

RELAZIONE URBANISTICA

OGGETTO : **Richiesta di P.D.C. ai sensi dell'Art.53 Legge Regione Emilia-Romagna 21 Dicembre 2017 , n. 24 .**

RICHIEDENTE : C.L.A.I. COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLI IMOLESI- SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in Via Gambellara 62/A Sasso Morelli – Imola (BO)

UBICAZIONE : **AREA DI VIA SAN SILVESTRO n.184 contigua allo Stabilimento produttivo di Via San Silvestro n.178 Faenza (RA)**

PREMESSA

La Clai è una Cooperativa agricola che opera nel settore agroalimentare con una filiera integrata. CLAI coltiva i terreni, gestisce gli allevamenti di proprietà, promuove la programmazione delle produzioni zootecniche dei soci allevatori e svolge internamente ogni fase della lavorazione, dalla macellazione alla produzione, controllando scrupolosamente l'intera filiera delle carni suine e bovine, nonché dei prodotti di salumeria, garantendo produzioni di qualità e sicurezza alimentare. La provenienza delle carni avviene attraverso gli allevamenti dei soci allevatori ubicati nelle diverse Regioni della Pianura Padana. Relativamente alle carni suine, i soci allevatori debbono essere integrati nel circuito delle DOP del Prosciutto di Parma e di San Daniele. Recentemente è stata unita per fusione tramite incorporazione la Coop. Agricoop s.a.c. di Palazzuolo sul Senio (FI) , specializzata nella produzione di latte e formaggi di qualità a marchio “ Faggiola “ , altra eccellenza che completa la filiera integrata del settore Agroalimentare di Clai.

Filiera integrata:

- Soci allevatori
- Azienda Agricola
- Stabilimento di Faenza :Macellazione e lavorazioni carni fresche
- Stabilimento di Sasso Morelli Imola: lavorazioni carni e produzione salumi
- Stabilimento Prosciuttificio Langhirano di Parma “Zuarina SPA”
- Stabilimento Agricoop s.a.c. Palazzuolo sul Senio : produzione latte e formaggi “ Faggiola “
- Rete di negozi locali “Macellerie del Contadino”
- Centro direzionale Villa La Babina di Sasso Morelli – Imola

Negli ultimi anni CLAI ha sviluppato la sua presenza all'estero soprattutto nel comparto dei salumi.

Fanno parte della cooperativa 280 soci, formati sia da soci allevatori che conferiscono il bestiame, che da soci lavoratori che svolgono la loro attività nei vari settori dell'impresa.

Ad oggi CLAI occupa oltre 500 lavoratori ed il fatturato 2019 ha superato i 500 milioni di euro.



OBIETTIVI

Lo stabilimento di Faenza si colloca come secondo ed essenziale anello della citata filiera fra l'allevatore e la produzione di salumi (core business Clai) ed è quindi facilmente comprensibile la necessità di mantenere l'attività di macellazione, condizione strategica al fine di proporre prodotti di elevata qualità.

CLAI Sca intende effettuare un generale intervento di ammodernamento e adeguamento dell'intero stabilimento di Via San Silvestro - Faenza, al fine di elevarne l'efficienza, l'innovazione tecnologica, la sicurezza per gli operatori e il benessere degli animali. Presupposto il mantenimento dell'attuale capacità produttiva, l'obiettivo finale è di elevare la qualità del prodotto, ridurre l'impatto ambientale, ottimizzare i processi produttivi e contenere i costi di gestione. Considerate le attuali condizioni degli immobili, degli impianti, dei macchinari e attrezzature, occorre innovare e adeguare il complesso produttivo con l'obiettivo di conferire al complesso produttivo una vita media residua di ulteriori 20 anni.

Il complesso immobiliare attuale è frutto di una continua evoluzione dello stabilimento cresciuto attorno al corpo originario, edificato nei primi anni '80, entro un'area produttiva appena urbanizzata, tanto che per diversi anni fu l'unico immobile industriale (anche se gestito da Coop. Agricola e tuttora riconosciuto ai fini fiscali, come attività agricola) posto nella campagna compresa tra la periferia nord di Faenza e il casello autostradale dell'A14.

Da circa 16 anni la CLAI ha rilevato tramite fusione per incorporazione lo stabilimento, già CE ZOO, in un momento ove era forte il rischio di default dell'azienda con conseguenze negative per l'occupazione.

Da allora Clai ha effettuato molti investimenti che, per diversi anni, hanno consentito di mantenere in essere l'attività produttiva e più recentemente, di renderla competitiva, con ricadute molto positive per il territorio determinate dall'aumento dei posti di lavoro.

CLAI ha avuto il merito, nonostante le condizioni economiche di provenienza, di aver sostenuto l'unità produttiva Faentina elevandola in maniera significativa, tanto da essere attualmente riconosciuta a livello nazionale ed internazionale per l'alta qualità dei prodotti e come realtà produttiva di riferimento per il settore delle carni fresche, lavorate e trasformate.

In contiguità con l'area dello stabilimento di cui sopra, in corrispondenza con il vertice Sud-Ovest, è posto un lotto che in origine rappresentava il complesso di fabbricati rurali del podere che comprendeva anche il terreno poi adibito a stabilimento Clai. Il suddetto lotto, già di proprietà [redacted], è stato recentemente acquisito da Clai tramite Atto Notaio Tassinari - Bologna in data 02 Maggio 2019.

Fra gli obiettivi presupposti dal generale progetto di ammodernamento dello stabilimento, si riscontra la necessità di ottimizzare la mobilità interna e precisamente:

- adeguare la viabilità interna con l'obiettivo di garantire maggiori condizioni di sicurezza alle attività di movimentazione;
- razionalizzare e organizzare con modalità selettive le attività di spedizione delle diverse tipologie di prodotti alimentari;
- integrare la dotazione di parcheggi per il personale, attualmente carente di spazi.

PROPOSTA

La Società Cooperativa Agricola C.L.A.I. , evidenziato quanto in premessa ed in attuazione degli obiettivi come sopra circostanziati, intende procedere all'incorporazione, entro l'area di pertinenza dello stabilimento, del lotto denominato:

“ AREA DI VIA SAN SILVESTRO , 184 - CLAI “

nell'ambito del procedimento unico previsto dall' Art. 53 – Capo V della Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017- n.24

CAPO V

Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti

omissis....

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

In estrema sintesi il progetto di incorporazione del lotto in questione prevede l'integrazione dell'intera area scoperta per funzioni di servizio connesse con la mobilità interna allo stabilimento produttivo previa demolizione dei fabbricati preesistenti.

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L' Area di Via Silvestro,184 – CLAI, oggetto di variante urbanistica, è ubicata nel Comune di Faenza, in piena zona produttiva consolidata, posta in prossimità del Casello Autostradale A14, accessibile direttamente dalla Via San Silvestro (viabilità urbana di elevato traffico) e direttamente confinante per due lati, con l'area dello stabilimento Clai di Faenza. Si riporta di seguito l'immagine satellitare che ne definisce, in dettaglio, l'inquadramento territoriale.



- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di variante urbanistica è censito al vigente Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 85 , particella 6 , sub. 2 (autorimessa C/6) e 3 (Abitazione A/3) e distinto al Catasto Terreni come Ente Urbano della superficie catastale di mq. 1936 .

Confina per due lati con area di proprietà Clai s.c.a., per un lato con la Via San Silvestro e per il quarto lato in parte con immobile di proprietà Soc. Dolci e Doni ed in parte con strada interna di lottizzazione, privata di uso pubblico.

Mappa Catasto Terreni – Comune di Faenza – Fg. 85 – particella 6



- URBANISTICA - EDILIZIA

Il lotto in questione , risulta destinato nel RUE vigente ad “Aree di conservazione del Verde privato ” di cui all’Art.11.5 delle Nda ed i fabbricati che vi insistono sono presuntivamente indicati come “ Edifici di valore Culturale testimoniale “ di cui all’ Art. 6 delle Nda .

Il progetto prevede l’incorporamento dell’area in questione con l’area dello Stabilimento Clai già destinata ad “Ambito produttivo misto“ di cui all’Art. 9 delle Nda. Pertanto si rende necessaria la modifica di destinazione urbanistica da “Aree di conservazione del Verde privato ” ad “Ambito produttivo misto “con conseguente modifica della cartografia di RUE (P.3) Tav. 7.4 PROGETTO , come di seguito evidenziato e la costituzione di apposita Scheda Progetto RUE “ Area di Via San Silvestro – CLAI “ , contenente gli elementi caratteristici di utilizzazione dell’area incorporata entro lo stabilimento preesistente , della quale si riporta la bozza di proposta in All. 5 :



TAV. 7.4 RUE APPROVATO



TAV. 7.4 RUE DI PROGETTO

Per quanto concerne gli edifici preesistenti, presuntivamente indicati come “Edifici di valore Culturale testimoniale“ di cui all’Art. 6 delle Nda, è prevista la totale demolizione senza ricostruzione.

L’immobile è composto da un area coperta e scoperta e da due fabbricati, di vecchia costruzione, disabitati ed in stato di abbandono da circa 20 anni. Trattasi di ex complesso rurale che in origine comprendeva un terzo edificio (ex fienile), ceduto dal precedente proprietario a terzi (Soc. Dolci e Doni). Il nuovo acquirente ristrutturò l’ex fienile circa 20 anni fa, convertendolo ad attività produttiva artigianale (produzione e vendita di prodotti alimentari di pasticceria, denominata Dolci e Doni).

L’ All. 1 alla presente relazione urbanistica è composto dall’“ANALISI STORICO-CRITICA CONTENENTE GLI ELEMENTI TIPOLOGICI, FILOLOGICI E STORICI DEGLI EDIFICI“ della quale si riporta di seguito il paragrafo conclusivo, che giustifica e circostanzia l’opportunità di tale suddetta previsione di demolizione, presupposto il non riconoscimento del presuntivo valore culturale – testimoniale:

Omissis.....Si conclude affermando che l’ex complesso agricolo ha perso, in modo definitivo ed irreversibile, le caratteristiche presuntive degli “Edifici di valore Culturale testimoniale“ di cui all’Art. 6 delle Nda e, in ogni caso, la tipologia di intervento necessaria al loro riuso (totale demolizione e fedele ricostruzione) non è attuabile a motivo delle condizioni oggettive, morfologiche e dimensionali dell’area.

- VALSAT

Per quanto concerne la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale redatta ai sensi dell’ Art. 18 della Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017 n. 24, si riporta di seguito la conclusione e sintesi non tecnica, che sintetizza e circostanzia la compatibilità ambientale e territoriale della proposta di variante urbanistica al RUE :

Omissis..... Dalle analisi e dagli approfondimenti effettuati nel presente elaborato di ValSAT si conferma che l’incidenza della proposta oggetto di variante è estremamente contenuta e che non si sono individuati ulteriori e significativi impatti negativi da mitigare o particolari criticità e incongruità che comportino la necessità di rivedere o ricalibrare la proposta di variante.

Si precisa infine che in ottemperanza alle disposizioni previste dalla Legge Regione Emilia Romagna n. 19/2008, è allegata al progetto la relazione geologica-geofisica. Vista l’esiguità dell’area in oggetto e la tipologia di intervento proposto non rilevante ai fini della sicurezza sismica, la caratterizzazione geofisica del sito verrà realizzata con prove “HSVR sismiche passive” (Si esclude la necessità di prove tipo Down-hole).



• DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Il progetto di trasformazione dell'Area di Via San Silvestro, 184 – CLAI, finalizzato alla incorporazione entro l'area dello Stabilimento, prevede i seguenti interventi :

A - Demolizione degli edifici esistenti, escludendo successivi interventi di ricostruzione. In particolare si evidenzia che CLAI non necessita accrescere l'attuale potenzialità edificatoria espressa dall'area pertinente lo stabilimento. Si rinuncia pertanto sia alla potenzialità edificatoria espressa dalla volumetria esistente demolita, con riferimento all'ambito di provenienza "Aree di conservazione del Verde privato", sia all'indice SCO pari al 70 % della S.F. previsto per l'ambito di destinazione "Ambito produttivo misto" di cui all'Art. 9, di seguito riportato. Si precisa infine che nel caso in futuro si rendesse necessario realizzare una costruzione entro il lotto in questione, compatibilmente con il rispetto delle norme del caso, verrà utilizzata la potenzialità edificatoria residua espressa dall'area di stabilimento, escludendo pertanto dal calcolo della superficie fondiaria, l'area del suddetto medesimo lotto in questione;

B - Definitiva eliminazione dell'accesso carrabile esistente da Via San Silvestro con significativi vantaggi circa la sicurezza stradale in considerazione del fatto che sono esistenti a breve distanza altre importanti intersezioni: in direzione Faenza, l'accesso al parcheggio pubblico e ingresso Clai; in direzione Autostrada, l'intersezione con la viabilità di uso pubblico di Via Proventa e l'accesso all'intero comparto produttivo a nord di Clai, ivi compreso l'accesso all'immobile "Dolci e Doni". Si precisa infine che il lotto in questione, a seguito dell'attuazione del presente progetto, rimarrà definitivamente intercluso rispetto alla pubblica strada, potendovi accedere solo e direttamente dall'area di stabilimento;

C - Trasformazione della parte di area contigua alla pubblica strada, da destinarsi a parcheggio privato ad uso delle maestranze impiegate nello stabilimento, tramite riporto in quota del piano di campagna, realizzazione di idonea pavimentazione in continuità con il preesistente parcheggio dal quale è previsto l'accesso carrabile/ pedonale e il mantenimento dell'attuale cortina di verde alberato al fine di mitigare la visibilità degli stalli di parcheggio e ombreggiare il parcheggio privato;

D - Trasformazione della parte di area contigua ai fabbricati di proprietà Soc. Dolci e Doni, da destinarsi a fascia di mitigazione ambientale di verde permeabile, opportunamente dotata di alberature, siepi e in parte utilizzata per le esigenze di laminazione;

E - Trasformazione della parte di area contigua alla corte dello stabilimento da destinarsi a viabilità e movimentazione interna, previo riporto in quota del piano di campagna e realizzazione di idonea pavimentazione, in continuità con il piazzale preesistente;

F - Completamento della parete di divisione fra il parcheggio dipendenti e l'area dello stabilimento destinata alla viabilità e movimentazione interna, con previsione di ricavo di accesso pedonale per il personale, opportunamente monitorato e controllato da remoto. Il fronte verso la Via San Silvestro, verrà dotata di verde rampicante per mitigarne la vista.

- NdA RUE Art. 9

Gli interventi, come sopra elencati, verranno realizzati nel rispetto delle NdA del RUE Vigente, Art. 9 "Ambito produttivo misto", salvo la espressa rinuncia all'indice di utilizzazione fondiaria come sopra indicata, intervento "A" :

1. *DEFINIZIONE* - E' l'insieme delle aree inserite all'interno del centro urbano, in un tessuto strutturato che esprime, sulla base di pianificazioni del passato, un'organizzazione degli spazi pubblici e un'equilibrata compresenza di funzioni tali da evolvere gradualmente verso un ambito misto consolidato.

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* - Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [Usi del territorio], con le seguenti limitazioni: Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comune di Faenza 13 - il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto; - la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m2 di



Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 m² ; - le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo sono consentite, con apposito atto trascritto, nel limite del 10% della Sul realizzata.

3. INTERVENTI - Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento] in base ai seguenti parametri: - 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.

- Acustica :

L'indagine eseguita per stimare l'impatto acustico generato dal progetto di incorporazione del lotto in questione con lo stabilimento della società C.L.A.I. Soc. Coop. Agricola, ubicato in via San Silvestro n.178 a Faenza RA, consente di affermare che proposta è compatibile , dal punto di vista acustico , con i limiti imposti dalla zonizzazione acustica comunale .

- Impianti e servizi pubblici :

Come accertato nella VALSAT , l'area in oggetto risulta interessata dalla presenza di Condotta di acquedotto 100 DN 600 (condizione conosciuta dal proponente essendo citata nell'atto di acquisto dell'immobile Notaio Tassinari -Imola in data 2 Maggio 2019) e pertanto gravata di Servitu di acquedotto , trascritta a Ravenna in data 06 Luglio 1998 , n. 9747 e n. 6722 part. , costituita con atto Notaio Massimo Gargiulo – Faenza , in data 24 Giugno 1998 rep. 811103. Gli interventi proposti risultano conformi agli obblighi assunti con la costituzione della suddetta Servitu' di acquedotto.L'area risulta inoltre marginalmente interessata dalla fascia di rispetto della Condotta di Gas e pertanto verranno assunte tutte le cautele e le indicazioni disposte dall'Ente Gestore.

- Enti non coinvolti :

Gli interventi previsti, come sopra indicati, **non** presuppongono l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi dei seguenti Enti :

- VVFF : la trasformazione dell'area non è rilevante ai fini della sicurezza antincendio ;

- Servizio Sismico : le opere previste non sono rilevanti ai fini della sicurezza sismica ;

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio : l'intervento non riguarda ambiti o beni sottoposti a Tutela delle Belle Arti e paesaggio . Considerato tuttavia che l'area è inserita in "Aree a media potenzialità archeologica " di cui all'Art. 23 comma 5 delle NdA del RUE vigente :

- Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica .Sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta e con media probabilità di rinvenimenti archeologici. Sono sottoposti alle prescrizioni di cui al presente comma 5 gli interventi per profondità maggiori a 1,00 m dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, fermo restando che in centro storico valgono le disposizioni di cui all'art. 5.12 [Centro storico - Archeologia].

Relativamente agli interventi che ricadono entro i casi indicati dal suddetto comma 5 (scavi per fognature, vasca di recupero acque meteoriche ecc), si provvederà a rispettare le procedure previste, tramite l'invio della preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, corredata degli opportuni elaborati esplicativi, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.



- Interazioni con l'area di stabilimento :

La connessione fisica del lotto in questione con l'area di stabilimento sarà priva di ostacoli , essendo predisposti nello stato di progetto della richiesta di P.D.C. prot.gen. n. 27205 del 16 / 04 / 2020 , alcuni modesti interventi di modifica e adattamento, comunque utili alle necessità del suddetto progetto e propedeutici all'approvazione della presente variante urbanistica. Le conseguenti compensazioni ambientali sono comprese entro lo stabilimento essendo l'area oggetto di intervento.

- Prestazione sicurezza :

- La capacità dell'invaso naturale di laminazione da realizzare entro nell'area di mitigazione ambientale è determinata come segue:

Superficie impermeabilizzata da progetto rispetto allo stato attuale = 930,95mq

Volume minimo richiesto dalle norme del Consorzio di Bonifica = 500mc/ha = 46,55 mc.

- La capacità della vasca di recupero delle acque meteoriche, da installare a seguito della maggior impermeabilizzazione è determinata come segue :

Superficie impermeabilizzata da progetto rispetto allo stato attuale = 930,95mq

Vol minimo richiesto secondo RUE = 1mc ogni 100mq = 9,31 mc

- La permeabilità minima prevista nelle zona di destinazione "Ambito produttivo misto " è pari al 30% della S.F. di mq. 1936 , corrispondente ad superficie minima di mq. 581 , verrà garantita tramite la realizzazione dell'area verde permeabile di mitigazione ambientale prevista dal progetto della superficie di mq. 620 ;

- Proposta di compensazione e riequilibrio ambientale :

Le rispettive norme di zona del RUE, prevedono le seguenti dotazioni minime di superficie permeabile:

- "Aree di conservazione del Verde privato " di cui all'Art.11.5 : superficie permeabile minima 70% S.F.

- "Ambito produttivo misto", di cui all' Art. 9 : superficie permeabile minima 30% S.F.

- La differenza fra le suddette rispettive dotazioni minime di superficie permeabile :

- attuale destinazione di conservazione a verde privato (70% di SF 1936 mq) di mq. 1355

- destinazione di progetto di ambito produttivo misto , (30% di SF 1936 mq) di mq. 581

risulta pari a $mq. 1355 - mq. 581 = mq. 774$.

- La proposta di compensazione in conformità al gli Art. 26.3.a P.2 e Art.40.2 P.5 del RUE, consiste nel realizzare, all'interno del lotto, almeno il 50% di tale suddetta differenza pari a $mq. 774 : 2 = mq. 387$.

- La superficie permeabile effettivamente prevista dal progetto di mq. 581 copre ampiamente la quota interna al lotto del 50 % di cui sopra;

- La superficie permeabile da compensare all'esterno sarà pari al restante 50% = mq. 387

La proposta di compensazione prevede la dotazione di un albero ad alto fusto in centro urbano , ogni 2,5mq di superficie permeabile non realizzata entro il lotto come da art.40, corrispondenti a $mq. 387 / 2.5 = n. 156$ alberi .

Al costo unitario di 180,00 €/albero, l'importo compensativo proposto per la trasformazione risulta pari a 28.080,00 €.

- STATO LEGITTIMO

Per quanto concerne la legittimità dell'immobile oggetto della presente richiesta , in All. 2 è compresa la Relazione Tecnica Integrata redatta dal Geom. SIMONA GALLO – Imola , da questi redatta ai fini della stipula del rogito notarile di compravendita Notaio Tassinari Federico di Bologna in data 02/05/2019 – rep.n.64890 , Racc.n.41786 .



- **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE STRAORDINARIO**

Per quanto concerne la disciplina del contributo di costruzione , con particolare riferimento al “ Contributo speciale “ , come disposto da DAL n.186 / 2018 , entrato in vigore il 01/10/2019, in All. 3 alla presente relazione è compreso il Report estimativo finalizzato ad accertare , sulla base di dati oggettivi , di assunzioni di progetto e di idonei aspetti economici ed estimativi, che l’annessione del lotto in questione all’area dello stabilimento, non determina un maggior valore di trasformazione dell’area e/o un plusvalore dello stabilimento generato dalla trasformazione oggetto della presente iniziativa. Se ne deduce pertanto che l’intervento non presuppone la corresponsione del contributo straordinario .

- **CONVENZIONE**

La CLAI, nel proporre il presente progetto, è consapevole dei presupposti che consentono l’applicazione della procedura speciale del procedimento unico previsto dall’ Art. 53 – Capo V della Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017- n.24 . Pertanto si impegna nel tempo ad osservare l’annessione del lotto in questione entro l’area dello stabilimento e la rinuncia all’indice di utilizzazione fondiaria espressa dal lotto, tramite apposita Convenzione Urbanistica della quale si propone la Bozza di proposta in All. 4 .

SINTESI CONCLUSIVA

Considerate le argomentazioni esplicitate in premessa , le necessità aziendali evidenziate negli obiettivi e la possibilità offerta dallo speciale impianto normativo previsto dall’ Art. 53 – Capo V della Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017- n.24 , l’attuazione della presente proposta consentirà CLAI di elevare gli standard operativi dello stabilimento di Faenza e migliorarne le condizioni di funzionalità e sicurezza. Nel contempo consentirebbe di evitare situazioni di degrado determinate dal progressivo abbandono dell’immobile, altrimenti inevitabile, viste le condizioni in cui versa e le pressochè inesistenti potenzialità di riconversione o riuso diverso da quello proposto con questo progetto.Dall’approfondita analisi effettuata si evince che la proposta risulta compatibile con le norme vigenti, estremamente contenuta in termini dimensionali e priva di incidenza negativa in termini di compatibilità ambientale e territoriale. Come circostanziato nell’allegato report estimativo, la proposta non produce effetti speculativi, bensì può rappresentare un tassello che unitamente ad altre iniziative, potrà consentire all’azienda, insediata nel territorio da circa 40 anni, di rinnovarsi e mantenere competitività e occupazione.

Faenza 27/04/2020

Tecnicamista

ALLEGATI :

- All. 1 - Analisi Storico–Critica degli edifici esistenti
- All. 2 – Relazione tecnica Integrata Geom. Simona Gallo
- All. 3 - Report estimativo – contributo straordinario
- All. 4 - Bozza proposta di Convenzione Urbanistica
- All. 5 - Bozza Scheda progetto RUE- Area Via San Silvestro-CLAI