

R.5a

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato
relativo alla scheda di PRG n.165
"Area via Cassanigo (S.Andrea)" - SUB COMPARTO 2

UBICAZIONE: Via Bisaura

REV. Febbraio 2024

COMMITTENTE
LANZONE DUE SRL
GONI MARIO e MATTEO

Valutazione di Sostenibilità
Ambientale
"Sintesi non Tecnica"

Fg.64 Mapp. 420Parte-419-173-174
12-24-238-297-298-240

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Conti Franca

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-LAMINAZIONE

-Ing. Paolo Ruggeri

ILLUMINAZIONE PUBBLICA-ACQUEDOTTO

-Energia Studio di
Progettazione Impiantistica

PROGETTISTA

COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA SCHEDA N.165 – SUB 2

AREA VIA CASSANIGO – S.ANDREA

Rapporto di ValSAT
Sintesi non tecnica

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° FC861/19-RA - Emissione di giugno 2020

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
3	ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI	10
4	SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI	19
4.1	SISTEMA DELLA MOBILITÀ	19
4.2	INQUINAMENTO ACUSTICO	20
4.3	ACQUE SUPERFICIALI	21
4.4	SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE	22
4.5	VERDE	23
4.6	ENERGIA	24
4.7	ELETTROMAGNETISMO	25

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce la **Sintesi non tecnica**, così come definita dal D. Lgs. 152/2006 e smi (articolo 13, comma 5) e richiesta nella DGR 2170/2015, del "Documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)", relativo al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2.**

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 "Concernete 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.

La Valsat, nella LR 20/00 e smi, è normata dall'articolo 5 "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani", il quale richiede che il documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, individui, descriva e valuti i potenziali impatti delle 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 le misure adottate in merito al monitoraggio.

Elemento fondamentale dunque del processo di valutazione è il documento di Valsat.

Come anticipato, il presente documento è riferito al **Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2.**

Il documento di Valsat è stato redatto in ottemperanza ai disposti dalla LR 20/00 e smi e dalla Circolare Regionale PG/2010/23900 del 1.02.2010 ed è stato strutturato come di seguito indicato:

- descrizione del Piano: dove viene fornita una descrizione del PP in esame, in riferimento agli aspetti progettuali e ambientali, ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente;
- analisi di coerenza esterna: contenente la verifica di conformità del PP proposto rispetto alla pianificazione regionale, provinciale e comunale vigente;
- sintesi dei prevedibili effetti ambientali conseguenti all'attuazione delle previsioni di Piano e individuazione delle misure idonee per impedire, mitigare o compensare gli eventuali effetti negativi;
- sintesi delle eventuali mitigazioni e compensazioni previste;
- eventuale proposta di monitoraggio del Piano.

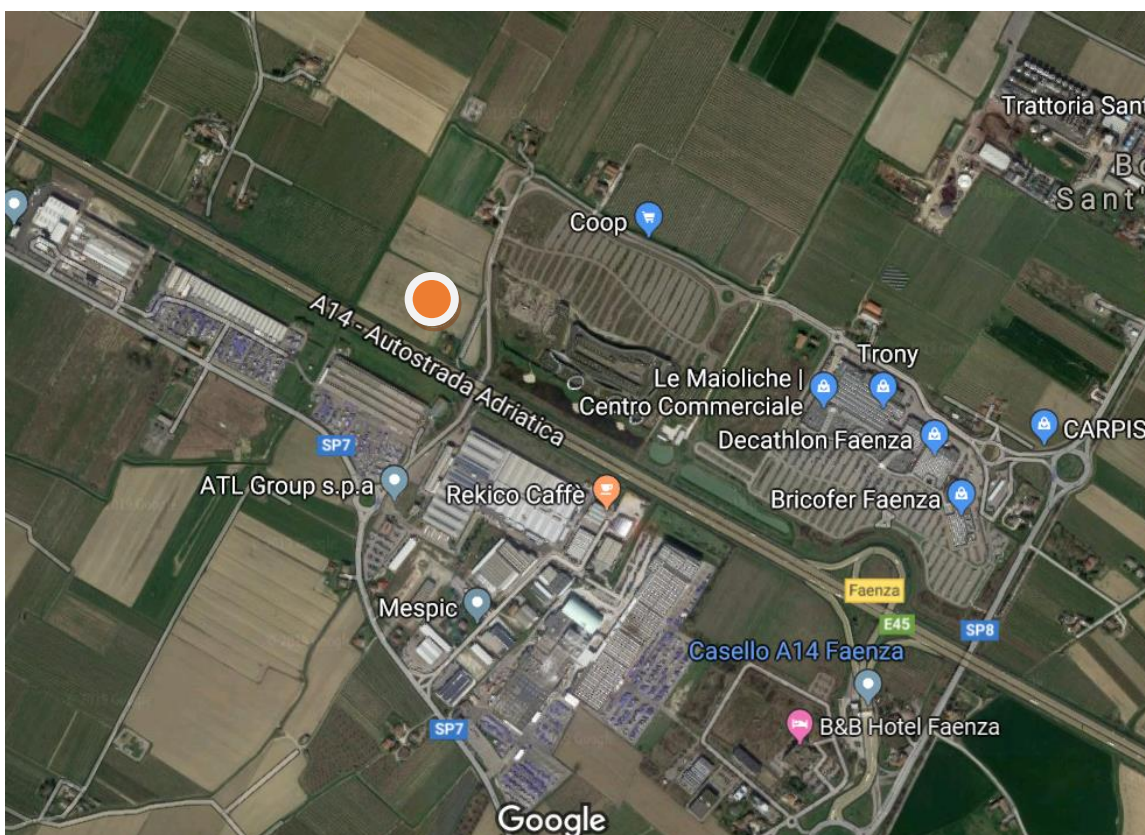
2 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata oggetto della presente relazione interessa un'area inserita dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC", dove se ne prevede la trasformazione attraverso la disciplina del PRG96, strumento previgente al PSC che normava tale area attraverso **la scheda n. 165 "Area via Cassanigo – S.Andrea – sub comparto 2"**.

L'area da trasformare è ubicata in Faenza Via Bisaura e risulta così definita:

- proprietà **Lanzone Due srl** catastalmente censita al N.C.T. Foglio 64 Mappali 173 – 174 – 12 – 238 – 297 – 298 – 24 – 240 della superficie catastale pari a mq. 54.632 e superficie reale pari a circa mq. 55.522 complessiva della viabilità privata,
- proprietà Goni Mario catastalmente censita al N.C.T. Foglio 64 Mappale 420 parte Goni Matteo catastalmente censita al N.C.T. al Foglio 64 Mappale 419 della superficie catastale di circa mq. 15.880,00 e superficie reale complessiva pari a circa mq. 15.942,00.

Per meglio descrivere il contesto territoriale entro il quale è localizzato l'intervento urbanistico (individuato con un cerchio in arancio nella prima immagine e meglio identificato in tratteggio blu nella seconda), si inseriscono di seguito alcune immagini fotografiche rappresentative dell'area in esame e del suo intorno.



Inquadramento territoriale dell'intervento (fonte: foto aerea Google maps)



Inquadramento territoriale dell'intervento (fonte: foto aerea Google maps) – Zoom su comparto e relativa perimetrazione

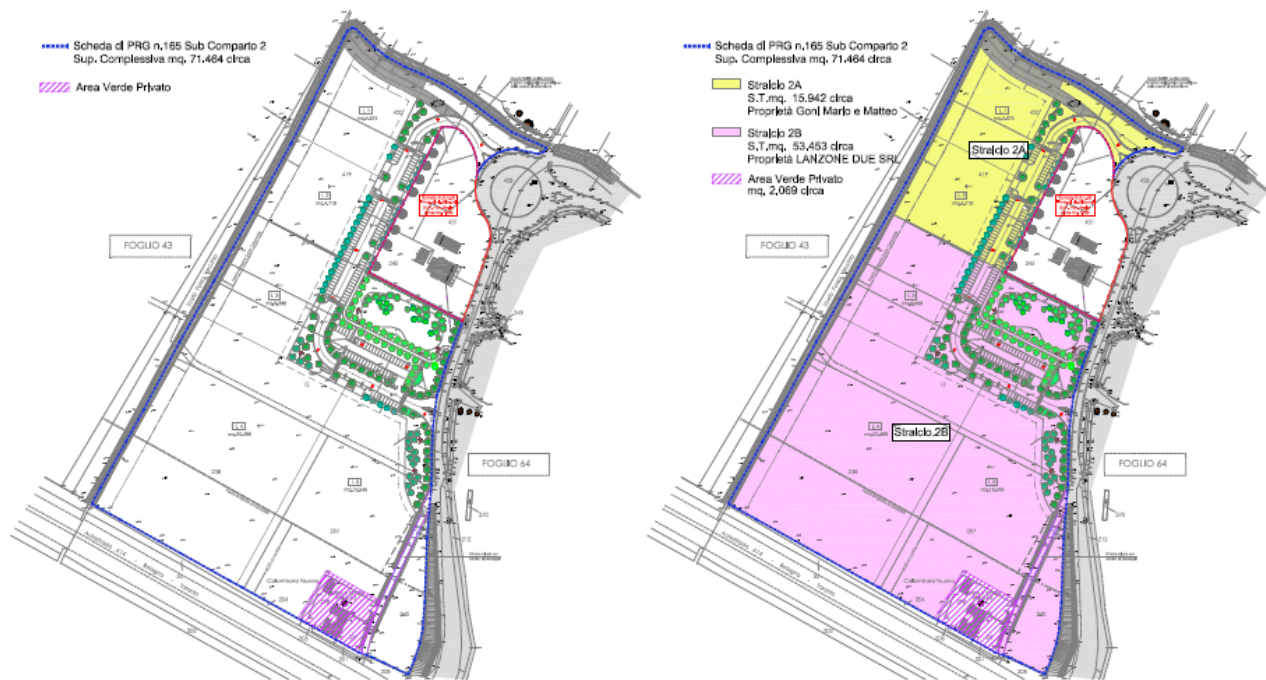
L'area oggetto del Piano Particolareggiato è ubicata in Via Bisaura, in confine col polo commerciale (centro commerciale "Le Maioliche", attualmente attivo, e Outlet "Le Perle", edificato, ma mai aperto al pubblico) a ridosso dell'asse Autostradale A14 BO-TA, in prossimità del casello di Faenza, in territorio ancora parzialmente appartenente alla campagna, anche se di fatto compromesso nel suo ecosistema agricolo. L'area si presenta totalmente pianeggiante con una tessitura del territorio ordinata secondo un disegno geometrico individuato dalle vie di comunicazione e dai fossi interpoderali; l'uso prevalente di zona, esclusa la "vetrina" terziario commerciale costituente il primo fronte d'affaccio sull'autostrada, è quello agricolo.

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata che seguendo le indicazioni riportate nella parte grafica della scheda 165 "Area via Cassanigo – S.Andrea – sub2" definisce nel dettaglio la viabilità pubblica, lo standard pubblico (verde e parcheggio alberato) ed i lotti privati con destinazione produttiva-artigianale, ai quali sono assegnate le singole potenzialità edificatorie.

Il Piano identifica altresì l'area di pertinenza degli edifici esistenti identificati dal RUE come complesso di valore culturale – testimoniale, a cui il Piano attribuisce la classificazione "Area a verde privato", stralciandola dall'ambito produttivo.

Il progetto urbanistico è stato concepito per essere realizzato in due stralci funzionali autonomi (2A e 2B) corrispondenti alla estensione delle due proprietà coinvolte.

In quest'ottica sono state progettate tutte le reti infrastrutturali a servizio della nuova lottizzazione che risultano indipendenti come pure separate sono le quote di standard pubblici pertinenti ogni singolo stralcio. I due stralci funzionali 2A e 2B così individuati potranno essere attuati singolarmente attraverso la presentazione di singoli Permessi di Costruire. E' consentita inoltre l'attuazione dei due stralci funzionali con un unico Permesso di Costruire.



Individuazione area a verde privato e sub-comparti

Tutta l'area interna al sub comparto 2 sarà disimpegnata da una viabilità pubblica progettata in continuità con quella esistente, prevedendo un innesto dalla rotonda esistente ed uno su Via Bisaura in prossimità del rilevato stradale di attraversamento della carreggiata autostradale.

Al fine di mantenere le previsioni riferite alla viabilità strutturale riportate nella scheda 165 del PRG, anche se non ci sono ipotesi attuali di sviluppo dei sub comparti successivi 3, 4 e 5, è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area ubicata a Nord a ridosso dello scolo consorziale "Fosso Vecchio" delle dimensioni idonee alla futura eventuale realizzazione della viabilità infrastrutturale secondaria prevista dalla scheda.

Per evitare la realizzazione di un'opera stradale oggi non necessaria e nell'ottica di contenere il consumo del suolo, è infatti ora previsto il mantenimento dell'area a verde permeabile, con destinazione finale pubblica e manutenzione a carico del privato.

Tutte le aree a standard pubblico (verde e parcheggio alberato) vengono distribuite lungo la viabilità di progetto, dove trovano spazio anche gli accessi ai singoli lotti privati.

Vengono individuati 5 lotti ai quali il Piano attribuisce potenzialità edificatorie, altezza massima e destinazione d'uso. Le linee di massimo ingombro disegnate nel Piano sono indicative e non vincolanti per la futura edificazione.

Nell'immagine sottostante è riportata la planimetria generale di progetto.



Planimetria di progetto

Il Piano prevede anche la progettazione, separata nei due stralci funzionali, di tutte le reti tecnologiche necessarie all'urbanizzazione dell'area, disegnate in accordo con gli enti competenti.

La laminazione per la parte pubblica è stata dimensionata anch'essa sui singoli stralci funzionali e progettata all'interno delle aree a verde, in accordo con gli uffici comunali.

La laminazione delle aree private dovrà essere progettata e realizzata nei singoli lotti privati e rapportata all'effettiva superficie che si rende impermeabile, entro le fasce individuate nella tavola 4

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

(per i lotti che si affacciano sulla carreggiata autostradale, la laminazione è prevista nella fascia di rispetto di 60 m a verde permeabile).

Viene indicata nel progetto la fascia di rispetto dello scolo consorziale "Fosso Vecchio" pari a 15 m dall'asse del fosso, da mantenere a verde permeabile alberato. Il competente Consorzio di Bonifica richiede per le operazioni di manutenzione dello scolo il libero passaggio lungo tutto il tratto, pertanto la recinzione dei lotti privati sarà attestata a 5,00 m circa dalla sponda del fosso.

La rimanente area sarà piantumata con alberature autoctone, con possibilità di sistemarla a laminazione pertinente i lotti privati con semplice modellatura del terreno.

Il Piano Particolareggiato identifica per il sub comparto 2 in oggetto una superficie reale complessiva pari a circa 71.464,00 mq così suddivisa:

- stralcio funzionale 2A: circa 15.942,00 mq
- stralcio funzionale 2B: circa 53.453,00 mq
- area a verde privato: circa 2.069,00 mq

Per ogni stralcio funzionale sono state calcolate le potenzialità edificatorie come di seguito descritto:

- lo "stralcio funzionale 2A" presenta una superficie territoriale pari a circa 15.942,00 mq con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq, derivandone una potenzialità edificatoria massima ammessa di 7.971,00 mq di SUL, con altezza massima pari a 12,00 m, fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti dagli uffici competenti migliorativi sotto il profilo della qualità architettonica del costruito. Tale SUL complessiva viene suddivisa nei due lotti privati inseriti nello stralcio 2A.
- lo "stralcio funzionale 2B" presenta una superficie territoriale pari a circa 53.453,00 mq con indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq, derivandone una potenzialità edificatoria massima ammessa di 26.726,00 mq di SUL con altezza massima pari a 12,00 m, fatta esclusione per i corpi tecnici e/o elementi architettonici ritenuti congrui e migliorativi sotto il profilo estetico-architettonico del costruito. Tale SUL complessiva viene suddivisa nei tre lotti privati ipotizzati nella presente proposta progettuale.

A ciascun lotto privato ipotizzato nel Piano viene attribuita la quota di SUL massima, destinazione d'uso produttiva/artigianale.

E' quindi immediatamente rilevabile, in continuità con gli usi già oggi in essere lungo il fronte autostradale nord e sud dell'A14, la sostanziale compatibilità urbanistica degli usi proposti, rispetto al contesto, pur non essendo ancora nota, nello specifico, l'identità delle attività che verranno ad insediarsi in loco.

Su ciascun lotto è previsto il mantenimento a verde permeabile di una quota pari ad almeno il 30% delle rispettive superfici fondiarie; con l'obiettivo di limitare le zone pavimentate all'interno dei singoli lotti privati si consiglia di utilizzare dove possibile pavimentazioni porose. Inoltre, per preservare l'equilibrio del sistema ecologico deve essere favorita la piantumazione di specie autoctone.

Tutto il sistema del verde privato dovrà fondersi ed integrarsi con l'architettura degli edifici diventandone parte integrante nella progettazione.

Il Piano Particolareggiato definisce le quote di standard pubblico calcolato nei termini di legge che prescrive, per la destinazione produttiva, la percentuale del 15% della St complessiva modulato come da schema che segue.

Individuazione Standard Urbanistici scala 1:1000

- Perimetro di Scheda di PRG n.165 Sub Comparto 2
- Area per Futura Viabilità mq. 1.415 circa
- Area Verde Privata 2.069 mq circa
- Area Strada Privata 501 mq circa con servizi di passaggio

PROPRIETA' LANZONE DUE SRL Stralcio Funzionale 2B	
SUPERFICIE REALE mq. 55.522 circa	
Standard pubblico al 15% St. mq. 55.522 x 15% = mq. 8.328,30	Dati di Progetto Standard pubblico mq. 4.019,90 di cui
• 8% parcheggio pubblico mq. 2.776,10	 Park, Pubblico mq. 2.801,77
• 10% verde pubblico mq. 5.552,20	 Verde Pubblico mq. 6.888,13

PROPRIETA' GONI MARIO e MATTEO Stralcio Funzionale 2A	
SUPERFICIE REALE mq. 15.942 circa	
Standard pubblico al 15% St. mq. 15.942 x 15% = mq. 2.391,30 di cui:	Dati di Progetto Standard pubblico mq. 2.183,87 di cui
• 8% parcheggio pubblico mq. 797,10	 Park, Pubblico mq. 863,28
• 10% verde pubblico mq. 1.594,20	 Verde Pubblico mq. 2.092,59
mq. 64,03 di Standard pubblico come da progetto di creazione pros. 0206424 del 22/06/2017	
Totale Standard mq. 2.391,30 + mq. 64,00 = mq. 2.455,30	



Individuazione standard urbanistici

Il Piano prevede però la realizzazione di quote maggiori di standard: tali quote di standard eccedenti sono da considerarsi standard pubblico anticipato a favore di futuri cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme di scheda e/o dalle norme di attuazione vigenti al momento della trasformazione all'interno di ciascuno stralcio.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

3 ANALISI DI COERENZA ESTERNA – VERIFICA DI CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI

Per la verifica di coerenza del PUA rispetto ai vincoli, alle tutele e alle prescrizioni dei Piani regionali, provinciali e comunali, è stato riportato, in Valsat, uno stralcio cartografico delle Tavole e gli articoli di interesse, e un commento volto a dimostrare come il piano proposto sia conforme e risponda alle norme. In particolare, per ogni elemento o ambito normato dai Piani esaminati e interessato dal PUA, è stata riportata la sintesi della norma tratta dalle NTA e a seguire un commento in cui è stata descritta la verifica di conformità eseguita per gli aspetti di interesse.

I Piani esaminati per la verifica di conformità sono stati:

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

Ulteriori Piani settoriali, qualora ritenuti di interesse, verranno invece trattati nell'ambito delle singole componenti ambientali

Dall'analisi svolta non sono stati riscontrati vincoli o condizionamenti tali da inibire l'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato. Sintetizziamo comunque di seguito gli esiti delle verifiche effettuate.

Riportiamo in primo luogo un breve cenno, prima di procedere nell'illustrazione dei temi di RUE, al condizionamento emerso in seguito all'analisi dei primi tre strumenti succitati ed inerenti il tema del **Rischio Alluvioni**.

In riferimento alla Revisione Generale del Piano stralcio, in particolare al Titolo II – Rischio Idraulico e Assetto rete idrografica, la zona in esame non era interessata da alcun rischio idraulico, pur rimandando, per tale aspetto, alla Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino, che individua per quest'area l'appartenenza alle "aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare" normate all'art. 32 delle Norme Integrative.

Detta norma dà la competenza al Comune che per queste aree deve valutare "la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte".

Ulteriormente, il comma 3 dello stesso articolo, che riguarda il reticolo di bonifica, rimanda alla "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno", in applicazione della quale il Consorzio competente rilascia un parere.

Nello specifico, il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, in data 11/07/2019 (Prot. 6031/19), ha rilasciato una comunicazione in merito al tirante idrico di riferimento per l'area in esame, definendo che, per gli effetti dei disposti di cui all'art. 4, comma 5 della predetta Direttiva per la Sicurezza Idraulica, nell'area in oggetto si possono verificare esondazioni, derivanti dalla rete idraulica consorziale, con un tirante d'acqua corrispondente alla quota di +22.60 m.

Pertanto, per quanto riguarda la sicurezza idraulica, visto il parere del Consorzio competente e considerato che nella progettazione si prevede un rialzamento del terreno, attestando le quote di progetto dei lotti privati ad una media di circa +0.90 m dall'attuale piano di campagna posto ad una quota media di circa 22.10 m, si ritiene risolta tale criticità.

I piazzali dei lotti privati saranno pertanto posizionati ad una quota media di +23 m, cioè con un margine di sicurezza di circa 50 cm rispetto al tirante indicato dal Consorzio.

Passiamo ora alla lettura dei **temi di PSC**, che individua il presente ambito come parte del tessuto produttivo consolidato, destinazione d'uso che viene confermata nei contenuti dal PP oggetto di presentazione a cui si allegano le presenti verifiche.

La Tavola 2A "Aspetti Strutturanti - Progetto Territoriale: assetto strutturale" (scala 1:60.000) espone in modo sintetico l'orientamento strategico dei comuni associati per quanto concerne gli ambiti del territorio urbanizzato, urbanizzabile, rurale e le infrastrutture.

La Tavola 3.07 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario" specifica maggiormente le informazioni contenute nella Tavola 2A, delineando gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE.

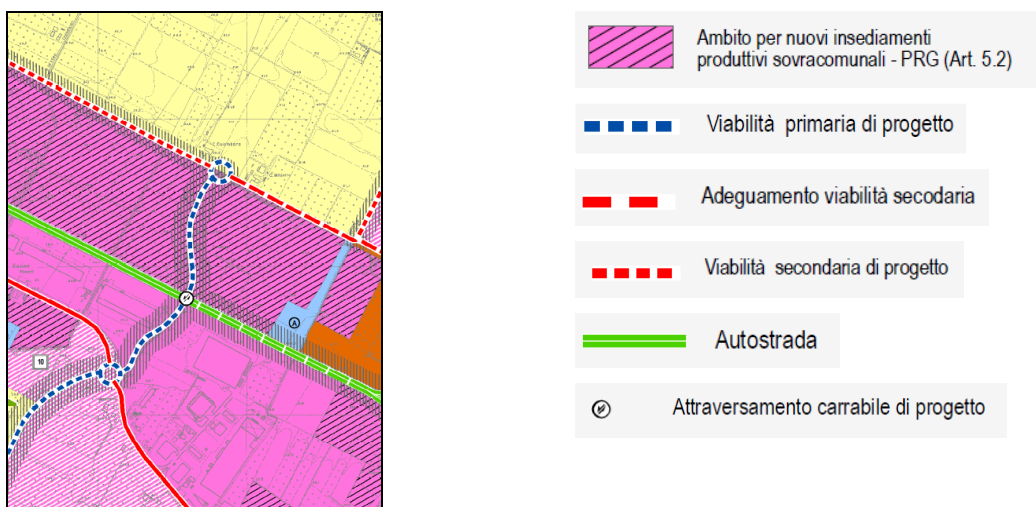


Tavola 3.7 "Aspetti Strutturanti – Progetto: scenario"

Il comparto in esame fa parte di un ambito produttivo appartenente al territorio urbanizzabile già pianificato in riferimento al PRG vigente: "Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)". L'art. 5.2 specifica che, fino alla adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente.

La tavola evidenzia inoltre la viabilità autostradale, a sud dell'area in esame, e via Bisaura che, nel tratto che viene a costituire il confine nord del comparto, è identificata come "Viabilità secondaria di progetto".

Il presente Piano Particolareggiato prevede destinazioni produttive/artigianali in conformità alle previsioni del PSC e del previgente PRG.

E' da sottolineare come il PSC preveda una nuova viabilità secondaria di progetto che mediante rotonda colleghi Via Bisaura, di sezione adeguata, a Via Cassanigo.

Come già descritto al paragrafo di analisi dei contenuti di progetto, sono in fase di completamento tutte le infrastrutture atte a garantire un'adeguata tenuta del sistema viario complessivo, attuate attraverso i seguenti atti amministrativi: PdC n. 47/2011 e successive varianti, PdC n. 52/2011 e successive varianti, PdC a completamento n. 55/2018.

Tali opere infrastrutturali consistono essenzialmente in:

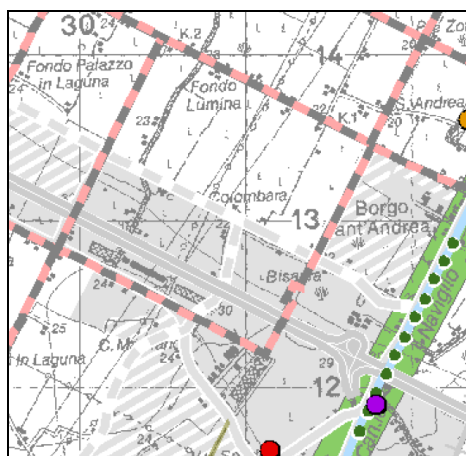
- Tratto di viabilità di collegamento a Via Bisaura, con realizzazione di rotonda nella intersezione con l'accesso secondario al Centro Commerciale Le Maioliche;
- realizzazione di due rotonde strutturali lungo Via Bisaura di cui una a disimpegno dell'accesso principale al futuro Centro Commerciale denominato "Le Perle";
- adeguamento della sede stradale di tutto il tratto di Via Bisaura;
- adeguamento della sede stradale del cavalcavia sulla A14 Bologna- Taranto;
- realizzazione della rotonda sulla intersezione di Via Bisaura con Via Pana.

Tali interventi in fase di completamento risultano idonei a garantire un accettabile livello di servizio alle componenti del traffico in questa parte del territorio strategico della viabilità comunale, vista la vicinanza di Via Granarolo, di Via Pana e soprattutto del casello autostradale di Faenza, questo anche in rapporto ai possibili carichi aggiuntivi derivanti dall'intervento in oggetto.

In considerazione di quanto sopra esposto e considerata la scarsa eventualità di trasformazione dei sub comparti successivi identificati nella scheda 165 con i numeri 3 – 4 – 5, il presente Piano non prevede la progettazione del breve tratto di viabilità secondaria che dovrebbe collegare Via Bisaura a Via Cassanigo, in quanto risulterebbe a fondo cieco e privo di un suo utilizzo pratico.

Viene prevista però la cessione dell'area necessaria alla sua realizzazione nel caso di attuazione dei sub comparti successivi, lasciandola a verde permeabile con manutenzione a carico del privato.

La Tavola 2B "Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: sistema delle eccellenze" evidenzia le principali eccellenze naturalistiche, paesaggistiche, storiche e culturali quali elementi di tutela e promozione territoriale.



Impianto storico della centuriazione

La cartografia evidenzia come la zona di interesse ricada nell'impianto storico della centuriazione, normato dall'articolo 11 "Storia e Archeologia", comma 3 *Centuriazione romana*. Le aree della centuriazione sono le aree estese e omogenee in cui l'organizzazione della produzione agricola e del territorio segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata o modificata nel tempo. In queste aree devono essere mantenute le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione.

Tavola 2B "Aspetti Strutturanti – Progetto Territoriale: sistema delle eccellenze"

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve pertanto riprendere gli elementi lineari della centuriazione, e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale e preservare la testimonianza dei tracciati originari e degli antichi incroci.

L'area qui oggetto di intervento è situata all'interno di un settore di pianura dove la centuriazione romana del II secolo A.C. si è discretamente conservata. Lo Scolo Fosso Vecchio, il cui tracciato confina a Ovest ed a Nord con l'area in oggetto, ricalca il II cardine a Ovest. Il Fosso Vecchio era ed è tuttora uno scolo primario essenziale del sistema scolante della pianura faentina.

Nel merito si precisa che il Piano Particolareggiato proposto mantiene inalterato il tracciato dello scolo consorziale "Fosso Vecchio", lasciandolo a cielo aperto, e non interessa altri elementi della centuriazione.

La Tavola 4.A - 07 "Tutele: natura e paesaggio", evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, i siti di importanza comunitaria, le aree tutelate da leggi nazionali, quelle derivanti dalla pianificazione provinciale e le aree interessate da singolarità geologiche. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

La Tavola evidenzia come gran parte dell'area sia interessata dalla tutela derivante dalla presenza dello scolo consorziale Fosso Vecchio classificato come "Bene di Interesse Paesaggistico" che comporterà, in fase di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica con preventivo parere della competente Soprintendenza. Lo scolo Fosso Vecchio non subirà comunque modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto di 15 m dall'asse fosso, a verde permeabile alberato; dovendo poi mantenere un corridoio a fianco dello scolo per la manutenzione dello stesso a cura del Consorzio competente, la recinzione dei lotti privati si attesterà a circa 5,00 m dalla sponda.

Per un migliore inserimento paesaggistico ambientale dei futuri insediamenti edilizi, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato definiscono i criteri per una progettazione edilizia sostenibile nei lotti privati.

L'area risulta esterna al paleodosso segnalato a livello provinciale.

La Tavola 4.B – 07 "Tutele: storia e archeologia", evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le testimonianze archeologiche, la centuriazione romana, gli edifici di interesse storico-architettonico, la viabilità storica, i centri storici e i nuclei storici in ambito extraurbano; inoltre effettua una prima ricognizione degli edifici di pregio culturale e testimoniale, quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle infrastrutture storiche e le porzioni di ambiti consolidati da conservare. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

Si ribadisce quanto già indicato in tavola 2.B: in queste aree devono essere mantenute le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione.

Nel merito si precisa quindi nuovamente che il Piano Particolareggiato proposto mantiene inalterato il tracciato dello scolo consorziale "Fosso Vecchio", lasciandolo a cielo aperto, e non interessa altri elementi della centuriazione.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

E' infine segnalato il nucleo abitativo esistente, ubicato a pochi metri di distanza dall'asse Autostradale A-14 Bologna – Taranto, come "Edificio di valore culturale – testimoniale" ma proprio per la sua estrema vicinanza al tracciato autostradale, risulta non abitabile. Il Piano Particolareggiato non prevede interventi su tali fabbricati stralciandone l'area di pertinenza e identificandola come "Area a verde privato", precisando che, nell'eventualità che nuovi strumenti urbanistici non confermino il valore culturale – testimoniale di tale complesso edilizio, si potrà prevederne la demolizione con apposito provvedimento ai sensi di legge, senza modificare il presente Piano e la convenzione urbanistica.

La Tavola 4.C – 07 "Tutele: sicurezza del territorio", evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le aree e le principali situazioni problematiche inerenti le risorse idriche, assetto idrogeologico, la stabilità dei versanti e il rischio sismico. La sicurezza è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

Questa tavola evidenzia la competenza idraulica sul reticolo di scolo e drenaggio dell'area, ovvero definisce che l'area ricade nel territorio di competenza del Consorzio della Bonifica della Romagna Occidentale. Non è segnalata alcuna classe di rischio idraulico.

Sul perimetro dell'area è presente il Fosso Vecchio quale scolo principale del reticolo idrografico, con una fascia di rispetto di 10 m. Il canale consorziale Fosso Vecchio non subirà modifiche e rimarrà a cielo aperto. Con il parere prot. 8736 del 16 ottobre 2019 del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale è stato specificato che la fascia di rispetto di inedificabilità è pari a 15 metri calcolati dall'asse del canale: il Piano proposto rispetta tale vincolo, non effettuando nessun intervento in tale fascia.

La Tavola 4.D – 07 "Tutele: impianti e infrastrutture", evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, gli impianti e le infrastrutture principali a cui assicurare adeguate fasce di rispetto e di attenzione. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

L'area in esame risulta pianificata, ma esterna al centro abitato.

La tavola evidenzia sull'area in oggetto la presenza di una linea aerea 15 kV di competenza Enel Distribuzione SpA con la propria fascia di rispetto. E' evidenziata anche, fuori dal perimetro del comparto, una condotta interrata di competenza SNAM che però non interferisce con la propria fascia di rispetto con il progetto.

Il presente Piano, per evitare interferenze nella progettazione urbanistica, con riferimento alla linea aerea Enel esistente, ne prevede lo spostamento con interrimento in accordo con l'ente competente.

Per quanto riguarda le **problematiche geologiche e sismiche**, il PSC nella Relazione Illustrativa esamina, entro il SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE, il rischio sismico e fornisce le Carte relative alla microzonazione sismica (B.3.3).

In particolare relativamente alla pericolosità sismica, in base alla tavola di microzonazione sismica (B.3.3.1), l'area in esame ricade nella zona di amplificazione stratigrafica: Zona 7 - $FA(0,1-0,5s) = 1,8$ definita come Ambito di media e bassa pianura con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte (AES8, AES8a), poggianti localmente a profondità variabile tra 10/>25 m su ghiaie (AES7) e

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

sottostante substrato alluvionale "non rigido". Per la definizione di questa ampia zona, che corrisponde con l'ambito di media pianura a Nord di Faenza (comprese le frazioni di Granarolo, Mezzeno, Pieve Cesato, Prada e Reda), si è fatto riferimento a valori di Vs30 = 200-250 m/s.

Successivamente il Comune, nel 2018, ha svolto uno studio di microzonazione sismica – approfondimento di livello 3, nell'ambito del quale si è proceduto ad una completa rivisitazione e implementazione dei precedenti livelli di approfondimento (PSC 2009), attraverso l'elaborazione di modelli numerici monodimensionali di RSL elaborati con SHAKE 2000 e verifiche della liquefacibilità dei sedimenti granulari e poco coesivi saturi.

Le tematiche trattate in seno al PSC vengono ribadite ed in parte integrate passando alla lettura delle **tavole di RUE**, strumento urbanistico approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015 e successivamente assoggettato a Variante fino all'ultima stesura di cui alla Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019.

In riferimento al RUE sono state esaminate la Tavola 13.2 "Progetto" e le tavole dei vincoli.

La Tavola 13.2 "Progetto" identifica l'area del comparto tra gli "Ambiti sottoposti a POC", normati dall'articolo 32.5: esso specifica che gli ambiti di cui all'art. 5.2 del PSC (come quello in esame), delimitati dal RUE, sono disciplinati, fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG96. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità" e 26.4 "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità".

Tali articoli richiedono, in sintesi, il rispetto dei seguenti requisiti:

Prestazione sostenibilità:

- a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)*
- b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)*
- c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)*
- d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)*

Prestazione identità:

- a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità*
- b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza*
- c. Riqualificazione immobili esistenti*
- d. Progetto del paesaggio*

Il rispetto di tali articoli del RUE è già in parte verificabile in questa fase del Piano Particolareggiato per quanto attiene i temi del mantenimento della superficie permeabile maggiore del 30% all'interno delle aree private.

La realizzazione dei sistemi di laminazione pertinenti gli interventi in progetto e le indicazioni riportate nelle "Norme Tecniche di Attuazione e Tipologie Edilizie" allegate al presente Piano sono indirizzate verso una progettazione edilizia più sostenibile rapportata alla destinazione d'uso produttiva.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

Le Tavole dei Vincoli rappresentano i vincoli che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela" e le tutele volte alla sicurezza antropica ed alla salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio comunale.

Le Tavole dei Vincoli contenute nel RUE sono formate dalle seguenti cartografie:

- (C.2)_Tavola A.7– Natura e Paesaggio
- (C.2)_Tavola B.7– Storia e Archeologia
- (C.2)_Tavola C.7– Sicurezza del territorio
- (C.2)_Tavola D.7– Impianti e infrastrutture
- (C.2)_Scheda dei vincoli.

La Tavola (C.2) A.7 "Natura e Paesaggio" contiene gli assetti riguardanti la natura e il paesaggio relativamente all'area di interesse.

Come già anticipato in sede di analisi dei temi di PSC, la Tavola indica la presenza della fascia di tutela di 150 metri del Fosso Vecchio che va ad interessare buona parte del comparto e che comporterà la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica a livello attuativo per gli interventi di progetto.

Si ribadisce quindi nuovamente che il canale consorziale "Fosso Vecchio" non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente (pari a 15m) a verde permeabile alberato, lasciando libera da alberature una fascia larga circa 5 m dalla sponda del fosso per le necessarie operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio. Le NTA richiedono inoltre che la progettazione delle aree verdi private sui singoli lotti sia parte integrante di ogni progetto edilizio. Inoltre il progetto deve essere inteso come rapporto armonico tra costruito e non costruito, associato ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne e dei colori che contribuiscano al benessere ambientale. Come indirizzo le NTA richiedono che sia da privilegiarsi la realizzazione di pareti verdi e tetti verdi, compatibilmente con le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e sostenibilità dell'intervento.

La Tavola (C.2) B.7 – Storia e Archeologia contiene gli aspetti riguardanti la storia e l'archeologia che il RUE intende tutelare.

Il comparto ricade nella zona di tutela dell'impianto storico della centuriazione; inoltre si trova in parte in un'area classificata ad alta potenzialità archeologica ed in parte a media potenzialità, normate dall'art. 23 - Storia e archeologia delle NTA del RUE.

Si ribadisce quindi nuovamente il vincolo relativo alla centuriazione già commentato in riferimento al PSC e nuovamente possiamo sostenere che l'intervento non interferisce con gli elementi di pregio della centuriazione.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

In quanto poi al tema della potenzialità archeologica, in fase esecutiva, nel caso in cui la realizzazione di alcune opere infrastrutturali e/o delle fondazioni degli edifici determini interventi di scavo superiori al metro, dall'attuale piano di campagna, sarà trasmessa la comunicazione corredata degli elaborati esplicativi – almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna. Si vuole sottolineare come il Piano preveda un rialzamento del terreno dall'attuale piano di campagna attestando le quote di progetto dei lotti privati ad una media di circa +0.90 m dall'attuale piano di campagna.

La Tavola (C.2) C.7 – Sicurezza del territorio riporta gli aspetti inerenti la sicurezza del territorio quali: frane, allagamenti, protezione delle acque, dissesti, vulnerabilità sismica.

In merito a questa tematica si ribadisce quanto già commentato in riferimento agli strumenti della pianificazione sovraordinata, in materia di rischio alluvioni.

In merito al rischio idraulico la tavola in esame riporta infatti la stessa zonizzazione definita nella Variante di coordinamento tra il PGRA e il PSAI.

In sintesi, visto il parere del Consorzio competente e considerato che nella progettazione si prevede un rialzamento del terreno, attestando le quote di progetto dei lotti privati ad una media di circa +0.90 m dall'attuale piano di campagna posto mediamente a 22.10 m, si ritiene risolta la criticità idraulica del territorio.

La soluzione progettuale dà pertanto risposta anche all'art. 25 delle NTA relativo alle aree allagate.

Nella tavola è inoltre evidenziato il percorso del Fosso Vecchio. Tale scolo presenta una fascia di rispetto di inedificabilità pari a 15 metri calcolati dall'asse del canale, così come specificato nel parere prot. 8736 del 16 ottobre 2019 rilasciato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. In merito a questo, si specifica che il Piano proposto rispetta tale vincolo, non effettuando nessun intervento in tale fascia.

Il Piano propone, come concordato, lo scarico delle acque bianche nel Fosso Vecchio. L'istanza sarà presentata in fase esecutiva in applicazione delle norme quali il Regolamento per le Concessioni e Autorizzazioni del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 11/1996.

La Tavola (C.2) D.7 – Impianti e infrastrutture definisce le principali tutele rispetto ad impianti e infrastrutture.

A questo proposito si precisa che la condotta interrata Snam a cui si è dato riscontro corre al di fuori del comparto, in prossimità del suo limite ovest. Sia la condotta sia la sua fascia di rispetto, non interferiscono con l'intervento proposto.

La Tavola C.2 individua anche il tracciato aggiornato delle linee aeree per le quali vigono le fasce di rispetto previste dalla normativa di settore. In particolare il comparto è attraversato da N a S da una linea elettrica in bassa tensione a 15 kv di Enel.

Il PP per evitare interferenze nella progettazione urbanistica, ne prevede lo spostamento con interrimento in accordo con l'ente gestore.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

Nella tavola sono anche segnati i corridoi per le infrastrutture di progetto, uno dei quali interessa la parte nord del comparto.

Gli interventi viabilistici attualmente in fase di completamento nella zona di interesse e già descritti al paragrafo di illustrazione del progetto, risultano idonei a garantire un accettabile livello di servizio alle componenti del traffico in questa parte del territorio strategico della viabilità comunale, vista la vicinanza di Via Granarolo, di Via Pana e soprattutto del Casello Autostradale di Faenza, questo anche in rapporto ai possibili carichi aggiuntivi derivanti dall'intervento in esame.

In considerazione di ciò e della scarsa eventualità di trasformazione di altri sub comparti (identificati nella scheda 165 con i numeri 3 – 4 – 5), il PP non prevede la progettazione del breve tratto di viabilità secondaria che dovrebbe collegare Via Bisaura a Via Cassanigo, in quanto risulterebbe a fondo cieco e privo di un suo utilizzo pratico.

Viene prevista però la cessione dell'area necessaria alla sua realizzazione nel caso di attuazione dei sub comparti successivi, lasciandola a verde permeabile con manutenzione a carico del privato.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

4 SINTESI DEI PRINCIPALI IMPATTI AMBIENTALI RILEVATI

Il documento di Valsat contiene le analisi e la sintesi dei prevedibili impatti/effetti ambientali conseguenti all'attuazione delle previsioni del Piano, individuando le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali effetti, tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

Nel seguito si riportano le conclusioni tratte per ogni matrice ambientale indagata.

4.1 SISTEMA DELLA MOBILITÀ

A fronte dell'attuazione di un nuovo comparto di natura artigianale e produttiva è evidente che la matrice traffico assume un peso rilevante in termini di potenzialità d'impatto, sia in riferimento a:

- sicurezza stradale (conseguente il carico aggiuntivo, spesso anche pesante, sulla rete, oltre che per la gestione degli accessi, sempre per i mezzi pesanti);
- inquinamento atmosferico;
- inquinamento acustico.

E' parimenti evidente che, non conoscendo le ragioni sociali delle ditte che troveranno sede sull'area, ad oggi e pressoché impossibile effettuare qualsivoglia valutazione di merito.

Alcune considerazioni sono state tuttavia sviluppate in seno alla relazione acustica che accompagna il progetto, mettendo in relazione l'attuale traffico circolante sulle viabilità limitrofe al comparto, per definire quale carico viario aggiuntivo potesse ritenersi sostenibile, ai fini del contenimento degli impatti da rumore entro i limiti di legge. In prima approssimazione tale delta può ritenersi adeguato anche a contenere i delta emissivi in atmosfera.

Si evidenzia inoltre che, rispetto alle previsioni del PSC e del RUE, il presente Piano non prevede la realizzazione della viabilità a nord del comparto.

Sono infatti in fase di completamento tutte le infrastrutture atte a garantire un'idonea tenuta del sistema viario complessivo, identificabili nelle seguenti opere:

- tratto di viabilità di collegamento a Via Bisaura con realizzazione di rotatoria nella intersezione con l'accesso secondario al Centro Commerciale "Le Maioliche";
- realizzazione di due rotatorie strutturali lungo Via Bisaura di cui una a disimpegno dell'accesso principale al futuro Centro Commerciale denominato "Le Perle";
- adeguamento della sede stradale di tutto il tratto di Via Bisaura;
- adeguamento della sede stradale del cavalcavia sulla A14 Bologna – Taranto;
- realizzazione della rotatoria sulla intersezione di Via Bisaura con Via Pana.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

Tali interventi in fase di completamento risultano idonei a garantire un accettabile livello di servizio alle componenti del traffico in questa parte del territorio strategico della viabilità comunale, vista la vicinanza di Via Granarolo, di Via Pana e soprattutto del Casello Autostradale di Faenza, questo anche in rapporto ai possibili carichi aggiuntivi derivanti dall'intervento in oggetto.

In considerazione di ciò e data la scarsa eventualità di trasformazione dei sub comparti successivi identificati nella scheda 165 con i numeri 3 – 4 – 5, il PP non prevede la progettazione del breve tratto di viabilità secondaria che dovrebbe collegare Via Bisaura a Via Cassanigo, in quanto risulterebbe a fondo cieco e privo di un suo utilizzo pratico. Viene prevista però la cessione dell'area necessaria alla sua realizzazione nel caso di attuazione dei sub comparti successivi, lasciandola a verde permeabile con manutenzione a carico del privato.

4.2 INQUINAMENTO ACUSTICO

La relazione acustica posta a corredo della proposta progettuale avanzata, è stata redatta a caratterizzazione acustica del contesto territoriale relativo alla ex scheda di PRG n.165 "Area via Cassanigo – S. Andrea".

Si è così anticipato lo studio previsionale di impatto acustico che dovrà accompagnare la proposta di insediamento in loco delle specifiche attività che vi troveranno sede, attualmente non note (si tratterà comunque di usi artigianali o produttivi a completamento del tessuto urbanizzato già in essere con tali destinazioni nel contesto più ampio della Vetrina autostradale faentina, confermando la classe V di zonizzazione – dovrà comunque trattarsi di attività a medio-basso impatto, in particolare presso i lotti 1 e 2, più prossimi ai recettori individuati).

I recettori sensibili individuati in adiacenza all'ambito di futura edificazione sono costituiti da due corti coloniche, la prima interclusa nell'area assoggettata a PP e prospiciente il tratto nord-sud della via Bisaura (recettore A), oggi assegnata alla classe III e di prevista riclassificazione verso la V, in sede attuativa di Piano; la seconda immersa nel contesto agricolo retrostante il tratto est-ovest della via Bisaura (classe III).

La caratterizzazione strumentale dell'area ha permesso di identificare, quale sorgente dominante d'area, il traffico autostradale; la via Bisaura, qui strada a fondo cieco verso le succitate corti coloniche è invece fruita unicamente dai residenti, secondo volumi di traffico, oggi, pressoché nulli o comunque contenuti entro poche unità al giorno, una volta superato il complesso commerciale del centro "Le Maioliche", provenendo dalla via Granarolo.

I livelli sonori d'impatto per indotto dell'A14 sono tali da poter sostenere l'attuale rispetto dei limiti di zona, per il periodo diurno; per il periodo notturno si sono invece rilevati dei superamenti, rispetto al limite di classe III, presso entrambi i recettori.

I primi fronti edificati di progetto verranno a collocarsi a 60m dal ciglio autostradale nel rispetto del relativo vincolo, per cui, in base al monitoraggio effettuato, e tenendo conto delle diverse distanze in essere, si possono stimare, presso i futuri fronti edificati produttivi, fino a 63dBA diurni e 59dBA notturni, livelli compatibili con il limite di V classe assegnato.

Si è quindi potuta sostenere la fattibilità dell'intervento, in quanto ai possibili condizionamenti derivanti dal contesto in essere, nei confronti dei futuri volumi di progetto.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

In riferimento invece alle potenzialità d'impatto per indotto delle sorgenti sonore future nei confronti del contesto, non potendo oggi quantificarne numericamente gli impatti, non conoscendo le ditte che potranno trovare sede in loco, si è proceduto nell'individuazione delle soglie massime ammissibili in termini di emissione, focalizzando l'attenzione sulla tutela dei recettori individuati:

"In relazione a quanto oggi noto a livello progettuale (schema di lottizzazione) sono quindi individuati i seguenti input preliminari atti a contenere i possibili impatti generati nel nuovo intervento, input poi da riverificare (sia in aumento che in riduzione), in seno agli approfondimenti d'analisi da effettuare in sede di riverifica d'impatto per le singole attività in insediamento:

- *Massimo delta di traffico ammissibile su via Bisaura, per indotto del nuovo comparto, pari a 640 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno (0 nel notturno), per il tratto est-ovest della via, circolanti alla velocità di 50km/h;*
- *Massimo delta di traffico ammissibile su via Bisaura, per indotto del nuovo comparto, pari a 835 veicoli equivalenti/ora in periodo diurno e 25 nel notturno circolanti alla velocità di 50km/h, per il tratto nord-sud, quando verrà aperto al traffico il sovrappasso autostradale;*
- *Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro dei lotti 2 e 3, in direzione del recettore A: 67,5dBA per il periodo diurno e 61,5dBA per il notturno;*
- *Indotto massimo ammissibile da sorgenti fisse, lungo il perimetro del lotto 1, in direzione del recettore B: 67,6dBA per il periodo diurno e 53dBA per il notturno."*

Si è dunque conclusa l'analisi acustica di contesto sostenendo la compatibilità del presente Piano, nei confronti del contesto entro cui viene ad inserirsi, pur se con alcune limitazioni (da riverificarsi in sede di progettazione di dettaglio dei singoli lotti e/o di insediamento delle singole attività), in quanto alle potenzialità emissive ed al traffico massimo indotto.

4.3 ACQUE SUPERFICIALI

In merito al tema del rischio idraulico si è fatto riferimento alle norme integrative introdotte dalla "Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)", già commentate al precedente paragrafo di verifica di coerenza esterna.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica, il riferimento è la Revisione Generale del Piano stralcio per il Bacino del Torrente Senio, strumento normativo a cui ci si è attenuti in fase progettuale. In particolare, in applicazione dell'Art. 20 - Controllo degli apporti d'acqua, vengono laminate le acque bianche, distinguendo tra aree pubbliche e aree private di ciascun sub comparto.

Le acque bianche verranno raccolte mediante due reti, una a servizio dell'area di proprietà **Lanzone Due srl** e una a servizio dell'area di proprietà Goni, dimensionate per raccogliere le acque già laminate provenienti dai lotti privati e dalle aree pubbliche. Per ognuna delle due reti è previsto un recapito separato nel Fosso Vecchio in modo che siano indipendenti l'una dall'altra e che possano quindi funzionare in maniera indipendente.

In particolare, a servizio delle aree pubbliche è prevista la realizzazione di un bacino di laminazione per l'area a sud ed una cassa di espansione per l'area pubblica a nord.

Per i lotti privati la laminazione avverrà in bacini privati posizionati internamente ai lotti.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

La proposta prevede la separazione delle reti fognarie all'interno del comparto: le acque nere verranno recapitate mediante due condotte, una a servizio dell'area di proprietà **Lanzone Due srl** ed una a servizio dell'area di proprietà Goni, che raccolgono le acque nere provenienti dai lotti privati e le recapitano nella fognatura nera esistente, posizionata al di sotto di via Bisaura.

Per ogni rete è previsto un recapito separato in modo che siano indipendenti l'una dall'altra e che possano quindi funzionare in maniera indipendente.

Per quanto concerne il rischio di alterazione del regime idraulico delle acque superficiali e l'alterazione dei meccanismi di alimentazione della falda, è stata valutata l'efficienza dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento. Si evidenzia che i sistemi di raccolta e di gestione in progetto garantiscono il rispetto dell'invarianza idraulica e quindi in tal senso permettono il mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'area.

Per quanto riguarda il rischio di contaminazione delle acque di falda, si è valutato che l'assetto idrogeologico dell'area garantisca la tutela della stessa e che le interferenze puntuali dovute alle fondazioni ipotizzate siano di lieve entità e poco significative.

Per quanto riguarda il fabbisogno idrico, si ribadisce che non sarà emunta acqua da pozzi freatici, né da pozzi profondi, anche al fine di non gravare sul fenomeno della subsidenza oltre che preservare la risorsa idrica sotterranea.

4.4 SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

In riferimento all'area in cui è prevista nuova edificazione di tipo produttivo è stata svolta una Relazione Geologica nel Luglio 2019, sottoscritta dal Dott. Geol. S. Marabini, che contiene una analisi geologico-tecnica e del rischio sismico.

Al fine di definire la fattibilità geologica dell'intervento urbanistico sono stati effettuati rilievi morfostratigrafici e idrogeologici e si sono acquisiti i risultati di indagini in situ.

Per quanto concerne l'assetto litostratigrafico, questa porzione di pianura si caratterizza in generale per terreni superficiali fini e tendenzialmente limosi, e per la presenza di alvei "sepolti" (paleoalvei) di corsi d'acqua minori.

Nel complesso si constata che la successione alluvionale ad assetto tabulare che costituisce il primo sottosuolo del Subcomparto B si caratterizza per variazioni eteropiche laterali apparentemente contenute, e quindi può considerarsi sostanzialmente omogenea anche in funzione dell'edificabilità e conseguentemente del rischio sismico.

Per quanto concerne i caratteri idrogeologici sotterranei dell'ambito in cui si colloca il Subcomparto B, è innanzitutto da considerare la presenza di una falda idrica subsuperficiale poco profonda che, sulla base delle osservazioni freaticometriche svolte nel periodo 2008-2019, oscilla a profondità tra -2/-4m rispetto alla superficie topografica naturale. Essa confluisce regolarmente verso nord/nord-est, condizionata in parte dal drenaggio operato dagli scoli agricoli.

Tuttavia si deve considerare che il ristagno delle acque di infiltrazione meteorica può localmente determinare un innalzamento occasionale del livello delle acque subsuperficiali, sino a profondità

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

intorno a -1/-1,5m rispetto alla superficie topografica naturale, con reale possibilità quindi di interferenza per assetti fondali superficiali.

Dal punto di vista geotecnico, in considerazione della distribuzione areale e verticale sostanzialmente uniforme dei valori di resistenza, si ritiene opportuno considerare una unica classe di edificabilità: ZONA A - terreni superficiali di fondazione caratterizzati da valori costanti di R_p medio $\geq 18 \text{ daN/cm}^2$.

Inoltre si constata che i terreni relativamente compatti della porzione inferiore dello strato A, raggiungibili su tutta l'area a profondità intorno a -2,5m si configurano geomeccanicamente particolarmente idonei per l'appoggio di fondazioni superficiali su plinti.

Per quanto concerne l'analisi del rischio sismico si è definita la Categoria sismica del suolo C, con $V_s 30 = 245 \text{ m/s}$.

Per quanto riguarda la potenziale liquefazione, in considerazione che il primo sottosuolo è costituito essenzialmente da terreni di deposizione con discreta frazione fine e discretamente coesivi, si può ragionevolmente ritenere poco probabile il rischio di liquefazione in caso di sisma (v. anche D.M. 17/01/2018, par. 7.11.3.4.2). A prova di tali considerazioni, il potenziale di liquefazione nella CPT 1 è risultato $PL = 0$.

In ogni caso, si rammenta che sono demandati alla fase di progettazione edificatoria esecutiva, in ottemperanza alle NTC vigenti (D.M. 17/01/2018), gli approfondimenti geologico-tecnici e sismici per la determinazione puntuale dei parametri di fondazione.

Vista la profondità delle fondazioni ipotizzata, è probabile un'interferenza puntuale con la prima falda superficiale tuttavia, in considerazione della scarsa significatività e della stagionalità di tale falda, si può comunque ritenere che l'impatto sia moderato e temporaneo e che l'eventuale interferenza sia sostenibile, sia in fase di cantiere, sia in fase di esercizio.

Si ribadisce in ogni caso la necessità di impermeabilizzazione delle strutture interrato.

L'impatto sulla risorsa idrica sotterranea è nullo in quanto non sono previsti prelievi idrici da falda.

I materiali utilizzati come sottofondi per strade, piazzali e parcheggi saranno definiti secondo le Norme CNR-UNI e le Raccomandazioni AGI.

In sintesi, i risultati delle analisi geologiche e delle verifiche sismiche confermano la fattibilità della proposta presentata.

4.5 VERDE

Il Piano Particolareggiato prevede nel comparto la realizzazione di circa 7.580 mq di verde pubblico (maggiore dello standard richiesto), così suddiviso nei due stralci funzionali:

- stralcio 2A: saranno realizzati 2.023 mq circa di verde pubblico (ad ovest della nuova rotatoria), a fronte dei 1.594 mq dovuti di standard,
- stralcio 2B: saranno realizzati 5.560 mq circa di verde pubblico (in fregio al lato nord-sud di via Bisaura), a fronte dei 5.134 mq dovuti di standard.

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

Nella Planimetria "Verde Pubblico" riportata sono individuabili le aree a verde pubblico e la sistemazione vegetazionale di progetto, che prevede - nell'area maggiore – panchine e tavoli per la sosta e la piantumazione di alberi, nonché il bacino di laminazione realizzato con una depressione del terreno.

Le alberature saranno poste a dimora anche per l'ombreggiamento dei parcheggi.

Il progetto del verde dovrà seguire le "Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde", previste dall'Ufficio Giardini del Comune di Faenza.

Come prescritto nella parte grafica della Scheda 165, vengono mantenute a verde permeabile le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto autostradale e dello Scolo Consorziale Fosso Vecchio. Lo scolo consorziale non subirà infatti modifiche, rimanendo a cielo aperto, e tutta la fascia di rispetto di 15 m dall'asse del fosso sarà mantenuta a verde permeabile alberato; dovendo poi mantenere un corridoio a fianco dello scolo per la manutenzione dello stesso a cura del Consorzio competente, la recinzione dei lotti privati si attesterà a circa 5 m dalla sponda.

Un'altra area a verde permeabile sarà realizzata sul sedime del breve tratto di viabilità secondaria che dovrebbe collegare Via Bisaura a Via Cassanigo, prevista dagli strumenti di pianificazione ma che non viene ad oggi realizzata per le ragioni precedentemente esposte. Per tale area verde è prevista la cessione all'amministrazione comunale per la futura strada, ma con manutenzione a carico del soggetto privato.

Per quanto riguarda il verde privato, è prevista un'area di circa 2.069,00 mq in corrispondenza del nucleo rurale stralciato dal PP in quanto classificato di valore culturale e testimoniale.

All'interno dei lotti privati il verde dovrà essere progettato unitariamente all'edificio, in modo da farne parte integrante. Il Piano indica le quote minime di area interna ai lotti privati da mantenere a verde permeabile, pari ad almeno il 30% della Sf, con l'indirizzo di utilizzare, dove possibile, pavimentazioni porose nei percorsi interni e nei posti auto privati.

Al fine di ridurre l'impatto dei futuri edifici, come indirizzo, viene inoltre prevista la realizzazione di pareti verdi e tetti verdi, mantenendo la priorità del rispetto delle normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici.

4.6 ENERGIA

Come per il tema della mobilità, anche in tema di energia e contenimento delle emissioni in atmosfera non è possibile oggi esprimere valutazioni di merito, non avendo elementi per caratterizzare le attività di futuro insediamento sull'area.

Ciò non di meno la progettazione dei singoli fabbricati e l'autorizzazione all'attività delle singole ditte si faranno carico di:

- Ottemperare ai requisiti minimi per la progettazione in tema di risparmio energetico, per come disposto dalla legislazione vigente, alla data di insediamento delle singole ditte.
- Contenere le emissioni in atmosfera entro i limiti che saranno autorizzati da parte degli Enti competenti, in sede di avvio d'attività (es. nel procedimento di AUA).

01/03/2024	Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea)" sub comparto 2	Rev. 1
------------	---	--------

- Contenere le emissioni luminose entro i limiti ed in ottemperanza ai disposti delle norme vigenti alla data di insediamento delle singole ditte.

Il Piano prevede come indirizzo che nella progettazione degli edifici siano da privilegiare in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti soltanto con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

4.7 ELETTROMAGNETISMO

Sull'area oggetto del P.P. è attualmente presente una linea aerea 15 kv di competenza di Enel Distribuzione SpA, che incide sull'area con la propria fascia di rispetto.

Il Piano, per evitare interferenze, prevede lo spostamento e l'interramento della linea, in accordo con l'ente gestore.

Nelle vicinanze dell'area non vi sono ulteriori possibili sorgenti di campi elettromagnetici: l'impianto di massima prossimità, un'antenna su cui sono alloggiati i ripetitori per la telefonia relativi a n.4 gestori (Tim, Wind, Tre e Vodafone)., si colloca a circa 600m di distanza dal baricentro del presente ambito di intervento, distanza tale da ritenerne nulla l'interferenza.