



Comune di Faenza



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
COMUNE DI FAENZA



# VARIANTE AL RUE

IN BASE ALL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA B DELLA L.R.  
24/2017

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO  
STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA SEDE  
DI TEMA SINERGIE S.P.A.  
IN VIA MALPIGHI 120 - FAENZA

## PROGETTO DEFINITIVO TEMA 1 - 6

ELABORATI B - RELAZIONI  
TAVOLA B.5

RELAZIONE TECNICA DI  
PROGETTO E IGIENICO SANITARIA



### COMMITTENTE

TEMA SINERGIE S.P.A.  
VIA MALPIGHI, 120 - 48018 FAENZA (RA)  
P.p.v. dott. Ing. Luciano Piancastelli  
in qualità di presidente della società

**TEMA** SINERGIE  
High tech, high care

### PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Progettista e D.L. architettonica  
**Arch. Maura Cantagalli**

Collaboratori architettonici  
Arch. Milo Montalti  
Arch. Giulia Flamigni

firmata digitalmente

# INDICE

## **RELAZIONE TECNICA**

**1\_Inquadramento della proprietà e titoli abilitativi**

**2\_Descrizione dell'esistente**

**3\_Descrizione degli interventi in progetto**

**3.1\_Descrizione T6**

**3.2\_Colonnine per ricarica elettrica**

**4\_Verifica dei requisiti di cui al titolo VII delle N.d.A. del RUE**

**– Obiettivi di qualità**

**4.1\_Prestazione sicurezza**

**a. Trattenimento acqua (rif. art. 39 della Tav. P.5)**

**b. Sicurezza pertinenze stradali**

**c. Sicurezza sismica ed idrogeologica**

**d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 74/1 della Tav. P.5)**

**4.2\_Prestazione sostenibilità**

**a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. Art.40 della Tav. P5)**

**b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)**

**c. Riutilizzo acqua piovana (rif. Art.41 della Tav. P5)**

**d. Efficienza energetica (rif. Art.28 della Tav. P5)**

**4.3\_Prestazione**

**a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità.**

**b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza**

**c. Riqualificazione immobili esistenti**

**d. Progetto del paesaggio**

## **RELAZIONE IGIENICO SANITARIA**

**5\_ Addetti situazione attuale T1 – T4**

**6\_ Addetti – Progetto T1 – T6**

**6.1\_ Tema 4**

**6.2\_ Tema 3**

**6.3\_ Tema 2**

**6.4\_ Tema 1**

**6.5\_ Tema 6 – Fabbricato di nuova costruzione**

**7\_ RICHIESTA DEROGA - ambienti mancanti della quota di illuminazione e areazione da parete verticale**

## **RELAZIONE TECNICA**

Tema Sinergie è azienda leader indiscussa di mercato nella progettazione di dispositivi di medicina nucleare, radioterapia e trattamento di sostanze radioattive. Grazie al considerevole trend di crescita del fatturato, in aumento esponenziale negli ultimi anni, Tema Sinergie Spa ha potuto investire ingenti risorse in importanti opere di ampliamento e potenziamento della sede aziendale. La continua innovazione del mercato di settore e delle previsioni di crescita future hanno quindi richiesto un ammodernamento degli impianti tecnologici e una progettazione immobiliare che ridisegnassero e valorizzassero l'assetto logistico, distributivo e funzionale dell'attività produttiva di questo complesso industriale in costante espansione.

In quest'ottica si inserisce il nuovo progetto di ampliamento che vede praticamente raddoppiare le superfici adibite a lavorazione e uffici.

Il fabbricato oggetto di intervento verrà edificato a Faenza in via Malpighi n. 120, nel lotto di proprietà della ditta TEMA SINERGIE S.p.A., in prossimità dell'edificio esistente, oggi sede della stessa azienda.

Suddetto lotto risulta così identificato al N.C.E.U.:

- Foglio 115 Mappale 194 sub. 3 – fabbricato cat. D1;
- Foglio 115 Mappale 283 sub. 5 – fabbricato cat. D7;
- Foglio 115 Mappale 689 sub.1 – cabina elettrica cat. D1;
- Foglio 115 Mappale 698 – area urbana;
- Foglio 115 Mappale 699 – area urbana;
- Foglio 115 Mappale 703 – area urbana;
- Foglio 115 Mappale 704 – area urbana;
- Foglio 115 Mappale 255

### ***Normativa urbanistica di riferimento***

L'area di proprietà in oggetto è normata dai seguenti articoli

#### **RUE:**

- art. 2.3 Perimetro del centro urbano;
- art. 10 Ambito misto di riqualificazione;
- art. 11.2 Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (Scheda U.72).

#### **PSC**

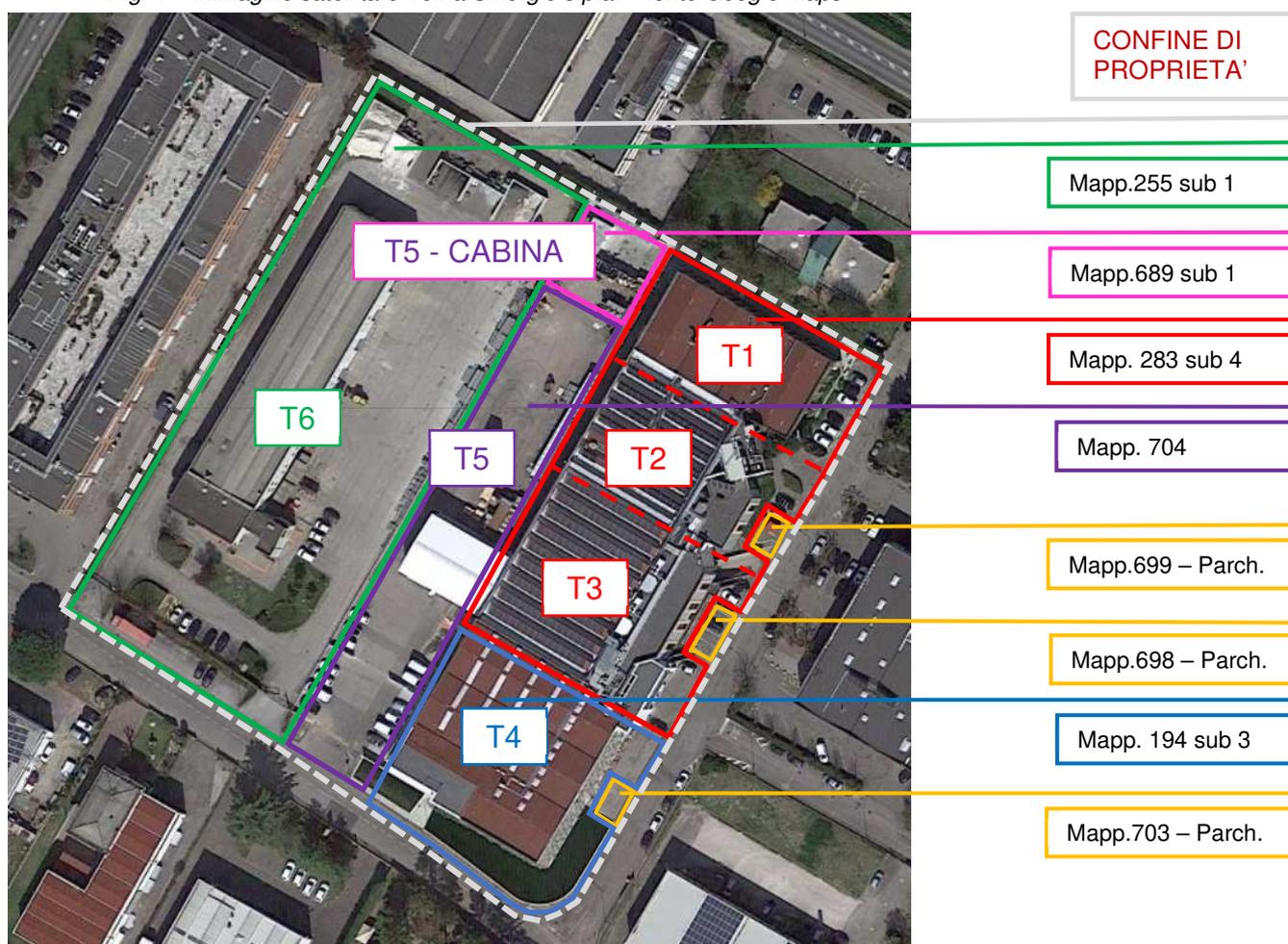
- *NATURA E PAESAGGIO – Territorio urbanizzato*
- *STORIA E ARCHEOLOGIA – zona ad alta potenzialità archeologica*

## 1\_Inquadramento della proprietà e titoli abilitativi

L'area di proprietà è composta da diversi lotti adiacenti acquistati nel corso degli anni. Il nucleo originale è rappresentato dal fabbricato denominato T1, edificato nel 1991, e dai suoi successivi ampliamenti: T2 nel 2001 e T3 nel 2008.

Nel 2016 TEMA SINERGIE acquista il fabbricato adiacente, ex vetreria Cavalli (T4); tramite asta pubblica, nel luglio del 2017, l'azienda acquista dalla Provincia di Ravenna una porzione di terreno edificabile (T5); successivamente nel marzo del 2021 viene acquistato, con la medesima modalità di gara regolare ad asta pubblica, il lotto adiacente (N.C.E.U. f. 115 – mapp. 255 sub.1), per rispondere alle crescenti esigenze produttive dell'azienda.

Fig. 1 – immagine satellitare Tema Sinergie s.p.a. – fonte Google maps



## ***2\_Descrizione dell'esistente***

I lotti di proprietà, interessati da titoli abilitativi separati, sono stati riuniti nel 2019 sotto un unico Progetto Unitario (Autorizzazione Unica SUAP 1951/2019), ad eccezione del lotto acquistato nel marzo 2021, che ha permesso la fusione dei lotti di proprietà al fine di una progettazione integrata dell'area di proprietà aziendale, per gli aspetti riguardanti la distribuzione del verde (alberi e arbusti), le aree destinate a parcheggio e, non ultima, la potenzialità edificatoria.

Le porzioni di fabbricato denominate T1-T2-T3 sono ad oggi oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia (Autorizzazione Unica SUAP n. 2330/2017 e successive varianti), mentre per T4 è stata presentata SCEA di fine lavori il 15.10.2020 n. prot. 76443; ad oggi è in corso la costruzione di T5.

I diversi titoli abilitativi presentati dal 2016 ad oggi dai quali è possibile desumere la legittimità degli edifici esistenti e dei lotti di intervento sono elencati nell'elaborato ***B.2 - Relazione di conformità edilizia ed urbanistica*** allegato alla presente variante.

### 3\_Descrizione degli interventi in progetto

#### 3.1\_Descrizione T6

La proposta progettuale oggetto di questo ampliamento mira a soddisfare la virtuosa crescita aziendale che Tema Sinergie S.p.A., leader e riferimento nel panorama italiano e internazionale nel settore della radioterapia, medicina nucleare e fisica medica industriale si propone di realizzare entro fine 2023. Tema 6 consiste quindi in un capannone prefabbricato a telaio realizzato in conglomerato cementizio armato precompresso dove le uniche soluzioni di continuità sono date dalle strutture indipendenti dei vani scala e ascensore, progettate separatamente rispetto alla struttura principale in modo da andare ad assolvere la funzione di giunti sismici e limitare quanto più possibile i fenomeni legati agli stati torsionali che si verificano durante l'attività sismica.



Fig. 2 – Planimetria Tema Sinergie S.p.A. con nuova edificazione TEMA 6 (evidenziata in rosa)

L'ampliamento è individuato dal catasto al fg.115 mapp. 255 e si sviluppa per una superficie fondiaria SF di progetto di 10995 m<sup>2</sup>. Con un'altezza strutturale che va dai 11,50 m ai 13,00 m, da un punto di vista compositivo, Tema 6 si configura come un sistema a pettine tripartito in 3 blocchi denominati Tema 6A, 6B e 6C messi in relazione dai gruppi T6 A/B e T6 B/C che come due cerniere fungono da fulcro e giunzione per lo snodo dei volumi (Fig. 2). Questo sistema di oggetti si relaziona poi con il corpo di fabbrica esistente (T1, T2, T3 e T4, Fig. 3) grazie alla fascia composta dagli elementi di raccordo T6D, T6E, T6F e T6G che collaborano in maniera corale a costituire il secondo punto cardine che, assieme a T5, vanno ad abbracciare il nuovo organismo T6 e a filtrare la distribuzione spaziale interna (Fig. 2)

Da un punto di vista della distribuzione degli spazi quindi, l'ampliamento T6 prevede un potenziamento del reparto produttivo e laboratoriale al piano terra, dei magazzini e degli uffici al piano secondo e degli spazi comuni come aree meeting e di rappresentanza al piano copertura. Questa ospiterà poi anche tutta l'impiantistica relativa ai pannelli fotovoltaici e un locale tecnico, dell'altezza di 3,00 m e dalla superficie di 217,5 m<sup>2</sup> realizzato mediante una struttura leggera in acciaio con tamponamento in pannelli sandwich raggiungibile tramite il vano scale e il montacarichi.



*Fig. 3 – Vista aerea che evidenzia come il nuovo fabbricato TEMA 6 (in rosso) si va a relazionare con TEMA 5 (in rosa) e con le preesistenze TEMA 1, TEMA 2, TEMA 3 e TEMA 4 (in azzurro)*

### **PIANO TERRA (TAV C12)**

Il piano terra ospita prevalentemente le attività di laboratorio e produzione come assemblaggio pharma (915,81 m<sup>2</sup>), assemblaggio medicina nucleare (1604,76 m<sup>2</sup>) e laboratorio elettronico (654,54 m<sup>2</sup>). Questi nuclei produttivi ruotano attorno alle aree permeabili di superficie complessiva di 260,00 m<sup>2</sup> e sono serviti da locali igienici (60,00 m<sup>2</sup>), vani tecnici, locali di servizio e ripostigli (42,66 m<sup>2</sup>), un centro emergenze (77,52 m<sup>2</sup>) per far fronte ad eventuali anomalie riscontrate e servizi di stoccaggio come autorimessa e magazzino di una superficie complessiva di 1667 m<sup>2</sup>.

### **PIANO PRIMO (TAV C13)**

Il piano primo sarà invece adibito principalmente a due funzioni: uffici e relativi servizi igienici per una superficie complessiva di 2030 m<sup>2</sup> e magazzino per una superficie totale di 3157 m<sup>2</sup>.

### **PIANO COPERTURA (TAV C14)**

L'ultimo livello pensato per questo progetto, il piano copertura, ospiterà un locale da adibire a spazi comuni come sala meeting, rappresentanza e area ristoro della superficie di 185 m<sup>2</sup> che sarà realizzato mediante una struttura portante leggera in acciaio e vetro. Altra nevralgica funzione che questo piano è chiamato ad assolvere è quella relativa al rispetto degli indici di permeabilità e compensazione del verde. La permeabilità del suolo è infatti prevista nella quota minima del 30% della superficie fondiaria ed è in questo caso risolta sia con l'area verde a terra che grazie all'ausilio di verde pensile come giardini in quota. In tal senso, il loro contributo al fine di essere considerato significativo dovrà prevedere uno spessore minimo di zolla substrato / terriccio di almeno cm. 50. Questo gli permetterà di contribuire nella misura pari al 90% della corrispettiva area verde alla quota terreno. A contributo del decoro e della salubrità degli spazi, oltre che alla quota parte di verde e permeabilità, il progetto prevede anche l'ipotesi di verde verticale che collaborerà invece per il 30% ad assolvere alla quota parte di permeabilità necessaria.

### **TEMA 5 E LA RELAZIONE CON IL NUOVO AMPLIAMENTO (TAV C12, C13, C14)**

Relativamente a Tema 5 (in costruzione), sul lato nord, è prevista una tettoia a sbalzo della profondità di 5 m che si è resa necessaria al fine di soddisfare le esigenze logistiche aziendali.

Il collegamento tra la nuova struttura, denominata T5, e l'edificio esistente (in particolare nell'area di T2), è reso possibile grazie alla presenza di un'ulteriore tettoia, di profondità pari a 2,5 m con telaio in acciaio. Questa struttura è disposta su un piano solo, coronata da una copertura a falda a sbalzo laterale, e vede la presenza di una passerella pedonale al piano primo, necessaria per consentire un collegamento tra i piani superiori delle due strutture in esame (T2 e T5).

La superficie coperta di questa seconda struttura è pari a 22,5 mq, con un'altezza variabile tra 6,45 m e 4,17 m, nel punto più basso.

In generale, l'intera struttura prefabbricata di T6 sarà successivamente oggetto di gara per la selezione dell'impresa appaltatrice che ne realizzerà l'intero progetto, per ora unicamente definito da un progetto architettonico di massima.

Per una maggiore del progetto si sono divisi i corpi costruiti e in futura costruzione divisi per periodo di costruzione/titoli edilizi. La parte sostanziale del progetto è rappresentato dal corpo denominato tema 6/A,6/B,6/C, tali corpi sono distaccati dall'esistente di circa ml 7,50 al fine di garantire luce ed aria agli ambienti interni, eliminazione per quanto possibile delle interazioni fondali e dei cumuli di neve in copertura. All'interno di questa fascia che distanzia le due costruzioni, vengono ricavati, oltre a vani di collegamento, anche parti a giardino che contribuiranno a conferire un'ottima qualità e vivibilità agli ambienti lavorativi.

L'edificio esistente e quello di nuova costruzione saranno collegati al piano terra in alcuni punti per conferire continuità agli ambienti di lavoro, mentre al piano primo la continuità sarà garantita da un collegamento al piano primo sul fronte dell'edificio.

Il corpo su via Malpighi, in continuità con l'ingresso attuale di Tema, verrà trattato esteticamente in continuità con l'esistente utilizzando lo stesso linguaggio architettonico, parete continua con profili bianchi e "pelle" di finitura esterna in lamiera di alluminio diamantata.

In copertura nel corpo Tema 5 verranno alloggiati in un opportuno vano tecnico tutti gli impianti (riscaldamento, trattamento aria, quadri elettrici) a servizio di tutta la costruzione; sui corpi 6/a e 6/B con copertura a sched verranno installati pannelli fotovoltaici coprendo tutta la superficie disponibile; nel corpo 6/C oltre a realizzare un ampio giardino pensile di tipo intensivo con piante e arbusti, verrà ricavato un ampio spazio vetrato destinato a zona mensa/ comune con relativi servizi igienici e ampio spazio relax all'esterno.

Questo volume in copertura contribuisce inoltre a creare un doppio volume sul vano scale poste in zona centrale rispetto allo spazio destinato agli uffici.

In tutti i locali viene garantita la giusta quantità di aria e luce, oltre a preferire delle soluzioni idonee a garantire un'ottima vivibilità degli ambienti di lavoro, tipo cavedi interni con piante, trasparenze con vetrate tipo "nuvola" al fine di ottenere una percezione dello spazio articolata e piacevole.

Al piano terra, nelle vicinanze dell'ingresso, verrà ricavato uno spazio dedicato alla mobilità sostenibile (bici elettriche) sempre nell'ottica di lungimiranza dell'azienda nelle scelte aziendali.

### **3.2\_Colonnine per ricarica elettrica**

In conformità con la Sezione B della D.G.R. 19 ottobre 2020, n. 1383, che così detta:

#### **“B.9 INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI”**

##### **B.9.1 DOTAZIONE MINIMA DI INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Devono essere rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:

1.1 negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti di primo livello (qualora le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio), dotati di parcheggio con più di dieci posti auto situato all'interno o in adiacenza dell'edificio, sono installati:

a) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

b) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

[...]

Per il nuovo progetto verrà installata n.5 colonnine di ricarica veicoli elettrici nei posti auto n.31-32; 56-57; 58-59; 63-64; 65-66; (tav C/6 ).

La "predisposizione" per l'installazione delle colonnine è prevista per tutti gli spazi di sosta.

Verranno inoltre realizzati due spazi predisposte per le bici elettriche per una copertura di n. 117 posti su di uno spazio di mq. 162,51.

#### **4\_ Verifica dei requisiti di cui al titolo VII delle N.d.A. del RUE – Obiettivi di qualità**

##### **Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano**

*L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo e che si riscontrano nel seguito.*

#### **4.1\_Prestazione sicurezza**

##### **a. Trattenimento acqua (rif. art. 39 della Tav. P.5)**

*-Ambito di applicazione: ferme restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 mq. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie)*

*- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.*

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato senza modificare l'area impermeabile; pertanto non sono state previste vasche di laminazione in aggiunta a quella già esistente con AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP 322/2019 (capienza 41.84 mc).

Per maggior chiarezza si rimanda ad elaborato C.18 Planimetria reti fognarie e laminazione.

##### **b. Sicurezza pertinenze stradali**

*-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*

*- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:*

- aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità [...];*
- aspetti connessi ad eventuale immissione di acqua sulle strade [...].*

Il progetto prevede il riordino degli accessi esistenti con l'eliminazione di uno esistente, verranno rispettati gli spazi di ingombro per entrare agevolmente all'interno del lotto con auto e mezzi pesanti senza intralciare il traffico stradale. L'ingresso previsto per i mezzi pesanti prevede, oltre ad un ampio accesso sul fronte strada, spazi adeguati per sostare all'interno del lotto in attesa di procedere al carico /scarico delle merci. Le acque meteoriche verranno raccolte e smaltite nella rete fognaria pubblica evitando di interessare la sede stradale pubblica.

##### **c. Sicurezza sismica ed idrogeologica**

Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli articoli 5.6 [Centro storico – Vulnerabilità sismica] e 24.2 [Sicurezza del territorio – Elementi conoscitivi]

La sicurezza sismica ed idrogeologica è stata affrontata in via preliminare attraverso idonee prove geologiche con verifica della profondità di falda.

Le opere del suddetto titolo saranno oggetto di autorizzazione sismica del progetto esecutivo riguardante le strutture, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 19 del 2008, che sarà effettuato successivamente, comunque prima dell'inizio dei lavori.

Il tutto sarà elaborato con particolare riguardo agli aspetti inerenti la sicurezza del territorio, specificati nel Quadro Conoscitivo del PSC alla tavola B.3.2 - Carta della pericolosità sismica locale, nella tavola B.3.3.1 - Carta di microzonizzazione sismica del Comune di Faenza e nella tavola B.3.7.1 - Verifica interferenza dissesto-rischio nel Comune di Faenza.

L'area di intervento non ricade, inoltre, all'interno dell'area di danno della più vicina Azienda a Rischio di Incidente Rilevante (Gowan Italia s.p.a.) come si desume dalla pertinente scheda contenuta nell'elaborato P6 del RUE, trovandosi situata ad una distanza superiore ai 250 ml.

#### ***d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 74/1 della Tav. P.5)***

-Ambito di applicazione: *cfr. testo in NdA*

- Prestazione: *cfr. testo in NdA*

*La dotazione richiesta in base alla destinazione d'uso prevalente dell'edificio deve rispettare il rapporto 0,15 mq/mq di sul di parcheggio privato ad uso privato*

L'intervento comporta un aumento di Sul/St pari a 11.012,07 mq. che sviluppa, come previsto dal RUE, 1651,81 mq. di parcheggio.

La costruzione del nuovo fabbricato implica lo spostamento di una parte dei parcheggi già distribuiti all'interno dei lotti da T1 a T5 derivanti dagli interventi precedenti; pertanto sono da considerare ulteriori 392,91 mq.

La dotazione di parcheggi richiesta risulta quindi essere di mq. 2.044,72 che è interamente assolta all'interno del lotto.

La distribuzione di tali dotazioni è verificabile consultando l'elaborato ***C.6 – Prestazioni minime parcheggi.***

## 4.2\_Prestazione sostenibilità

### a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. Art.40 della Tav. P5)

- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 mq., ristrutturazione edilizia, demolizione
- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli convenzionale pari al 30% della Sf [...] nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente

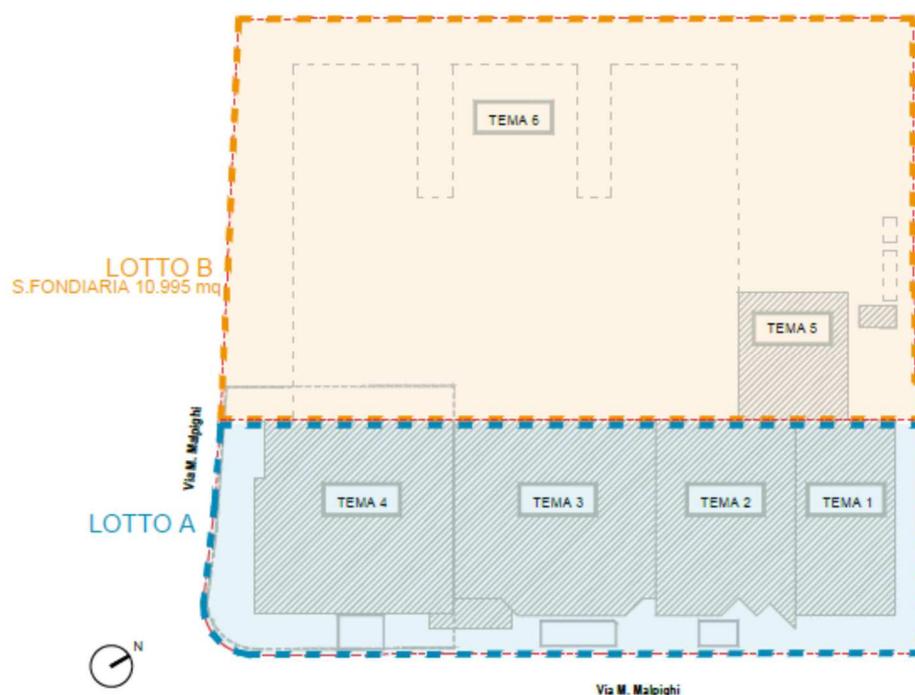


Fig. 4 – Schema di individuazione lotti e relative superfici di riferimento

Il lotto di intervento, nel quale verrà costruito il nuovo fabbricato, e sul quale viene calcolata la permeabilità, è il lotto B di superficie pari 10.995 mq come individuato in figura. La percentuale di permeabilità garantita è il 30% della SF, ovvero 3298,54 mq. e verrà assolta per la maggior parte all'interno del lotto (2818,77 mq.); la quota rimanente (381,92 mq) verrà assolta all'esterno del lotto secondo le modalità previste dall'art. 40 comma 2 Tav. P5 del RUE:

*"[...] la restante quantità di superficie permeabile - non realizzata all'interno del lotto - può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UTC, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:  
- eliminazione di pavimentazioni e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi = 150%"*

#### **SCHEMA CALCOLO PERMEABILITA' LOTTO B**

**SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 10.995 X 30% = MQ 3.298,54**

**Mq. 3.298,54 (richiesti) – mq. 2.818,77 (assolti nel progetto) = mq. 479,77 (da reperire all'esterno del lotto).**

**Assolvimento a distanza mq. 479,77:6x4=mq. 319,84 (320)(mq. da assolvere a distanza)**

***Nella tavola C.27 l'area pubblica resa permeabile e piantumata a verde è di mq. 371,50 superiore a quella richiesta di mq. 320.***

Per i calcoli dettagliati e la distribuzione delle aree permeabili assolte all'interno del lotto di proprietà si rimanda all'elaborato ***C.7 – Prestazioni minime permeabilità e verde.***

Per l'applicazione dell'art. 40 comma 2 si rimanda ad elaborato ***C.27 – Viabilità e parcheggi***

***b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)***

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie Utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, [...]
- Prestazione: *cf. testo in NdA*

La superficie sulla base della quale è stato effettuato il calcolo degli alberi dovuti è di 10.995,12 mq (lotto B) e comporta la piantumazione di 110 alberi e 330 arbusti.

A questi vanno aggiunti:

- alberi e arbusti, derivanti da interventi precedentemente realizzati sui fabbricati esistenti e individuati all'interno dei lotti di proprietà (da T1 a T5), che devono essere trasferiti dalla loro posizione attuale: 22 alberi e 449 arbusti.
- 21 Alberi da piantumare in seguito ad abbattimento su lotto ex Provincia autorizzato con parere favorevole rilasciato il 16.04.21 dal SERVIZIO MANUTENZIONE GIARDINI

Il totale è di 153 alberi e 779 arbusti; tale dotazione si ritiene assolta come illustrato in tavola

***C.7 – Prestazioni minime permeabilità e verde***

***c. Riutilizzo acqua piovana (rif. Art.41 della Tav. P5)***

- 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 [...]
- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati [...]

L'intervento non rientra nel campo di applicazione in quanto l'impermeabilizzazione in progetto risulta essere inferiore al 3% della superficie impermeabile esistente.

***d. Efficienza energetica (rif. Art.28 della Tav. P5)***

La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art.29

La prestazione relativa a questo punto non viene applicata in quanto non si applicano gli incentivi dell'articolo 29. Si applicano tuttavia le normative relative al contenimento dei consumi energetici previsti dalle norme regionali e statali, e richiamate all'art.28 della Tav.P5 del RUE.

### **4.3\_Prestazione identità**

#### **a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità.**

- 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.

L'attività svolta all'interno dell'edificio è soggetta a collocamento obbligatorio e il requisito di accessibilità risulta completamente assolto come evidenziato nell'elaborato grafico **C.12/13 – Stato di progetto piano terra /piano primo, sia per le parti interne sia per quelle esterne della costruzione.**

#### **b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza**

- 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.

Il riordino e la valorizzazione dello spazio esterno è parte integrante della filosofia progettuale. La nuova area di intervento seguirà i principi estetici e di progettazione dei lotti adiacenti su cui sono già stati eseguiti interventi in linea con la nuova immagine dell'azienda.

#### **c. Riqualificazione immobili esistenti**

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi 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.

Prestazione già assolta da interventi precedenti: la vecchia copertura in eternit era stata bonificata e sostituita con CIL Prot. N. 0025823 del 19/07/2016- fine lavori del 29/09/2016 prot. 34069).

#### **d. Progetto del paesaggio.**

- 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: [...] il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.

La prestazione si intende assolta secondo quanto sopra descritto (nuovo ridisegno del verde, scelta e definizione dei materiali impiegati, ecc.)

**Annotazione e chiarimento relativamente all' "Autorizzazione Ambientale Unica" e alla "Previsione di Impatto Acustico"**

**La richiesta di A.U.A con all'interno la P.I.A , è stata presentata con un procedimento a parte che seguirà un iter parallelo a quello della variante, il parere verrà integrato al presente procedimento in modo da farne parte integrante.**

## RELAZIONE IGIENICO SANITARIA

La società Tema Sinergie S.p.A., con sede in via Malpighi n. 120 a Faenza, ha acquistato, tramite asta pubblica, il lotto adiacente di proprietà della provincia di Ravenna ai fini di ampliare la propria sede aziendale. Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente sul lotto acquistato e la costruzione di un nuovo fabbricato che risponda alle crescenti esigenze produttive. Tale intervento si integrerà con la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti (T1-T2-T3-T4) iniziata nel 2016 che ha avuto come finalità, fin dal principio, quella di garantire spazi di lavoro (uffici e zona produzione) adeguati sia alle esigenze dell'azienda sia alle norme vigenti in materia di igiene. Il progetto non prevede unicamente la costruzione del nuovo fabbricato ma anche la redistribuzione di alcuni spazi all'interno dei fabbricati già esistenti (*di seguito vengono elencati gli interventi che modificano gli spazi interni*):



Fig. 5 – Planimetria Tema Sinergie S.p.A. con nuova edificazione TEMA 6 (evidenziata in rosa)

## **5\_Addetti – Situazione attuale T1-T4**

Ad oggi i lavoratori dell'azienda sono così suddivisi:

- ZONA PRODUZIONE: 80 addetti di cui 70 uomini e 10 donne
- ASSISTENZA POST VENDITA: 17 uomini
- UFFICI: 90 addetti di cui 60 uomini e 30 donne
- Totali addetti n. 157

Le dotazioni richieste per i lavoratori presenti ad oggi all'interno dell'azienda sono state assolve, come descritto all'interno della relazione allegata a Pratica SUAP 989/2020 e per la quale è stato rilasciato parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020, da parte del Dipartimento di Sanità Pubblica.

Di seguito gli elaborati grafici presentati in allegato alla pratica Suap 989/2020 e il parere rilasciato.

## 6\_Addetti – Progetto T1–T6

Le previsioni di ampliamento aziendale esposte nel presente progetto comporteranno un aumento degli addetti sia nel settore lavorazione/produzione, sia all'interno degli uffici amministrativi.

Di seguito vengono esplicitate le dotazioni richieste da normativa calcolate sulla base dei seguenti numeri:

- ZONA PRODUZIONE: 100 addetti di cui 90 uomini e 10 donne
- UFFICI: 177 addetti di cui 118 uomini e 59 donne
- Totale addetti n. 277

### **ZONA PRODUZIONE – 100 ADDETTI**

Servizi igienici: devono essere divisi per sesso in numero non inferiore a 1 ogni 10 persone contemporaneamente presenti; la superficie minima deve essere di 1,2 mq. e l'altezza non inferiore a 2,40 m. Numero minimo richiesto 9 servizi per gli uomini e 2 per le donne

Realizzati:

- Uomini : 16 servizi igienici di cui 1 riservato a persone con ridotta mobilità per un totale di 54,27 mq.
- Donne : 5 servizi igienici per un totale di 21,23 mq.

Lavandini: devono essere in numero minimo di 1 ogni 5 lavoratori contemporaneamente presenti. Numero minimo richiesto è di 18 per gli uomini e 2 per le donne

Realizzati:

- Uomini: 23 lavandini
- Donne: 9 lavandini

Docce: deve essere presente 1 doccia ogni 10 lavoratori; ognuna deve avere superficie minima di 1,6 mq ed altezza non inferiore a 2,40 m. Devono essere in comunicazione con gli spogliatoi.

Numero minimo richiesto è di 9 docce per gli uomini e 1 per le donne

Realizzati:

- Uomini: 11 docce mq .17,6
- Donne: 2 docce e mq. 3,2

Spogliatoi: la superficie minima richiesta è 1,2 mq per addetto. La superficie minima richiesta è di 108 mq per gli uomini (90 uomini \* 1,2 mq.) e 12 mq per le donne (10 donne \* 1,2 mq.).

Realizzati:

- Uomini: 120,18 mq di spogliatoi
- Donne: 14,63 mq di spogliatoi

Per gli spogliatoi è prevista un'illuminazione artificiale e un ricambio forzato di aria pari a 3 volumi/ora in quanto l'ambiente è comunicante con le docce, sprovviste a loro volta di aerazione naturale.

## **UFFICI – 177 ADDETTI**

Servizi igienici: divisi per sesso in numero non inferiore a 1 ogni 10 persone contemporaneamente presenti; la superficie minima deve essere di 1,2 mq e l'altezza non inferiore a 2,40 m. Numero minimo richiesto 12 per uomini e 6 per donne

Realizzati:

- Uomini: 26 servizi igienici di cui 4 riservati a persone con ridotta mobilità con una superficie complessiva di 117,36 mq.
- Donne: 21 servizi igienici di cui 4 riservati a persone con ridotta mobilità con una superficie totale di 113,32 mq.

Lavandini: devono essere in numero minimo di 1 ogni 5 lavoratori contemporaneamente presenti. Numero minimo richiesto 24 per gli uomini e 12 per le donne

Realizzati:

- Uomini: 46 lavandini
- Donne: 40 lavandini

## **SALE RIUNIONI**

All'interno dell'azienda sono presenti alcuni locali privi di illuminazione ed aerazione naturale. Si tratta prevalentemente di sale riunioni in cui non si prevede la permanenza costante di persone e per le quali viene comunque assicurato un ricambio d'aria forzato adeguato.

Alcune di queste sale erano già presenti prima dell'inizio dei lavori e non sono state modificate in fase di ristrutturazione.

**LOCALI GIA' ESISTENTI E DEROGATI** (rilasciato parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020)

*Locali privi di aerazione e illuminazione naturali*

**0.03 – 0.04** – Piano terra T4 – Saletta riunione

**0.19c** – Piano terra T3 – Saletta riunione

**0.28** – Piano terra T2 – sala già esistente per la quale è soddisfatto il requisito di illuminazione e parzialmente quello di aerazione.

**1.04** – Piano primo T4

**1.39** – Piano primo T1

*Locali con aerazione ed illuminazione garantite da lucernai (assenza della quota a parete)*

**1.03** – Piano primo T4 Sala riunione

**1.14** – Piano primo T4 Sala riunione

## **LOCALI IN PROGETTO**

*Locali privi di aerazione e illuminazione naturali*

**0.12g** – Piano terra T4 – Saletta riunione

**1.78a – 1.78b** – Piano primo T6 sale riunioni

*Locali con aerazione ed illuminazione garantite da lucernai (assenza della quota a parete)*

**1.92 – 1.93 – 1.94 – 1.95 – 1.101** – Piano primo T6 sale riunioni

## **SPAZI COMUNI – INFERMERIA**

**Spazi comuni.** All'interno del progetto di ristrutturazione ed ampliamento della sede aziendale è previsto l'inserimento del servizio mensa e di vari spazi comuni; i locali devono avere in totale una superficie di 2 mq per addetto con un minimo di 12 mq.

Il numero dei lavoratori per i quali sono previsti locali comuni è così stimato:

- 100 addetti alla lavorazione superficie minima richiesta 200 mq.;
- 177 addetti nel settore uffici per i quali è richiesta una superficie minima di 354 mq.

Gli spazi comuni sono suddivisi in mensa e locali condivisi e sono calcolati sulla presenza contemporanea di tutti i lavoratori, pertanto per gli addetti alla lavorazione sono riservati i locali con codice 0.31, 0.34 (T1-T2 pt), 0.64 (T6 pt) per un totale di 206,69 mq, di cui 175,73 mq di spazio mensa.

Mentre per gli addetti agli uffici sono riservati i locali 0.12h (T4 pt), 1.37 (T2 p1); 1.46-A (T1 p1); 1.55, 1.96 (T6 p1) e area ristoro nel collegamento T4-T3 per un totale di 551,69 mq, di cui 232,61 mq di spazio mensa.

**I pasti vengono forniti con un servizio dall'esterno e distribuiti confezionati singolarmente.**

L'illuminazione e l'aerazione già presenti verranno integrate con sistemi artificiali per garantire i requisiti richiesti.

**Infermeria.** La camera di medicazione è stata ricavata da un ufficio posto al piano terra del fabbricato T2 (locale 0.24) ed è accessibile direttamente dall'esterno.

La superficie è di 18,78 mq. a fronte della superficie minima richiesta di mq. 12,00.



## 6.1\_TEMA 4

Il piano terra di Tema 4 viene modificato in quanto il Magazzino bianco (locale 0.12) viene spostato al piano primo di Tema 6. Tale spostamento consente di ricavare uffici (0.12 a/b/c/d/e/m), sale riunioni (0.12 g/h/i), una sala stampa (0.12f) e servizi igienici (0.12l).

Inoltre il locale 0.08, utilizzato come deposito pc, viene ridimensionato e destinato a “quadri elettrici” mentre il Locale 0.10 Server viene ampliato.

Al piano primo l'ufficio 1.01b viene adibito ad “Area comune”.

### *Locali con areazione e illuminazione artificiale con permanenza inferiore a 4 ore*

#### Piano terra

- 0.05 - Ripostiglio
- 0.06 a/b – Servizi igienici
- 0.12 l – Servizi igienici - PROGETTO
- 0.03; 0.04; 0.12 g/h/f – Sale Riunioni -PROGETTO
- 0.08 – Locale quadri elettrici
- 0.09 – Locale UPS
- 0.10 – Locale SERVER

#### Piano primo

- 1.04 – Sala Riunioni
- 1.17; 1.19 – Servizi igienici
- 1.18 – Ufficio

### *Locali con areazione e illuminazione solo da copertura senza quota a parete*

*(parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020)*

- 0.11 - Lavorazione (piano terra T4)
- 1.05; 1.15; 1.16 – Uffici
- 1.03; 1.14 – Sale Riunioni

## 6.2\_TEMA 3

Al piano terra del fabbricato denominato Tema 3 viene ampliato lo spazio destinato alla lavorazione (si viene a creare uno spazio con superficie > 1000 mq.) attraverso la ridefinizione di alcuni locali

- Locale 0.13 carico-scarico – *soppresso*
- Locale 0.15 ufficio gestione carico-scarico – *soppresso*
- Locale 0.20 lavorazione – ampliamento superficie destinata a tale funzione attraverso il cambio d'uso dei locali 0.13 e 0.15 e utilizzo della zona “area non soggetta ad intervento” e zona magazzino elettrico verticale. La superficie è di **1.126,59 mq.** *Locali con superficie superiore a 1000 mq. per i quali è richiesta una superficie illuminante pari ad 1/10 della superficie pavimentata*

*Locali con areazione e illuminazione artificiale con permanenza inferiore a 4 ore*

### Piano terra

- 0.17 – Deposito (*parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020*)
- 0.21 – Distributori automatici (*parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020*)
- 0.19c – Sala Riunione (*parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020*)

### Piano primo

- 1.22 – Sala Stampa (*parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020*)

*Locali con areazione e illuminazione solo da copertura senza quota a parete*

### Piano terra

- 0.20 - Lavorazione

### Piano primo

- 1.23; 1.24 – Uffici
- 1.28 – Soppalco tecnico

## 6.3\_TEMA 2

### Piano terra

- Locale 0.46 Controllo produzione – *soppresso*

### *Locali con areazione e illuminazione artificiale con permanenza inferiore a 4 ore*

### Piano terra (Locali già derogati con *parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020*)

- 0.30 – Ingresso dipendenti
- 0.31 – Mensa
- 0.29; 0.45 – Servizi Igienici
- 0.28 Sala riunione
- 0.47 – Deposito
- 0.48 – Fonderia

### Piano primo (Locali già derogati con *parere favorevole, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020*)

- 1.30 – Servizi Igienici
- 1.36 – Server
- 1.37 – Ristoro
- 1.38 – Servizi Igienici

### Locali con areazione e illuminazione solo da copertura senza quota a parete

### Piano terra

- 0.44 – Lavorazione
- 0.49 – Lavorazione

## 6.4\_TEMA 1

All'interno della porzione di fabbricato denominata Tema 1 le modifiche riguardano la redistribuzione degli spazi al piano primo con la creazione due sale riunione, un ripostiglio e uno spogliatoio al posto dell'attuale Magazzino (locale 0.46)

Piano terra (Locali già derogati con *parere favorevole*, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020)

*Locali con areazione e illuminazione artificiale con permanenza inferiore a 4 ore*

- 0.33 – Ripostiglio
- 0.34 – Mensa
- 0.35 – Distribuzione alimenti
- 0.36 – Ingresso alimenti
- 0.38 – Spogliatoio
- 0.39 – Spogliatoio

Piano primo (Locali già derogati con *parere favorevole*, prot n. 2020/0226097/P del 07.09.2020)

- 1.39 – Sala riunioni
- 1.40 – Sala stampa

## **6.5\_TEMA 6 – Fabbricato di nuova costruzione**

*Locali con areazione e illuminazione artificiale con permanenza inferiore a 4 ore*

### Piano terra

- 0.56 - Ripostiglio
- 0.57 a/b – Servizi igienici
- 0.58 a/b – Servizi igienici
- 0.59 – Locale di servizio
- 0.60 – Locale tecnico
- 0.63A – Locale TEST
- 0.63B – Locale TEST (quota +2.90m)

### Piano primo

- 1.66 a/b – Servizi igienici
- 1.78 e 1.79 – Servizi igienici
- 1.67; 1.68; 1.71; 1.72; 1.73; 1.74; 1.81 – Sale Riunioni
- 1.69; 1.70; 1.85 – Locale REI

*Locali con superficie superiore a 1000 mq. per i quali è richiesta una superficie illuminante pari ad 1/10 della superficie pavimentata*

### Piano terra

- 0.62 – Assemblaggio medicina nucleare
- 0.66 – Magazzino

### Piano primo

- 1.82 – Magazzino Bianco
- 1.86/1.87 – Magazzino Bianco + Magazzino Picking (considerati come ambiente unico)

### *Locali con illuminazione ridotta*

Di seguito vengono elencati i locali, già esistenti e di nuova realizzazione, per i quali l'illuminazione naturale è garantita ma ponderata sulla base della presenza dell'elemento "texture" che riduce la quantità di luce in ingresso.

## **TEMA 4 – porzione di fabbricato con agibilità parziale SCEA 1551/2020 del 15.10.2021**

### **Locali non modificati**

- 0.00 - Ingresso
- 0.07 – Sala riunioni
- 1.07; 1.08;1.13;1.12;1.09;1.10;1.11 – uffici – Piano primo

## **TEMA 4 – TEMA 6 - Locali in progetto**

0.12 a; b; c; d; e - Nuovi uffici piano terra T4

0.55 – Centro emergenze  
0.61 – Assemblaggio pharma  
1.55;1.57;1.58; 1.59; 1.60; 1.61 – Uffici  
1.56 A - Area comune  
1.56 B – Sala riunione

La filosofia sulla quale è stato sviluppato l'intero progetto è quella di offrire ambienti di lavoro confortevoli e funzionali, che diano risposta alle esigenze dell'azienda e al benessere delle persone che ci lavorano.

Il tradizionale concetto di comfort basato su elementi quali, per esempio, il rumore, l'illuminazione e la qualità dell'aria, la temperatura, viene superato ed inglobato in una visione più ampia che tiene in considerazione la disposizione degli arredi e l'ergonomia, gli aspetti legati ai processi come la possibilità di partecipare alla progettazione, ma anche agli obiettivi organizzativi.

Si è andato oltre al semplice concetto di ambiente di lavoro salutare e sicuro.

Nei diversi locali è garantita illuminazione ed aerazione naturale ed è stato installato in tutti gli ambienti un sistema di ventilazione meccanica per il ricambio d'aria.

Negli ambienti dove, per la loro posizione, non è stato possibile garantire aria e luce da pareti finestrate, si sono ricavati ove possibile dei lucernai a soffitto.

Per quanto riguarda gli uffici è garantito il rapporto di 6 mq. per addetto ed altezza minima di m 2,70.

## **7\_RICHIESTA DEROGA - ambienti mancanti della quota di illuminazione e aerazione da parete verticale.**

All'interno del fabbricato sono presenti diversi locali, alcuni dei quali già esistenti e non modificati in fase di progettazione (**T4**: 0.11 - 1.03 – 1.05 – 1.14 – 1.15 - 1.16; **T3**: 0.20 – 1.23 – 1.24 – 1.28; **T2**: 0.44 – 0.47 – 0.48 – 0.49), per i quali sono garantite illuminazione e aerazione naturali solo attraverso lucernai e per i quali è già stata presentata richiesta di deroga all'interno della Pratica SUAP 989/2020 prot. n. 47370 del 30/06/2020 e per la quale è stato rilasciato parere favorevole dall'ente competente con documento prot. n. 2020/0226097/P del 07/09/2020 (di cui si allega copia).

Faenza,

Il Tecnico  
Arch. Maura Cantagalli