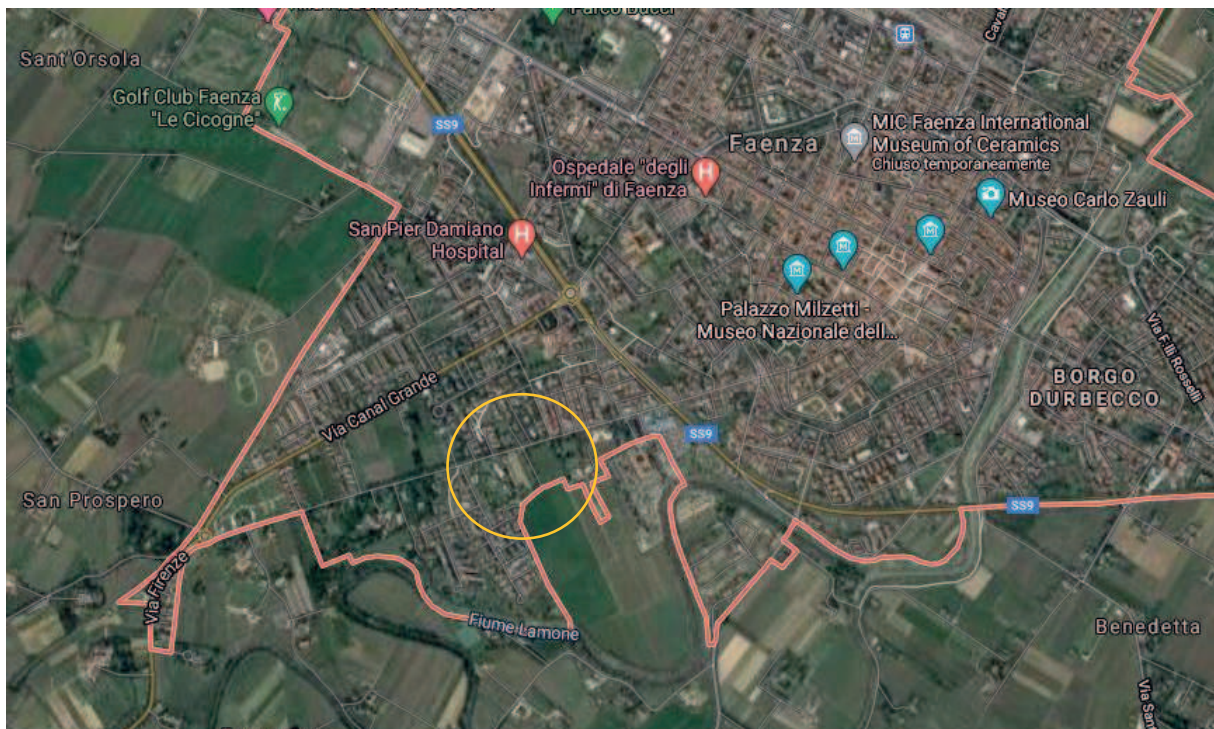
## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI – VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI IMPATTI ...</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>LA VERIFICA DI SINTESI .....</b>	<b>18</b>

## 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.



*Inquadramento territoriale dell'area*

La presente relazione costituisce la **Sintesi Non Tecnica** del “**Documento di Valsat**”.

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

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

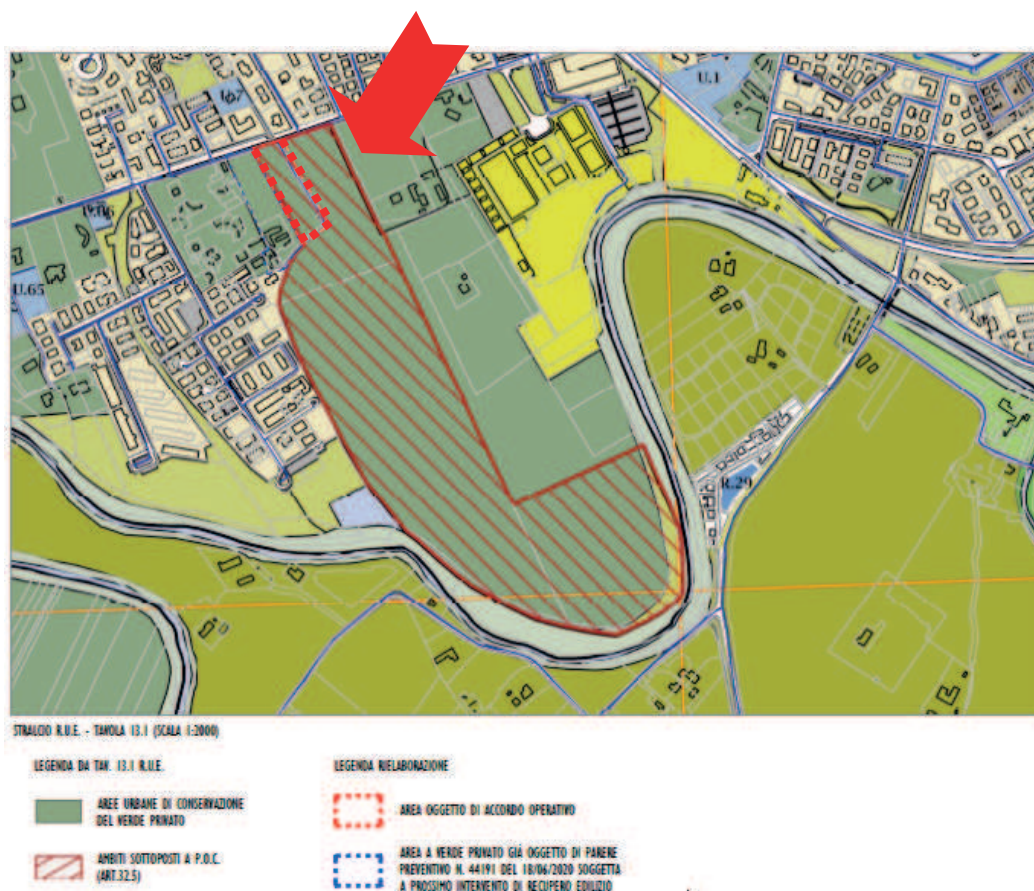
## 2 DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO

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

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

La Società 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.

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.).



*Individuazione planimetrica dell'area di intervento, come parte del più ampio Ambito 04 di PSC - Base cartografica di RUE*

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
------------	---	--------

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.

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.

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.

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.

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

- 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 oltre a marciapiede e pista ciclabile), prevedendo inoltre il mantenimento prevalente del sistema delle alberature presenti (pini), che contribuisce a creare un segno specifico dell'identità rurale del luogo. Tale intervento è propedeutico al futuro completamento di un disegno di viabilità ad anello, per la fruizione dell'intero comparto dell'Orto Bertoni, intervento la cui definitiva attuazione rimane tuttavia condizionata ad ulteriori approfondimenti progettuali, in quanto all'effettiva fattibilità tecnico-economica dell'opera.
- La proposta progettuale per la realizzazione del collegamento ciclopedonale 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). E' cioè prevista la realizzazione di un collegamento ciclopedonale 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 rinalino del fiume Lamone.

Per quanto poi riguarda la 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.

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
------------	---	--------

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.**

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

### 3 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area di cui alla presente proposta di intervento si colloca in un contesto periurbano di alta pianura dove il tessuto consolidato, definito dal perimetro del territorio urbanizzato, è a contatto diretto con il territorio agricolo di cui fino a pochi decenni fa era parte integrante, compreso nella cosiddetta “fascia degli orti”.

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.

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

E' situata in fregio alla via Firenze, asse primario della viabilità cittadina, che svolge la funzione di asse di penetrazione urbana, per le provenienze dalla collina Brisighellese, oltre a via Canal Grande.

Da tale asse, come spiegato in descrizione di progetto, si diparte oggi uno stradello di carattere locale le cui dimensioni rendono difficoltoso il doppio senso di marcia: come già descritto in precedenza, in seguito all'attuazione del presente intervento si prevede l'adeguamento funzionale di tale asse, che rimarrà tuttavia a fondo cieco, così da non configurarsi in qualità di attrattore di traffico, restando a servizio dei pochi residenti di zona, attuali e futuri.

In quanto all'**edificato esistente**, la tipologia ricorrente del contesto periurbano esterno al comparto è quella delle corti rurali o delle unità abitative sparse nel verde.

Troviamo poi l'area dell'Orto Bertoni poco più a sud, ma previa interposizione dell'area di Villa Ghilana e del relativo parco, che funge da filtro fra il futuro nuovo lotto residenziale e l'edificato di zona. Troviamo anche il corpo edificato cittadino compatto sulla porzione di territorio interclusa fra via Canal Grande e via Firenze, sul lato opposto di quest'ultima, rispetto al lotto di intervento.

Non rileviamo la presenza di unità abitative immediatamente in adiacenza alla presente area di intervento ed in particolare alla relativa viabilità di accesso, così da ritenere fin d'ora **nullo il potenziale impatto da traffico generato**, consideratane per altro l'esiguità, tenuto conto delle minime dimensioni dell'intervento in progetto: i 1.711 mq di LS edificabile potranno portare, al più, all'insediamento di 57 abitanti equivalenti, cui corrispondono, su base statistica, non oltre 7 transiti/ora in periodo diurno e 1 nel notturno, numeri che non hanno rilevanza in termini di impatto incrementale sulla via Firenze e che non generano impatti localmente, lungo la viabilità di lottizzazione.



Vista 3D sul contesto di intervento



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
------------	---	--------

#### 4 LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

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

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

Il progetto 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 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

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
------------	---	--------

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

#### **Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti.**

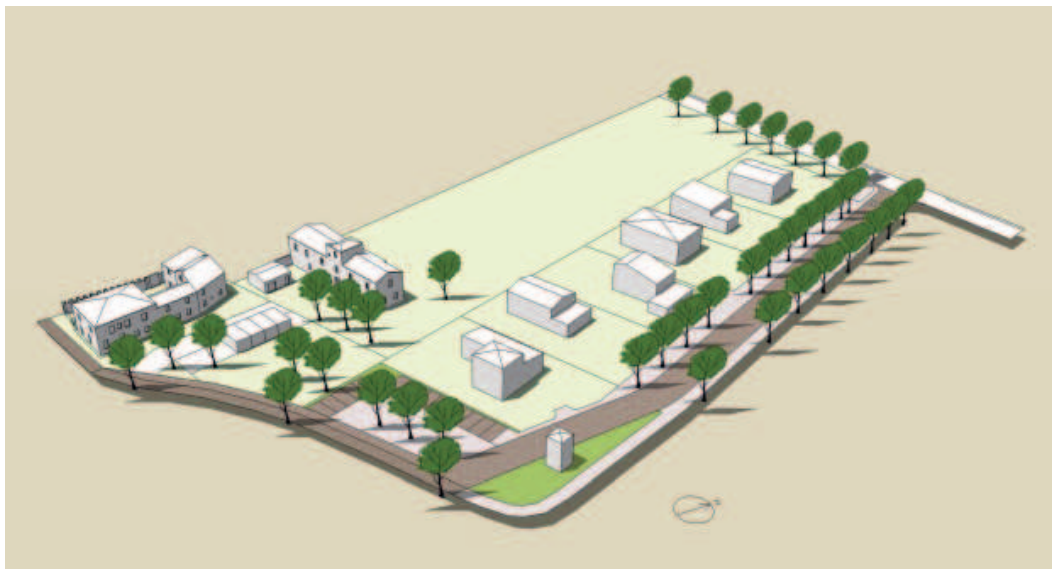
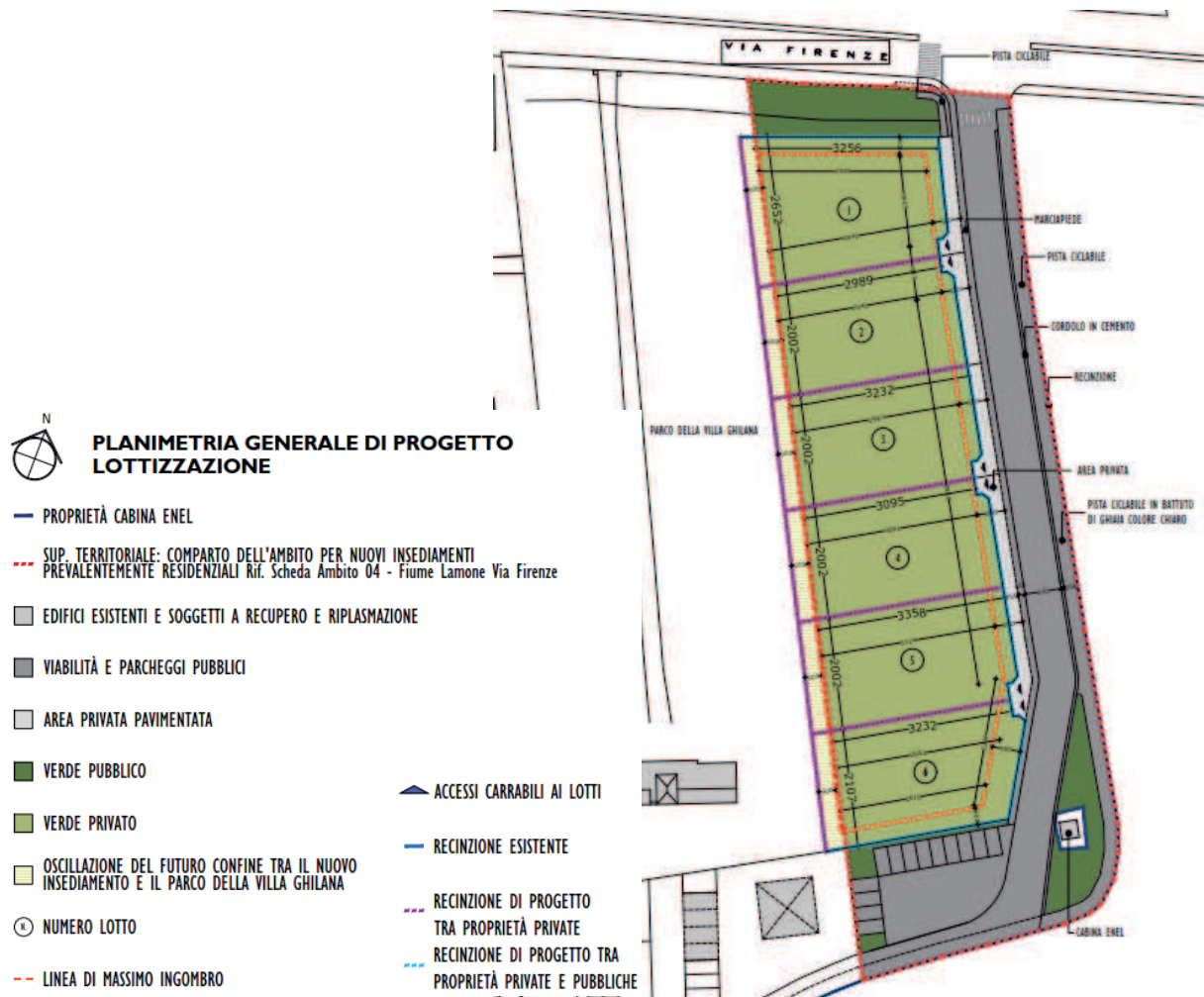
Il progetto (per la definizione quantitativa dei parametri urbanistico – edilizi si fa riferimento alle tabelle della TAV. 03) considera l'utilizzo totale degli indici per le funzioni residenziali – 85% - sommati a quelli per le funzioni extraresidenziali – 15% - per una complessiva SUL di mq 1711, questo 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.



*Schema di lottizzazione e rappresentazione 3D del progetto attuato*

In riferimento allo **schema di lottizzazione** illustrato graficamente poco sopra, 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

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
------------	---	--------

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

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

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono:

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

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

La verifica di coerenza per la proposta è stata impostata prendendo a riferimento le indicazioni della scheda di Valsat di PSC, oltre alla check list prodotta dall'Unione della Romagna Faentina e riferita agli Accordi Operativi in fase transitoria ai sensi dell'art. 76, tav. P5 del RUE di Faenza ed Intercomunale.

La scheda di Valsat di PSC relativa all'intero “ambito 04 Fiume Lamone – via Firenze” valutava la compatibilità dell'ambito all'attuazione, come “MEDIO – ALTA”, a fronte del recepimento delle indicazioni mitigativo compensative indicate in scheda.

Detto giudizio di compatibilità è stato ribadito in chiusura di trattazione della Valsat di Accordo, ritenendolo ancor più calzante per la porzione d'ambito qui oggetto di proposta, avendo rilevato che i condizionamenti di maggior rilievo deducibili dalla scheda di PSC sono relativi alle porzioni d'ambito più prossime al fiume Lamone (il rischio esondazione, la tutela paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004, la tutela delle reti ecologiche) mentre quanto rilevato come condizionante la sola porzione d'ambito qui oggetto di intervento è stato risolto progettualmente (l'accessibilità carrabile e le connessioni ciclopedonali alla rete esistente, l'allacciamenti ai sottoservizi, il mantenimento di un adeguato livello di permeabilità sull'area, la tutela della falda).

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

### Vulnerabilità dell'acquifero.

Nella sintesi valutativa della scheda di Valsat del PSC 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.”**

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

- Permeabilità:
  - ricorrere a superfici filtranti negli spazi scoperti pubblici e privati;

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
------------	---	--------

- 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.

L'art. 5.4 di PTCP descrive gli elementi di tutela di cui tener conto in sede progettuale, in riferimento al sistema fognario di nuova realizzazione.

In progetto si indica poi 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 (vedasi paragrafo 4.1 della relazione geologica).

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.

### 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.”***

In quanto al rischio esondazione, verificate le carte del PGRA e della conseguente Variante di Coordinamento, si è potuto appurare che le indicazioni di scheda si vengono ad esaurire in fregio alla viabilità di progetto, senza interessare la porzione edificabile d'ambito qui oggetto di trattazione.

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

In quanto 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, dove si indicano le caratteristiche dei suoli, le relative portanze, con conseguenti indicazioni riguardo al sistema fondale, l'analisi sismica del sito fino a sostenere l'assenza del rischio liquefazione.

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
------------	---	--------

### Reti 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. ”**

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.”**

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
------------	---	--------

Preso però atto dei temi di RUE si è potuto 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.

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.

#### Consumi ed emissioni (rumore, qualità dell'aria ed 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 (classe IV per i primi 50m dalla strada e classe II per le porzioni d'ambito più arretrate).

Lo studio acustico prodotto si è concluso 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**, suggerendo 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 trattata, da effettuarsi alla data di attuazione dello stesso, così da dare definitiva conferma agli esiti del calcolo previsionale prodotto.

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



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
------------	---	--------

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 (CO<sub>2</sub>) in conformità agli obiettivi di PSC;
- prevedere essenze arboree ed arbustive per l'assorbimento di CO<sub>2</sub> 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.

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.

#### 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.”***

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: ***“2L'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.

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
------------	---	--------

### 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), 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.

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
------------	---	--------

## 6 LA VERIFICA DI SINTESI

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

Nel corpo del testo sono 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.