

R7a

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

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

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

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

Valutazione Sostenibilità
Ambientale
Sintesi non Tecnica

Foglio 145 Mappall 190parte-188parte-169parte-328parte-320parte-40
399parte-189parte
Foglio 144 Mappall 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappale 400parte
Foglio 145 Mappall 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappall 187parte-191parte
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico
Pierluigi Donatelli Geometra

GEOLOGIA

-Dot. Geol. Marabini Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Ing. Conil Franca

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Bajetti Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Bajetti Carlo

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

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

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

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

Sintesi Non Tecnica della
VALSAT

redazione dello studio a cura di:
Ing. Franca Conti



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

Lavoro n° FC925/19-RA - Emissione di novembre 2022

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

SOMMARIO

1	PREMESSA	4
2	DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO	5
3	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI	8
4	LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE	10
5	ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI	15
6	LA VERIFICA DI SINTESI	20

1 PREMESSA

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

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



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".

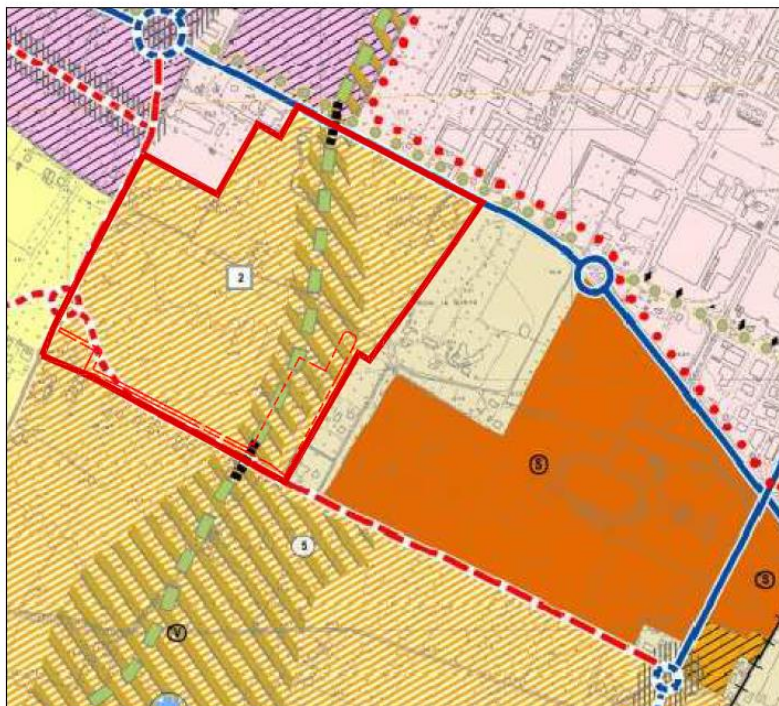
La Società "Naturlandia snc" ha aderito presentando in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 "Via S. Orsola – Via Emilia" su parte del terreno di proprietà.

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

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

Stralcio di PSC - Tav. 3.13 PROGETTO: scenario

- Perimetro Ambito 02 "Area via S.Orsola-via Emilia"
- - - Perimetro Comparto di Intervento



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

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

Sempre all'interno del perimetro dell'area di intervento è stata proposta un'area di interesse collettivo a verde attrezzata con un piccolo parcheggio pubblico, di complessivi mq. 8.800 circa parallela alla Via S. Orsola configurando un percorso lineare per attività ricreative e di svago, preferendo tale collocazione alla previsione di PSC che nell'ipotesi di trasformazione dell'intero Ambito 02 indicava uno sviluppo delle aree pubbliche perpendicolare alla Via S. Orsola fino a collegare la Via Emilia, nel caso di specie avrebbe creato un'area pubblica a fondo cieco con evidenti criticità sulla sua fruizione in sicurezza. Al contempo è stata prevista la realizzazione di nuovi servizi strategici al servizio della collettività costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- l'allargamento a ml. 6,50 della sede stradale della Via S. Orsola nel tratto tra la Via Celle e la Via Graziola, compresa quindi anche la parte non pertinente l'Ambito 02, con la cessione di una fascia di terreno di profondità minima pari a ml. 5,00 ad essa fiancheggiante per consentire la futura realizzazione della pista ciclopedonale;
- l'estensione della fognatura nera fino all'area di intervento per consentire l'allaccio anche al vicino complesso residenziale esistente esterno al perimetro dell'Ambito 02 di PSC.

Inoltre è stata proposta la cessione di circa mq. 16.875 di campo da golf esistente a compensazione della quota di SUL premiale secondo i parametri definiti nel PSC.

Per quanto riguarda la cessione al Comune del 20% della Superficie fondiaria quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, è stata proposta una modalità alternativa alla cessione interna al perimetro di intervento ipotizzando due soluzioni: la prima prevedeva la cessione a distanza di un'area di valore equivalente o maggiore, la seconda prevedeva la riqualificazione di una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP comunale. In ogni caso la scelta finale veniva rinviata in sede di Accordo Operativo al fine di valutare la soluzione più idonea da parte dell'Amministrazione Comunale. E' stato poi ipotizzato un tempo massimo per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione pubbliche e private quantificabile in 5 anni dalla data di stipula dell'Accordo Operativo.

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

La proposta di Accordo Operativo è stata presentata in data 30/10/2020 Prot. 80707/80710/80712/80713/80716 sviluppando nel dettaglio il progetto urbanistico già approvato in sede di Manifestazione di Interesse.

A seguito dell'esame della documentazione presentata da parte dei vari uffici comunali sono pervenute richieste integrative e/o verifiche di ottemperanza e/o comunicazioni (Prot. URF. 93071/2020, Determinazione Dirigenziale 2164/2021, Prot. URF 106625/2021, Prot. URF 35034/2022, Prot. URF 60361/2022)-

Dall'esame di tali richieste integrative e/o verifiche di ottemperanza e/o comunicazioni, emerge in via prioritaria l'esigenza di realizzare il percorso ciclopedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola ritenuto dal Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza nel Verbale seduta del 03/12/2020 *"condizione necessaria ai fini dell'agibilità dei nuovi edifici"* precisandosi che *"qualora il quadro economico che supporta l'operazione rendesse necessario individuare voci di spesa per le quali definire economie, si indica di intervenire prioritariamente limitando i costi per l'attrezzatura del verde pubblico e per la cessione della porzione di campo da golf proposta"*.

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

E' stata pertanto ridefinita la proposta progettuale presentata con l'obiettivo di soddisfare le varie richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale da una parte e di mantenere inalterato il quadro economico complessivo dall'altra in modo tale da rendere economicamente sostenibile il nuovo intervento proposto che prevede, a modifica di quanto precedentemente presentato:

- La realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola con predisposizione impianto di illuminazione;
- La rettifica dell'incrocio con la Via Graziola in base alle indicazioni dettate dai tecnici del Settore Lavori Pubblici;
- La rimodulazione dell'area pubblica di interesse collettivo consistente nella riduzione della sua estensione e della relativa attrezzatura mantenendo il filare alberato lungo il tratto della Via S. Orsola;
- La mancata cessione a distanza dell'area per servizi pubblici (porzione di campo da golf) con conseguente rinuncia all'utilizzo della SUL premiale (pari a mq. 375,00).

Ne risulta un comparto di intervento pari a circa mq. 26.000,00 composto da circa mq. 17.200,00 di Area privata edificabile con una Sul complessiva pari a mq. 5.200,00, circa mq. 6.225,00 di Area pubblica di interesse collettivo, la cui riduzione è presupposto alla realizzazione del percorso ciclopedonale richiesto e circa mq. 2.575,00 di area privata da adibirsi a Bacino di Laminazione.

La proposta di Accordo Operativo così riformulata assume valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) cui attribuire valore di Concessione Edilizia ai sensi dell'Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 s.m.i. In questa sede viene inoltre definita la proposta alternativa alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 20% della Superficie Fondiaria all'interno del comparto di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale, consistente nell'utilizzo dell'intero importo stimato riferito all'area interna al comparto (20% SF), per realizzare opere atte a rendere agibili e/o a riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o acquisire una o più unità abitative da cedersi gratuitamente da individuarsi in accordo con la stessa Amministrazione Comunale. Tali opere e/o unità saranno cedute non appena ultimate, nel rispetto delle tempistiche fissate dal presente Accordo Operativo, con svincolo della relativa fidejussione prestata a garanzia.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria più sopra descritte da realizzarsi entro 5 anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo, vengono identificate in due stralci attuativi distinti (vedasi tav. A3a) così definiti:

- Stralcio Attuativo A: comprendente tutte le opere di adeguamento della Via S. Orsola comprese le opere connesse alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale;
- Stralcio Attuativo B: comprendente tutte le opere di urbanizzazione primaria di interesse collettivo interne al comparto di intervento.

Le opere pubbliche pertinenti ciascun stralcio attuativo potranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale in maniera autonoma.

Fatte le opportune valutazioni la società proponente ipotizza un cronoprogramma di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria riferite ad entrambi gli stralci Attuativi A e B, più compresso con durata 20 mesi a far data dall'inizio lavori ipotizzata ad avvenuta sottoscrizione 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.

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

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



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

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

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

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

Si sono inserite poco sopra alcune immagini fotografiche 3D tratte da Google Maps per meglio descrivere il contesto paesaggistico entro il quale è localizzata l'area di intervento

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

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

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

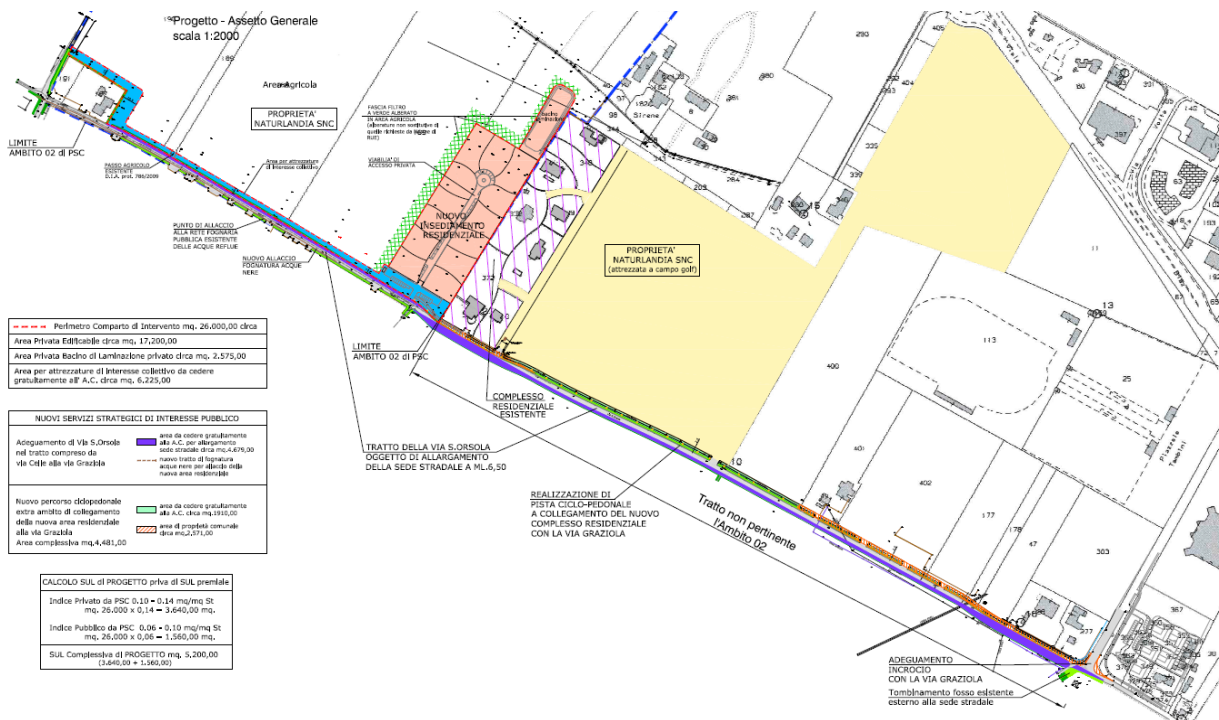
4 LA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

Il presente Accordo Operativo ricalca, definendola nel dettaglio, la progettazione urbanistica proposta ed approvata in sede di Manifestazione di Interesse anche tenendo conto delle varie richieste pervenute dall'Unione della Romagna Faentina.

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

Il progetto riguarda la previsione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale collocato in continuità fisica con il complesso residenziale già esistente ed accessibile dalla Via S. Orsola interessando una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 26.000,00 costituita da un'area pubblica di interesse collettivo pari a circa mq. 6.225,00 collocata lungo la Via S. Orsola configurando un percorso lineare facilmente fruibile dalla collettività, e da circa mq. 17.200,00 di area privata edificabile e da circa mq. 2.575,00 di area privata da adibirsi a bacino di laminazione.

E' previsto inoltre l'utilizzo di una quota di SUL rapportata alla St impegnata pari a mq. 5.200,00.



Schema generale di progetto

Le aree pubbliche vengono plasmate lungo la Via S. Orsola parallelamente ad essa e si configurano come aree verdi con un piccolo parcheggio alberato. Sono inoltre progettate in continuità fisica con l'area pubblica fiancheggiante la Via S. Orsola nel tratto extra ambito dove sarà realizzato il percorso ciclo-pedonale di collegamento del nuovo insediamento alla via Graziola.

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

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

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

I nuovi servizi strategici di interesse pubblico di progetto in parte delineati dal PSC, si sostanziano nell'adeguamento dell'intero tratto della Via S. Orsola avente una lunghezza di circa ml. 1.430,00 che parte dalla Via Graziola fino all'incrocio con la Via Celle, allargandone la sede stradale dagli attuali 4,30 ml. di media ai 6,50 ml. di progetto, mantenendo dove possibile, i fossi laterali a cielo aperto, comprendendo pertanto anche il tratto non pertinente l'Ambito 2 in oggetto.

Il progetto prevede anche la cessione di una fascia di area larga ml. 5,00 collocata sul lato a valle della Via S. Orsola che dalla Via Graziola arriva fino al nuovo insediamento nella quale è prevista la realizzazione del percorso ciclo-pedonale alberato.

Questa scelta progettuale di adeguare anche il tratto della Via S. Orsola non pertinente l'ambito di intervento, con allargamento della sede stradale e realizzazione del percorso ciclo-pedonale, si configura come maggiormente qualificante l'interesse pubblico in quanto risolve in buona parte la problematica legata alla sicurezza stradale. Anche la realizzazione di un secondo allaccio al collettore pubblico a servizio dell'insediamento residenziale esistente contribuisce all'interesse pubblico.

Ulteriormente, è previsto da parte dell'Amministrazione lo spostamento del limite di centro urbano in modo da fare rientrare tutto il tratto di via S. Orsola oggetto di intervento nella viabilità urbana per consentire la piantumazione degli alberi ed abbassare il limite di velocità ai 50km/h, elemento contribuente alla sicurezza per la circolazione ed alla mitigazione del rumore da traffico.

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

Al fine di garantire la compatibilità idraulica dell'intervento vengono previsti due sistemi di laminazione delle portate delle acque meteoriche una pertinente l'area pubblica costituita da un piccolo avvallamento del terreno collocato nel verde pubblico opportunamente dimensionato. Il bacino di laminazione pertinente l'area privata, dopo attente valutazioni dal punto di vista idraulico, si è ritenuto più sostenibile dal punto di vista ambientale e tecnicamente più adeguato, realizzarlo come unico vaso a cielo aperto collocato esternamente al comparto nello spazio che si interpone

tra l'area privata ed il recapito finale di scarico in territorio agricolo di proprietà del lottizzante. Tale bacino sarà realizzato con modellatura del terreno contornato da alberature autoctone di alto fusto, quale prestazione ecologico-ambientale, fisicamente e spazialmente legato alla sostenibilità della trasformazione urbanistica in progetto.

Con riferimento all'impiantistica territoriale, lungo la Via S. Orsola risultano esistenti alcune reti infrastrutturali idonee a garantire gli allacci a servizio del futuro insediamento residenziale quali acquedotto e rete gas. Per la rete di telefonia vengono predisposte le nuove infrastrutture concordate con l'ente competente, come pure per la rete elettrica dove viene previsto anche l'interramento della linea Mt esistente e la realizzazione di una nuova cabina Enel. Con riferimento alla fognatura nera questa risulta esistente solo per un breve tratto in prossimità della Via Celle; il presente progetto prevede un doppio allaccio sia del nuovo insediamento residenziale sia del vicino complesso residenziale esistente attualmente privo di allaccio al collettore pubblico. Viene previsto anche lo spostamento di piccoli tratti di rete aerea esistente a fianco della Via S. Orsola per consentire l'allargamento, gestite direttamente dall'Ente Gestore.

In questa fase progettuale viene inoltre definita la proposta alternativa alla cessione gratuita dall'Amministrazione Comunale del 20% della Superficie Fondiaria all'interno del comparto di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale, consistente nell'utilizzo dell'intero importo stimato su tale terreno (20% SF) per realizzare opere atte a rendere agibili e/o riqualificare una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP Comunale e/o ad acquisire una o più unità abitative da individuarsi in accordo con la stessa Amministrazione Comunale. Tali opere e/o unità saranno cedute non appena ultimate nel rispetto delle tempistiche fissate nel presente Accordo Operativo.

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

--- Perimetro Comparto di Intervento mq, 26,000,00 circa
Area Privata Edificabile circa mq. 17.200,00
Area Privata Bacino di Laminazione privato circa mq, 2,575,00
Area per attrezzature di Interesse collettivo da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 6.225,00

NUOVI SERVIZI STRATEGICI DI INTERESSE PUBBLICO	
Adeguamento di Via S.Orsola nel tratto compreso da via Celle alla via Graziola	<p>area da cedere gratuitamente alla A.C. per allargamento sede stradale circa mq,4,679,00</p> <p>nuovo tratto di fognatura acque nere per allaccio della nuova area residenziale</p>
Nuovo percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento della nuova area residenziale alla via Graziola	<p>area da cedere gratuitamente alla A.C. circa mq,1910,00</p> <p>area di proprietà comunale circa mq,2.571,00</p>
Area complessiva mq,4.481,00	

CALCOLO SUL di PROGETTO priva di SUL prelieve
Indice Privato da PSC 0,10 - 0,14 mq/mq St mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq.
Indice Pubblico da PSC 0,06 - 0,10 mq/mq St mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq.
SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.200,00 (3.640,00 + 1.560,00)

Parametri dimensionali d'intervento

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



AREA PRIVATA circa mq.19.775	Superficie Fondiaria Edificabile mq. 17.200	Lotti Privati circa mq. 15.557
	Bacino di Laminazione circa mq. 2.575	Strada Privata circa mq. 1.643

LEGENDA

- Perimetro Comparto di intervento
- Tracciato stradale esistente di Via S.Orsola
- Linea Massimo Ingombro

Lotti Privati	Sup. Fondiaria Lotti Privati	Sup. Fondiaria Viabilità Privata	SUL Residenziale	H max	Area verde Permeabile 30% della SF
1	mq. 1.185	mq. 125,15	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 355,50
2	mq. 1.174	mq. 123,99	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 352,20
3	mq. 1.175	mq. 124,09	mq. 419,50	ml. 7,00	mq. 352,50
4	mq. 1.146	mq. 121,03	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 343,80
5	mq. 1.094	mq. 115,54	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 328,20
6	mq. 1.519	mq. 160,42	mq. 460,00	ml. 7,00	mq. 455,70
7	mq. 1.278	mq. 134,97	mq. 395,50	ml. 7,00	mq. 383,40
8	mq. 1.370	mq. 144,69	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 411,00
9	mq. 1.323	mq. 139,72	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 396,90
10	mq. 1.077	mq. 113,74	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 323,10
11	mq. 1.129	mq. 119,23	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 338,70
12	mq. 1.059	mq. 111,84	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 317,70
13	mq. 1.028	mq. 108,57	mq. 392,50	ml. 7,00	mq. 308,40
	mq. 15.557	mq. 1.643	mq. 5.200		
Tot. Sup Fondiaria mq. 17.200					

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



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

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

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

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

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

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

Il progetto prevede oltre all'allargamento della sede stradale anche la cessione di una fascia di area collocata sul lato a valle della Via S. Orsola della larghezza di ml. 5,00 misurata dal confine stradale, che dalla Via Graziola corre fino al nuovo insediamento residenziale, nella quale è prevista la realizzazione del percorso ciclo-pedonale largo ml. 2,50, alberato con predisposizione illuminazione pubblica.

Questa scelta progettuale di adeguare anche il tratto della Via S. Orsola non pertinente l'ambito di intervento, con allargamento della sede stradale e con la realizzazione del percorso ciclo-pedonale, si configura come qualificante l'interesse pubblico in quanto risolve in buona parte la problematica legata alla sicurezza stradale (unitamente alla trasformazione della strada in urbana con abbassamento del limite di velocità a 50km/h), tema di primaria rilevanza per questo specifico tratto viario, utilizzato oggi in modo rilevante anche da ciclisti e cicloturisti, in commistione con il traffico veicolare.

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

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

In termini emissivi la lettura di scheda evidenzia la ridotta incidenza del presente ambito rispetto al contesto, condizione ancora più vera se si considera la minima porzione dello stesso che verrà portata in attuazione. Alcune indicazioni d'attenzione riportate in scheda in tema di protezione dal rumore (sezione mitigazioni e compensazioni) sono riferite all'intero ambito, ed in ragione delle caratteristiche di contesto le si ritiene prioritariamente riferite al fronte della via Emilia oppure, secondariamente, a quello di via Celle. La presente attuazione viene al contrario ad interessare una porzione d'ambito per la quale la qualità ambientale, per tali due matrici, è decisamente elevata, trovandoci ad oltre 400m di distanza dalle due direttrici infrastrutturali di zona più rilevanti, la via Emilia e via Celle.

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

Complessivamente, quantificati numericamente tali delta in aumento, si è valutato che il carico viario aggiuntivo lungo via S.Orsola non sia tale da alterare in modo significativo la qualità dell'aria di zona, oltre ad essersi previste, a livello progettuale ed in recepimento delle indicazioni mitigativo compensative di cui alla scheda di PSC, alcune azioni atte a contrastare il fenomeno:

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

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

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

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

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

Vulnerabilità acquiferi (permeabilità e regimazione delle acque)

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

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

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

Nel comparto è infatti rispettato il principio dell'invarianza idraulica in quanto si prevedono volumi di accumulo per le acque meteoriche dimensionati nella misura di 500 mc per ettaro di superficie di intervento ad esclusione del verde compatto, sia per i due lotti privati che per l'area pubblica.

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

Geomorfologia (rischio sismico ed esondabilità)

Analizzando le tavole del PGRA e della successiva Variante di Coordinamento fra il Piano gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di Bacino, è emerso che l'area risulta essere esposta ad un rischio di livello P2 dal reticolo secondario di pianura, dove il fattore di rischio è costituito dallo Scolo Cerchia Sinistra, di competenza demaniale, e dal Fosso Vecchio, di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

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

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

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

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

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

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

Nel dettaglio, i risultati penetrometrici hanno documentato una sufficiente omogeneità e buona qualità geomeccanica complessiva dei terreni del primo sottosuolo per l'intera l'area di prevista nuova edificazione, i sono da considerarsi terreni idonei per fondazioni superficiali e per sottofondi stradali.

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

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

Si rimandano poi alla fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza alla Normative Tecniche vigenti (D.M. 17/01/2018, DGR 2193/2015), gli approfondimenti geologico-tecnici e sismici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione degli edifici e dei sottofondi stradali.

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

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

Premesso il rispetto delle fasce di rispetto infrastrutturali (rispetto stradale di via S.Orsola, fissato in 20m, descritto sulle tavole grafiche di progetto), con riferimento all'impiantistica territoriale lungo la Via S. Orsola risultano già esistenti la rete acquedotto e la rete gas, inoltre non esistono problematiche per gli allacci della rete elettrica e telefonica.

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

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

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

Reti per la mobilità (fruibilità trasporto pubblico)

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

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

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

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

si rammenta che il progetto di adeguamento prevede la realizzazione del percorso ciclo-pedonale a collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola.

Archeologia

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

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

04/11/2022	Proposta di accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 per l'area denominata "Via S.Orsola – Via Emilia" Ambito 02 di PSC, a Faenza (RA)	Rev. 2022_11
------------	--	-----------------

6 LA VERIFICA DI SINTESI

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

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

- Adeguamento della sezione stradale di via S.Orsola, a fini di sicurezza per la circolazione;
- Realizzazione del percorso ciclo-pedonale a collegamento del nuovo insediamento alla Via Graziola al fine di favorire la mobilità ciclabile;
- Contenuto consumo di suolo e previsione di edificazioni coerenti con il contesto, da realizzarsi secondo i principi della bioedilizia;
- Parziale spostamento ed interrimento della linea elettrica da 15Kv interferente con la porzione edificabile dell'ambito;
- Garanzia dell'invarianza idraulica di comparto mediante laminazione, sia per le aree private che per le aree pubbliche;
- Superficie permeabile sui singoli lotti pari ad almeno il 30%;
- Leggera sopraelevazione dell'intera area di intervento, nel rispetto del tirante idrico di riferimento, in ottica di tutela da rischio idraulico;
- Realizzazione di un duplice sollevamento di due condotte di allaccio alla linea di fognatura nera disponibile lungo via S.Orsola, in prossimità di via Celle anche al servizio dell'insediamento residenziale esistente;
- Realizzazione degli allacci di rete;
- Comunicazione preventiva alla Soprintendenza, in caso di scavi oltre 1m dal piano di campagna, per l'attivazione di eventuali sondaggi preventivi allo scavo.