



RELAZIONE URBANISTICA

(revisione per integrazione in data 05 marzo 2021)

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 – SOC. COOP 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 Assirelli-Cardelli, 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).

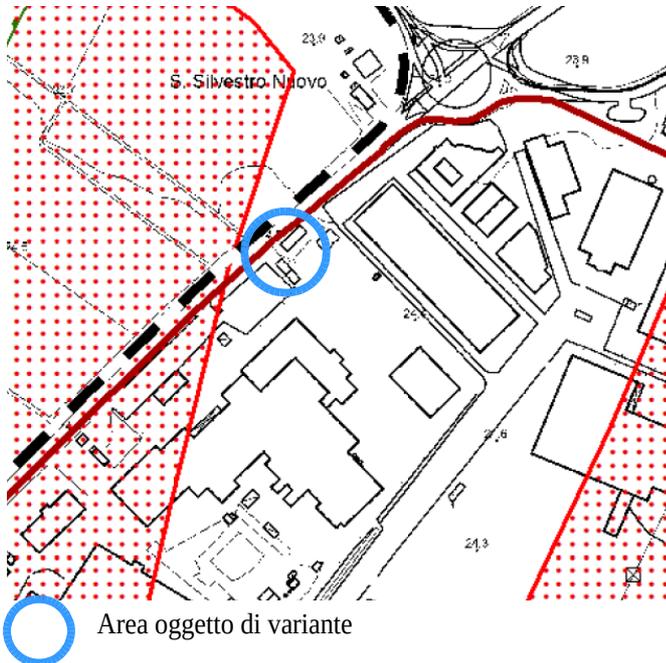
L’ All. 1 alla presente relazione urbanistica è composto dall’“ANALISI STORICO-CRITICA CONTENENTE GLI ELEMENTI TIPOLOGICI, FILOLOGICI E STORICI DEGLI EDIFICI“ della della quale si riporta di seguito il paragrafo conclusivo, che giustifica e circostanzia l’opportunità di tale suddetta previsione di demolizione,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

VERIFICA PUNTUALE DEI VINCOLI contenuti nelle Tavole dei vincoli C.2 del RUE

natura e paesaggio

C.2 Tavola A_7_V3



Area oggetto di variante

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali	×	
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	×	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	×	
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali	×	
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare	×	
Crinali	×	
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	×	
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	×	
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	×	
Zone di tutela naturalistica - di conservazione	×	
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza	×	
Calanchi	×	
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare	×	
Aree di tutela delle aste fluviali	×	
Punti panoramici	×	
Visuali da conservare	×	
Singolarità geologiche	×	

x => non c'è interferenza fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

v => c'è interferenza/interazione fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

storia e archeologia

C.2 Tavola B_7_V3



Area oggetto di variante

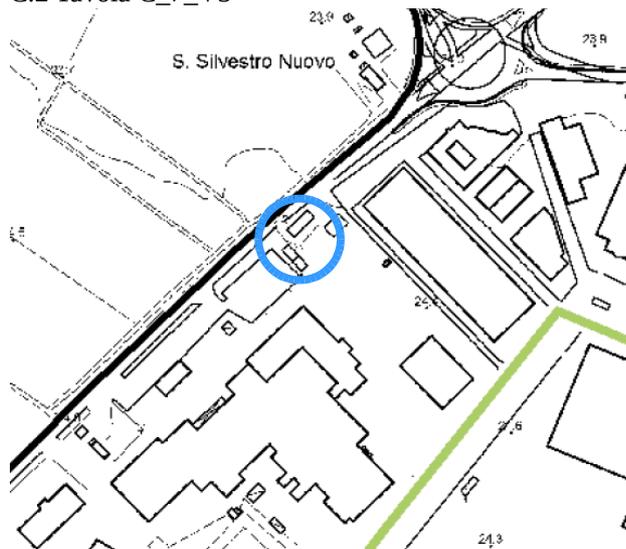
STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici	×	
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Zona a media potenzialità archeologica - RUE art. 23.5
Attestazioni archeologiche	×	
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	×	
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	×	
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale	×	
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici	×	
Aree di rispetto delle mura storiche	×	
Viabilità storica	×	
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	×	
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	×	

x => non c'è interferenza fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

v => c'è interferenza/interazione fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

sicurezza del territorio

C.2 Tavola C_7_V3



Area oggetto di variante

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica	V	Ambito di competenza Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
Scoli e/o canali	X	
<i>Polizia Idraulica</i>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904	X	
Opere di bonifica - Briglie	X	
<i>Autorità di Bacino</i>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino	V	Ambito di competenza dell'Autorità di Bacino del Torrente Senio
<i>Autorità di Bacino del Reno</i>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"	X	
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione	X	
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali	X	
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana	X	
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche	X	
<i>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</i>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"	X	
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento	X	
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali	X	
Assetto idrogeologico: Rischio di frana	X	
<i>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</i>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio	X	
<i>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</i>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	X	
<i>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)	X	
Aree allagate (DGR 1071/1998)	X	
<i>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane	X	
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zona di protezione delle acque	X	
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani	X	

x => non c'è interferenza fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

v => c'è interferenza/interazione fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

impianti e infrastrutture

C.2 Tavola D_7_V3



Area oggetto di variante

IMPIANTI E INFRASTRUTTURE	Check	Interferenza
<i>Strade</i>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	x	
Fasce di rispetto stradali	v	Codice della strada
<i>Ferrovie</i>		
Fascia di rispetto ferroviaria	x	
<i>Cimiteri</i>		
Fascia di rispetto cimiteriale	x	
<i>Depuratori</i>		
Depuratori	x	
<i>Acquedotti</i>		
Acquedotti	v	Condotta acquedotto $100 \leq DN < 600$
<i>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</i>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)	x	
<i>Gasdotti</i>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	v	Fascia di rispetto gasdotti
<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	x	
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	v	Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti urbani, urbani speciali e pericolosi
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare	x	
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	v	Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti



Teleriscaldamento		
Impianto di teleriscaldamento esistente	x	

x => non c'è interferenza fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

v => c'è interferenza/interazione fra l'area oggetto di variante e il vincolo/tutela considerato

Come sopra accertato l'area è interessata dalla presenza di Condotta acquedotto $100 < DN < 600$ ed è posta ai margini della fascia di rispetto di Gasdotto. E' pertanto necessario attenersi alle indicazioni dei rispettivi Enti Gestori dei rispettivi servizi pubblici.

Sintesi verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni	
SINTESI DELLE TUTELE	<p>Dalle verifiche di conformità sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area oggetto della proposta di variante è interessata dai seguenti vincoli e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'area ricade in zona a media potenzialità archeologica - RUE Art.23.3• L'area ricade nell'ambito di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e dell'Autorità di Bacino del Torrente Senio – Non è area soggetta a probabili inondazioni e alluvioni• L'area è sottoposta alla verifica delle fasce di rispetto previste dal Codice delle Strada• L'area è limitrofa alla Condotta acquedotto $100 \leq DN < 600$• L'area è compresa entro la fascia di rispetto di gasdotto• L'area è compresa in: Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti urbani, urbani speciali e pericolosi• L'area è compresa in: Aree non idonee per impianti di emittenza radio-televisiva nuovi ed esistenti

- 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.

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 presenza 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 Servitù 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 Servitù 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.



- NdA RUE Titolo VII – Obiettivi di qualità

Art. 26 Prestazioni minime del centro urbano

2) Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua:

Superficie impermeabile di progetto = 875 mq

Volume minimo bacino di laminazione (Consorzio di Bonifica) = 500 mc / Ha = min. mc. 43,75

Volume bacino di laminazione di progetto = mc. 49 > mc. 43,75 → *verificata*

b. Sicurezza pertinenze stradali:

NON DOVUTA in quanto l'intervento previsto comporta la demolizione dei fabbricati esistenti finalizzata alla realizzazione di un parcheggio privato di servizio al contiguo stabilimento. Non vi è pertanto aumento di SUL o di CU.

Inoltre, la definitiva eliminazione dell'accesso carrabile esistente da Via San Silvestro consente di aumentare la sicurezza stradale riducendo le intersezioni a raso in un tratto stradale trafficato.

La regimazione delle acque meteoriche di progetto (art.26.3.c) consentirà di evitare il riversamento delle stesse sul suolo stradale.

c. Sicurezza sismica ed idrogeologica:

NON DOVUTA. L'intervento in oggetto non è rilevante ai fini della sicurezza sismica, tuttavia si allega al progetto la Relazione Geologica contenente la caratterizzazione geofisica del sito tramite opportune prove "HSVR sismiche passive".

d. Parcheggio di uso pubblico :

NON DOVUTO. La tipologia di intervento non presuppone l'obbligo di predisposizione di eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico. La realizzazione di posti auto privati soddisfa le necessità funzionali dell'attività produttiva contigua preesistente.

3) Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio:

S.F. lotto mq. 1936

Superficie permeabile minima 30% d S.F. = mq. 580,80

Superficie permeabile di progetto:= mq.581,13 > mq. 580,80 → *verificata*

- sup. verde _ ind. di permeabilità 100%_ mq.563,83

- sup. pavimentata forata _ ind. di permeabilità 20%_ mq.86,48 x 20% = mq. 17,30

tot mq.581,13 > mq.580,80

→ *verificata*

b. Alberature:

L'intervento non comporta aumento di Su o di CU e pertanto non è dovuta la piantumazione di alberi e arbusti.

Tuttavia nell'ambito dell'intervento verranno abbattuti n.9 alberi e pertanto, ai sensi dell'Art.45 comma 3 della Tavola P.5 del RUE, ne verranno messi a dimora n.27 sul confine nord-est dell'area in oggetto con funzione di schermatura e filtro,

c. Riutilizzo acqua piovana:

Superficie impermeabile di progetto = mq. 874,99



Volume minimo vasca di accumulo consentito da art.41 Tav.P5 del RUE = $1\text{mc}/100\text{mq} = \text{mc. } 8,75$

Volume vasca di accumulo di progetto = $\text{mc.}10 > \text{mc. } 8,75 \rightarrow \text{verificata}$

d. Efficienza energetica:

NON DOVUTA.

4) Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità:

NON DOVUTA. Nonostante l'intervento non preveda nuove costruzioni ed una autonomia funzionale dell'area, si precisa che le aree carrabili e pedonali private sono prive di ostacoli architettonici.

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza:

NON DOVUTA. L'intervento non preveda nuove costruzioni, tuttavia il muro in c.a. di recinzione, che verrà realizzato tra il parcheggio e il piazzale dello stabilimento, sarà rivestito con piante rampicanti come mitigazione paesaggistica.

c. Riqualificazione immobili esistenti:

NON DOVUTA. I fabbricati e i manufatti esistenti vengono demoliti. Per maggior chiarezza vedasi *Allegato 1 "ANALISI STORICO-CRITICA CONTENENTE GLI ELEMENTI TIPOLOGICI, FILOLOGICI E STORICI DEGLI EDIFICI"*

d. Progetto del paesaggio:

NON DOVUTA.

5) Alternative al sistema prestazionale

3a. Riduzione dell'impatto edilizio:

Le norme di zona del RUE riferite alla destinazione dell'area in oggetto, ante e post intervento, prevedono le seguenti dotazioni minime di superficie permeabile:

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

- "Ambito produttivo misto" Art. 9 : superficie permeabile minima 30% S.F.

Si ritiene opportuna una dotazione più elevata di quella prevista per l'ambito produttivo misto.

Tuttavia, considerate le esigenze di utilizzo da progetto, non risulta applicabile la dotazione minima prevista per le aree di conservazione del verde privato.

Si propone pertanto un parametro intermedio corrispondente ad una **dotazione minima di superficie permeabile pari al 50% di SF**, corrispondente a $\text{mq. } 1936 \times 0.50 = \text{mq. } 968$.

La proposta di compensazione in conformità agli Art. 40.2 della tavola P.5 del RUE, consiste nel realizzare, all'interno del lotto, almeno il 50% di tale suddetta dotazione minima.

- La superficie permeabile effettivamente prevista dal progetto è pari a $\text{mq. } 581$, e quindi copre ampiamente la quota minima da realizzare all'interno del lotto di cui sopra;

- La superficie permeabile da compensare all'esterno sarà quindi corrispondente alla differenza di $\text{mq. } 968 - \text{mq. } 581 = \text{mq. } 387$.

- La proposta di compensazione prevede la dotazione di un albero ad alto fusto piantato in sostituzione di alberi lungo i viali del centro urbano, ogni 4mq di superficie permeabile non realizzata entro il lotto come da art.40 comma 2, corrispondenti a $\text{mq.}387/4 = \text{n.}97$ alberi.



- STATO LEGITTIMO

Per quanto concerne la legittimità dell'immobile oggetto della presente richiesta, si allega alla richiesta di PDC la Relazione Tecnica Integrata redatta dal Geom. SIMONA GALLO – Imola (Allegato 2), 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.

Di seguito si riportano i **precedenti edilizi** dell'immobile in oggetto, come da suddetta Relazione Tecnica Integrata:

- C.E. n.450 del 23/08/1977 prot.n.161 del 19/02/1977 per Costruzione di ponticello carraio;
- C.E. n.153 del 27/01/1979 prot.n.1706 del 30/11/1978 per Manutenzione straordinaria;
- Abitabilità pg.n.9021 Registro n.153/79 del 27/12/1983 inerente a C.E. n.153/1979;
- Autorizzazione Edilizia n.6 del 07/01/1988 prot.n.1527 del 24/09/1987 per perforazione pozzo artesiano;
- CILA a Sanatoria pg.n.20606 del 22/03/2019

- 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 pressoché 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.



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

Faenza 05/03/2021

il Tecnico

Ing. Massimiliano Andrini