

**PROCEDIMENTO UNICO PER MODIFICA
NON SOSTANZIALE AD IMPIANTO PER LA
PRODUZIONE DI BIOMASSE
COMBUSTIBILI E AMMENDANTE
COMPOSTATO VERDE MEDIANTE LA
VALORIZZAZIONE DI SCARTI VEGETALI E
LIGNO-CELLULOSICI PER AMPLIAMENTO
PIAZZALI DI DEPOSITO ACV**

**PROCEDIMENTO UNICO
EX ART. 53 L.R. 24/2017**

Progetto definitivo:

10.2 RELAZIONE TECNICA

Il tecnico incaricato:

Ing. David Negrini

T - 351 803 8331

@ - davidnegrini72@gmail.com

INGEGNERE
DAVID NEGRINI

Data:

SETTEMBRE 2020

Scala:

Revisioni:

REV.	DESCRIZIONE	DATA
00	EMISSIONE	SETTEMBRE 2020
01	CONFERENZA DEI SERVIZI	FEBBRAIO 2021
02	2° CONFERENZA DEI SERVIZI	MAGGIO 2021
03	INTEGRAZIONI VOLONTARIE	GIUGNO 2021

Indice

1 Premessa.....	4
2 Normativa di riferimento.....	7
3 Descrizione degli interventi.....	8
3.1 Urbanizzazione del piazzale.....	10
3.1.1 Sottoservizi.....	10
3.2 Spostamento metanodotto.....	11
3.3 Area di mitigazione.....	11
4 Programma di realizzazione degli interventi per lotti funzionali.....	12
5 Valutazioni urbanistiche.....	15
5.1 PSC.....	15
5.2 RUE.....	16
5.2.1.1 C2 – Tavola A7.....	16
5.2.1.2 C2 – Tavola B7.....	18
5.2.1.3 C2 – Tavola C7.....	19
5.2.1.4 C2 - Tavola D7.....	20
5.2.1.5 Tavola P3 - Progetto.....	21
5.3 PCA.....	26
5.4 PTCP.....	26
5.5 Applicazione dei disposti L.R. 24/2017.....	28
5.6 Calcolo oneri.....	29
5.6.1 Oneri di urbanizzazione.....	29
5.6.2 Contributo straordinario.....	29
5.7 Verifica parametri urbanistici.....	30
5.8 Verifica del rispetto del disposto dell'art. 26 del RUE.....	30
6 Gestione terre e rocce da scavo.....	42

7 Titolarità dei terreni.....	43
-------------------------------	----

1 Premessa

La società Enomondo srl, con sede legale a Faenza, via Convertite n. 6, è titolare di un impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza pari a 44,5 MWt di cui alla Autorizzazione Unica ex art 12 D. Lgs. 387/03 n. 159 del 10/04/2008 e smi.

Con provvedimento n. 3909 del 30/12/2014 di modifica non sostanziale all'AU, la Provincia di Ravenna ha autorizzato Enomondo srl a realizzare un impianto di tritovagliatura degli sfalci e potature provenienti dal verde pubblico e privato, di seguito biomasse.

Allo stato attuale l'impianto di tritovagliatura è composto da:

- un capannone di alloggiamento degli impianti di triturazione e vagliatura, dal quale sono prodotte tre tipologie di biomassa:
 - frazione fine 0-20 mm: utilizzata per la produzione di Ammendante Compostato Verde di seguito (ACV);
 - frazione intermedia 20-200 mm: avviata a recupero energetico in caldaia Ruths;
 - sopravaglio > 200 mm: ricircolato per successive lavorazioni;
- porzione di piazzale dedicata al ricevimento delle biomasse - A;
- porzione di piazzale dedicata alle biomasse in attesa dell'utilizzo energetico - B;
- porzione di piazzale dedicata alla produzione di ACV – C.



Figura 1: Impianto di tritovagliatura e relativi piazzali

Nell'ottica di razionalizzare la gestione dei piazzali di deposito della biomassa, anche alla luce del principio di incendio dell'agosto 2019 che ha indicato la opportunità di esercire l'impianto con spazi più ampi tra un cumulo e l'altro, Enomondo intende realizzare un nuovo piazzale dedicato alla gestione dell'Ammendante Compostato Verde, su terreni individuati da fotografia allegata.

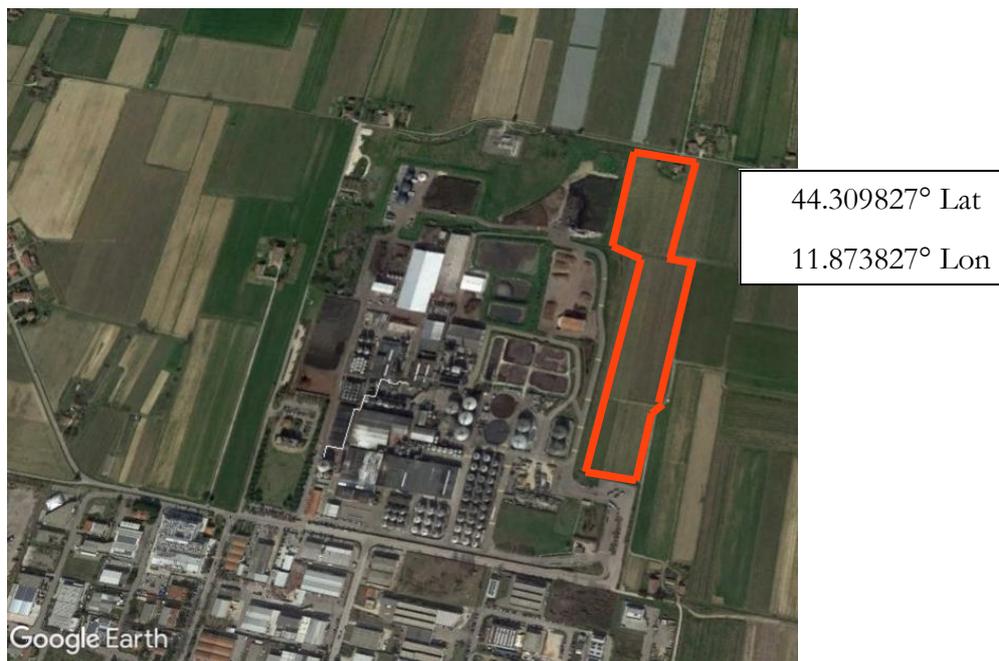


Figura 2: Terreni oggetto di intervento

L'intervento di trasformazione del terreno acquisito, oggi agricolo, sarà svolto per stralci funzionali successivi per le seguenti motivazioni:

- la necessità di spostare il metanodotto che passa all'interno dell'area oggetto di intervento, lungo il perimetro di proprietà del nuovo confine di proprietà, per liberare l'area da vincoli. L'intervento di spostamento è stimato in 16-18 mesi, pertanto al fine di avere quanto prima in disponibilità una porzione di piazzale per i motivi sopra addotti, sarà necessario realizzare in una prima fase i piazzali all'esterno della fascia di rispetto del metanodotto esistente, spostare il metanodotto e quindi realizzare l'ultima porzione dei piazzali e della fascia verde di mitigazione;
- consentire un'adeguata e progressiva riallocazione delle colture in atto (vitigno), attraverso una realizzazione dei piazzali in lotti funzionali successivi.

Si precisa che l'intervento di variante non comporta modifiche al tipo e quantità di combustibile autorizzato ed alla potenza dell'impianto, che pertanto sono invariate.

2 Normativa di riferimento

La normativa di riferimento è di seguito sinteticamente elencata:

- D.lgs. 152/2006 e smi recante “Testo unico ambientale”, per quanto riguarda la procedura di Autorizzazione Integrata Ambientale;
- D.lgs 387/03 e smi recante “Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità.” per quanto riguarda la procedura di autorizzazione unica della modifica non sostanziale dell'impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile;
- Linee guida nazionali, DM del 10/09/2010 e smi “Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili”;
- D.M. 03/03/2011 n°28 e smi Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE;
- L.R. 21/12/2017 n. 24 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, art. 53 relativa alle modalità di approvazione di progetti, anche non previsti nella pianificazione territoriale previgente mediante il “procedimento unico”.
- L.R. n. 15/2013 e smi recante “Semplificazione della disciplina edilizia” per quanto riguarda il permesso di costruire convenzionato.

In particolare si prendono a riferimento i profili normativi per definire quanto segue:

- ✘ i materiali in ingresso all'impianto di tritovagliatura sono rifiuti provenienti dalla gestione del verde pubblico e privato, l'impianto è autorizzato come attività R12 e non vengono modificate le quantità oggetto di autorizzazione;
- ✘ l'attività di produzione di Ammendante Compostato Verde è una attività già oggi autorizzata presso l'insediamento di Enomondo come attività R3;
- ✘ l'attività di preparazione della biomassa legnosa, in quanto attività connessa alla attività principale di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, è sottoposta alle procedure di autorizzazione di cui all'art. 12 D. Lgs. 387/03;

3 Descrizione degli interventi

Il progetto prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- urbanizzazione di un piazzale di superficie complessiva pari a 15.700 mq e relativa viabilità circostante. Tale intervento è suddiviso in successive fasi temporali ed è realizzato parte all'interno dell'attuale stabilimento Caviro/Enomondo (4.200 mq) e per la restante parte nella parte oggetto di nuovo acquisto;
- spostamento del metanodotto esistente;
- fascia a verde di mitigazione dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale in applicazione dei principi dell'art. 35 L.R. 24/2017. La fascia è interamente realizzata nell'area di nuova acquisizione.

La superficie oggetto di acquisto è pari a 60.000 mq. Solamente 28.650 mq sono soggetti a variante urbanistica e comprendono:

- | | |
|--|-----------|
| - piazzali e viabilità a servizio dello stabilimento Caviro/Enomondo: | 13.750 mq |
| - area da cedere (pari al 15% di tutta la superficie di nuovo acquisto): | 9.000 mq |
| - area permeabile verde: | 5.900 mq |

La restante parte (31.350 mq), pur se all'interno dello stabilimento Caviro/Enomondo, resterà a destinazione agricola.

Alle superfici sopra individuate sono da aggiungere 4.200 mq, ricavati all'interno dell'attuale stabilimento Caviro/Enomondo, in area disciplinata dalla scheda U68 di RUE, che saranno adibiti a piazzali a servizio dell'attività.

La superficie territoriale è pari a 32.850 mq dati dalla somma dell'area soggetto a variante (28.650 mq) e dai piazzali e viabilità ricavati all'interno dello stabilimento (4.200 mq).

La superficie fondiaria è pari a 23.850 mq dovuti alla somma della superficie di viabilità e piazzali in area di nuova acquisizione (13.750 mq), di piazzali e viabilità interni allo stabilimento (4.200 mq) e del verde permeabile ricavato nell'area di nuova acquisizione (5.900 mq).

Per quanto riguarda il calcolo della permeabilità si è considerato quanto disposto dall'art. 26 del RUE che stabilisce una quota pari al 30% della superficie fondiaria pari 23.850 mq. Dunque la superficie permeabile minima deve essere pari a 7.155 mq. Come detto, 5.900 mq sono ricavati all'interno della superficie oggetto di variante urbanistica, mentre la restante parte (1.255 mq) relativa alla trasformazione dei 4.200 mq interni alla scheda U68 si ritiene sia assolvibile nella fascia verde di cui è prevista la cessione.

Nell'immagine che segue si riporta la definizione schematica delle superfici sopra individuate:



Figura 3: Individuazione schematica delle superfici

Nella tabella il riepilogo delle superfici oggetto del presente procedimento unico:

SUPERFICIE ACQUISTATA	60.000 MQ
SUPERFICIE TERRITORIALE	32.850 MQ
AREA SOGGETTA A VARIANTE	28.650 MQ
PIAZZALI E VIABILITA' ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO	4.200 MQ
SUPERFICIE FONDIARIA	23.850 MQ
PIAZZALI E VIABILITA' IN AREA DI NUOVA ACQUISIZIONE	13.750 MQ
PIAZZALI E VIABILITA' ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO	4.200 MQ
VERDE PERMEABILE*	5.900 MQ

*LA PERMEABILITA' RELATIVA ALLA TRASFORMAZIONE DEI 4.200 MQ INTERNI ALLA SCHEDA U68 SI RITIENE ASSOLVIBILE NELLA FASCIA VERDE DI CUI E' PREVISTA LA CESSIONE

Nei paragrafi seguenti si procede alla descrizione dei singoli interventi.

3.1 Urbanizzazione del piazzale

L'area di intervento è oggi agricola, coltivata con viti e sarà oggetto di trasformazione per la realizzazione di un piazzale asfaltato, avente la superficie complessiva pari a 15.700 mq.

Gli interventi previsti sono i seguenti:

- rimozione delle viti e degli impianti accessori, che se possibile verranno riallocati;
- scotico del manto erboso, per una profondità media di 15 cm su tutta la superficie di intervento. Si ottiene un volume di terreno vegetale pari a circa 2.500 mc da riutilizzare in situ per la formazione degli argini perimetrali a contenimento delle biomasse;
- trattamento a calce e cemento del terreno naturale per una profondità di circa 40 cm;
- fornitura e posa in opera di tessuto non tessuto, del tipo 500 gr/mq, avente la funzione di separazione degli inerti e di ripartizione degli sforzi del rilevato;
- fornitura e posa in opera di inerti, derivanti da impianti di recupero di rottami di calcestruzzo, per uno spessore medio di 60 cm, pezzatura 30-70 mm;
- fornitura e posa in opera di fondazione stradale, realizzata da recupero di macerie e rottami di calcestruzzo, di pezzatura 0-30 mm, per uno spessore di 40 cm;
- fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso tipo binder chiuso, granulometria 0-16 mm, per uno spessore medio pari a 10 cm.

3.1.1 Sottoservizi

I nuovi piazzali saranno dotati dei sottoservizi di seguito elencati:

- rete fognatura: il piazzale contiene materiale a matrice legnosa in cumulo, pertanto in caso di pioggia si avrà la produzione di acque di dilavamento ai sensi della DGR 1860/2006. Tali acque saranno raccolte da una rete fognaria, come da elaborati grafici allegati, e previa laminazione (svolta accumulando acqua sul piazzale), saranno inviati al trattamento presso l'impianto di depurazione aziendale di Caviro Extra.
- rete idrica antincendio: si prevede la realizzazione di una rete idrica antincendio ad anello a copertura dell'intera area di deposito delle biomasse a matrice legnosa, alimentata dal gruppo di pressurizzazione preesistente presso lo stabilimento Caviro Extra.
- rete idrica di servizio: sarà realizzata una rete di distribuzione di acqua, con utilizzo in prevalenza di acqua di laguna o di pozzo.

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

3.2 Spostamento metanodotto

L'area oggetto di intervento è attraversata da un esistente metanodotto denominato 41049 di proprietà Snam Rete Gas.

Nell'ambito dei lavori si intende spostare il tracciato del metanodotto, come indicato negli elaborati grafici allegati, in modo da liberare l'area dal vincolo di inedificabilità che il metanodotto comporta.

Il nuovo tracciato, individuato da Snam, segue il nuovo confine di stabilimento Enomondo.

3.3 Area di mitigazione

La trasformazione urbanistica dei terreni, da area agricola a area industriale, determina la necessità di realizzare interventi di formazione di standard urbanistici ai sensi della LR 24/2017, che nel caso specifico prevede la realizzazione di una fascia a verde attrezzato, lungo il perimetro sud est, di larghezza compresa tra 12 e 15 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.

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

4 Programma di realizzazione degli interventi per lotti funzionali

L'intervento verrà realizzato in due lotti funzionali autonomi e successivi, uno da realizzarsi ante spostamento metanodotto (lotto 1) ed uno invece dopo lo spostamento del metanodotto (lotto 2).

- **lotto 1** - realizzato entro 6 mesi dal rilascio della autorizzazione, sarà composto da:
 - ✓ piazzale di superficie pari a 9.900 mq
 - ✓ reti tecnologiche
 - ✓ argini in terra
 - ✓ parte di area verde da cedere ($S = 1.700$ mq): la porzione di fascia verde che sarà realizzata e ceduta in questa fase riguarda la zona non interessata dai lavori di spostamento del metanodotto.

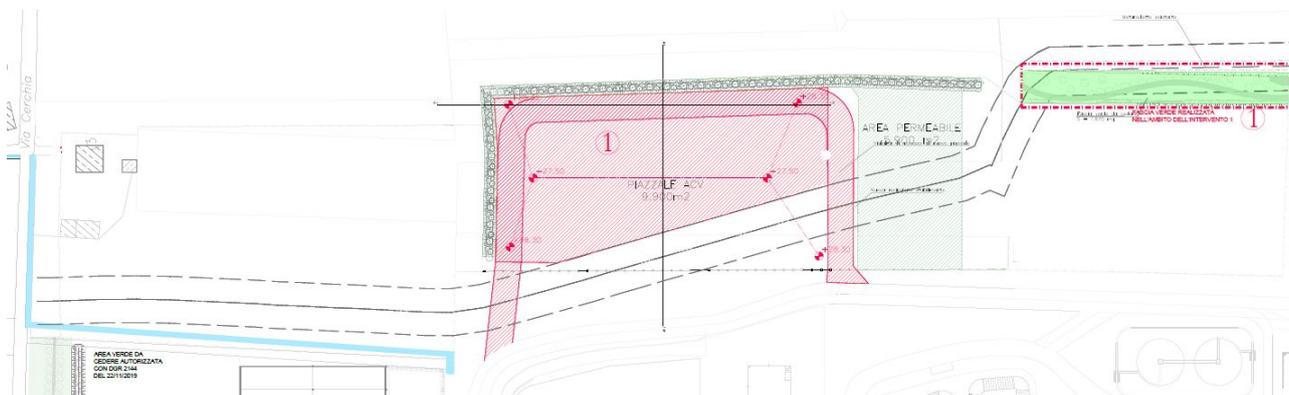


Figura 4: Interventi lotto 1

- **lotto 2** - realizzato entro 12 mesi dal completamento del lotto 1 e previo spostamento del metanodotto, sarà composto da:
 - piazzale di superficie pari a 5.800 mq
 - reti tecnologiche
 - argini in terra
 - completamento area verde di mitigazione
 - ricollocazione area verde privato da precedente intervento di urbanizzazione.

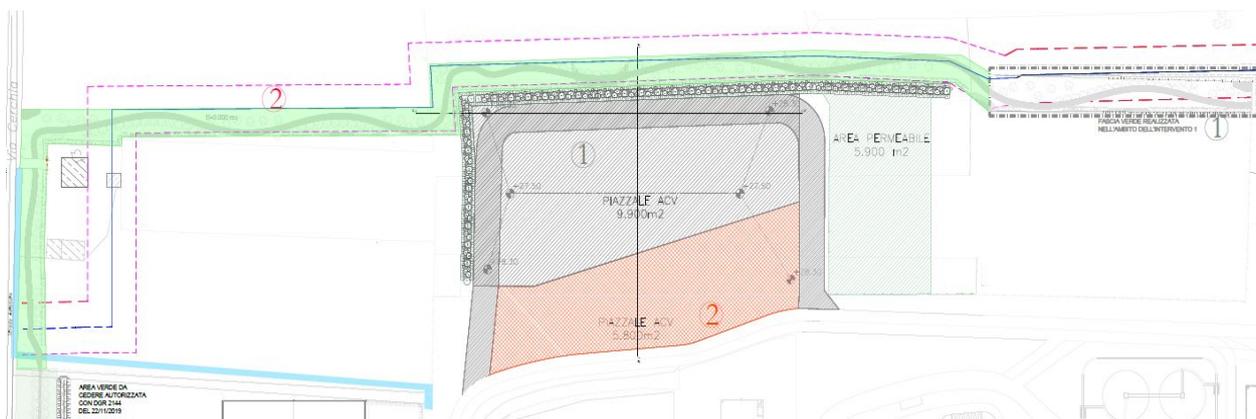


Figura 5: Interventi lotto 2

Enomondo provvederà, al termine di ogni lotto funzionale, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità. Il procedimento amministrativo si concluderà con la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree di mitigazione e ad uso parcheggio.

Si riporta di seguito un cronoprogramma esemplificativo.

	Durata (mesi)																						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Ottenimento autorizzazioni	■	■	■																				
Lotto 1				■	■	■	■	■	■	■													
Spostamento metanodotto											■	■	■	■	■								
Lotto 2																		■	■	■	■	■	
Cessione aree																							■

Figura 6: Cronoprogramma degli interventi

5 Valutazioni urbanistiche

5.1 PSC

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.

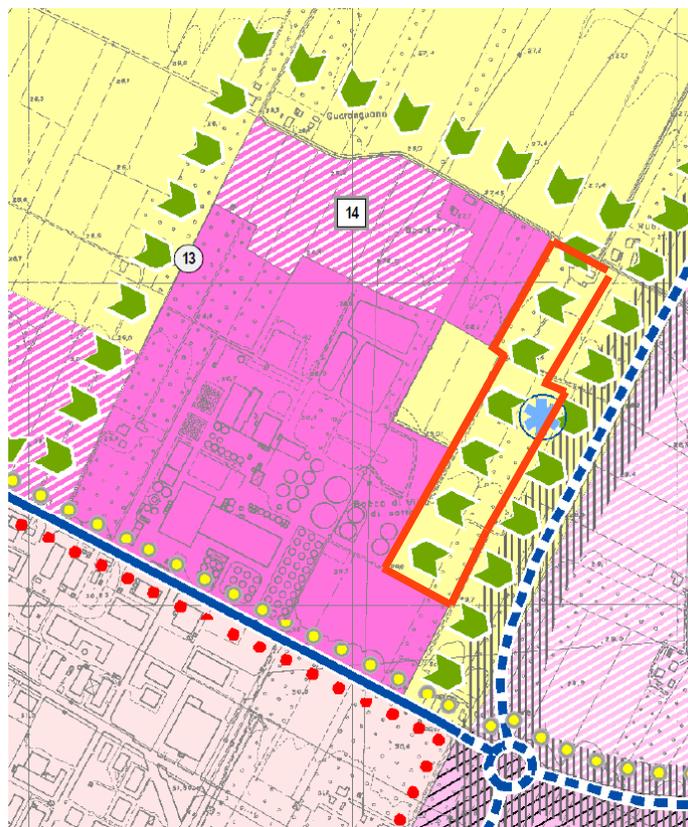


Figura 7: Stralcio PSC

Le norme tecniche prevedono che in area “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura” non si possano realizzare impianti di natura industriale.

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".

5.2 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.

5.2.1.1 C2 – Tavola A7

Dall'analisi della Tavola A7 si evince che l'area oggetto di intervento è libera da vincoli appartenenti al gruppo "Natura e paesaggio".

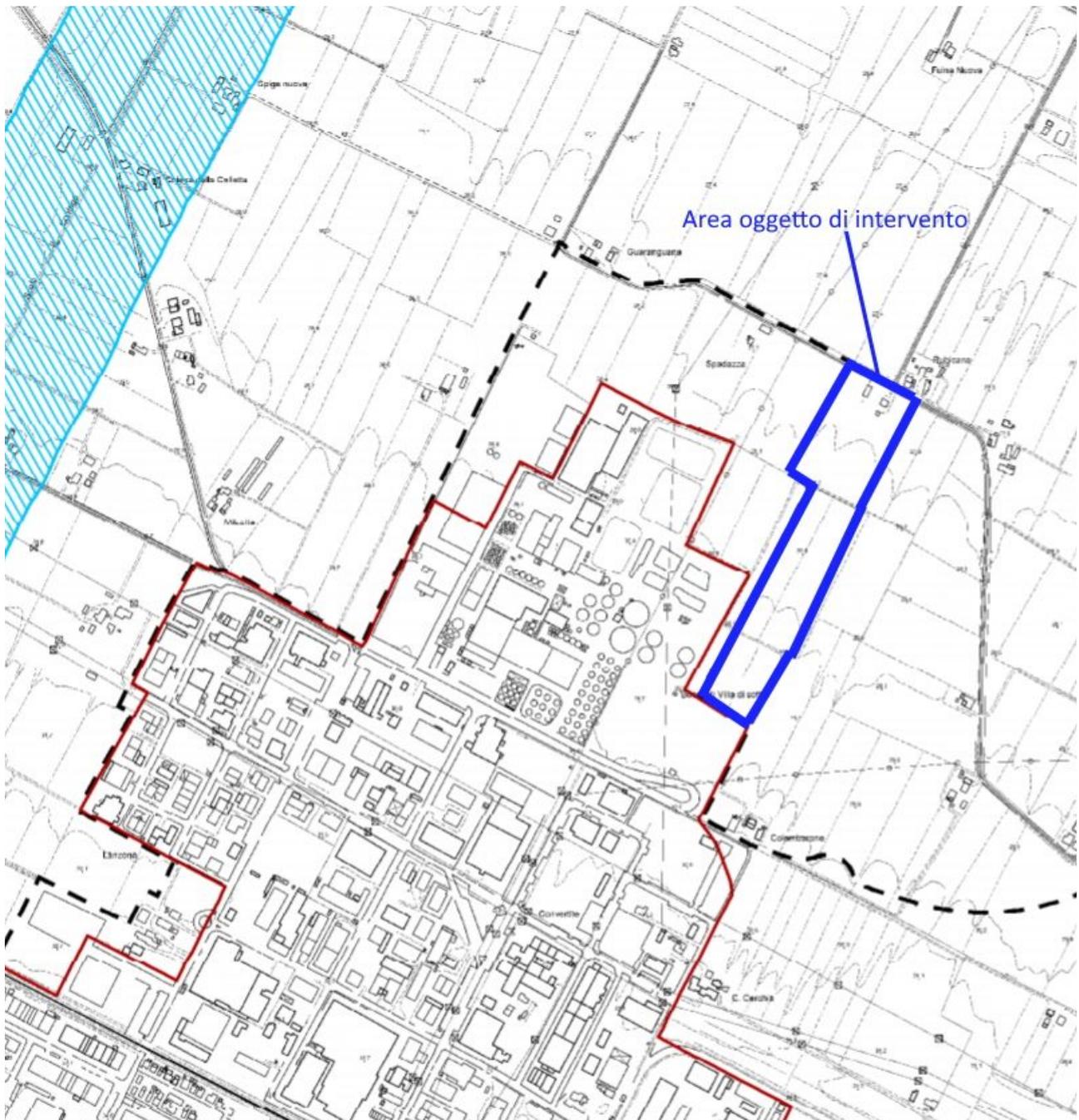


Figura 8: Stralcio tav A7 - Tavola dei vincoli - NATURA E PAESAGGIO

5.2.1.2 C2 – Tavola B7

Dall'analisi della tavola di piano relativa ai vincoli archeologici si evince che l'area è classificata ad alta potenzialità archeologica.

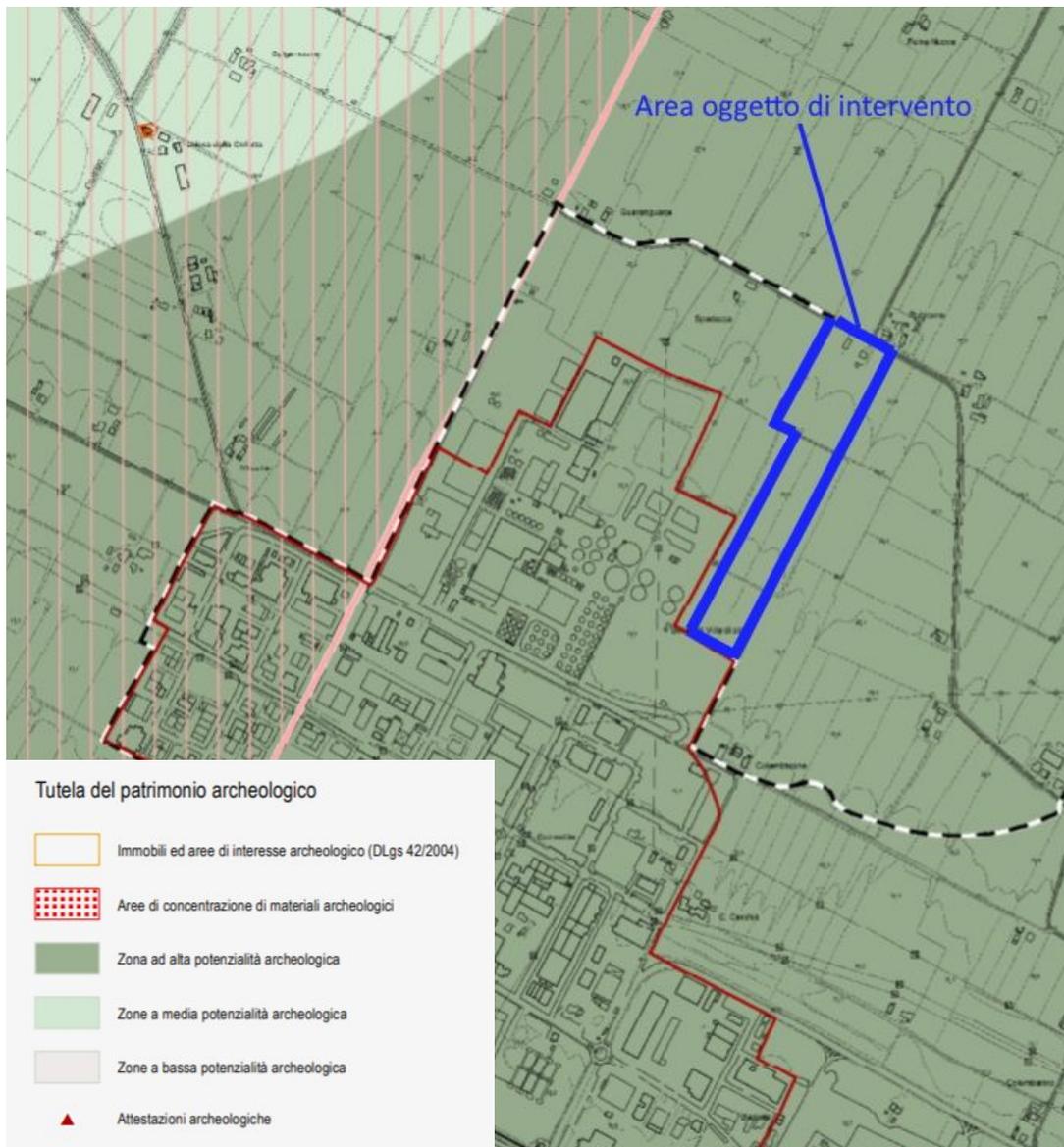


Figura 9: Stralcio tav.B7 - tavola dei vincoli: STORIA E ARCHEOLOGIA

5.2.1.3 C2 – Tavola C7

Dall'analisi della tavola di RUE C7 relativa alla sicurezza del territorio si evince che non ci sono vincoli sull'area in esame.

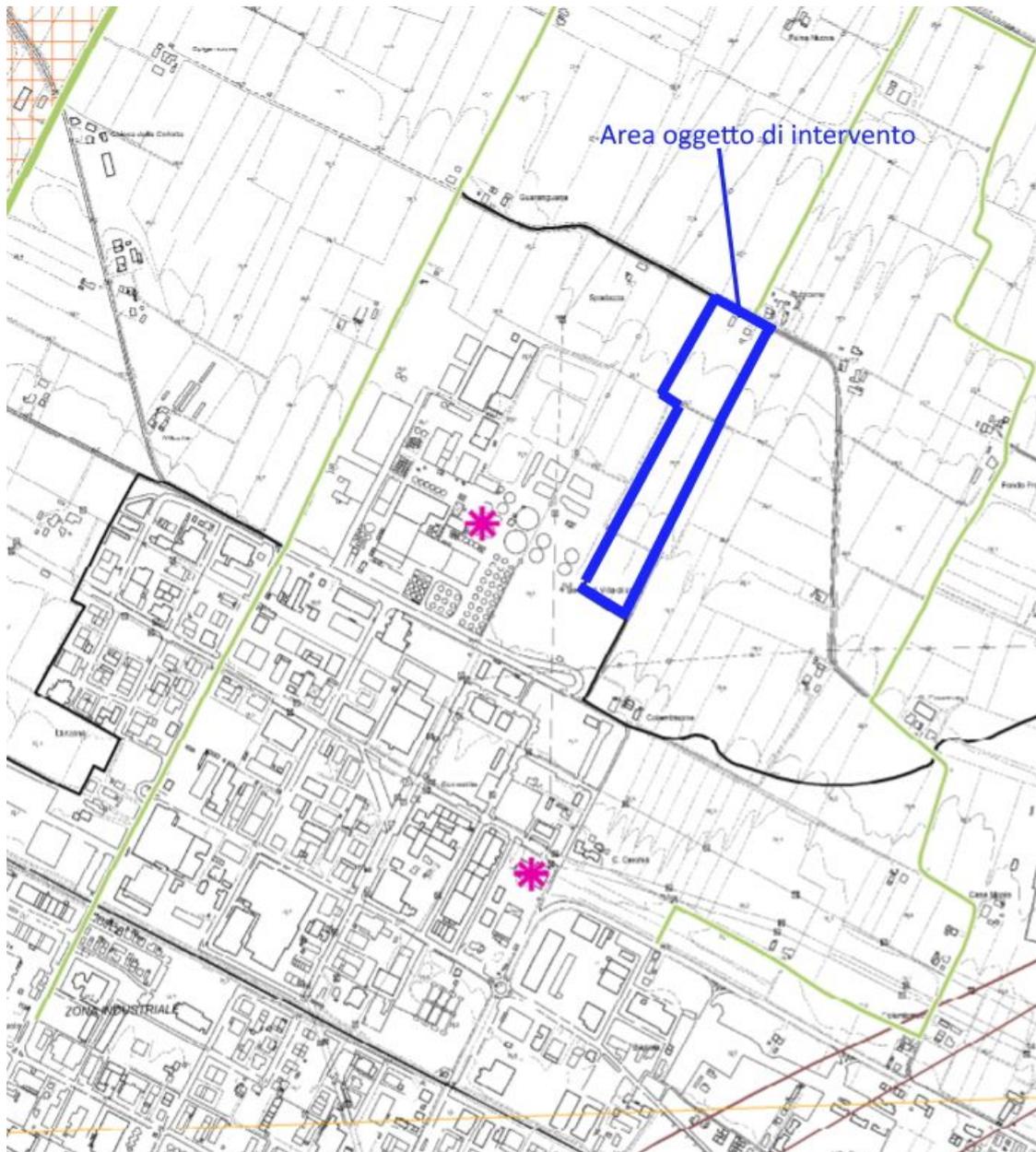


Figura 10: Stralcio tavola C7 - tutele e vincoli - SICUREZZA DEL TERRITORIO

5.2.1.4 C2 - Tavola D7

Dall'analisi della cartografia relativa ai vincoli imposti da impianti ed infrastrutture si evince la presenza, nell'area oggetto di intervento, di un gasdotto. Detto gasdotto sarà spostato per eliminare l'interferenza con le opere di progetto.

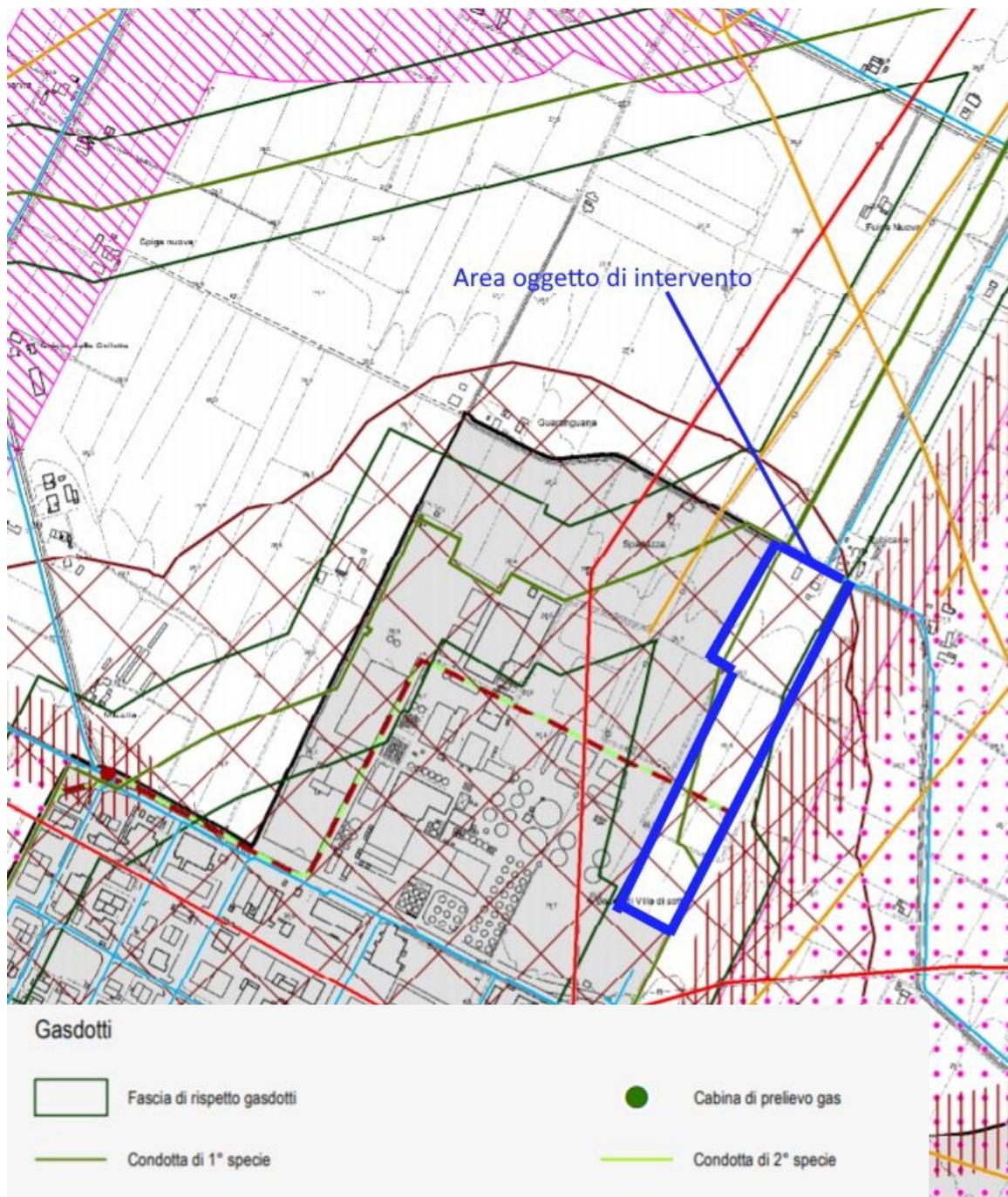


Figura 11: Stralcio tavola C2 - D7_ tutela e vincoli: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

5.2.1.5 Tavola P3 - Progetto

Il RUE classifica l'area di progetto come "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 13 delle NTA, che si riporta di seguito per facilità di lettura.

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Definizione

Sono le parti del territorio rurale idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad attività di produzione di beni agroalimentari.

Sono suddivise in due sottocategorie: gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura identificano le aree pianeggianti, mentre gli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina rappresentano la bassa collina romagnola con ordinaria tutela ambientale, dove ogni intervento deve essere valutato in relazione alle viste paesaggistiche, quanto a condizioni localizzative, cromatiche e materiche.

Le funzioni e gli interventi ammessi, per gli edifici funzionali all'attività agricola, sono quelli dell'art. 10.8 del PTCP e dell'art. 12 [Disposizioni comuni] delle presenti norme, con le specificazioni contenute nei successivi commi.

Costituiscono ambiti di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000.

2. Funzioni

- Abitazioni

L'uso comprende, oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.) nonché le case che, alla data del 31.12.1995, risultano interamente trasformate in servizi. La Sul è pari a 60 m²/ha per i primi 5 ha, per complessivi 300 m², incrementabile di 15 m²/ha per i rimanenti, con il limite massimo di 500 m². Le nuove funzioni abitative sono consentite a condizione che gli immobili esistenti nella medesima unità poderal e destinati alla stessa funzione, compresi quelli trasformati per funzioni di servizio, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni. Per abitazioni di nuova costruzione con Sul superiore a 150 m², dovrà essere rispettata la tipologia della casa rurale a due piani (terra e primo).

- Servizi

La Sul è pari a 150 m²/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m², incrementabili di 20 m² per ogni ulteriore ettaro fino ad un massimo di 2.000 m². L'incremento di Sul -esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti- è, in luogo dei 20 m² di cui sopra di 50 m² per ogni ettaro successivo ai primi 5, ferma restando ogni altra condizione di cui al presente articolo. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura, al di fuori degli ambiti di cui agli artt. 22.2 [Natura e paesaggio - Tutela paesaggistica collinare] e 22.3 [Natura e paesaggio - Aree di tutela delle aste fluviali] e nel rispetto del limite massimo di 2.000 m², è consentito aggiungere ai volumi derivanti dall'applicazione degli indici, altri volumi per servizi derivanti dalla demolizione integrale di edifici incompatibili in territorio rurale, accertati con la procedura di cui al primo periodo dell'art. 31.5 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale], applicando i seguenti parametri:

- ✓ 1 m³ per ogni m³ di volume demolito negli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina e negli ambiti di cui all'art. 14 [Aree di valore naturale e ambientale] e 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico];
- ✓ 0,80 m³ per ogni m³ di volume demolito negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura. I nuovi edifici derivanti dai suddetti incrementi volumetrici sono ammessi in ogni caso in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento e sempre nel contesto dei nuclei edilizi esistenti. Per i servizi adibiti a cantine vinicole attive alla data di adozione del RUE è possibile superare l'indice di zona con incrementi di Sul fino al 30% della Sul esistente con un minimo sempre ammesso di 150 m²: tale superficie minima di incremento è

realizzabile anche nel caso in cui, alla stessa data, l'indice sia già esaurito o l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale].

- Allevamenti non intensivi

La Sul è pari a 150 m²/ha con un limite massimo di 750 m². Altezza max 5,00 m.

- Serre con strutture fisse

La Sul è pari a 1500 m² per i primi 5 ha, incrementabili di 150 m² per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 10.000 m²: tali indici sono applicabili anche quando l'unità poderale deriva dall'accorpamento di appezzamenti esistenti al 31.12.1995 ed appartenenti ad un'unica proprietà, posti reciprocamente entro la distanza di 5 km. H max 5,00 m.

- Piccole attività

Nelle abitazioni e nei servizi all'interno dell'azienda agricola, è consentito l'utilizzo della superficie utile calpestabile esistente fino ad un massimo di 100 m², per studi professionali e per le attività di cui alle lettere d1) e c1) dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo; tali attività, che dovranno rispondere a caratteristiche strutturali e dotazioni impiantistiche adeguate al nuovo uso, non possono estendersi od incidere sull'area di pertinenza esterna ai fabbricati, neppure con attività a cielo aperto, depositi, esposizioni di merci o altro.

3. Interventi

- Nuove costruzioni

Le nuove costruzioni abitative sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. Le nuove costruzioni sono ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola; tale programma può essere previsto dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

La distanza minima dai confini di proprietà è 10 m, ad eccezione degli ampliamenti per i quali la distanza minima dai confini è di 5 m. H max 7,50 m.

- Agriturismi

Le case coloniche, comprese quelle utilizzate come servizi agricoli, nonché gli altri fabbricati ad uso servizi localizzati nel contesto dei nuclei abitativi esistenti, comprese le superfici derivanti da ampliamenti interni, possono essere destinati ad attività di agriturismo. Fanno eccezione i fabbricati che per tipologia e/o dimensione si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, grandi capannoni specialistici, ecc.). In presenza di attività agrituristiche esistenti o per le quali non siano subentrate nuove funzioni, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima poderale, è consentito estendere la Sul per funzioni di servizio connesse all'attività agricola fino a 200 m² nell'ambito dei quali è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agriturbistica, compresi i manufatti di cui all'art. 75/6 [Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale e "case sull'albero" per gli agriturismi] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

- ✓ Indici esauriti per le abitazioni Le case coloniche esistenti al 31.12.1995, comprese quelle trasformate in passato a servizi agricoli, possono essere interamente utilizzate per funzioni abitative funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con possibilità di ampliamento di Sul fino a 100 m² in continuità con gli edifici abitativi esistenti, con riferimento alla proprietà al 31.12.1995: occorre pertanto l'assenso in forma scritta di tutti i soggetti interessati. Nelle unità poderali con dimensione inferiore a quella minima di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] resta fermo il limite massimo di 500 m² per ogni nucleo abitativo, con riferimento alla proprietà alla data di adozione del RUE. In alternativa al suddetto ampliamento della casa, ferma restando ogni altra condizione, è possibile ricavare 100 m² abitativi all'interno di un unico fabbricato ad uso servizi qualora ricorra uno dei seguenti casi:

- nel fabbricato per servizi siano già esistenti locali abitativi alla data di adozione del RUE e restino comunque spazi per servizi sufficienti per le esigenze aziendali;

- nell'ambito del nucleo edilizio restino spazi a servizio -distinti dalle abitazioni- sufficienti a coprire le necessità aziendali. Nei suddetti casi rimane escluso qualsiasi ampliamento del fabbricato abitativo. Gli indici per funzioni abitative si intendono esauriti anche nel caso in cui l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] nonché quando l'indice residuo sul fondo determini una quantità edificabile inferiore a 100 m².

L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza del vincolo di dotazione ecologiche ed ambientali, normata da **Art. 20 Dotazioni ecologiche e ambientali**

1. Definizioni

Oltre ai livelli prestazionali di cui al Titolo VII [Obiettivi di qualità], le dotazioni ecologiche e ambientali concorrono a migliorare prevalentemente la qualità dell'ambiente urbano e periurbano mitigandone gli impatti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione.

Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-25 della LR 20/2000.

2. Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale

Sono le zone che, per particolari situazioni esistenti di conflittualità insediative/infrastrutturali con il paesaggio, assolvono alla duplice funzione di mitigazione visiva e di salvaguardia/potenziamento delle valenze naturali e ambientali.

In queste zone, nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti esclusivamente nuovi fabbricati di servizio qualora sia possibile realizzarli nel contesto di edifici esistenti, nonché gli interventi sull'esistente e gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente ed è favorita la densificazione del verde.

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] e solo in assenza di alternative progettuali, è consentito utilizzare i primi 6 metri sul margine interno della zona in oggetto per parcheggi alberati e/o viabilità funzionali alla migliore organizzazione aziendale: tali interventi dovranno essere realizzati con soluzioni di minimo impatto e dovranno prevedere compensazioni integrative del paesaggio, preferibilmente mediante verde alberato, anche eventualmente all'esterno delle zone di mitigazione e riequilibrio ambientale. Le zone in fregio all'autostrada devono essere trattate a verde totalmente permeabile.

L'intervento di progetto non è compatibile con la classificazione di RUE sopra richiamata, si rende pertanto necessario attivare una procedura di variante al RUE in modo che il terreno risulti classificato come **Ambito Produttivo Specializzato**. A compensazione della riduzione della fascia di mitigazione Enomondo realizzerà un intervento di piantumazione e sistemazione di verde pubblico.

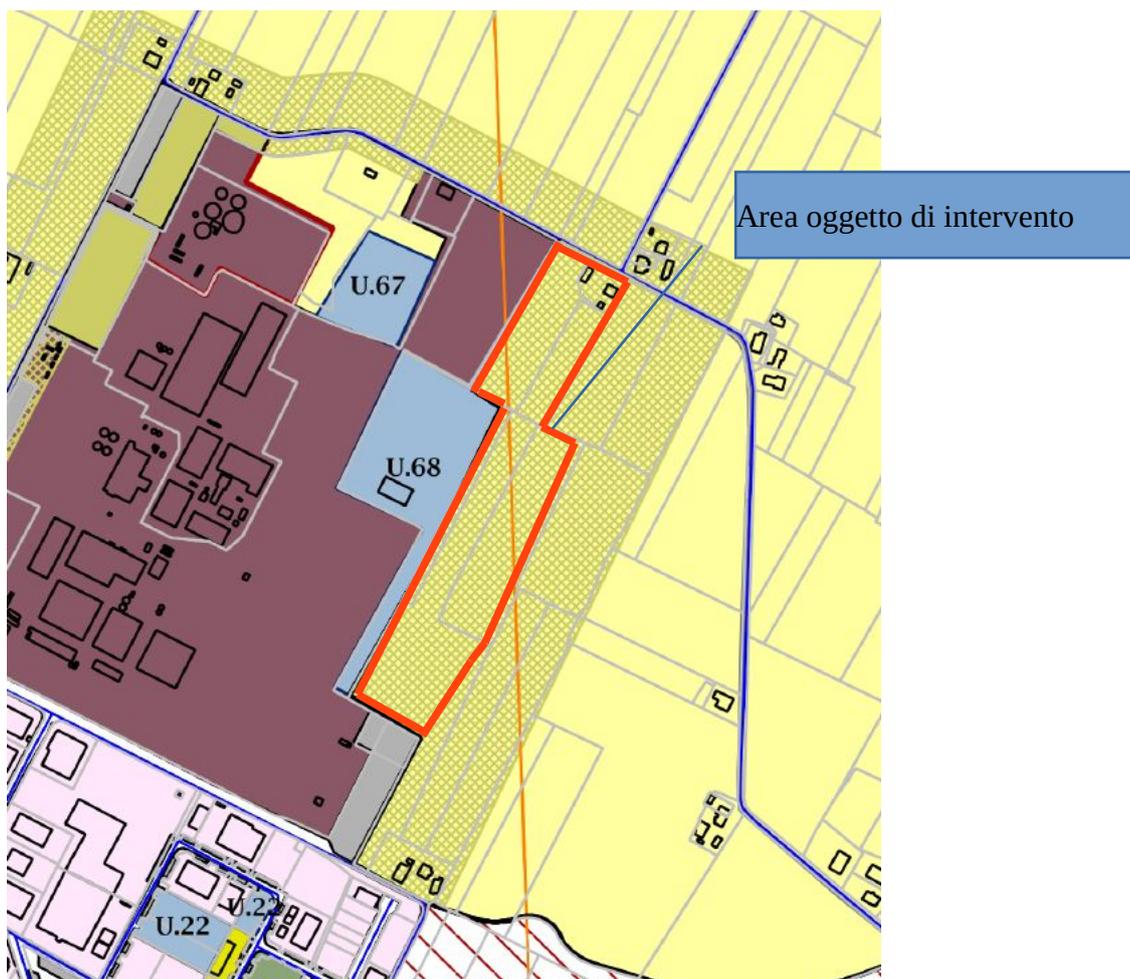


Figura 12: Stralcio di RUE

Si evidenzia che la fascia di rispetto di cui all'art. 20 del RUE presenta profondità differenti:

- nel lato ad ovest dello stabilimento si ha una profondità di circa 103 m;
- nel lato nord si ha una profondità di circa 66 m.;
- nel lato est si ha una profondità di circa 190 m

Il progetto prevede la urbanizzazione del piazzale ed in sostituzione della fascia di rispetto una fascia a verde attrezzato di profondità media 12 m. Pertanto al termine dei lavori la fascia di rispetto lato est avrà una profondità pari a $109+12 = 121$ m, superiore alle profondità della fascia di rispetto negli altri lati.

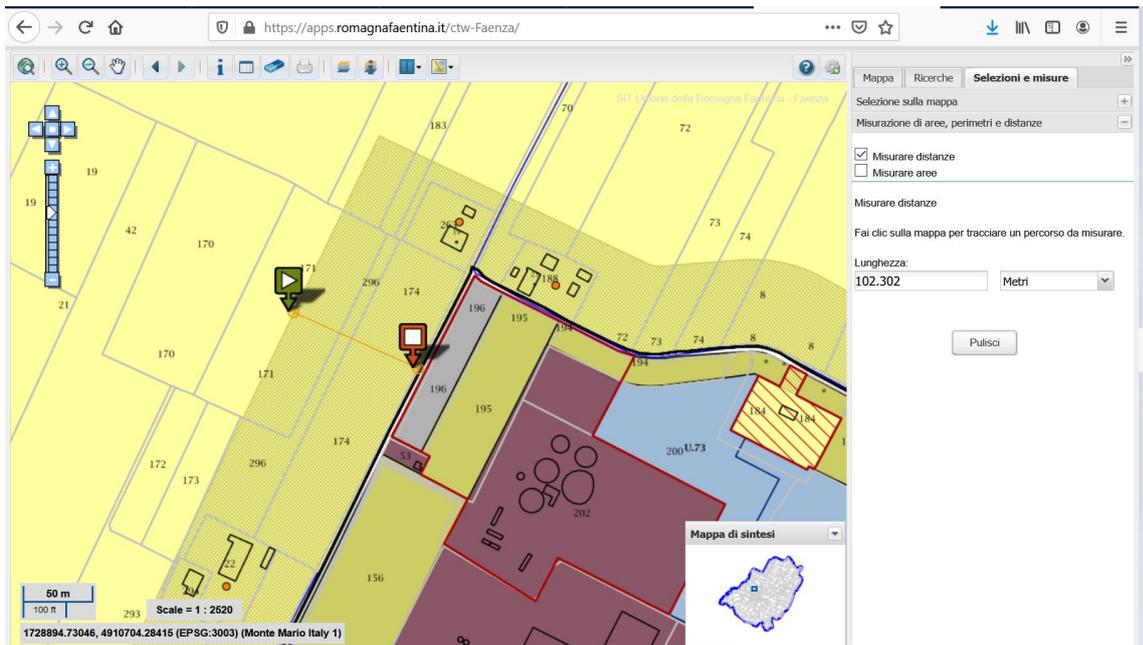


Figura 13: Ampiezza fascia di rispetto esistente lato ovest

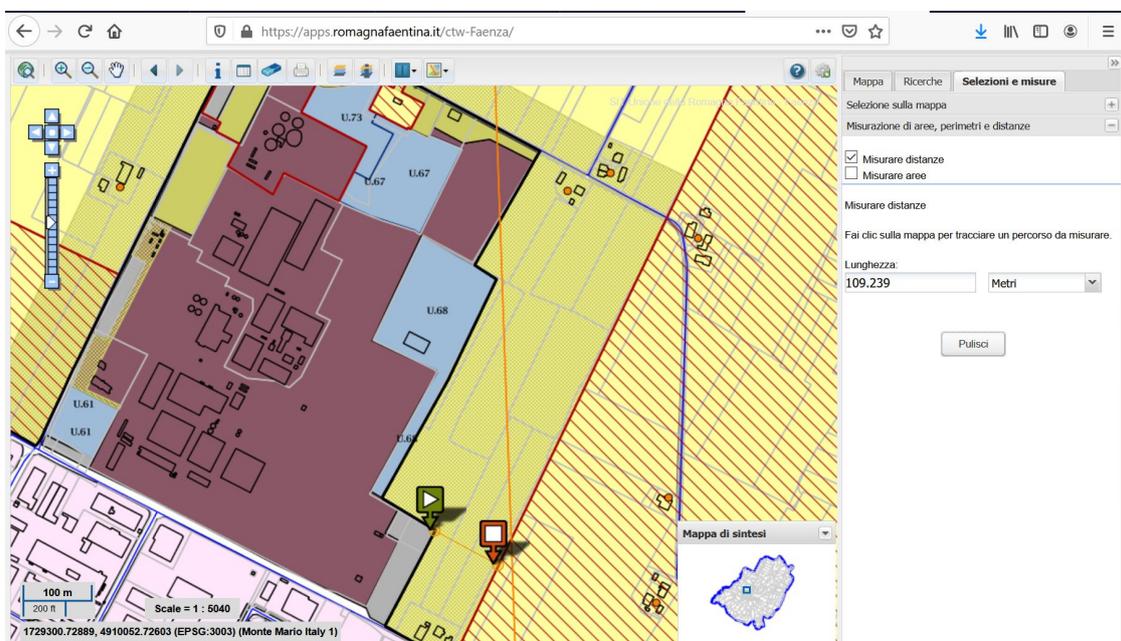


Figura 14: Ampiezza fascia di rispetto esistente lato est

5.3 PCA

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Faenza classifica l'area oggetto di intervento come Classe III.

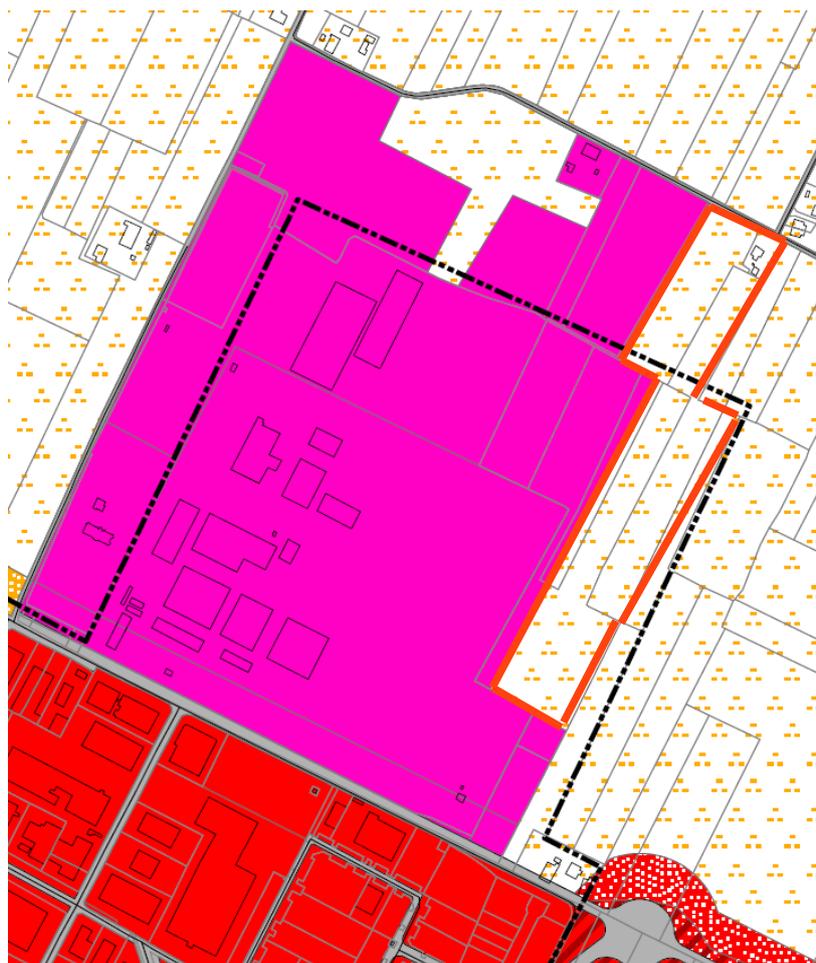


Figura 15: Stralcio PCA

Si rende necessario procedere alla presentazione di variante al PCA proponendo che l'area oggetto di intervento sia classificata in Classe V.

5.4 PTCP

La Provincia di Ravenna ha approvato **“Variante specifica al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) in attuazione al Piano Regionale dei Rifiuti (P.R.G.R.)** approvato dall'assemblea legislativa con delibera n. 67 del 03.05.2016, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 e art. 76 L.R. 24/2017 - **APPROVATA** con Delibera di Consiglio Provinciale n. 10 del 27.02.2019.

L'area oggetto di intervento risulta classificata come “Aree ad ammissibilità condizionata”.

L'intervento risulta compatibile nella misura in cui si possa dimostrare la compatibilità urbanistica dell'iniziativa e la compatibilità con i vincoli posti dalle infrastrutture preesistenti (nel caso specifico si tratta del metanodotto).



Figura 16: Stralcio PTCP

5.5 Applicazione dei disposti L.R. 24/2017

In ottemperanza dei disposti della LR 24/2017 ed in particolare art. 35 - disciplina delle nuove urbanizzazioni al comma 3:

3. Nelle nuove urbanizzazioni attuabili ai sensi del comma 1 sono osservate le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento degli insediamenti previsti:

- *per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 metri quadrati per ogni abitante effettivo e potenziale;*
- *per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 metri quadrati per ogni 100 metri quadrati di superficie totale;*
- *per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15 per cento della superficie complessiva destinata a tali insediamenti;*
- *per l'insieme degli insediamenti produttivi e logistici ricadenti negli ambiti dei porti di II categoria - I classe, una quota di dotazioni minime di aree pubbliche non inferiore al 10 per cento della superficie complessiva destinata a tali insediamenti;*
- *per i nuovi insediamenti produttivi facenti parte di un interporto o contigui ad uno scalo o terminal ferroviario, una quota non inferiore al 10 per cento di superficie complessiva destinata a tali insediamenti, in ragione della riduzione dei parcheggi pubblici necessari, qualora le attività da insediare garantiscano, attraverso specifica convenzione, l'utilizzo prevalente e continuativo del trasporto ferroviario delle merci.*

Enomondo intende realizzare una fascia di mitigazione a verde perimetrale all'area oggetto di intervento di superficie pari a 9.000 mq, ovvero pari ad almeno il 15 % dell'intera superficie del lotto, anche se al momento l'area oggetto di variante urbanistica è una porzione dell'intera superficie del lotto.

5.6 Calcolo oneri

5.6.1 Oneri di urbanizzazione

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;
- L'unità di superficie per l'**Area dell'insediamento all'aperto (AI)** è considerata la superficie utilizzata per l'attività. Nel caso specifico è pari a 15.700 mq di piazzale a cui va detratta la superficie ad uso viabilità, pari a $10 \text{ m} \times 340 = 3.400 \text{ mq}$. La superficie su cui calcolare AI è pertanto pari a 12.300 mq

I parametri di calcolo sono pertanto di seguito riportati:

Oneri di urbanizzazione primaria

€ 20,40 x 12.300 mq x 0,02= € 5.018,40

Monetizzazione parcheggio

Non dovuti

Monetizzazione verde

Non dovuti

Oneri di urbanizzazione secondaria

€ 5,95 x 12.300 mq x 0,02= € 1.463,70

D+S

€ 4,00 x 1,50 x 12.300 mq x 0,02 = € 1.476,00

€ 3,00 x 1,00 x 12.300 mq x 0,02 = € 738,00

5.6.2 Contributo straordinario

La DAL n.186/2018 che ha rivoluzionato i criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, aumentando tali valori nell'ottica di disincentivare il consumo di suolo permeabile, ha introdotto la quantificazione del Contributo Straordinario, ovvero un contributo che il privato deve dare al Comune in caso di trasformazione di aree esterne al Territorio Urbano.

Tale contributo è in corso di definizione tra Amministrazione Comunale e proponente.

5.7 Verifica parametri urbanistici

L'intervento di progetto non prevede la costruzione di nuova superficie utile; nella scheda di RUE non è pertanto stata inserita la possibilità di edificare.

5.8 Verifica del rispetto del disposto dell'art. 26 del RUE

La trasformazione dell'area deve comunque assolvere al disposto dell'art. 26 delle Nda del RUE. Si riporta la verifica puntuale del disposto dell'articolo.

<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 e aree di lavorazione. Le acque meteoriche prodotte saranno inviate all'impianto di depurazione aziendale per il loro trattamento.</p> <p>Il piazzale di progetto 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 ad 80 cm.</p> <p>Tale dislivello consentirà di mantenere tutta l'acqua piovana all'interno del piazzale per inviarla al trattamento di depurazione.</p> <p>E' inoltre prevista la realizzazione di due tubazioni in cls diam 800 che hanno anch'essi capacità di invaso.</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">• aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali può	Non applicabile	

<p>comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 		
<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>	<p>Applicato</p>	<p>Dall'analisi allegata non si rilevano criticità</p>
<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 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</p>	<p>non applicabile</p>	<p>L'intervento non comporta la creazione di nuova superficie utile</p>

<p>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 b) turistico ricettiva..... 1,00 m2/m2 Sul c) produttiva..... 0,15 m2/m2 Sul d) direzionale..... 1,00 m2/m2 Sul e) commerciale..... 1,00 m2/m2 Sul 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>Il lotto di intervento ha superficie pari a 32.850 mq.</p> <p>Di questi 9.000 mq saranno ceduti come area verde di mitigazione al Comune, 4.200 mq sono all'interno dello stabilimento e circa 13.750 mq saranno impermeabilizzati.</p> <p>La superficie permeabile minima deve essere pari a</p> $(32.850 - 9.000) \times 0.30 = 7.155 \text{ mq.}$ <p>La superficie permeabile di progetto all'interno dell'area oggetto di variante è pari a 5.900 mq. La restante parte permeabile, relativa alla trasformazione dei 4.200 mq interni alla scheda U68, si ritiene sia assolvibile nella fascia verde di cui è prevista la cessione.</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</p>	<p>Non applicabile</p>	<p>Al confine con la via Cerchia e con l'area agricola viene realizzato un argine piantumato con funzione di verde di filtro e di mitigazione degli impatti provenienti dall'attività Enomondo.</p>

<p>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 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>		
<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>	<p>non applicabile</p>	<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>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"</p>	<p>Non applicabile</p>	<p>Non sono previste nuove costruzioni</p>

<p>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> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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>4a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale. - 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 	<p>Non applicabile</p>	<p>Non sono previste nuove costruzioni</p>

<p>“Attività edilizia e procedimenti” e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.</p>		
<p>4b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia. - 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>Non applicabile</p>	<p>Il progetto prevede comunque la realizzazione di una barriera verde di filtro a mitigazione paesaggistica dello stabilimento Enomondo</p>
<p>4c. Riqualificazione immobili esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo. - 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>Applicato</p>	<p>L'intervento di progetto prevede la demolizione di un proservizio perché interferente con la futura fascia di rispetto del metanodotto.</p> <p>Tale manufatto ha copertura in coppi e non presenta canne fumarie che possano contenere cemento amianto.</p>
<p>4d. Progetto del paesaggio</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 	<p>Applicato</p>	<p>Prevista la realizzazione della fascia verde di filtro.</p>

<p>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 prospicenza 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



7 (fa)	$FA_{0,1-0,5s} = 1,8$ 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.)
8 (fa_a)	$FA_{0,1-0,5s} = 1,9$ Ambito di conode terrazzata 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.)
8 (fa_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)
8 (fa_c)	$FA_{0,1-0,5s} = 1,9$ Ambito collinare con substrato marino potenzialmente "detensionato" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (Oriolo dei Fichi)
10 (fa)	$FA_{0,1-0,5s} > 2$ 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.



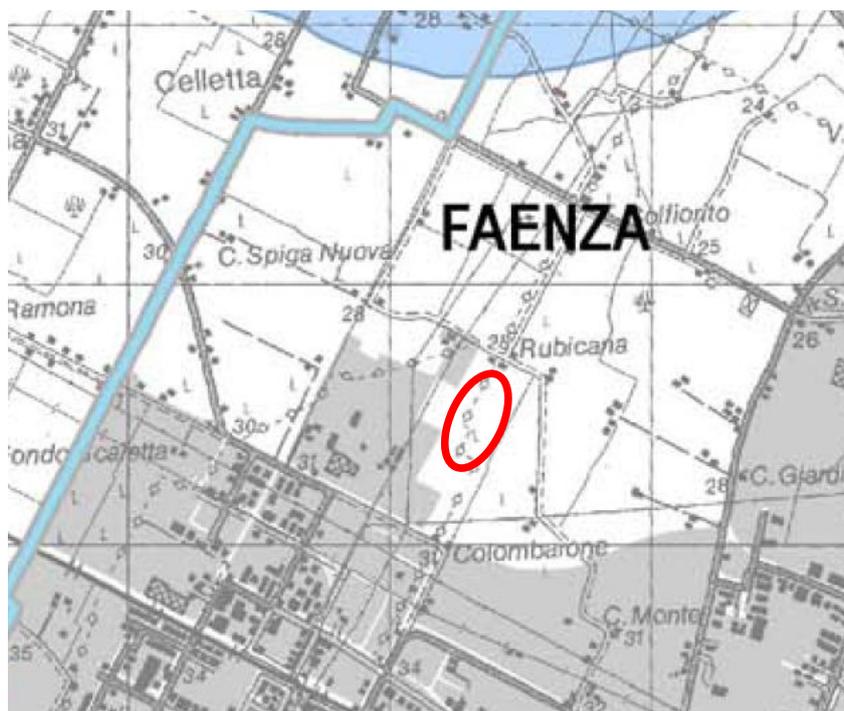
Stralcio tav. B.3.1 – Carta della pericolosità idrogeologica

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.



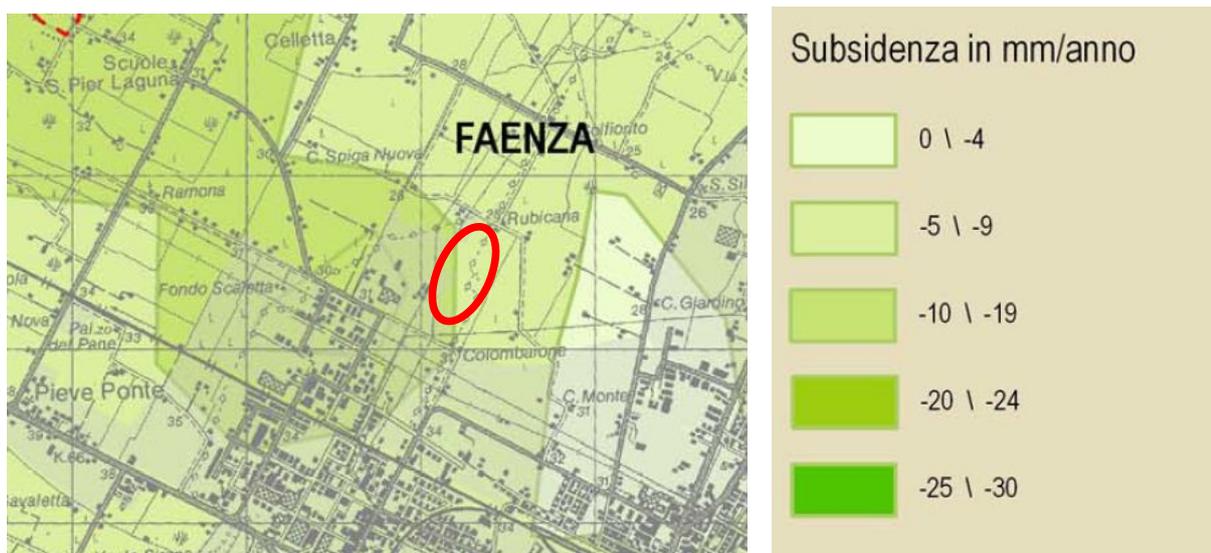
Stralcio tav. B.3.5 – Carta del rischio di incendi boschivi

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.



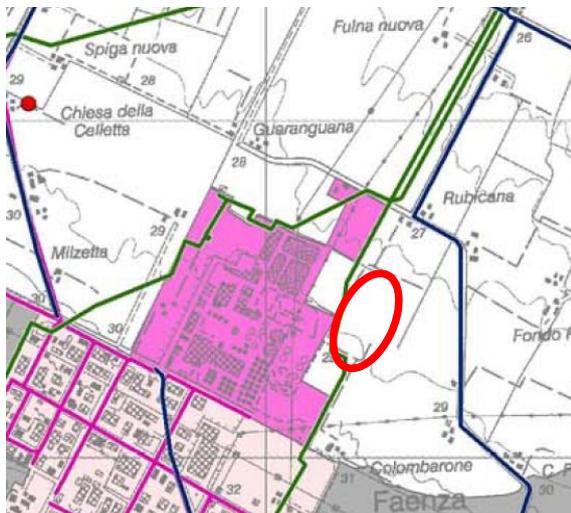
Stralcio tav. B.3.4 – Carta delle alluvioni storiche

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.



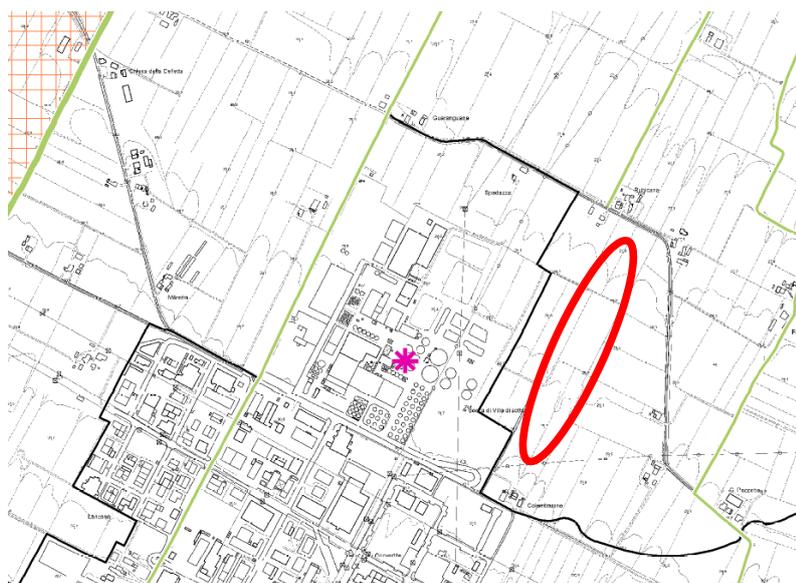
Stralcio tav. B.3.6 – Carta della subsidenza

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.



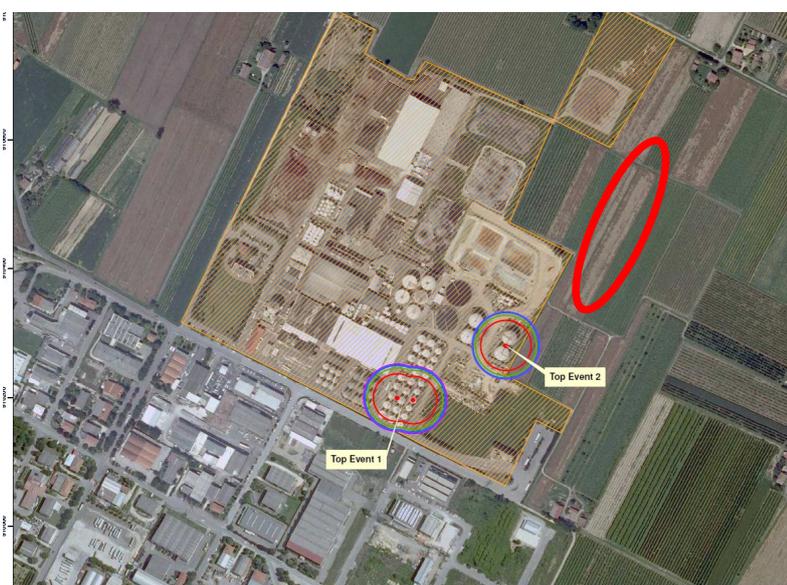
Stralcio tav. B.3.7 – Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi di a rischio nelle U.I.E a rischio R1, R2, R3 ed R4

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.



Stralcio tav. C.2 – Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio

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. P.6 – RIR

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.

6 Gestione terre e rocce da scavo

Il volume delle terre e rocce da scavo è stimato in circa 15 cm di scotico della superficie dei piazzali di progetto, ovvero $15.700 \text{ mq} \times 0.15 \text{ m} = 2.400 \text{ mc}$.

Il terreno in questione sarà tutto utilizzato per la realizzazione dell'argine perimetrale all'interno del perimetro di intervento. In particolare l'argine avrà una sezione circa pari a 10 mq e una lunghezza pari a circa 340 ml.

Pertanto, in riferimento al DPR 120/2017 il progetto si classifica come cantiere di piccole dimensioni di cui all'art. 2, comma 1, lett. t. Stante la superficie interessata dallo scavo (circa 15.700 mq) saranno effettuati n.9 scavi esplorativi effettuati fino ad 1 m di profondità. Si riporta una immagine indicativa di dove potranno essere effettuati gli scavi esplorativi.



Figura 17: Ubicazione sondaggi

Il set analitico dei campionamenti sarà quello di cui alla tabella 4.1 del DPR 121/2010, ad esclusione di BTEX e IPA.

7 Titolarità dei terreni

L'intervento di progetto, promosso da Enomondo srl, si sviluppa su terreni di proprietà di:

- Drei Rita
- Mamini Domenica
- Kahlouche Beatrice
- Kahlouche Gabriele.

Enomondo srl ha stipulato un contratto preliminare di acquisto dei terreni, subordinato al buon esito della procedura di autorizzazione unica.

Prima del rilascio della conclusione del procedimento unico verrà perfezionato l'atto di acquisto del terreno.