



**REALIZZAZIONE DI IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACIDO  
TARTARICO NATURALE E ANNESSA TETTOIA DI STOCCAGGIO  
FECCE D'UVA**

Procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017

TITOLO DELL'ELABORATO:

**PERMESSO DI COSTRUIRE  
RELAZIONE TECNICA**

ALLEGATO:

**9**

ELABORATO:

**2**

DATA: MARZO 2023

PROGETTISTA



p.i. Vincenzo Buonocore  
Ing. Carlotta Berti

PROGETTISTA

**Studio Associato Ne.Ma**  
Ingegneria Ambiente Sicurezza

Via Confine 24/a – 48015 Cervia (RA)  
P.IVA 02653670394

Ing. David Negrini  
Ing. Roberta Mazzolani

## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. SUB COMPARTO A - FABBRICATO CON IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACIDO TARTARICO NATURALE.....	4
2.1 STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	4
2.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO .....	5
2.3 INQUADRAMENTO RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ...	11
2.3.1 Inquadramento rispetto a RUE.....	11
2.4 VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE .....	20
2.5 CALCOLO DEGLI INDICI .....	35
2.6 CALCOLO DEGLI ONERI .....	38
3. SUB COMPARTO B – TETTOIA STOCCAGGIO FECCE D'UVA, NUOVO EDIFICIO LOGISTICA E RELATIVA VIABILITA' .....	40
3.1 STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	40
3.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO .....	41
3.3 INQUADRAMENTO e VARIANTI RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI ...	44
3.3.1 Inquadramento e variante rispetto a PSC .....	44
3.3.2 Inquadramento rispetto a RUE .....	46
3.4 VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE .....	52
3.5 CALCOLO DEGLI ONERI .....	61

## **1. PREMESSA**

Caviro Extra SpA è proprietaria dello stabilimento ubicato in via Convertite 8, Faenza e valorizza gli scarti della filiera vitivinicola e agroalimentare in genere per la produzione di prodotti ad alto valore aggiunto ed energia sotto forma di biometano e bioetanolo.

Il presente progetto è volto alla razionalizzazione delle attività legate alla lavorazione della feccia attraverso la realizzazione di una nuova tettoia di stoccaggio e la realizzazione di un fabbricato ad uso produttivo destinato al processo di estrazione dell'acido tartarico.

Contestualmente verrà rilocato l'edificio atto alla logistica delle biomasse e dei rifiuti e le relative pesi.

Gli interventi riguarderanno quindi due stralci di esecuzione relativi a due diversi sub comparti e saranno così caratterizzati:

- Sub comparto A: realizzazione di un fabbricato con impianto per la produzione di acido tartarico naturale
- Sub comparto B: realizzazione di una tettoia di stoccaggio per le fecce d'uva, nuovo edificio per la logistica e relativa viabilità

Il sub comparto A si colloca nell'area sud-est del comparto, in fregio all'area parcheggio di Via delle Convertite, mentre il sub comparto B in una porzione di terreno, di proprietà della società Enomondo srl, confinante con lo stabilimento e ad oggi classificato agricolo.

Entrambi i manufatti sono inseriti in un'unica nuova scheda di progetto contenuta nella proposta di variante dello strumento urbanistico allegata insieme alla procedura di screening all'interno del procedimento unico autorizzativo ai sensi dell'art. 53 della Legge 24/2017. Tale variante urbanistica si rende necessaria per la variazione dell'altezza massima dei fabbricati consentita in relazione al sub comparto A ed alla variazione della destinazione d'uso urbanistica del lotto di terreno relativo al sub comparto B.

## **2. SUB COMPARTO A - FABBRICATO CON IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACIDO TARTARICO NATURALE**

### **2.1 STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO**

L'area di intervento si colloca all'interno dello stabilimento di Caviro di Faenza in adiacenza a Via Convertite ed è individuata catastalmente al foglio 83, mappale 113, sub 15.

Il progetto trattato al presente capitolo consiste nella realizzazione di un fabbricato destinato a contenere al suo interno l'impianto per la produzione di acido tartarico naturale.

Attualmente l'area di intervento è caratterizzata da una zona verde permeabile con alcune alberature, oltre ad una zona destinata a deposito di materiale già impermeabilizzata.

Si riporta di seguito l'immagine satellitare tratta da Google Earth con l'individuazione dell'area di intervento.

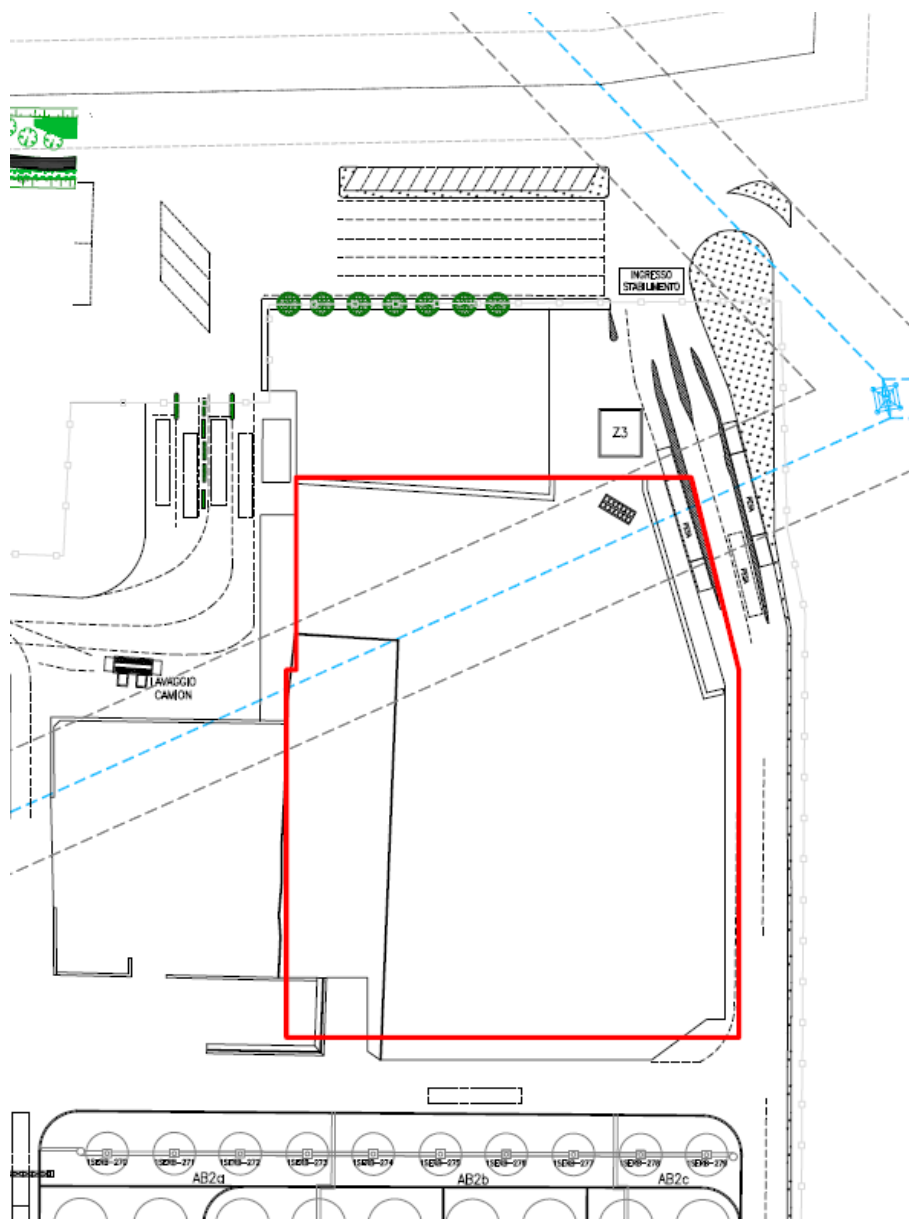


*Area di intervento*

## 2.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Gli interventi oggetto della presente sezione riguardano la realizzazione di un fabbricato per la produzione dell'acido tartarico naturale nello stabilimento Caviro di Faenza.

Il lotto di intervento individuato in scheda progetto è costituito da 11.172 metri quadri ed è individuato come da immagine sottostante.



*Lotto di intervento*

L'area è attualmente libera da fabbricati, parzialmente a verde e parzialmente a piazzale.

Nello specifico l'area di progetto verrà suddivisa tra:

- 7.526 mq di superficie impermeabile, di cui 5.831 per il fabbricato e 1.695 per la viabilità
- 3.646 mq di superficie permeabile (area verde).

Nell'area individuata come superficie coperta sarà realizzato un capannone con struttura in carpenteria metallica, fondazione su pali, solai di interpiano in grigliato, copertura e tamponamenti verticali in pannelli coibentati tipo sandwich.

Il fabbricato sarà rivestito con una lamiera di zinco titanio di colore verde secondo una partitura a doghe verticali, lungo la quale si alterneranno le aperture vetrate.

Tale involucro garantirà una resistenza al fuoco REI 30 grazie alla coibentazione in lana di roccia di 10 cm del pannello di tamponamento.

La copertura del fabbricato sarà realizzata in pannelli coibentati di lamiera dello spessore di 12 cm in poliuretano. La lamina esterna sarà di alluminio verniciato.

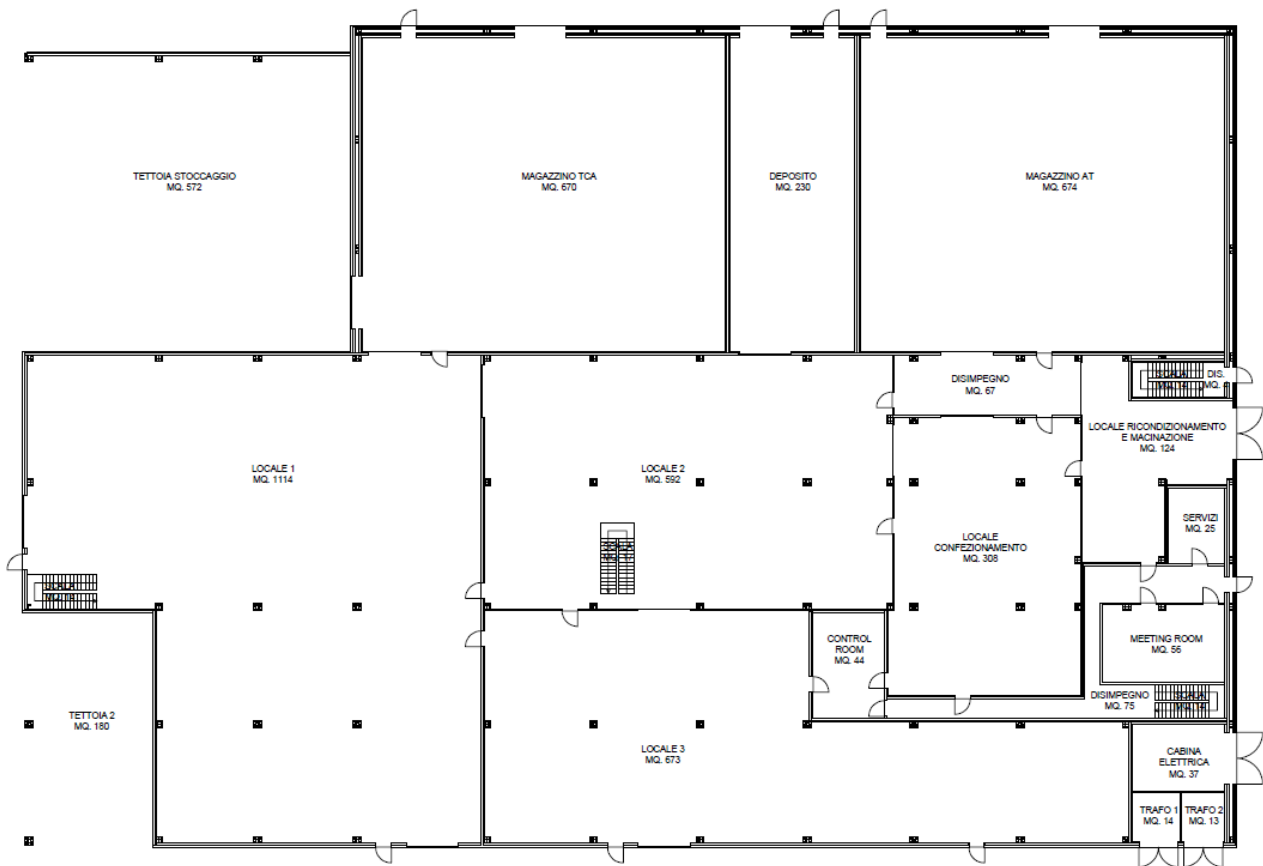
Il fabbricato si compone di aree chiuse tamponate e da alcune tettoie al piano terra. In verticale si sviluppa su tre piani con differenti altezze di interpiano.

Il piano del coperto si sviluppa per 3.673 mq ad un'altezza di 13 metri, per 1.906 mq a 16 metri, 2 terrazzi a quota 8.50 metri per 252 mq. Sul piano a 16 metri è prevista l'installazione di un sistema fotovoltaico con una potenza di 190 kWp con pannelli assicurati alle falde del corpo di fabbrica stesso.

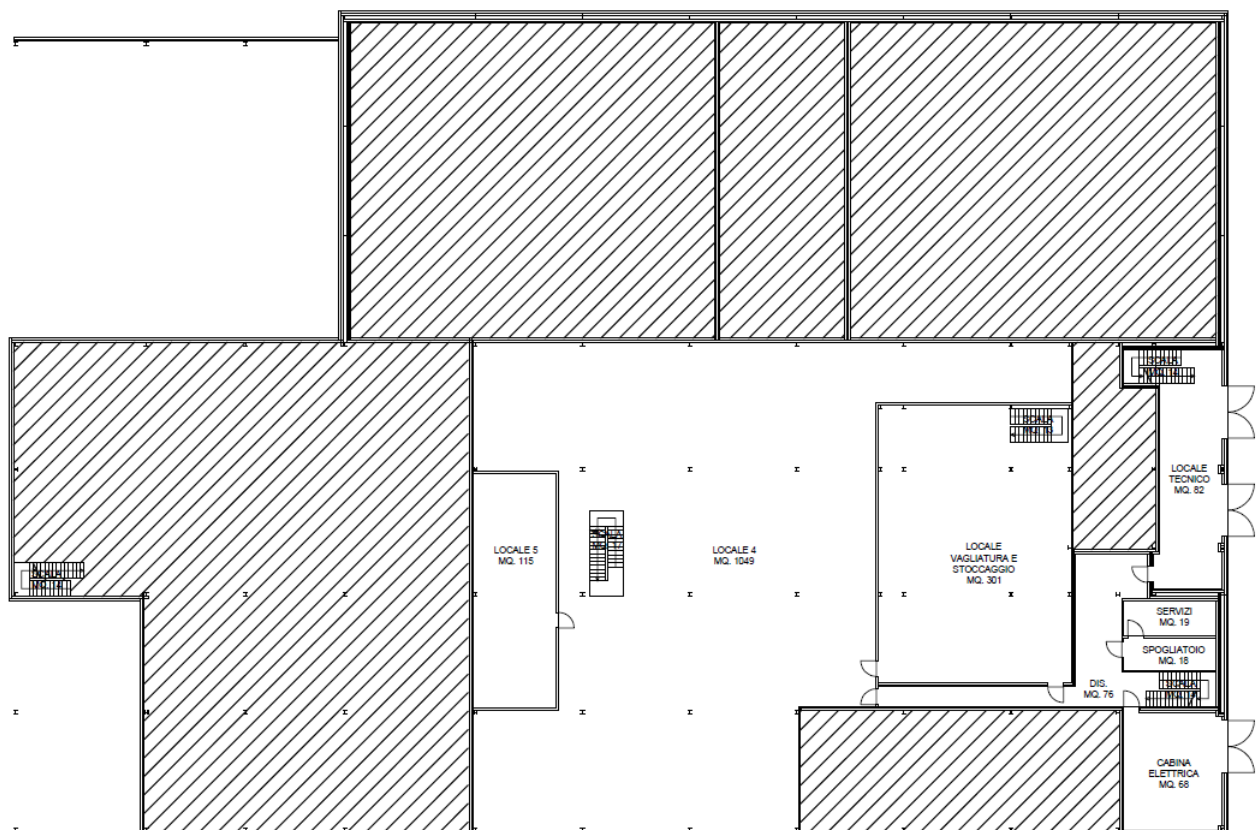
Internamente il fabbricato è suddiviso in vari compartimenti destinati a differenti attività, tra le quali deposito materia prima e finito, aree di lavorazione e zone destinate agli uffici ed ai servizi per i dipendenti.

Si riportano di seguito le planimetrie coi layout interni del capannone comprensive della disposizione del nuovo impianto.

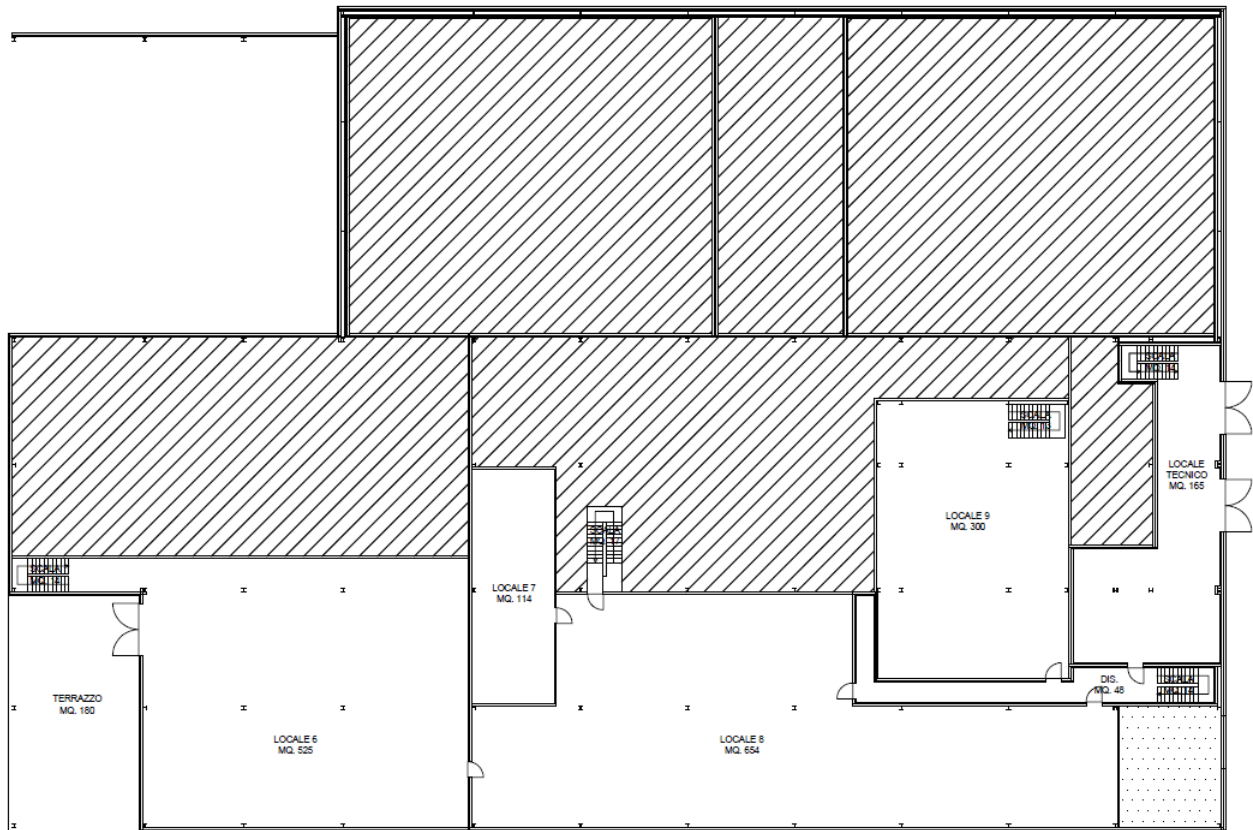




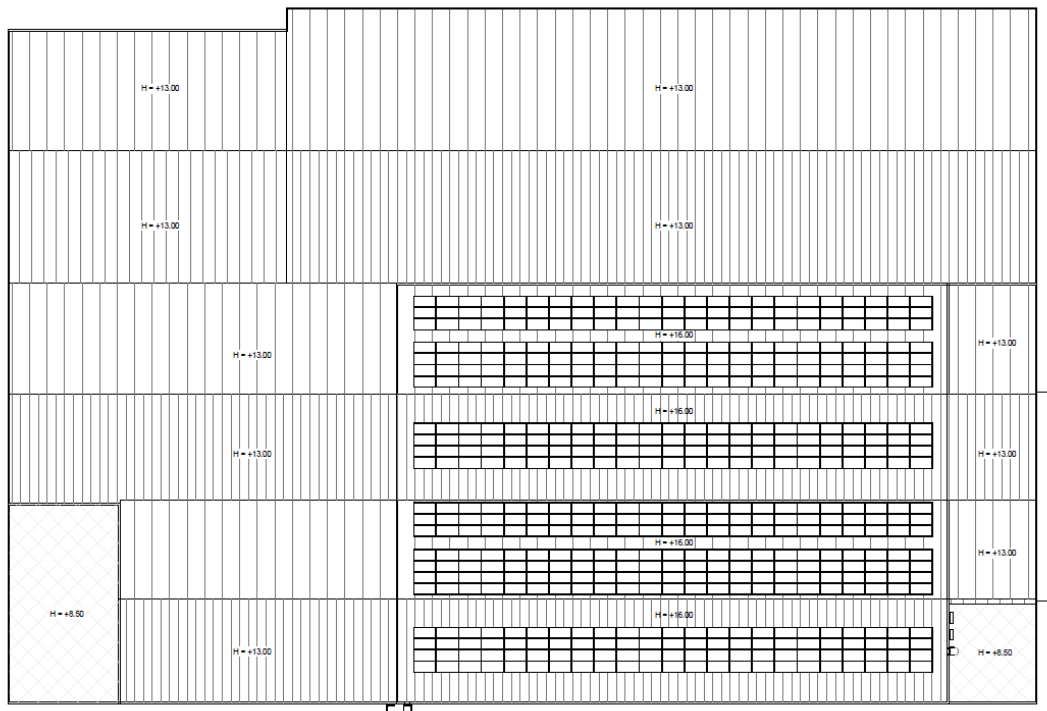
*Pianta piano terra (+0.00 m)*



*Pianta primo piano (+5.00 m)*



*Pianta secondo piano (+8.50 m)*



*Pianta del coperto (+13.00 m e +16.00 m)*



Oltre al fabbricato, sarà realizzato anche un pipe rack per il collegamento dei flussi del nuovo impianto ai manufatti esistenti e propedeutici all'attività.

Il fabbricato sarà rivestito con una lamiera graffiata di zinco titanio di colore verde secondo una partitura a doghe verticali, lungo la quale si alterneranno le aperture vetrate.

Nell'area prospiciente al fabbricato verrà allestita un'area verde con terrapieni di contenimento per la piantumazione delle essenze, all'interno della quale si snoderà il percorso pedonale di accesso allo stabilimento.

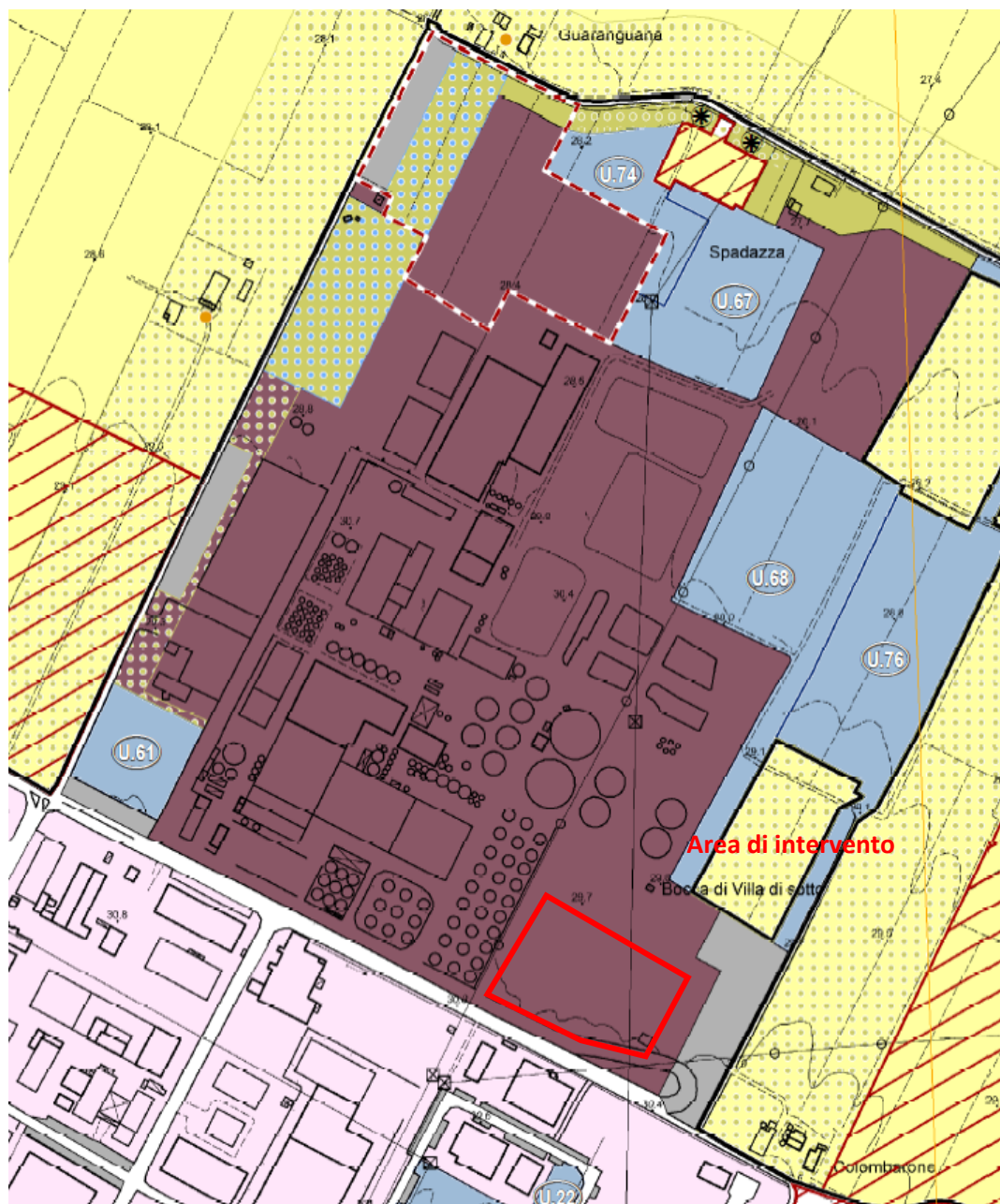




## 2.3 INQUADRAMENTO RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

### 2.3.1 Inquadramento rispetto a RUE

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della Tavola P7.3 di RUE, disciplinata dall'articolo 8 delle NTA del RUE.



Stralcio della Tavola P7.3 di RUE



<b>Centro urbano</b>	
	Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)
	Ambito produttivo specializzato (art. 8)
	Ambito misto di riqualificazione (art. 10)
_Aree urbane a disciplina specifica	
	Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)
	Accordi urbanistici in corso (art. 11.4)
	Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)
	Ambito residenziale misto Tessuti spontanei (art. 7)
	Ambito produttivo misto (art. 9)
	Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)
	Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)

*Legenda della Tavola P7.3 di RUE*

Si riporta l'articolo 8 della Tav. P.2, estratto dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), con le norme di attuazione dell'“Ambito produttivo specializzato”.

## **Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)**

### **1. Definizione**

E' l'insieme delle aree produttive esistenti all'interno del centro urbano, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche.  
Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000. |

### **2. Destinazioni d'uso**

Fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 24.4 [Sicurezza del territorio - Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [Usi del territorio] con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto, con un minimo sempre ammesso di 50 m<sup>2</sup>;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m<sup>2</sup>.

### **3. Interventi**

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento], con le seguenti limitazioni:

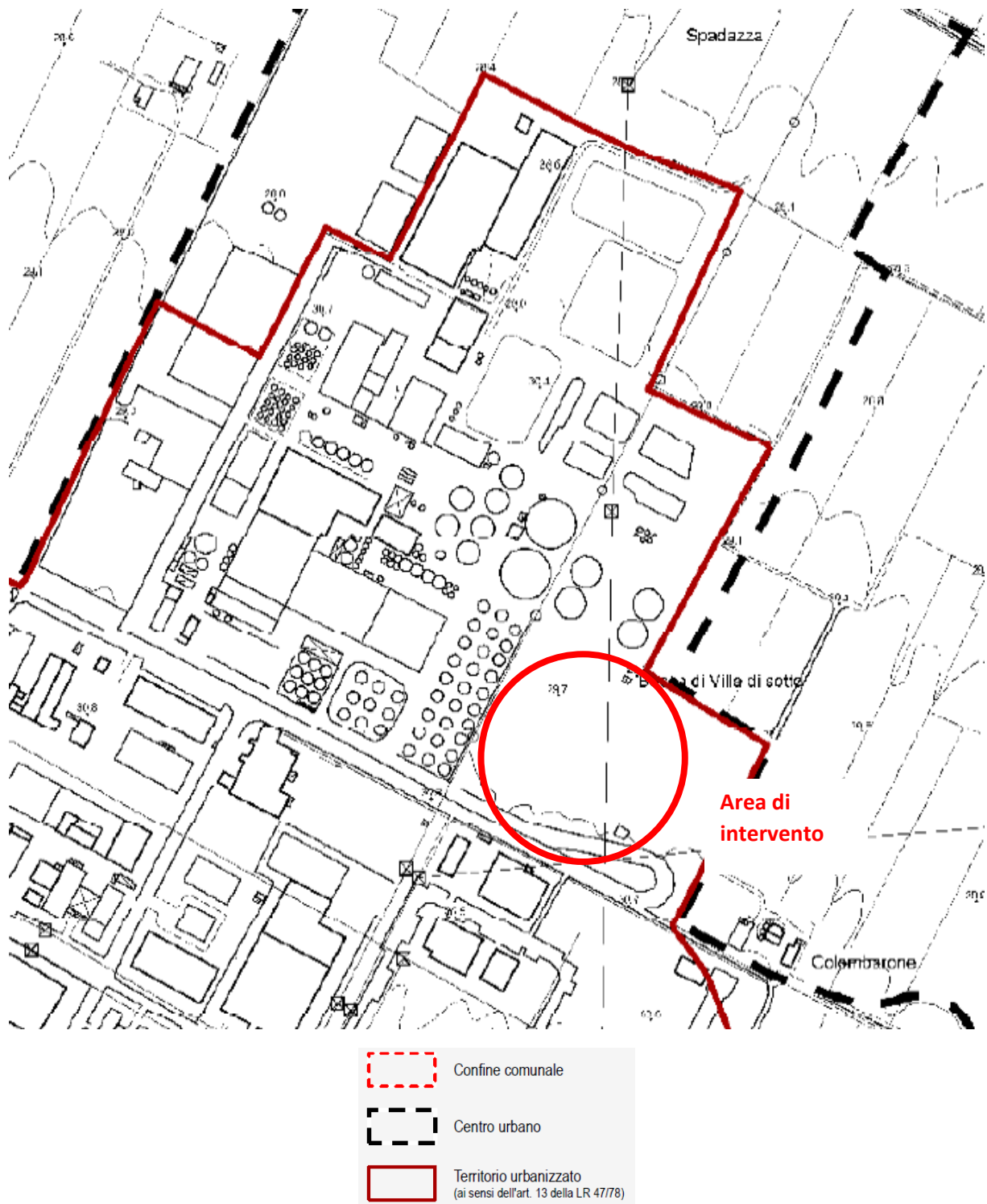
- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;
- rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

## ANALISI DEI VINCOLI DI RUE

### NATURA E PAESAGGIO

La Tavola A.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: natura e paesaggio”, non individua vincoli sull’area oggetto di intervento.

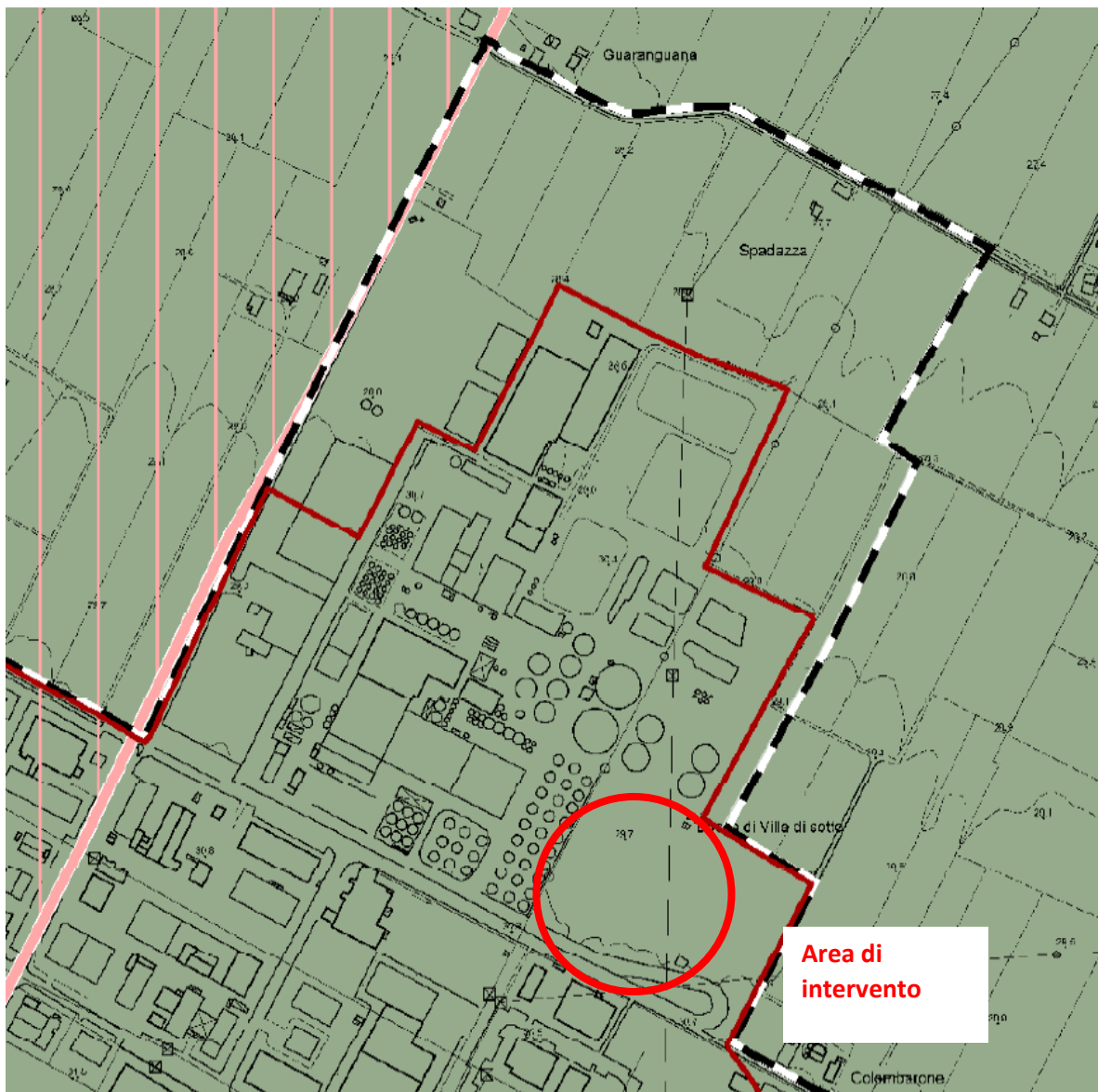









*Stralcio della Tavola A.7 di RUE*

## STORIA E ARCHEOLOGIA

La Tavola B.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: storia e archeologia”, definisce l’area ad alta potenzialità archeologica.

Il progetto prevede scavi significativi legati alle opere civili relativamente alla realizzazione di pali di fondazione di una lunghezza pari a circa 20 metri di profondità.



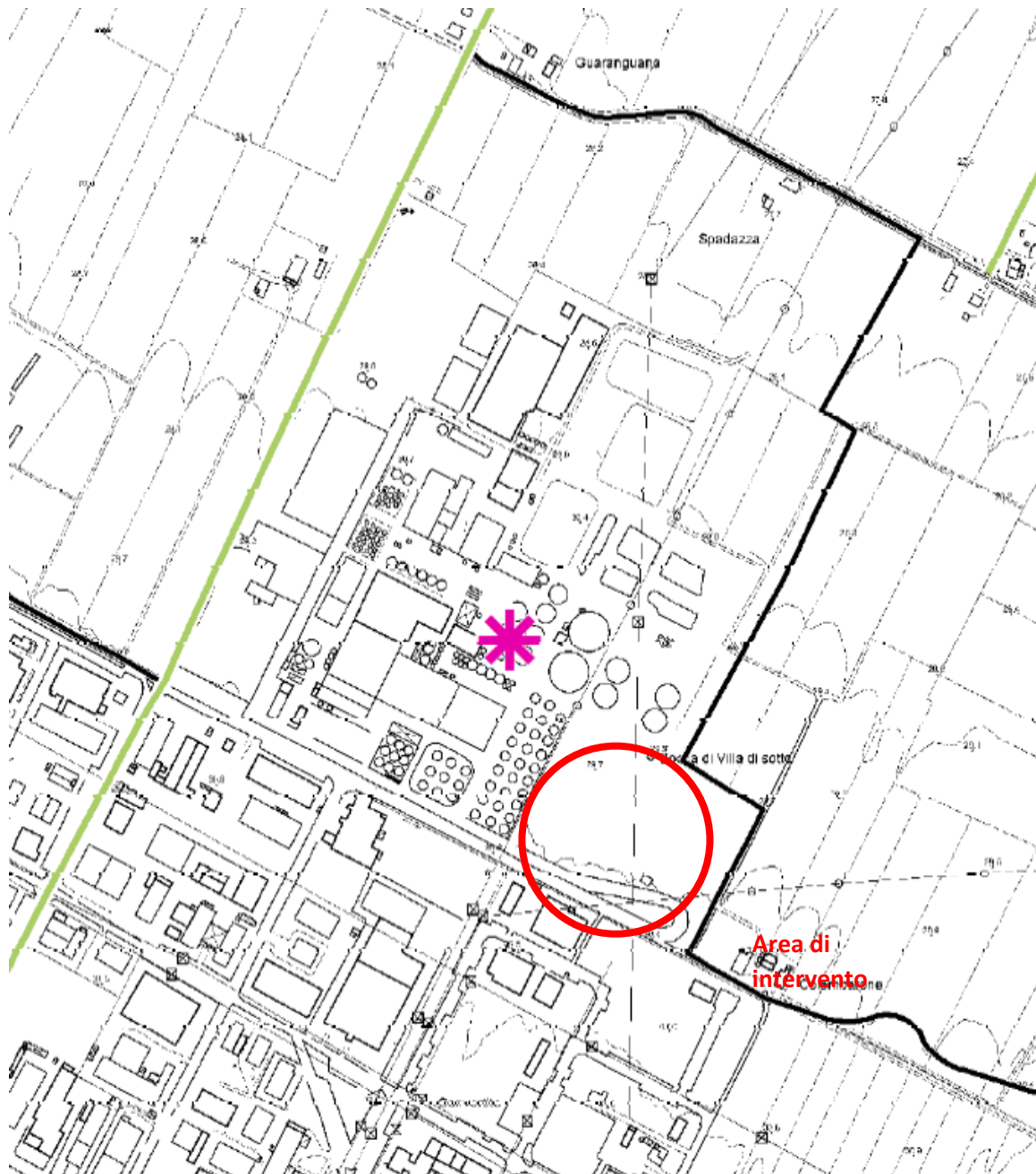
Tutela del patrimonio archeologico	
	Confine comunale
	Corsi d'acqua
	Centro urbano
	Territorio urbanizzato (ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78)
	Immobili ed aree di interesse archeologico (DLgs 42/2004)
	Aree di concentrazione di materiali archeologici
	Zona ad alta potenzialità archeologica

Stralcio della Tavola B.7 di RUE



## SICUREZZA DEL TERRITORIO

La Tavola C.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: sicurezza del territorio”, identifica lo stabilimento di Caviro come Azienda a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 09/05/2001. A tal proposito l’Azienda presenterà nell’ambito della istruttoria dichiarazione di non aggravio dei rischi ai sensi dell’All. D del D. Lgs. 105/2015.



Aziende a Rischio di Incidente Rilevante



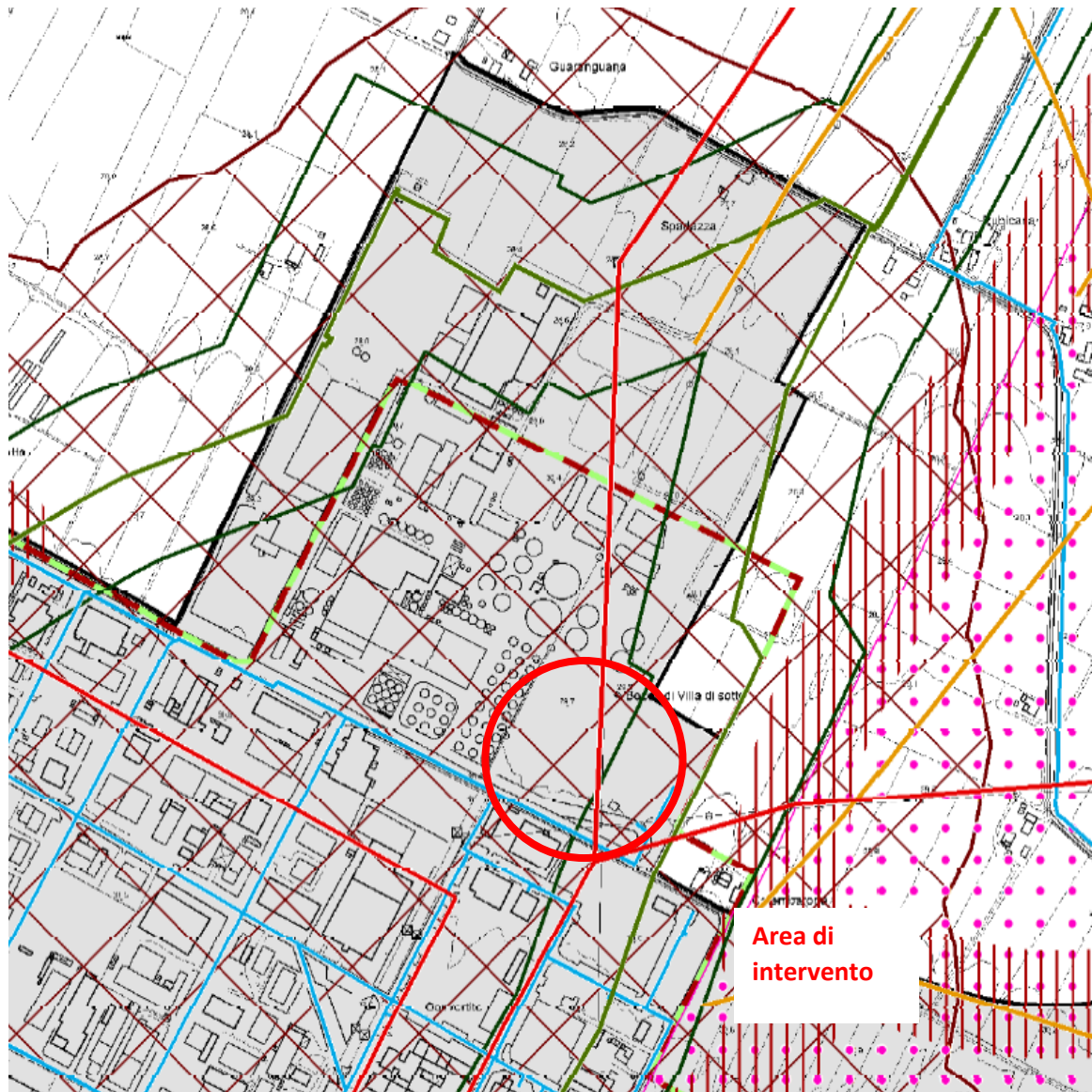
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (DM 09.05.2001)

*Stralcio della Tavola C.7 di RUE*

## IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

La Tavola D.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: impianti e infrastrutture”, inserisce l’area di intervento nel *perimetro del centro urbano* come definito all’art. 2.3 di RUE.

La tavola mostra inoltre il posizionamento della linea elettrica da 132 KV in prossimità del nuovo fabbricato, il cui tracciamento è compatibile con le fasce di rispetto determinate dalla servitù per la manutenzione dei cavi in favore dell’ente gestore.



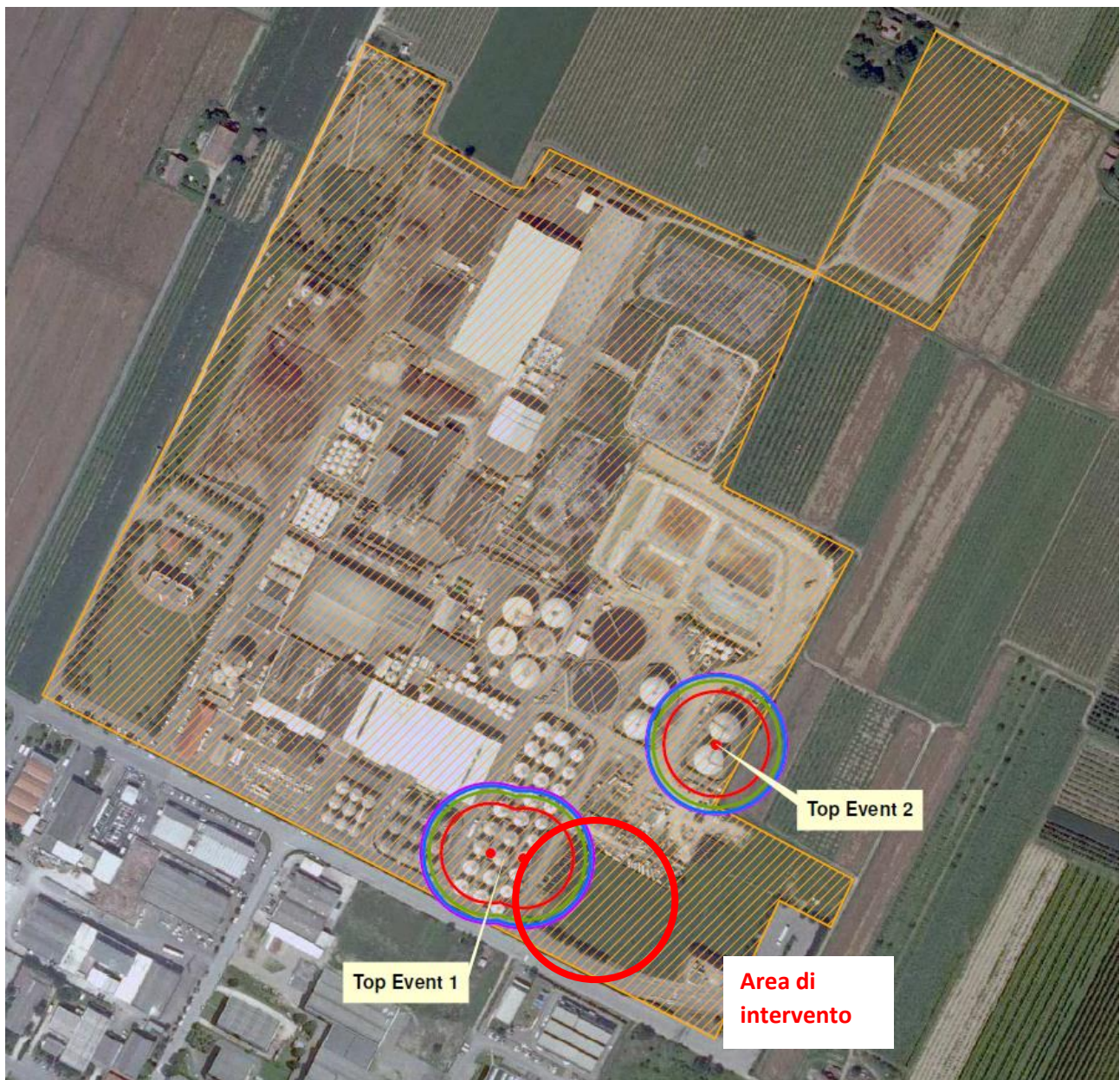
Stralcio della Tavola D.7 di RUE



### RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)

La Tavola P.6 del RUE, denominata “RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)”, identifica le aree di danno dovute ad eventi incidentali presenti all’interno dello stabilimento Caviro.

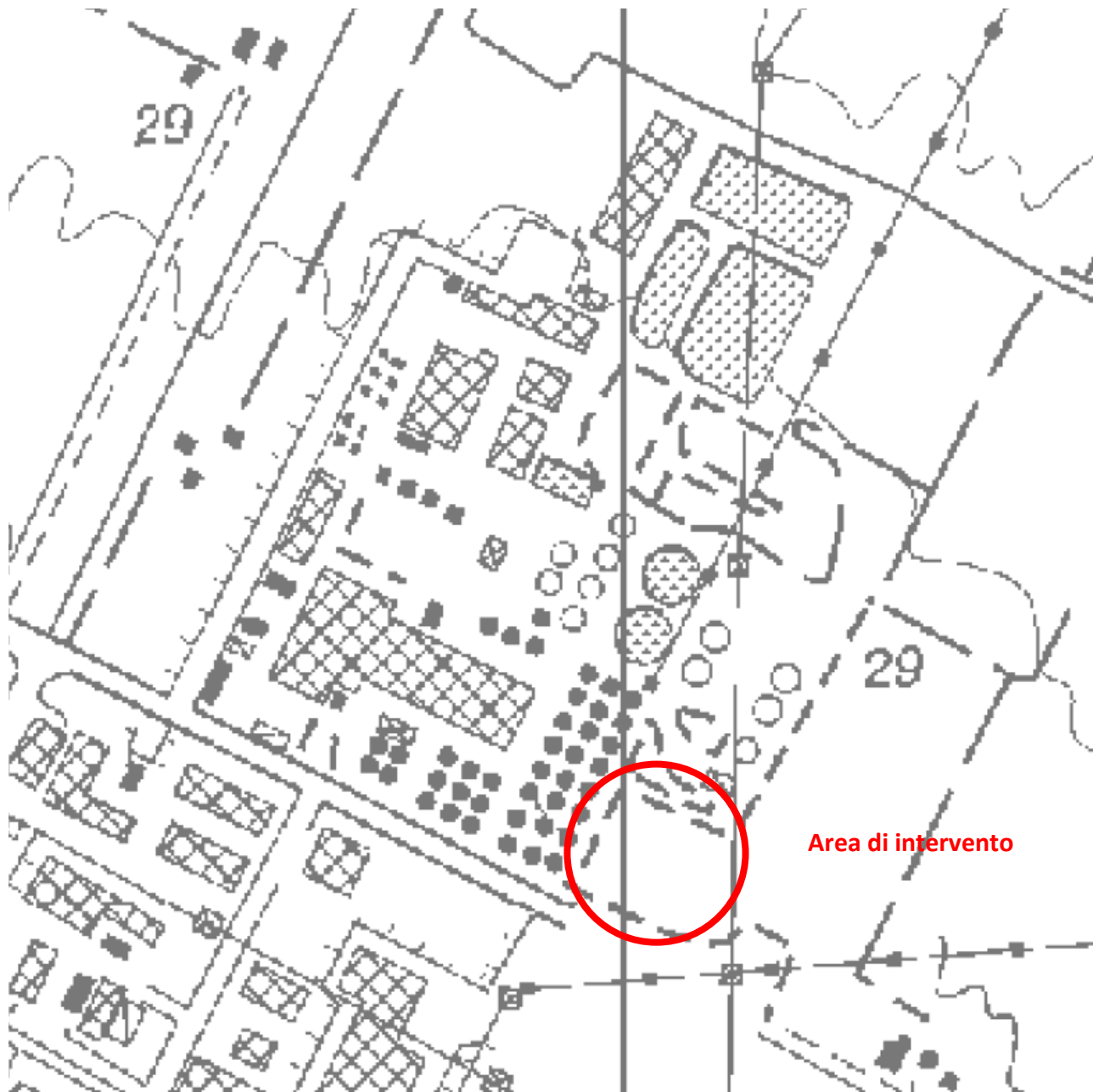
Il nuovo fabbricato ricade nell’area interessata dalla zona di danno del Top Event 1, oggi rinominato Top Event 4.1a nel Rapporto di Sicurezza Particolareggiato. Si rimanda alla pratica di esame progetto dei Vigili del Fuoco per le specifiche riguardo le misure di gestione del rischio in relazione all’evento atteso ed alle caratteristiche di resistenza al fuoco del nuovo fabbricato.



*Stralcio della Tavola P.6 di RUE*

### TIRANTE IDRICO

Nella “Tavola 239 NE – 239 SE” del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell’Emilia-Romagna ricade l’area di intervento. Questa non si trova in zone oggetto di potenziale allagamento ai sensi dell’articolo 6 del piano stesso.

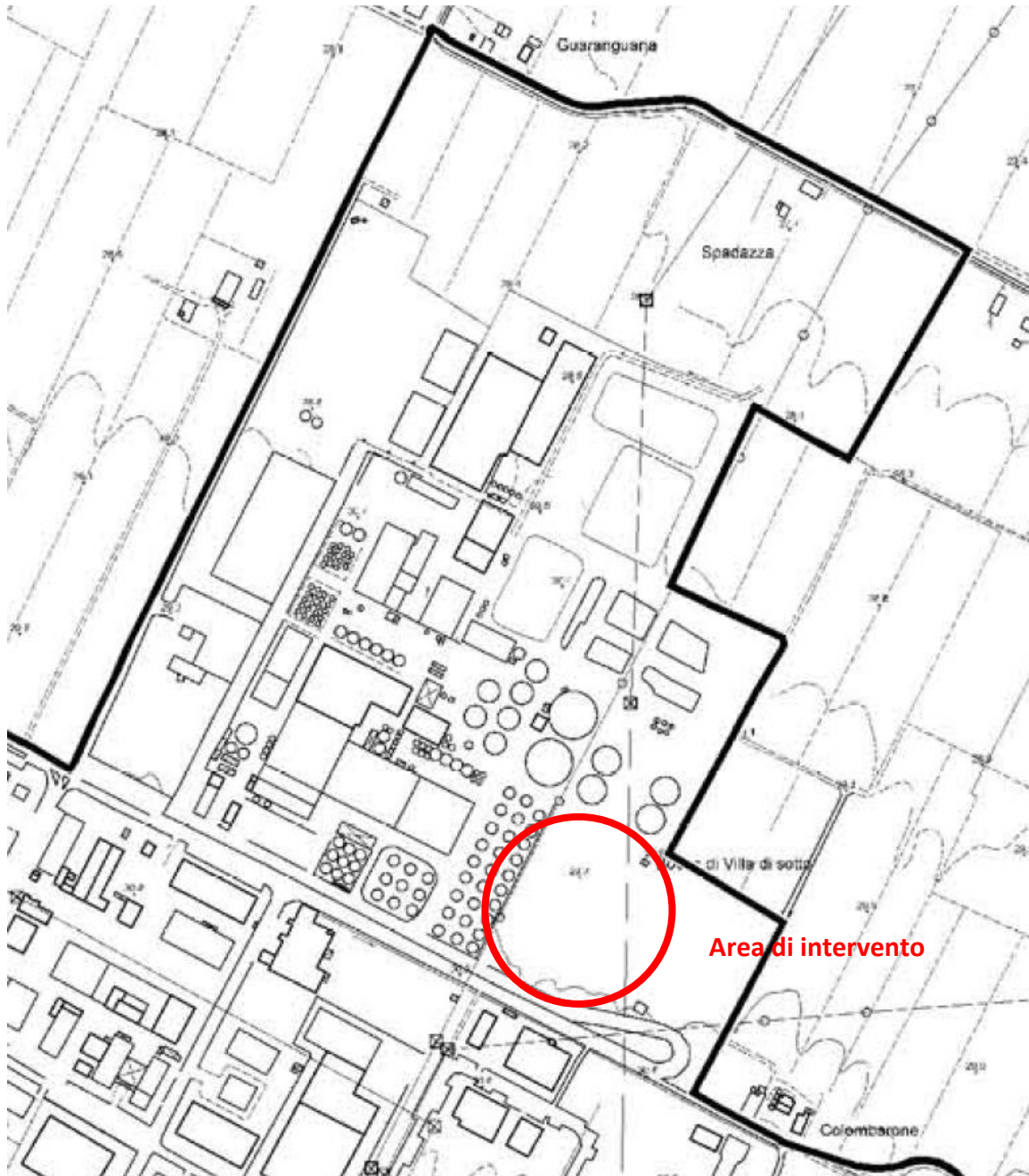


*Stralcio della Tavola D.7 di RUE*



## INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO AI FINI SISMICI

La Tavola A.1.4 del RUE, denominata “La C.L.E di Faenza”, inserisce l’area di intervento all’interno del centro urbano, ma non individua particolari criticità.



*Stralcio della Tavola A.1.4 di RUE*

In ambito sismico gli interventi oggetto del presente Permesso di Costruire sono soggetti ad autorizzazione sismica.

Al presente procedimento unico viene allegata la documentazione di presismica. Prima dell’inizio dei lavori, sarà depositata ed ottenuta l’autorizzazione sismica presso gli uffici competenti.

## 2.4 VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE

La trasformazione dell'area è subordinata alle indicazioni dell'articolo 26 delle Norme di Attuazione del RUE. Di seguito si esaminano i commi dell'articolo citato.

### 2.a. TRATTENIMENTO ACQUA

L'intervento prevede un incremento superiore a 25 mq di superficie impermeabile per cui l'acqua di pioggia sarà trattenuta in un bacino di laminazione all'interno dell'area di intervento relativa alla realizzazione della tettoia oggetto del presente procedimento unico. Si rimanda al relativo capitolo.

### 2.b. SICUREZZA PERTINENZE STRADALI

L'intervento è ubicato all'interno di uno stabilimento, ma in una zona non aperta alla viabilità pubblica per cui il presente comma non è applicabile al progetto in oggetto.

### 2.c. SICUREZZA SISMICA ED IDROGEOLOGICA

Si rimanda ai relativi elaborati contenuti nel volume relativo alla sismica.

### 2.d. PARCHEGGIO (O ALTRI SPAZI) DI USO PUBBLICO

In caso di aumento di superficie lorda, l'articolo 26 del RUE comporta la realizzazione di una nuova dotazione di parcheggi.

#### d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

##### - Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;
- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;
- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito, ricomprendendovi quelle eventualmente già esistenti.

Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito nel presente punto d.

- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono:

a) residenziale.....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
b) turistico ricettiva.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
c) produttiva.....	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
d) direzionale.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
e) commerciale.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
f) rurale.....	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul

Il medesimo articolo si applica nelle aree a destinazione produttiva per la determinazione di parcheggi ad uso privato in luogo dei parcheggi ad uso pubblico:

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere c1) e c2) dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.



c) produttiva

Comprende le seguenti funzioni:

c1) funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali compresi acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso; depositi;

c2) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente punto c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.

Ulteriormente il medesimo articolo precisa che:

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per le superfici strettamente necessarie ad ospitare impianti tecnologici;
- per interventi per i quali l'Amministrazione comunale riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

Il fabbricato in progetto ospiterà al suo interno un impianto costituito da serbatoi e linee di processo che lavoreranno in gran parte in autonomia.

Sono previsti quindi al suo interno spazi di servizio al personale dimensionati per una compresenza simultanea di massimo 5 addetti.

La restante parte dell'impianto sarà dedicata a stoccaggio e magazzino di materia prima e prodotto finito.

L'intervento si inserisce in un contesto di stabilimento esistente già dotato di parcheggi pertinenziali in misura adeguata alle proprie necessità. Inoltre, il processo di produzione dell'acido tartarico si pone come un'integrazione e completamento dei processi produttivi già svolti in stabilimento, e non come un ramo produttivo del tutto nuovo.

Ne consegue che a fronte di un volume e di una superficie rilevanti, impegnati in gran parte da strumentazione di processo e depositi, l'impegno in termini di personale sarà irrilevante, poiché la quasi totalità del fabbricato sarà impegnata da impianti tecnologici.

Per maggior chiarezza si rimanda all'elaborato grafico "Piante – Calcolo parcheggi" (documento 9.11 dell'elenco elaborati) che mostra i vani esclusi ai fini del calcolo della quota dei parcheggi.

Stante quanto sopra, la SUL viene calcolata escludendo le aree destinate ad ospitare gli impianti tecnologici per cui vengono considerate solo le superfici evidenziate in giallo nella tabella a seguire.

Piano		Locale	Mq	Sup. utile (mq)	Sup. accessoria (mq)
PIANO TERRA	+0.00	TETTOIA STOCCAGGIO	572		572
	+0.00	MAGAZZINO TCA	670	670	
	+0.00	DEPOSITO	230	230	
	+0.00	MAGAZZINO AT	674	674	
	+0.00	LOCALE 1	1114	1114	
	+0.00	LOCALE 2	595	595	
	+0.00	LOCALE 3	673	673	
	+0.00	TETTOIA	180		180
	+0.00	DISIMPEGNO	67	67	

	+0.00	LOCALE CONFEZIONAMENTO	308	308	
	+0.00	CONTROL ROOM	44	44	
	+0.00	LOCALE RICONDIZIONAMENTO	124	124	
	+0.00	SERVIZI	25	25	
	+0.00	DISIMPEGNO	75	75	
	+0.00	MEETING ROOM	56	56	
	+0.00	CABINA ELETTRICA	49		
	+0.00	TRAFO 1	7		
	+0.00	TRAFO 2	7		

PRIMO PIANO	+5.00	LOCALE 4	1035	1035	
	+5.00	LOCALE 5	115	115	
	+5.00	LOCALE VAGLIATURA	301	301	
	+5.00	LOCALE TECNICO	82	82	
	+5.00	DISIMPEGNO	10	10	
	+5.00	SERVIZI	19	19	
	+5.00	SPOGLIATOIO	18	18	
	+5.00	DISIMPEGNO	76	76	
	+5.00	CABINA ELETTRICA	68		

SECONDO PIANO	+8.50	TERRAZZO	180		180
	+8.50	TERRAZZO	67		67
	+8.50	LOCALE 6	525	525	
	+8.50	LOCALE 7	114	114	
	+8.50	LOCALE 8	654	654	
	+8.50	LOCALE 9	300	300	
	+8.50	DISIMPEGNO	48	48	
	+8.50	LOCALE TECNICO	165	165	

SCALA	14		14
SCALA	14		14
SCALA	14		14
SCALA	6		6
SCALA	17		17
SCALA	13		13

Pertanto la SUL considerata risulta pari a  $2.099,8 \text{ m}^2 = (1.945 + 258 \times 0.6) \text{ m}^2$  e di conseguenza la superficie da destinarsi a parcheggi sarà:

$$0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times \text{Sul} = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 2.099,8 \text{ m}^2 = 314,97 \text{ m}^2$$

Considerando che uno stalli ha dimensioni di  $2,50 \text{ m} \times 5 \text{ m}$ , ossia  $12,50 \text{ m}^2$ , serviranno 26 stalli dato che

$$314,97 \text{ m}^2 / 12,50 \text{ m}^2 = 25,20$$

Si prevede di destinare uno dei 26 stalli a posto auto per persone disabili. Si veda elaborato 9.9A Progetto parcheggi sub comparto A.

### 3.a. RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO

L'intervento prevede un incremento superiore a 25 mq di superficie impermeabile per cui il progetto deve garantire una permeabilità di almeno il 30% della Sf. Come già citato nel paragrafo 2.2, vengono individuate aree impermeabili ed aree permeabili all'interno del perimetro di intervento.

In particolare dall'analisi dei precedenti edilizi depositati presso l'Amministrazione Pubblica, si è posta particolare attenzione sui piani particolareggiati che hanno definito l'evoluzione dello stabilimento produttivo, ossia al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Area Caviro – Subcomparto IV – Scheda n° 18", di cui all'autorizzazione n° 1152 del 12/12/2005 e successive varianti.

Si prende in esame l'elaborato grafico 1.2 relativo alla autorizzazione unica SUAP n. 1048/2015 rilasciata in occasione della seconda variante al Piano particolareggiato nel quale è stata identificata come superficie minima permeabile destinata a verde privato di progetto un'area pari a 16.101 mq, a fronte di 21.454 mq realizzati/esistenti all'interno dell'intero comparto produttivo. Deriva quindi una eccedenza di superficie a verde privato per la realizzazione del IV comparto pari a 5.353 mq ancora disponibile.

L'intervento proposto per il sub comparto A, prevede la realizzazione di 3.646 mq di superficie permeabile, in parte in sovrapposizione all'area verde denominata Vp 13 bis nel Piano particolareggiato.

Ne consegue che il nuovo intervento non impermeabilizzando aree precedentemente destinate a verde, conserva le quote di permeabilità del comparto. La dotazione minima necessaria per il presente intervento pari a 3.351,60 mq (30% della superficie fondiaria) risulta quindi coperta dalla eccedenza di superficie permeabile ancora disponibile risultante dalla realizzazione del Piano Particolareggiato.

Si considera rispettato sia il requisito della permeabilità del 30% per il Sub Comparto A, sia la verifica della permeabilità estesa a tutta la proprietà.

### 3.b. ALBERATURE

L'articolo 75/11 del P.5 del RUE, in riferimento all'art. 26.3 lettera b delle NdA, definisce le *"Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi"*.

**Art. 75/11 Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi** (rif. art. 26.3 lettera b. delle NdA)

Con riferimento all'art. 26.3 lettera b. [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*] delle NdA, limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle NdA, nel caso di aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi ad alto fusto e di arbusti può essere calcolata in misura pari a 5 volte la Su in ampliamento, con un minimo di 1 albero.

Da progetto l'aumento di Su è pari a 8.121 m<sup>2</sup>. Per cui dovranno essere piantumati  $8.121 / 100 = 81$  alberi.

Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone, si sceglie di piantumare arbusti (quali vite e bosso) nell'equivalenza di 1 albero ad alto fusto a 3 arbusti. Al fine di riproporre una soluzione vegetazionale tipica

della zona geografica di intervento, si propone l'impianto della vite in abbinamento all'acero campestre ricreando così il sistema della "vite maritata".

Per cui il progetto dell'area verde prevede la piantumazione di:

- 10 alberi ad alto fusto (aceri campestri)
- 216 arbusti così suddivisi:
  - Nr. 168 viti,
  - Nr. 48 bossi.

Risulta quindi verificato il rispetto del RUE in quanto sono previsti

$$10 \text{ alberi} + 216 \text{ arbusti} = 5 \text{ alberi} + (216 / 3 \text{ alberi}) = 10 + 72 \text{ alberi} = 82 \text{ alberi}$$

Nello specifico si tende a chiarire che in base all'Allegato A del Regolamento del Verde, le specie inserite rientrano nel "Gruppo 1 – Specie ammesse in ambito extraurbano":

- Acero campestre: classe di grandezza 2,
- Vite comune: classe di grandezza rampicante,
- Bosso: classe di grandezza arbusto.

Il progetto del verde prevede inoltre l'abbattimento di alcune alberature esistenti presenti nel Sub Comparto poiché interferenti con la costruzione del fabbricato e con il sistema di viabilità pedonale di progetto.

Tale interferenza in relazione al filare di Querce presenti sul fronte di via Convertite non trova una soluzione di compromesso, in quanto la traslazione del fabbricato comporterebbe la compromissione del corretto funzionamento della viabilità di comparto. Inoltre le attività di processo previste all'interno del fabbricato impongono un regime di pulizia ed igiene che contrastano con la presenza di fogliame a terra in corrispondenza degli accessi. Si valuta quindi l'abbattimento delle seguenti alberature:

- 7 carpini (classe di grandezza 2),
- 16 querce piramidali (classe di grandezza 1).

Questi saranno compensati con l'inserimento di nuove alberature di pari classe di grandezza nell'equivalenza di 3 nuove alberature per ogni albero esistente abbattuto. Saranno quindi piantumati a compensazione rispettivamente:

- 21 aceri campestri (classe di grandezza 2),
- 48 pioppi (classe di grandezza 1).

Si rimanda alla pagina 1 dell'elaborato grafico "Progetto del verde – Sub comparto A" (documento 9.8.A dell'elenco elaborati) per l'individuazione delle alberature.

### 3.c. RIUTILIZZO ACQUA PIOVANA

L'intervento prevede un incremento di superficie impermeabile per cui deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche. Nello specifico le acque meteoriche, provenienti dalla copertura del nuovo fabbricato, saranno collettate al bacino di laminazione di 950 mq realizzato nel sub comparto B.

Quota parte di queste acque piovane saranno trattenute in apposito accumulo da destinare alla irrigazione dell'area verde.

### 3.d. EFFICIENZA ENERGETICA

Non pertinente.

### 4.a. TIPOLOGIE EDILIZIE AD ELEVATA ACCESSIBILITA' E IDENTITA'

L'intervento ricade in ambito produttivo per cui è escluso dalle regole della bioedilizia. Si rimanda agli elaborati relativi alla Legge 13 del 1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche nella zona del fabbricato destinata a servizi ed uffici. Si rimanda agli elaborati grafici di dettaglio per la verifica dell'accessibilità dei locali.

### 4.b. RIORDINO DEGLI SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA

L'intervento prevede un incremento di superficie utile quindi il requisito è pertinente. A tale scopo la disposizione dell'area verde è stata studiata e progettata come mitigazione paesaggistica tra il nuovo manufatto e l'ingresso dello stabilimento. Verranno al contempo rimossi elementi incongrui quali paver in appoggio al piazzale di deposito, sedime del futuro fabbricato.

### 4.c. RIQUALIFICAZIONE IMMOBILI ESISTENTI

Non si interviene su immobili esistenti, ma si realizza una nuova costruzione.

### 4.d. PROGETTO DEL PAESAGGIO

L'intervento prevede un incremento di superficie utile quindi il requisito è pertinente. Lungo i confini dello stabilimento, Caviro ha realizzato aree verdi di mitigazione, quali ad esempio l'Oasi delle Cicogne e le aree verdi attrezzate lungo Via Cerchia.

<b><u>Comma art. 26</u></b>	<b><u>Applicabilità al progetto</u></b>	<b><u>Note</u></b>
2.a Trattenimento acqua:  - Ambito di applicazione: fermo restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 mq. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).  - Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere	Applicato	Il progetto prevede la realizzazione di piazzali, viabilità e edifici con relative coperture.  I pluviali delle coperture saranno convogliati in apposita laminazione mentre le acque meteoriche di dilavamento di viabilità e

trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori		piazzali saranno inviate allo stadio ossidativo del depurazione aziendale per il loro trattamento.
<p>2.b Sicurezza pertinenza stradale</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e -qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.</p> <p>- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;</li> <li>• aspetti connessi a eventuale immissione di acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.</li> </ul>	Applicato	<p>Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati in una porzione dello stabilimento non direttamente visibili dalla strada pubblica e la realizzazione di una viabilità industriale più efficiente.</p> <p>Relativamente alle acque meteoriche si faccia riferimento a quanto sopra.</p>
<p>2.c Sicurezza sismica ed idrogeologica</p> <p>Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli artt. 5.6 [Centro storico - Vulnerabilità sismica] e 24.2 [Sicurezza del territorio - Elementi conoscitivi].</p>	Applicato	Dall'analisi allegata non si rilevano criticità
<p>2.d Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico</p> <p>- Ambito di applicazione</p> <p>- aumento di Sul;</p> <p>- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;</p> <p>- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;</p> <p>- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.</p> <p>Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito</p>	Applicato	Si veda paragrafo precedente punto 2.d



<p>nel presente punto d.</p> <p>- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono:</p> <p>a) residenziale..... 0,20 m2/m2 Sul</p> <p>b) turistico ricettiva..... 1,00 m2/m2 Sul</p> <p>c) produttiva..... 0,15 m2/m2 Sul</p> <p>d) direzionale..... 1,00 m2/m2 Sul</p> <p>e) commerciale..... 1,00 m2/m2 Sul</p> <p>f) rurale..... 0,00 m2/m2 Sul</p> <p>Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.</p>		
<p>3.a Riduzione dell'impatto edilizio</p> <p>- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m2, ristrutturazione edilizia, demolizione.</p> <p>- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera. In tutti gli interventi deve essere perseguita la massima permeabilità del lotto; nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente.</p>	<p>Applicato</p>	<p>Si veda paragrafo precedente punto 3.a</p>
<p>3.b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.</p> <p>- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m2 di Sf. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti</p>	<p>Applicato</p>	<p>Si veda paragrafo precedente punto 3.b</p>

per metro lineare). Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi], negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.		
<p>3c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)</p> <p>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m2. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.</p> <p>- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.</p>	Applicato	<p>L'intervento prevede un incremento di superficie impermeabile per cui deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche, in particolare si realizza una laminazione di 950 mq nel sub B anche a servizio dei pluviali del sub A.</p> <p>Quota parte delle acque piovane saranno trattenute in apposito accumulo da destinare alla irrigazione dell'area verde.</p>
<p>3d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)</p> <p>La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 29 [Incentivi]. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "Indice di prestazione energetica totale" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.</p> <p>Gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:</p> <p>- la "Prestazione energetica totale" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio ex post (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio ex-ante, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente: meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;</p> <p>- l'"Indice di prestazione energetica totale" dell'edificio ex-post dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.</p>	Non applicabile	

<p>4a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.</li> <li>- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno. Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m2 di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4. e C. dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia come definite al Titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.</li> </ul>	Non applicabile	
<p>4b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.</li> <li>- Prestazione: consiste nella valutazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli elementi incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc</li> </ul>	Applicato	L'intervento prevede un incremento di superficie utile quindi il requisito è pertinente. A tale scopo la disposizione dell'area verde è stata studiata e progettata come mitigazione paesaggistica tra il nuovo manufatto e l'ingresso dello stabilimento. Verranno al contempo rimossi elementi incongrui quali paver in appoggio al piazzale di deposito, sedime del futuro fabbricato.
<p>4c. Riqualificazione immobili esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo.</li> <li>- Prestazione: consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'unità di intervento, limitatamente all'area di proprietà, con l'obiettivo di rimozione delle situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio coperture in cemento amianto deteriorato, fermo restando gli adempimenti di legge in materia.</li> </ul>	Applicato	L'intervento non prevede interventi su immobili esistenti.
<p>4d. Progetto del paesaggio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove</li> </ul>	Applicato	E' prevista la realizzazione della fascia verde di filtro.

<p>costruzioni, cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.</p> <p>- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.</p> <p>Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospienza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.</p> <p>Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] delle presenti norme, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofi- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.</p>		
---	--	--

Si riporta di seguito la verifica di cui all'art. 26 comma 2.c



<b>7 (fa)</b>	$FA_{0,1-0,5s} = 1,8$ Ambito di media e bassa pianura con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte (AES8, AES8a), poggianti localmente a profondità variabile tra 10/25m su ghiaie (AES7) e sottostante substrato alluvionale "non rigido" (zona settentrionale di Faenza, Granarolo Faentino, Mezzeno, Pieve Cesato, Prada, Reda p.p.)
<b>8 (fa_a)</b>	$FA_{0,1-0,5s} = 1,9$ Ambito di conode terrazzato e piana di fondovalle con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AES8, AES8a), poggianti a profondità variabili tra 5/15m su ghiaie e substrato alluvionale "scarsamente rigido" (AES7) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>8 (fa_b)</b>	$FA_{0,1-0,5s} = 1,9$ Ambito di piana terrazzata intravalliva e di fondovalle con successioni irregolari di alluvioni parzialmente ghiaiose (AES7, AES8, AES8a), poggianti a profondità variabile tra 5/30m su substrato marino "detensionato" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (Santa Lucia delle Spianate)
<b>8 (fa_c)</b>	$FA_{0,1-0,5s} = 1,9$ Ambito collinare con substrato marino potenzialmente "detensionato" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (Oriolo dei Fichi)
<b>10 (fa)</b>	$FA_{0,1-0,5s} > 2$ Ambito di piana terrazzata intravalliva con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AES8, AES8a), poggianti a profondità variabile tra 5/10m su substrato marino "detensionato" (Argille Azzurre) (Errano).

*Stralcio tav B.3.31.a – Carta di microzonazione sismica*

Dall'analisi della planimetria si evince che l'area è classificata con zona 7 (fa). Tale classificazione è stata confermata dalla indagine geologica svolta, che ha escluso il rischio di liquefazione. Considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.1 – Carta della pericolosità idrogeologica*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.5 – Carta del rischio di incendi boschivi*

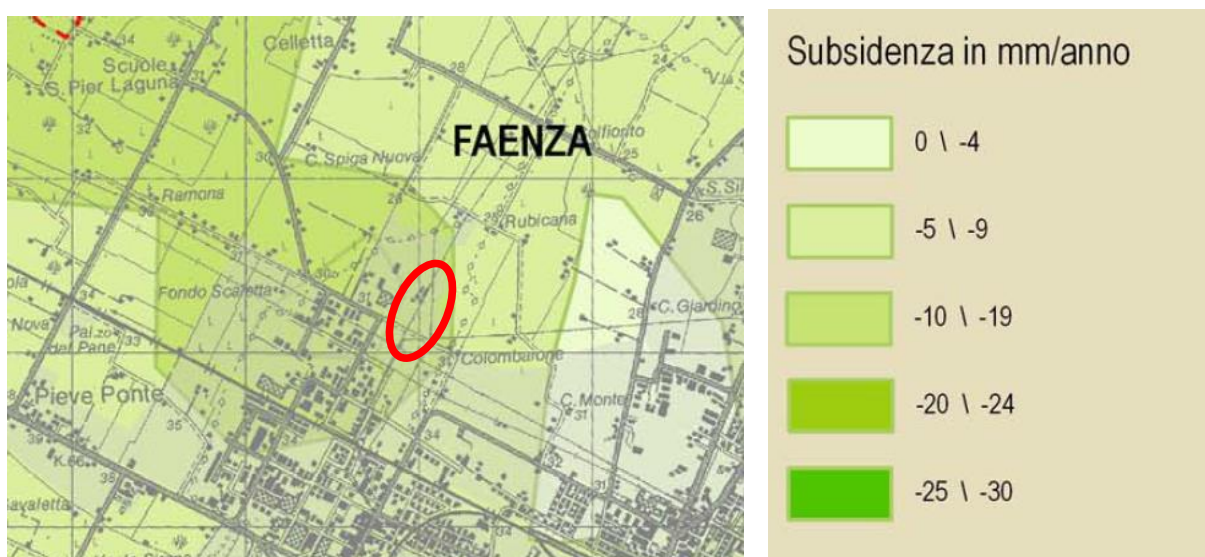
Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.





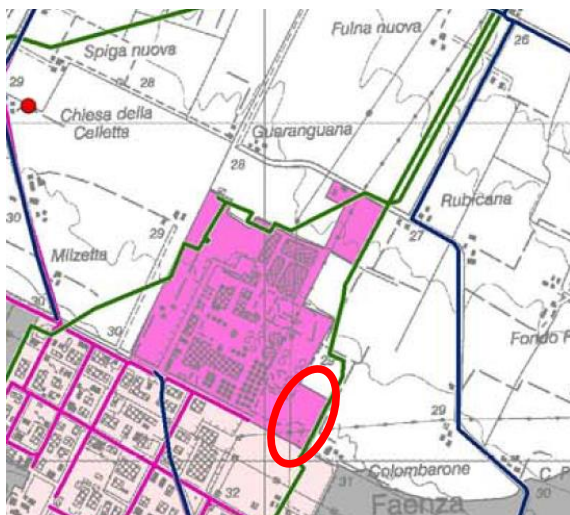
*Stralcio tav. B.3.4 – Carta delle alluvioni storiche*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.6 – Carta della subsidenza*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.7 – Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi di rischio nelle U.I.E a rischio R1, R2, R3 ed R4*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.

## 2.5 CALCOLO DEGLI INDICI

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici del fabbricato per la produzione dell'acido tartarico naturale:

Piano		Locale	Mq	Sup. utile (mq)	Sup. accessoria (mq)	Sup. utile lorda (mq)
PIANO TERRA	+0.00	TETTOIA STOCCAGGIO	572		572	5755
	+0.00	MAGAZZINO TCA	670	670		
	+0.00	DEPOSITO	230	230		
	+0.00	MAGAZZINO AT	674	674		
	+0.00	LOCALE 1	1114	1114		
	+0.00	LOCALE 2	592	592		
	+0.00	LOCALE 3	673	673		
	+0.00	TETTOIA	180		180	
	+0.00	DISIMPEGNO	67	67		
	+0.00	LOCALE CONFEZIONAMENTO	308	308		
	+0.00	CONTROL ROOM	44	44		
	+0.00	LOCALE RICONDIZIONAMENTO	124	124		
	+0.00	SERVIZI	25	25		
	+0.00	DISIMPEGNO	75	75		
	+0.00	MEETING ROOM	56	56		
	+0.00	CABINA ELETTRICA	49			
	+0.00	TRAFO 1	7			
	+0.00	TRAFO 2	7			
SCALA			14		14	
SCALA			14		14	
SCALA			14		14	
SCALA			6		6	
SCALA			17		17	
SCALA			13		13	
PRIMO PIANO	+5.00	LOCALE 4	1024	1024		1805
	+5.00	LOCALE 5	115	115		
	+5.00	LOCALE VAGLIATURA	301	301		
	+5.00	LOCALE TECNICO	82	82		
	+5.00	DISIMPEGNO	10	10		
	+5.00	SERVIZI	19	19		
	+5.00	SPOGLIATOIO	18	18		
	+5.00	DISIMPEGNO	76	76		
+5.00	CABINA ELETTRICA	68				
SECONDO PIANO	+8.50	TERRAZZO	180		180	1991
	+8.50	TERRAZZO	67		67	
	+8.50	LOCALE 6	525	525		
	+8.50	LOCALE 7	114	114		
	+8.50	LOCALE 8	654	654		
	+8.50	LOCALE 9	300	300		
	+8.50	DISIMPEGNO	48	48		
	+8.50	LOCALE TECNICO	165	165		
TOTALE			9311	8103	1077	9551

Si riporta nel seguito il calcolo della superficie utile di stabilimento:

Superficie utilizzata al 02/06/1998 come da tabella allegata a Piano Particolareggiato "Area Caviro"

mq 46.946,00

CALCOLO DELLA Su POTENZIALE

Superficie in schedina = mq. 283.760

Viabilità = mq. (3.226+603+756+584+989) = mq. 6.158

Superficie territoriale = mq. (283.760-6.158) = mq. 277.602 (St)

Su potenziale 40% della St = 110.040,80 mq

Su utilizzata al 02/06/1998

I comparto mq. 29.757

II comparto mq. 6.604

V3 mq. 1.500

Compost mq. 3.287

Tettoia Compost mq. 5.425

Fondo Spadazza mq. 373

-----

Totale mq. 46.946

Successivamente sono state edificate le seguenti superfici:

C.E. 313 del 08/09/2000 mq 144,00

C.E. 205 del 19/06/2000 mq 4.143,89

C.E. 53 del 24/02/2000 mq 185,00

C.E. 315 del 30/07/2002 mq 143,00

P.C. 27 del 16/03/2006 mq 971,70

-----

Totale mq 5.587,59

Opere di cui alla Autorizzazione Provincia di Ravenna n. 159 del 10/04/2008 ex art. 12 Dlgs 387/03

A - Capannone stoccaggio biomasse

33,40 x 58,10 = mq 1.940,54

12,50 x 7,50 = mq 93,75

-----  
Totale A mq 2.034,29

B - Palazzina Tecnologica

44,00 x 20,00 = mq 880,00

13,60 x 20,00 = mq 272,00  
-----

Totale B mq 1.152,00

P.C. 1117 del 19/11/2008 mq 11,85

P.C. prot. 61937 del 12/12/2014 mq 27,71

PAS n. 8490 del 01/06/2015 nuovo accesso di stabilimento: mq 44,62

P.d.C. 552/2016 mq 223,20

PAS Pratica SUAP n. 905/2016 capannone scarico fanghi: mq 525

Pdc Pratica SUAP n. 1363/2017 deposito Ceneri Enomondo: mq 875

PAS Pratica SUAP n. 2291/2017 variante accesso stabilimento: mq 19.84

PAS Pratica SUAP n. 1272/2018 ampliamento capannone scarico fanghi: mq 630

Permesso di costruire n. 2616/2017 capannone deposito: mq 320

Istanza di permesso di costruire impianto liquefazione CO2: mq 206.04

PAUR nuovo impianto di compostaggio DGR N. 2144 DEL 22/11/2019 mq 9.970+ 5.000

Pertanto la superficie utile ad oggi autorizzata è pari a **73.714,481 mq**, la superficie massima costruibile all'interno dello stabilimento è pari a **110.040,80 mq**.

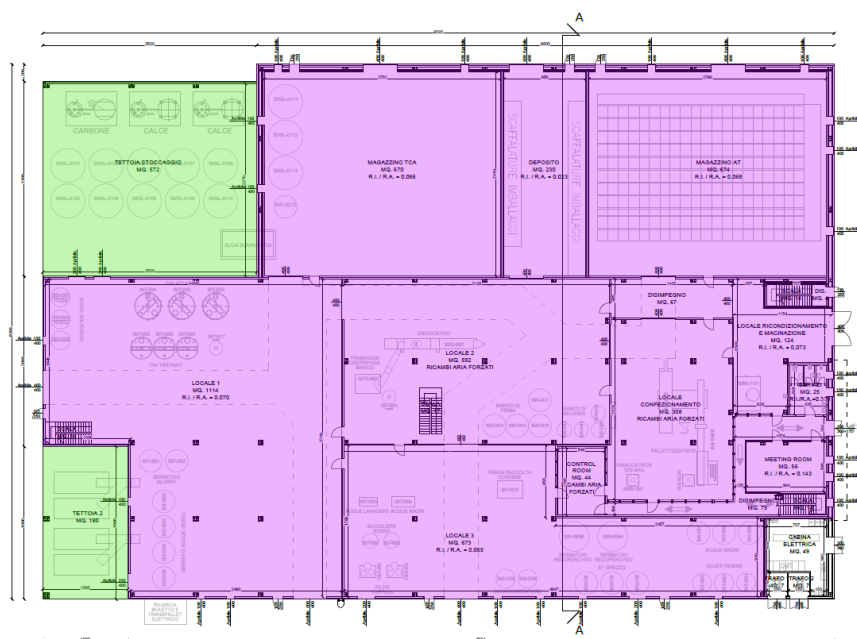
L'intervento oggetto del presente sub comparto prevede la realizzazione di 9.551,00 mq di nuova SUL, pertanto l'intervento rispetta l'utilizzo dell'indice.

## 2.6 CALCOLO DEGLI ONERI

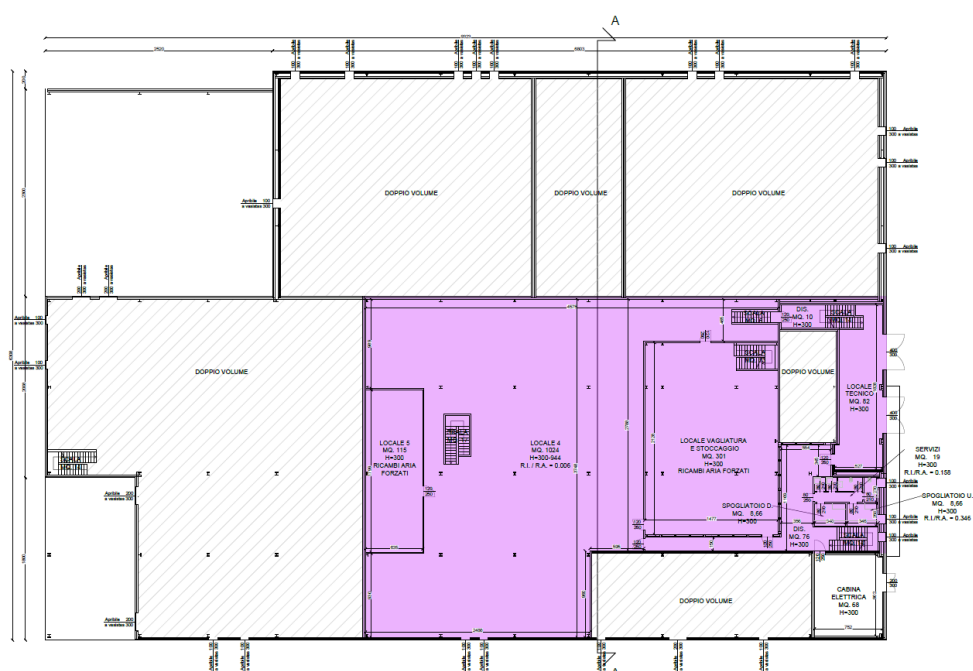
Per il calcolo degli oneri, si estrapolano i parametri dall' "Allegato 2 Testo coordinato" della DAL n. 186/2018.

### CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 + U2)

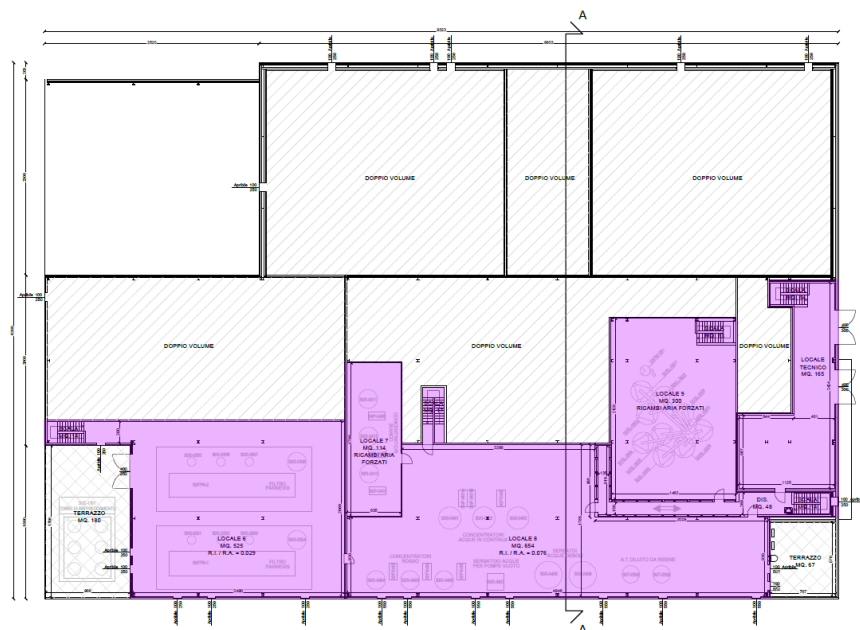
Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, si considera la Superficie Utile lorda (SuL) esaminata in precedenza moltiplicata per 15,81 €/m2.



*Pianta piano terra (+0.00 m)*



*Pianta primo piano (+5.00 m)*



Pianta secondo piano (+8.50 m)

Per le tettoie ed i depositi si valuta una riduzione del 30% (locali evidenziati in verde), per cui risulta che:

$$15,81 \text{ €/m}^2 \times \text{SuL (tettoie a uso deposito)} \times 0,70 = 15,81 \text{ €/m}^2 \times 759 \text{ m}^2 \times 0,70 = 8'399,85 \text{ €}$$

Per la restante parte del fabbricato (locali evidenziati in rosa), si ha che:

$$15,81 \text{ €/m}^2 \times \text{SuL} = 15,81 \text{ €/m}^2 \times (9'551 - 759) \text{ m}^2 = 15,81 \text{ €/m}^2 \times 8'792 \text{ m}^2 = 139'001,52 \text{ €}$$

Per cui risulta che gli oneri di urbanizzazione sono pari a:

$$8'399,85 \text{ €} + 139'001,52 \text{ €} = 147'401,37 \text{ €}$$

### CONTRIBUTI "D" E "S"

Per i contributi "D" e "S" si considera un coefficiente di inquinamento di 4 € + 3 € moltiplicato per la superficie lorda del fabbricato, cioè:

$$D: 4 \text{ €} \times \text{SLorda} \times K_d = 4 \text{ €/m}^2 \times 9551 \text{ m}^2 \times 1,5 = 57'306 \text{ €}$$

Dove  $K_d=1,5$  per le attività industriali definite insalubri (come da DM del 5 settembre 1994, parte I, lettera c)

$$S: 3 \text{ €} \times \text{SLorda} \times K_s = 3 \text{ €/m}^2 \times 9551 \text{ m}^2 \times 1,5 = 42'979,50 \text{ €}$$

Dove  $K_s=1,5$  per incremento di superfici impermeabilizzate

Per cui risulta che i contributi D + S sono pari a:

$$57'306 \text{ €} + 42'979,50 \text{ €} = 100'285,50 \text{ €}$$

### COSTO DI COSTRUZIONE

Per la funzione produttiva il costo di costruzione (QCC) non è dovuto quindi non si procede al relativo calcolo.

In base alle valutazioni svolte, gli oneri quotano:

$$147'401,37 \text{ €} + 100'285,50 \text{ €} = \mathbf{247'686,87 \text{ euro}}$$



### **3. SUB COMPARTO B – TETTOIA STOCCAGGIO FECCE D’UVA, NUOVO EDIFICIO LOGISTICA E RELATIVA VIABILITA’**

#### **3.1 STATO ATTUALE DELL’AREA DI INTERVENTO**

Allo stato attuale lo stoccaggio della feccia è realizzato su piazzali coperti nel cuore dello stabilimento di Caviro Extra con l’impossibilità di applicare criteri di gestione dei lotti, visti gli spazi esigui disponibili.

Nell’ottica di razionalizzare la logistica dei processi e di movimentazione delle materie prime, Caviro Extra intende realizzare una nuova tettoia dedicata allo stoccaggio della feccia, sul terreno individuato nella



*Terreno oggetto di intervento*

immagine satellitare che segue.

Il terreno, di proprietà di Enomondo, sarà concesso in uso a Caviro Extra con un diritto di superficie.



### 3.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto prevede, in estrema sintesi, la realizzazione dei seguenti interventi:

- urbanizzazione di una superficie complessiva pari a 4.445 mq per piazzali e relativa viabilità circostante, nonché la realizzazione della viabilità per il nuovo accesso allo stabilimento;
- locale adibito ad accogliere il personale addetto alla logistica biomasse e rifiuti per 115 mq;
- costruzione di tettoia con struttura in calcestruzzo prefabbricato, di superficie pari a 3.745 mq;
- realizzazione di bacino di laminazione in terra di superficie pari a 950 mq.

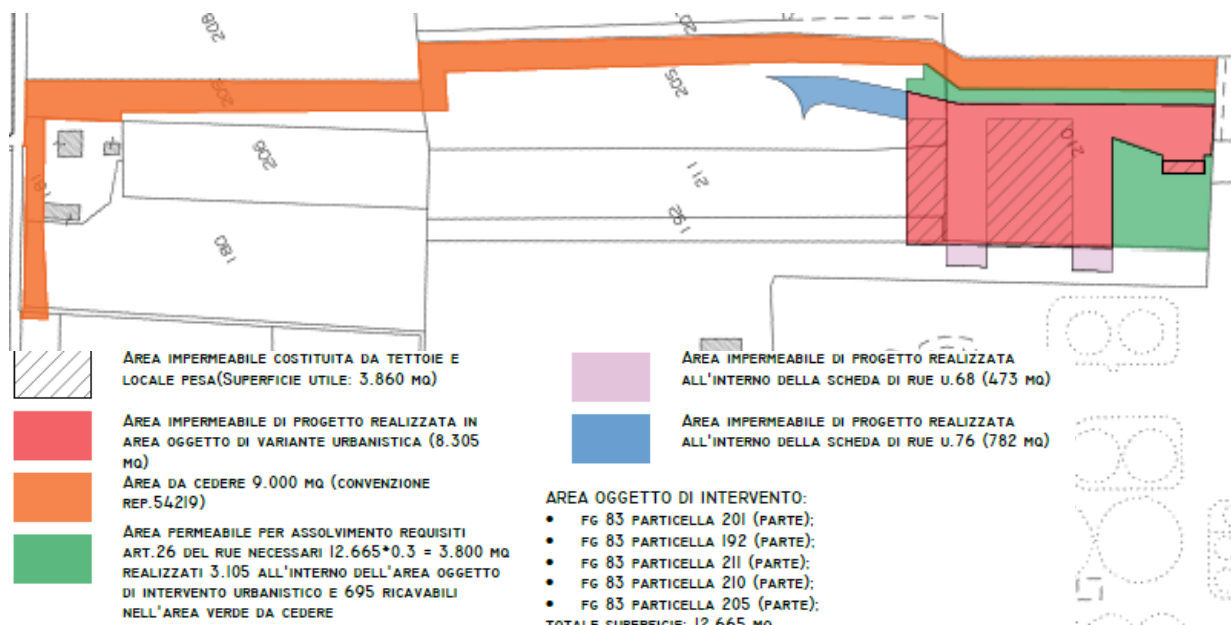
La superficie territoriale oggetto di intervento è pari a 12.665 mq. Solamente 11.410 mq sono soggetti a variante urbanistica di PSC e RUE perché attualmente a destinazione agricola.

In questa superficie di variante sono compresi:

- |  |          |
|--|----------|
| ✓ piazzali e viabilità a servizio dello stabilimento Caviro/Enomondo | 4.445 mq |
| ✓ area coperta tettoia ad uso deposito feccia                        | 3.745 mq |
| ✓ area permeabile (inclusi 950 mq di laminazione)                    | 3.105 mq |
| ✓ area coperta locale logistica                                      | 115 mq   |

La restante parte (1.255 mq) ricade all'interno delle schede di RUE U.68 e U.76. Nello specifico:

- ✓ 473 mq interni alla scheda U.68, destinati alla realizzazione di viabilità di collegamento alla strada esistente;
- ✓ 482 mq interni alla scheda U.76, destinati alla realizzazione di viabilità di collegamento alla strada esistente.



*Stralcio lotto di intervento*

L'intervento sarà realizzato per lotti funzionali successivi. Anche le reti tecniche saranno realizzate in maniera da essere pienamente funzionali al termine di ogni lotto.

La suddivisione dei lotti degli interventi è realizzata come segue:

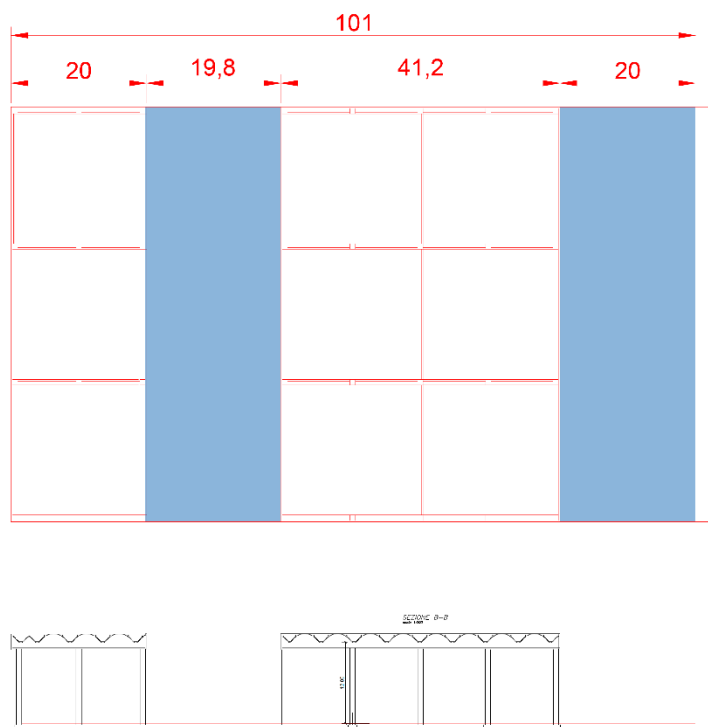
- 1° lotto: realizzazione di tettoia feccia  $S = 2.521$  mq;
- 2° lotto: realizzazione di tettoia feccia  $S = 1.224$  mq;
- 3° lotto: realizzazione di nuovo ingresso comprensivo di pese, locale logistica e viabilità di accesso.

Si prevede la costruzione di una tettoia con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, avente le seguenti dimensioni:

- ✓ tettoia 1° lotto - larghezza 61,2 m; lunghezza 41,2 m; altezza utile 12 m
- ✓ tettoia 2° lotto - larghezza 61,2 m; lunghezza 20 m; altezza utile 12 m

Verrà realizzato un bacino di laminazione di circa 950 mq, profondità 0,5 m, in grado di accogliere le acque piovane generate dalla raccolta dei pluviali relativi agli interventi del sub comparto A e sub comparto B, che saranno poi scaricate gradualmente nel fosso identificato come Scolo Cantrighetto III.

Le acque di dilavamento della viabilità di pertinenza del sub comparto B saranno recapitate nel pozzetto di sollevamento CS13 quindi allo stadio ossidativo del depuratore aziendale.



*Figura 1: Tettoia deposito feccia*

Relativamente al 3° lotto l'intervento si prevede la realizzazione di un nuovo accesso, di n° 4 nuove pesche a servizio dell'intero stabilimento e di un nuovo locale per gli addetti alla logistica avente superficie coperta pari a 115 mq.

Detto nuovo ingresso renderà più funzionale e sicuro l'accesso dei mezzi allo stabilimento permettendo una più efficace gestione del controllo accessi. A tal proposito il locale logistica sarà strutturato in modo tale da poter differenziare l'accesso dei visitatori e del personale esterno (ad esempio personale che deve accedere ad eventuali cantieri interni) dai mezzi pesanti atti alla movimentazione di materie.

Si rimanda agli elaborati grafici allegati per i dettagli planimetrici del locale pesa e della viabilità di accesso.

La trasformazione urbanistica dei terreni, da area agricola ad area industriale, determina la necessità ai sensi dell'art. 35 L.R. 24/2017, di realizzare opere da cedere all'Amministrazione Comunale, che nel caso specifico sono state già contabilizzate e convenzionate nel corso del 2020 nell'ambito dell'iter di AU finalizzato alla costruzione di piazzali per lo stoccaggio di ACV.

Si rimanda agli elaborati grafici allegati per i dettagli planimetrici del locale logistica e della viabilità di accesso.

### **Area di mitigazione**

La trasformazione urbanistica dei terreni, da area agricola ad area industriale, determina la necessità ai sensi dell'art. 35 L.R. 24/2017, di realizzare opere che saranno cedute all'Amministrazione Comunale, che nel caso specifico sono state proposte come segue:

- realizzazione di una fascia a verde attrezzato, lungo il perimetro sud est, di larghezza media 14 m, e di una fascia a verde attrezzato lungo il perimetro nord ovest, in modo da delimitare su tutto il confine lo stabilimento Enomondo. La superficie ad uso verde pubblico è pari a 9.000 mq.

Tale area verde è stata autorizzata nel corso di precedente procedimento unico (Autorizzazione SUAP 1472/2020 rilasciata a Enomondo srl) per l'intero sviluppo di 9.000 mq e il presente progetto non apporta modifiche a quanto previsto nella convenzione di pertinenza Rep. 54219 stipulata tra Enomondo srl e il Comune di Faenza.

L'area verde viene progettata per assolvere anche alla funzione di mitigazione del perimetro dello stabilimento, dando risposta alle prescrizioni di PSC e RUE.

### 3.3 INQUADRAMENTO e VARIANTI RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Come detto il presente progetto si sviluppa sia in area definita dal PSC quale “Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola”, sia parzialmente e per i soli aspetti riguardanti i necessari collegamenti alla viabilità esistente sulle schede di RUE U.68 e U.76. Nel seguito si descrive la variante urbanistica di PSC, RUE e Zonizzazione Acustica.

#### 3.3.1 Inquadramento e variante rispetto a PSC

##### STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento è classificata dal vigente PSC come “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura”, normato dalle NTA all'art 6.8, di seguito riportato per facilità di lettura.

*8. Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. A19 L.R. 20/2000. Sono gli ambiti di cui all'art. 10.8 del PTCP.*

*Gli interventi ammessi discendono dalla lettura combinata dell'art. A19 L.R. 20/2000 e art. 10.8 del PTCP.*

*Sono distinti in due sottozone:*

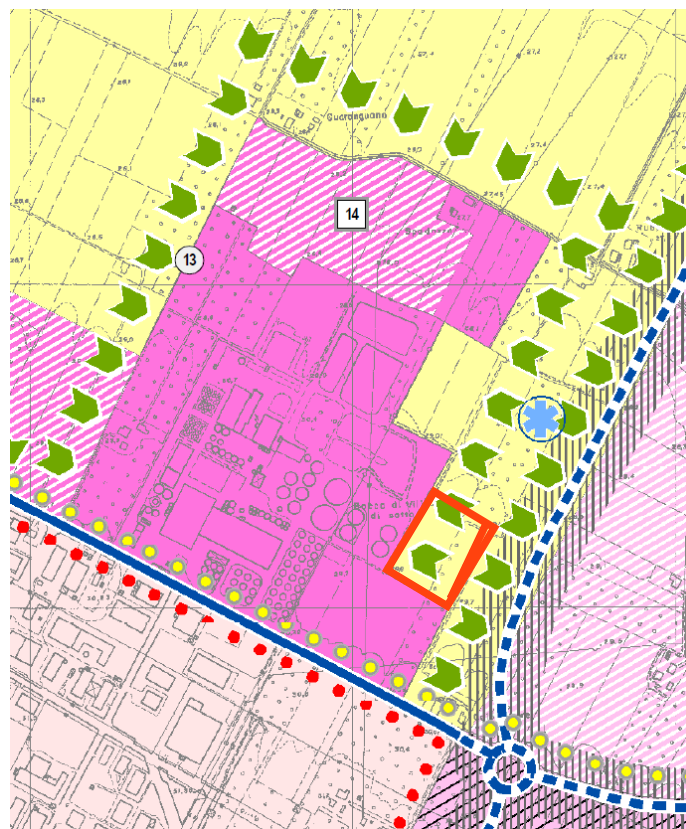
*- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura*

*Sono gli ambiti produttivi agricoli, con un territorio pianeggiante, che coincidono sostanzialmente con l'unità di paesaggio della centuriazione romana.*

*- Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica*

*Sono gli ambiti produttivi agricoli inseriti nell'unità di paesaggio della collina romagnola.*

*Per favorire un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione in spazi di proprietà privata, il RUE promuove incentivi e forme di compensazione urbanistica.*



*Stralcio PSC – stato attuale*

Le norme tecniche prevedono che in area “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura” non si possano realizzare impianti di natura industriale, ne risulta che l’intervento di progetto non è compatibile con la classificazione di PSC sopra richiamata, si rende pertanto necessario attivare una procedura di variante al PSC in modo che il terreno risulti classificato come “Ambito produttivo sovracomunale”.

#### STATO MODIFICATO

La variante al PSC proposta consiste nel trasformare il terreno oggetto di intervento da classificazione *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola a Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali* ex art. 5.3 che si riporta di seguito per facilità di lettura:

*“...Per tutti questi ambiti il PSC rinvia alla specifica scheda della VALSAT la capacità insediativa minima e massima, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana attese.”*

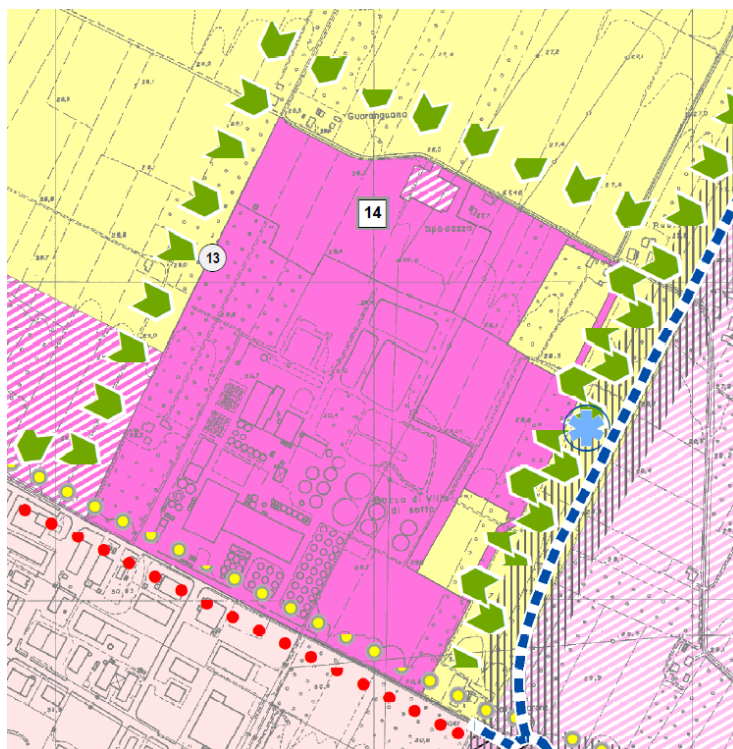
Una superficie di estensione almeno pari al 15% della superficie del lotto sarà oggetto di trasformazione e cessione all’Amministrazione Comunale, come da elaborato grafico allegato.

Si precisa che detta prescrizione è già stata assolta nel corso di precedente procedimento unico (Autorizzazione SUAP 1472/2021 rilasciata a Enomondo srl).

La variante urbanistica del PSC sarà applicata alla minima superficie necessaria alla realizzazione degli interventi previsti dal progetto.



Si riporta l'immagine contenente la variante del PSC proposta.



*Stralcio PSC – stato modificato*

### **3.3.2 Inquadramento rispetto a RUE**

Il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina nella seduta del 31.03.2015 ha approvato con deliberazione n° 11 il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza.

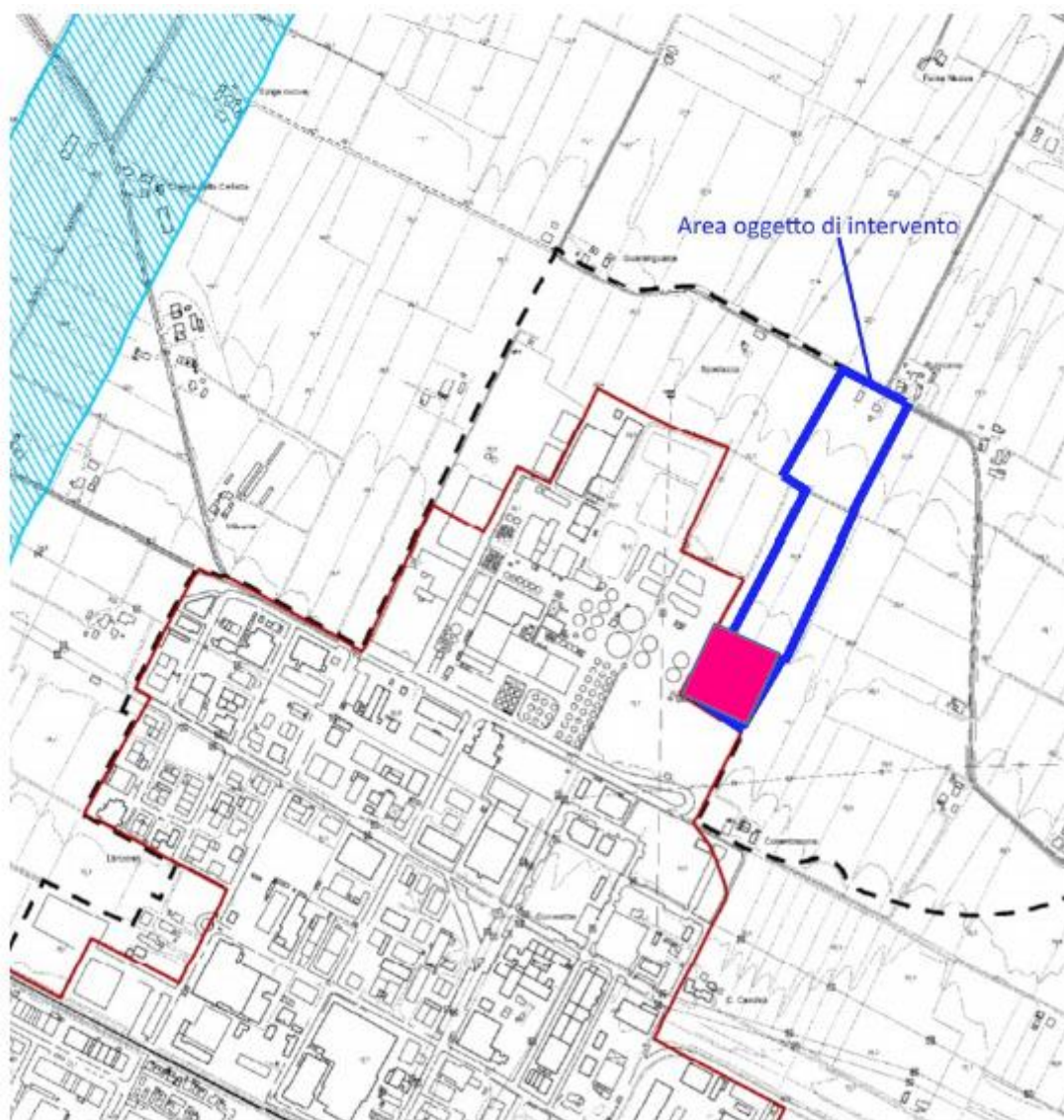
Il RUE approvato è in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul BUR ai sensi dell'art. 33 comma 3 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

L'approvazione del RUE è stata pubblicata sul BURERT n° 89 del 22 aprile 2015.

### **ANALISI DEI VINCOLI DI RUE**

#### **NATURA E PAESAGGIO**

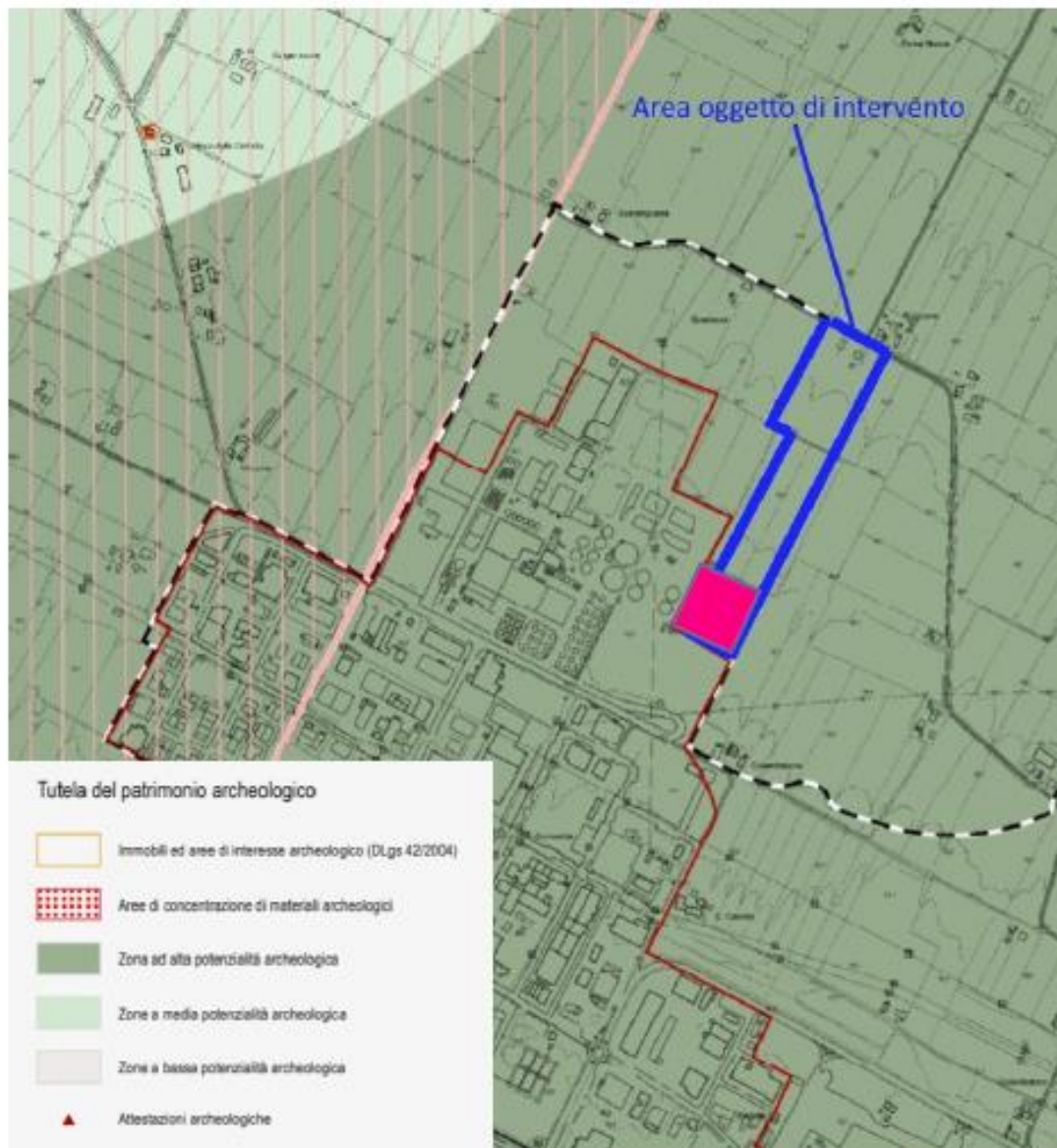
La Tavola A.7 del RUE, denominata "Tavola dei Vincoli: natura e paesaggio", non individua vincoli sull'area oggetto di intervento.



*Stralcio della Tavola A.7 di RUE*

## STORIA E ARCHEOLOGIA

La Tavola B.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: storia e archeologia”, definisce l’area ad alta potenzialità archeologica.

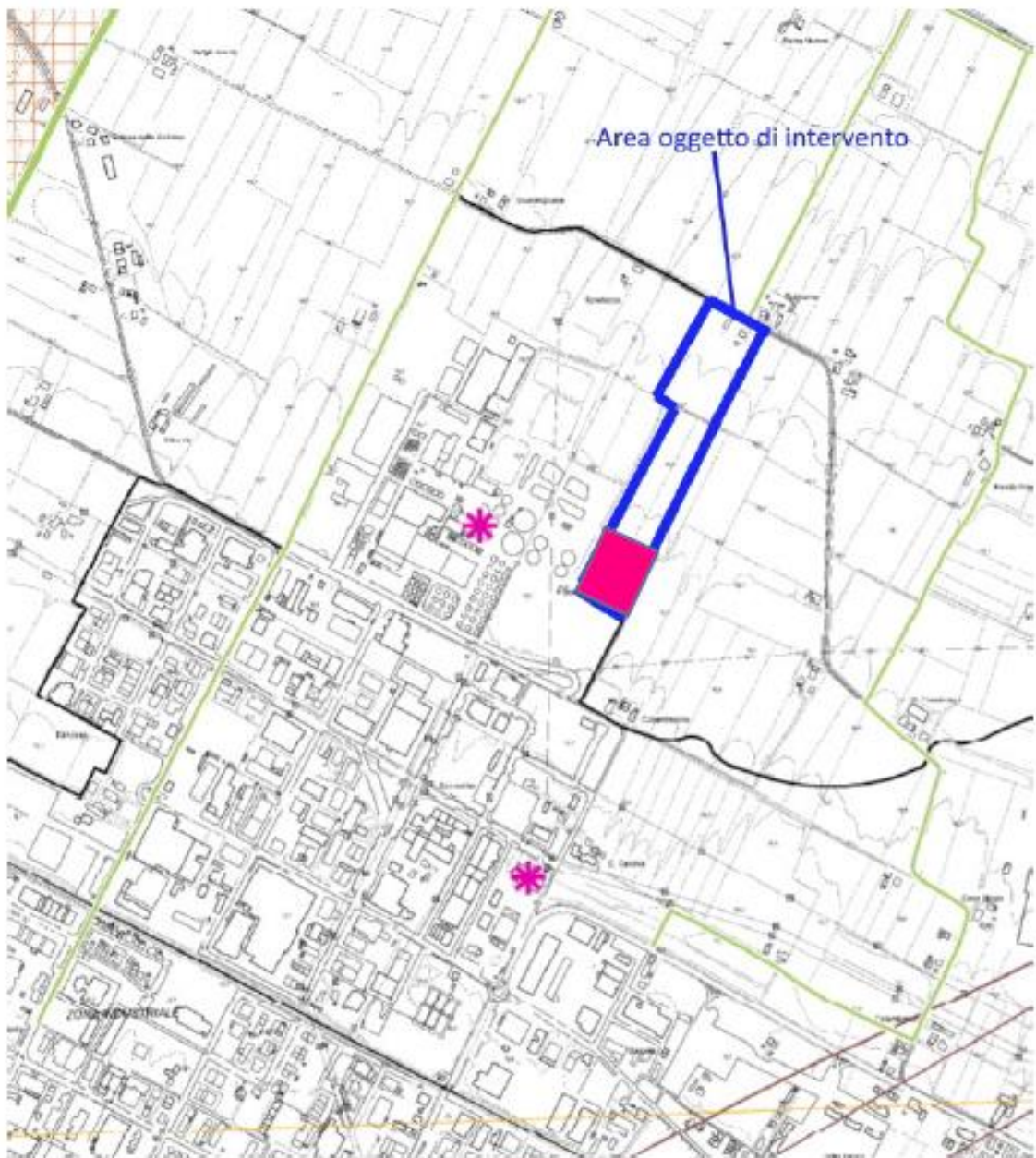


*Stralcio della Tavola B.7 di RUE*



## SICUREZZA DEL TERRITORIO

La Tavola C.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: sicurezza del territorio”, identifica lo stabilimento di Caviro come Azienda a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 09/05/2001. A tal proposito l’Azienda presenterà nell’ambito della istruttoria dichiarazione di non aggravio dei rischi ai sensi dell’All. D del D. Lgs. 105/2015. In ogni caso l’area oggetto di intervento è libera da vincoli.

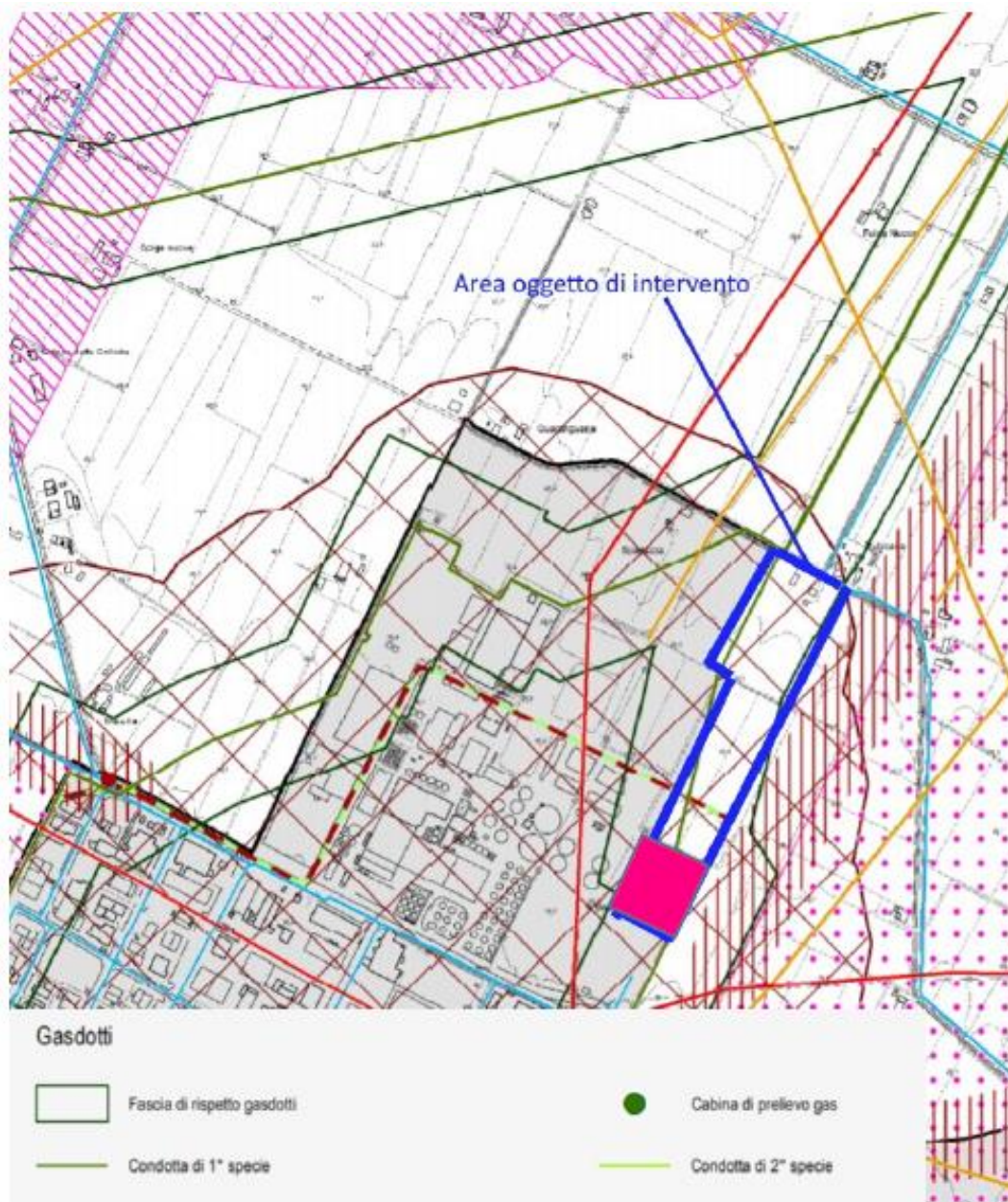


*Stralcio della Tavola C.7 di RUE*

## IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

La Tavola D.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: impianti e infrastrutture”, inserisce l’area di intervento all’interno degli *ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura* art. 13 del RUE.

Dall’analisi della cartografia relativa ai vincoli imposti da impianti ed infrastrutture si evince la presenza, nell’area oggetto di intervento, di un gasdotto per il quale è già stato attivato iter di rilocazione con SNAM che consentirà di eliminare l’interferenza con le opere di progetto.



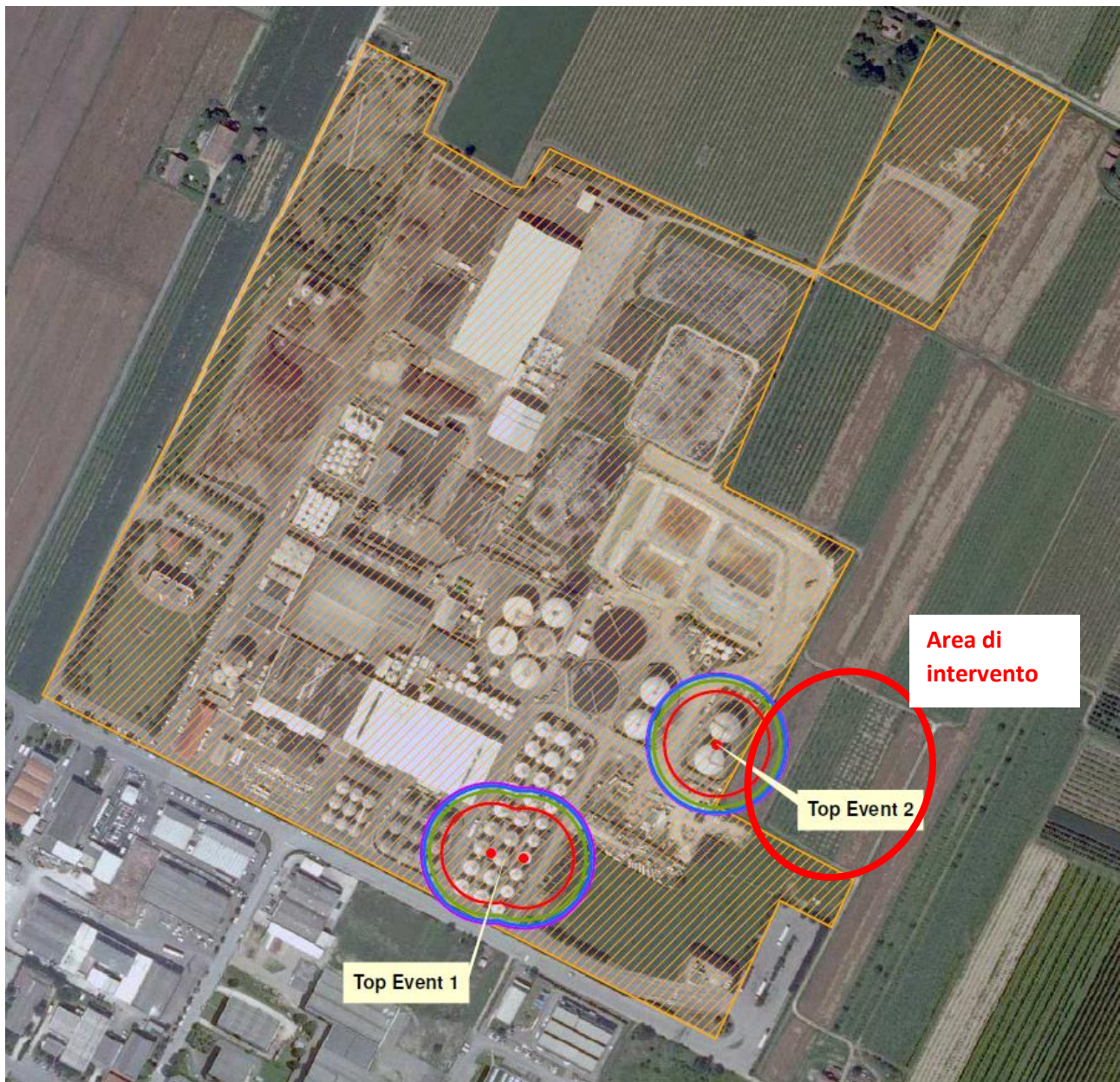
Stralcio della Tavola D.7 di RUE



### RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)

La Tavola P.6 del RUE, denominata “RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)”, identifica le aree di danno dovute ad eventi incidentali presenti all’interno dello stabilimento Caviro.

Il nuovo fabbricato ricade nell’area interessata dalla zona di danno del Top Event 2, oggi rinominato Top Event 4.1a nel Rapporto di Sicurezza Particolareggiato.



*Stralcio della Tavola P.6 di RUE*

### 3.4 VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE

La trasformazione dell'area deve assolvere al disposto dell'art. 26 delle NdA del RUE, di cui si riporta verifica puntuale.

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>2.a Trattenimento acqua:</p> <p>- Ambito di applicazione: fermo restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 mq. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).</p> <p>- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori</p>	Applicato	<p>Il progetto prevede la realizzazione di piazzali, viabilità e edifici con relative coperture.</p> <p>I pluviali delle coperture saranno convogliati in apposita laminazione mentre le acque meteoriche di dilavamento di viabilità e piazzali saranno inviate allo stadio ossidativo del depurazione aziendale per il loro trattamento.</p> <p>Il piazzale ha pendenze a tetto rovescio. Il dislivello che si andrà a creare tra il centro del piazzale (punto basso) ed il bordo del piazzale (punto alto) sarà pari a 40 cm.</p> <p>Tale dislivello consentirà di mantenere tutta l'acqua piovana all'interno del piazzale per inviarla al trattamento di depurazione, compresa quella della viabilità di progetto.</p>
<p>2.b Sicurezza pertinenza stradale</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e -qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.</p> <p>- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;</li> <li>aspetti connessi a eventuale immissione di</li> </ul>	Applicato	<p>Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati in una porzione dello stabilimento non direttamente visibile dalla strada pubblica e la realizzazione di una viabilità industriale più efficiente.</p> <p>Relativamente alle acque meteoriche si faccia riferimento a quanto sopra.</p>

<p>acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.</p>		
<p>2.c Sicurezza sismica ed idrogeologica</p> <p>Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli artt. 5.6 [Centro storico - Vulnerabilità sismica] e 24.2 [Sicurezza del territorio - Elementi conoscitivi].</p>	Applicato	Dall'analisi allegata non si rilevano criticità
<p>2.d Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione</li> <li>- aumento di Sul;</li> <li>- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;</li> <li>- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;</li> <li>- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.</li> </ul> <p>Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito nel presente punto d.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) residenziale..... 0,20 m2/m2 Sul</li> <li>b) turistico ricettiva..... 1,00 m2/m2 Sul</li> <li>c) produttiva..... 0,15 m2/m2 Sul</li> <li>d) direzionale..... 1,00 m2/m2 Sul</li> <li>e) commerciale..... 1,00 m2/m2 Sul</li> <li>f) rurale..... 0,00 m2/m2 Sul</li> </ul> <p>Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.</p>	Applicato	<p>L'intervento prevede la costruzione di 3.860 mq di SUL, si dovrebbe pertanto realizzare parcheggi per una superficie pari a <math>0,15 \times 3.860 = 579</math> mq, ovvero n. 46.</p> <p>Si evidenzia però che l'intervento di progetto riguarda un'area per la quale, tramite convenzione stipulato tra il Comune di Faenza e la società Enomondo, sono già state assolte le dotazioni territoriali mediante la cessione della fascia verde perimetrale.</p> <p>Pertanto si realizzano n.13 parcheggi funzionali alle attività della nuova palazzina logistica.</p>

<p><b>3.a Riduzione dell'impatto edilizio</b></p> <p>- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m<sup>2</sup>, ristrutturazione edilizia, demolizione.</p> <p>- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera. In tutti gli interventi deve essere perseguita la massima permeabilità del lotto; nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente.</p>	<p>Applicato</p>	<p>Si riporta il calcolo della permeabilità utilizzando i criteri richiesti:</p> <p>S. fondiaria = 11.410 mq di questa superficie fondiaria il 30% deve essere permeabile S permeabile = 3.423 mq</p> <p>La superficie impermeabile di progetto è così calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• piazzali e viabilità = 4.445 mq</li> <li>• superficie coperta = 3.860 mq</li> <li>• parcheggi = 165 mq * 0,7 = 115 mq</li> </ul> <p>Il totale della superficie impermeabile è pari a 8.420 mq. La superficie permeabile (3.423 mq) viene ricavata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per 2.990 mq (11.410 - 8.420) all'interno dell'area oggetto di variante;</li> <li>• per 433 mq all'interno della fascia verde da cedere (convenzione Rep. 54219).</li> </ul> <p>In coerenza anche le aree impermeabili di progetto interne alle schede U.68 (473 mq) e U.76 (782 mq) saranno trasferite interamente nella fascia verde da cedere (convenzione Rep. 54219).</p>
<p><b>3.b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)</b></p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.</p> <p>- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di Sf. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare). Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi], negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e</p>	<p>Applicato</p>	<p>Al confine con la via Cerchia e con l'area agricola viene realizzato un argine piantumato con funzione di mitigazione degli impatti provenienti dall'attività.</p>

filtro.		
<p>3c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)</p> <p>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m2. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.</p> <p>- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.</p>	Applicato	<p>E' previsto l'incremento di superficie impermeabile. L'acqua meteorica ricadente su tale superficie viene inviata all'impianto di depurazione aziendale.</p> <p>Tale acqua non può essere riutilizzata per altri usi (ad es. per irrigazione), in quanto si configura come acqua di dilavamento ai sensi della DGR 1860/2006.</p> <p>Per quanto riguarda l'acqua raccolta dai pluviali della tettoia essa sarà accumulata in bacino di laminazione avente volume pari a 475 mc e scaricata in scolo Cantrighetto</p>
<p>3d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)</p> <p>La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 29 [Incentivi]. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "Indice di prestazione energetica totale" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.</p> <p>Gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:</p> <p>- la "Prestazione energetica totale" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio ex post (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio ex-ante, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente: meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;</p> <p>- l'"Indice di prestazione energetica totale" dell'edificio ex-post dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.</p>	Non applicabile	<p>Si evidenzia che per la realizzazione dell'intervento non si fa ricorso agli incentivi di cui all'art.29.</p>
<p>4a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità</p> <p>- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.</p>	Non applicabile	<p>La Caviro Extra è società privata, con obbligo di collocamento obbligatorio. All'interno dello stabilimento</p>



<p>- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno. Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m2 di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4. e C. dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia come definite al Titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.</p>		<p>sono presenti spogliatoi, posti di lavoro e servizi adibiti ad uso per disabili.</p> <p>Lo stabilimento nel suo insieme risulta pertanto accessibile.</p>
<p>4b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.</p> <p>- Prestazione: consiste nella valutazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli elementi incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc</p>	<p>Applicato</p>	<p>Il progetto prevede la realizzazione di una barriera verde di filtro a mitigazione paesaggistica dello stabilimento.</p>
<p>4c. Riqualificazione immobili esistenti</p> <p>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo.</p> <p>- Prestazione: consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'unità di intervento, limitatamente all'area di proprietà, con l'obiettivo di rimozione delle situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio coperture in cemento amianto deteriorato, fermo restando gli adempimenti di legge in materia.</p>	<p>Applicato</p>	<p>L'intervento non prevede interventi su immobili esistenti.</p>
<p>4d. Progetto del paesaggio</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.</p> <p>- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale</p>	<p>Applicato</p>	<p>E' prevista la realizzazione della fascia verde di filtro.</p>

<p>delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.</p> <p>Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospienza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.</p> <p>Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] delle presenti norme, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofi- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.</p>		
---	--	--

Si riporta di seguito la verifica di cui all'art. 26 comma 2.c



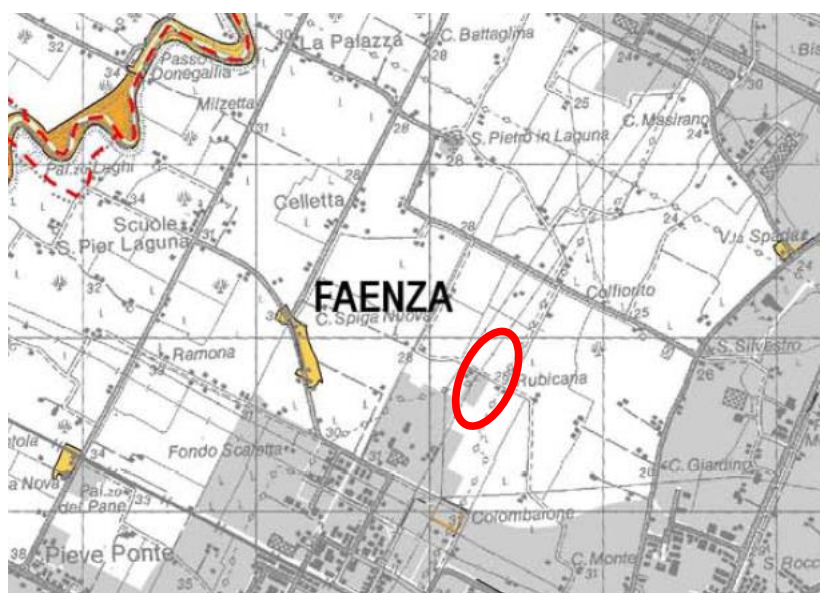
*Stralcio tav B.3.31.a – Carta di microzonazione sismica*

Dall'analisi della planimetria si evince che l'area è classificata con zona 7 (fa). Tale classificazione è stata confermata dalla indagine geologica svolta, che ha escluso il rischio di liquefazione. Considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



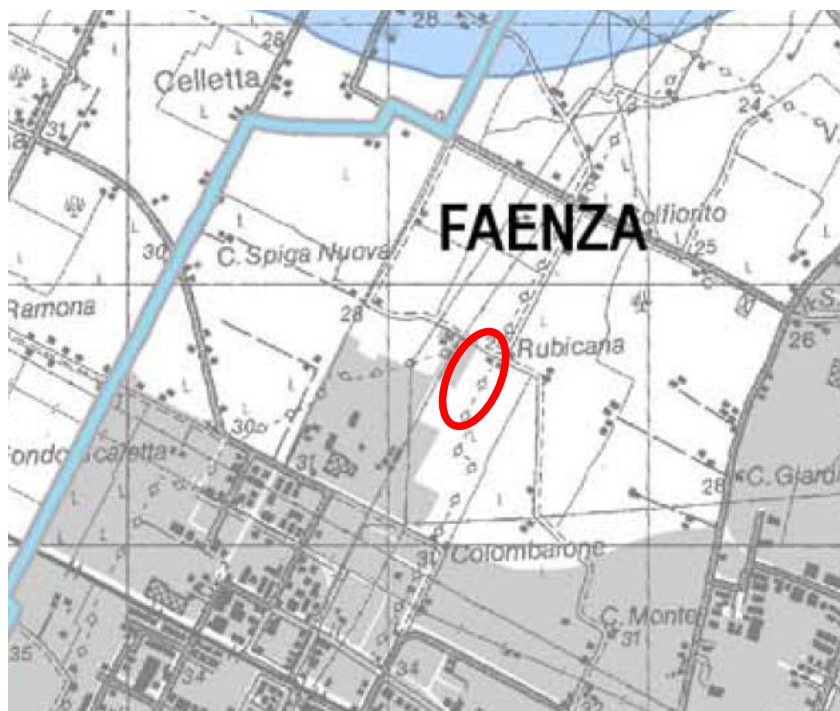
*Stralcio tav. B.3.1 – Carta della pericolosità idrogeologica*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



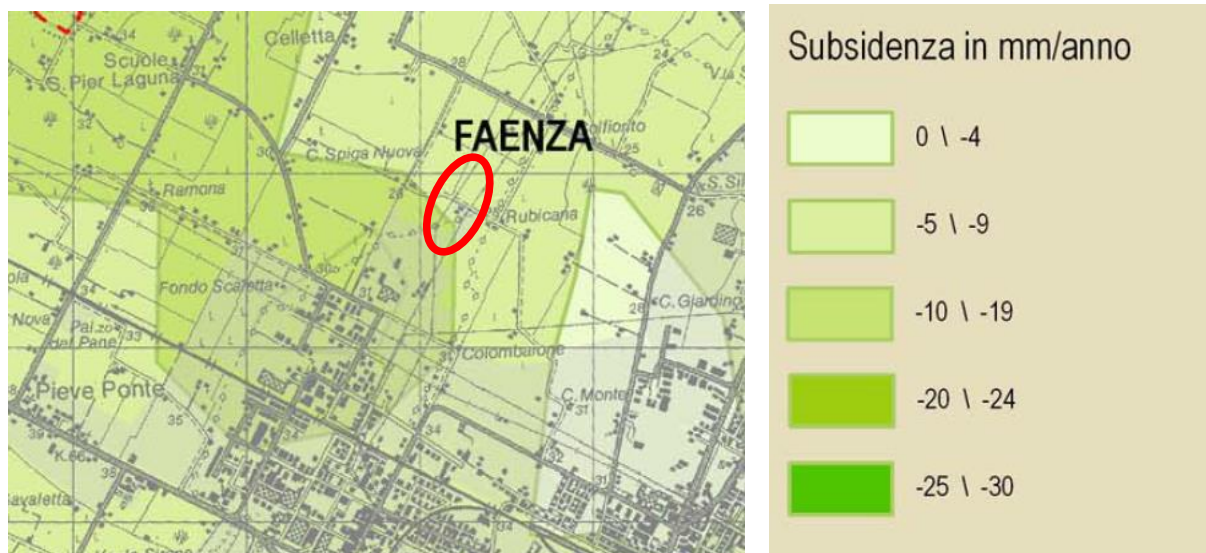
*Stralcio tav. B.3.5 – Carta del rischio di incendi boschivi*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.4 – Carta delle alluvioni storiche*

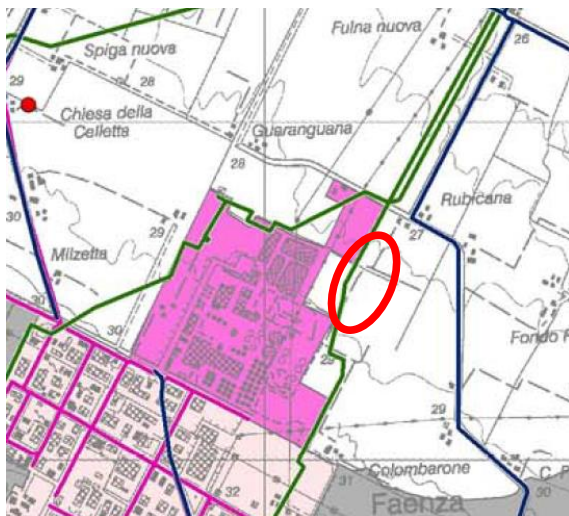
Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.6 – Carta della subsidenza*



Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.7 – Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi di rischio nelle U.I.E a rischio R1, R2, R3 ed R4*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.

### 3.5 CALCOLO DEGLI ONERI

Per quanto riguarda gli oneri si precisa che:

- il Comune ha identificato le aree oggetto di nuovo intervento come "Aree esterne al Territorio Urbano", con apposita cartografia di perimetrazione nel 2018;
- La superficie del lotto oggetto di intervento è pari a 12.665 mq;
- La superficie del lotto di intervento, oggetto di variante urbanistica, è pari a 11.410 mq;
- La superficie utile lorda dell'intervento è pari alla somma della superficie della tettoia e del locale pesa, ovvero pari a  $(41,2 \text{ m} + 20 \text{ m}) \times 61,2 \text{ m} + 115 = 3.860,44 \text{ mq}$
- La superficie dei piazzali è pari a  $61,2 \text{ m} \times (20 \text{ m} + 19,8 \text{ m}) = 2.435,76 \text{ mq}$

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione ( $U1 = 20,40 \text{ €/mq}$  e  $U2 = 5,95 \text{ €/mq}$ ), si considera la Superficie Utile lorda moltiplicata per  $26,35 \text{ €/mq}$ .

Per le tettoie ed i depositi si valuta una riduzione del 30%, per cui risulta che:

Oneri di urbanizzazione  $U1 + U2$

Stralcio 1

$$(\text{€ } 20,40 + 5,95) \times 0,7 \times 41,2 \text{ m} \times 61,2 \text{ m} = \text{€ } 46.507,96$$

Stralcio 2

$$(\text{€ } 20,40 + 5,95) \times 0,7 \times 20 \text{ m} \times 61,2 \text{ m} = \text{€ } 22.576,68$$

Stralcio 3



(€ 20,40 + 5,95) x 115 mq =	€	3.030,25
Monetizzazione parcheggio		
Non dovuti		
Monetizzazione verde		
Non dovuti		
D+S		
Stralcio 1		
(€ 4.00 + € 3.00) x 1,50 x 41,2 m x 61,2 m =	€	26.475,12
Stralcio 2		
(€ 4.00 + € 3.00) x 1,50 x 20 m x 61,2 m =	€	12.852,00
Incidenza costo di costruzione		
Non dovuto.		
Stralcio 1		
Uso dei piazzali		
€ 26,35 x 61,2 m x (19,8 m + 20 m) x 0,02=	€	1.283,65

**Il totale è dunque pari a 112.725,66 €.**