



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

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

TITOLO DELL'ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA VARIANTE URBANISTICA

ALLEGATO:

7

ELABORATO:

1

DATA: OTTOBRE 2022

PROGETTISTA



Ing. Luca Baldazza
Ing. Carlotta Berti

PROGETTISTA

Studio Associato Ne.Ma

Ingegneria Ambiente Sicurezza

Via Confine 24/a – 48015 Cervia (RA)

P.IVA 02653670394

Ing. David Negrini
Ing. Roberta Mazzolani

INDICE

1. PREMESSA	3
2. SUB COMPARTO A - FABBRICATO CON IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACIDO TARTARICO NATURALE	4
2.1 STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	4
2.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO	5
2.3 INQUADRAMENTO RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI	10
2.3.1 Inquadramento rispetto a RUE	10
2.4 VARIANTE URBANISTICA	17
2.5 CALCOLO DEGLI ONERI.....	22
2.5.1 Oneri di urbanizzazione.....	22
2.5.2 Contributo straordinario	22
3. SUB COMPARTO B – TETTOIA STOCCAGGIO FECCE D'UVA, NUOVO EDIFICIO LOGISTICA E RELATIVA VIABILITA'	23
3.1 STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	23
3.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO	23
3.3 INQUADRAMENTO e VARIANTI RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI	27
3.3.1 Inquadramento e variante rispetto a PSC	27
3.3.2 Inquadramento rispetto a RUE	29
3.3.3 Variante al RUE.....	35
3.3.4 Aree di riequilibrio ecologico	41
3.3.5 Funzione ecosistemica	43
3.3.6 Inquadramento e variante rispetto a PCA.....	43
3.4 SCHEDA U.68 – AREA CAVIRO 4	45
3.5 SCHEDA U.76 – AREA ENOMONDO.....	45
3.6 CALCOLO DELLA PERMEABILITÀ.....	45
3.7 APPLICAZIONE DEI DISPOSTI L.R. 24/2017	46
3.8 CALCOLO ONERI	47
3.8.1 Oneri di urbanizzazione.....	47
3.8.2 Contributo straordinario	47

1. PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

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

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

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

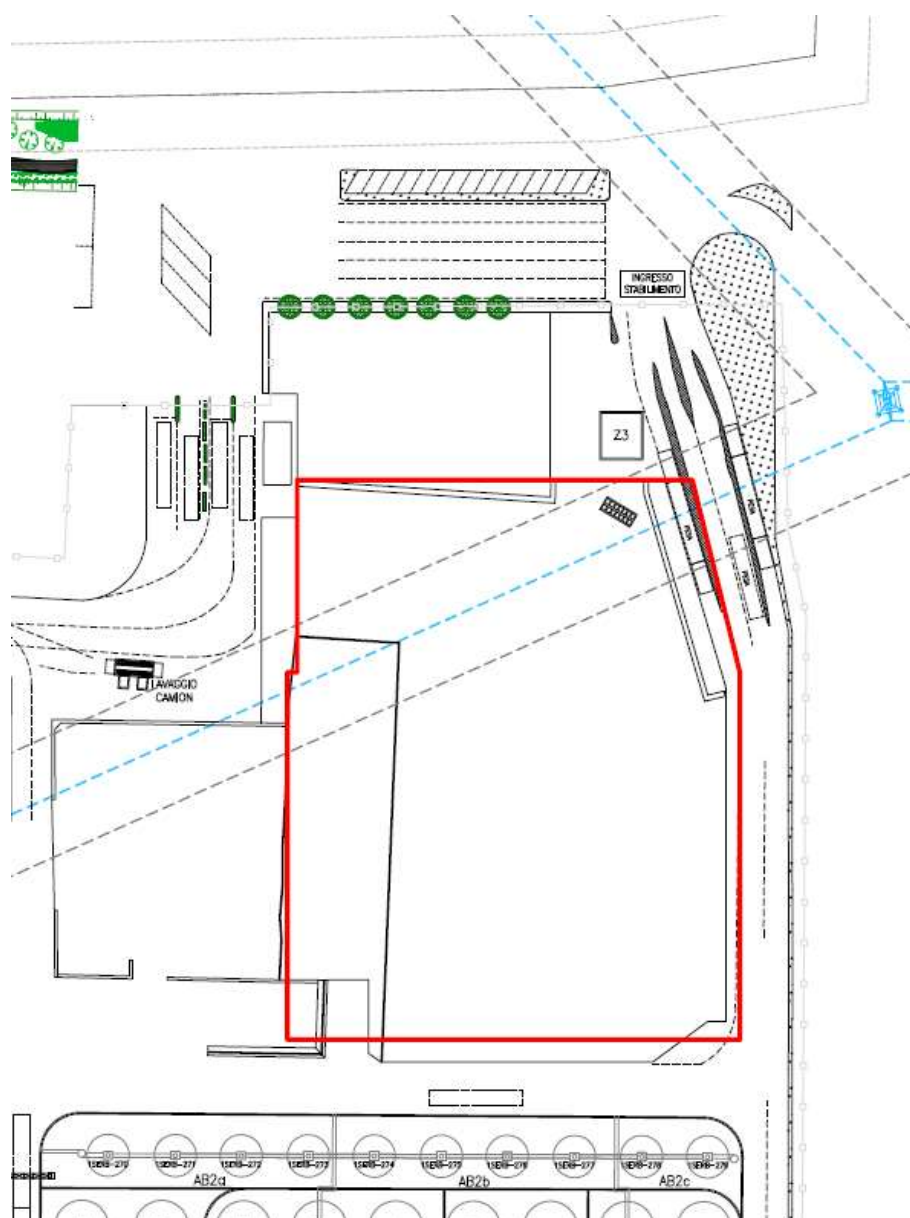


Area di intervento

2.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

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

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



Lotto di intervento

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

Nello specifico l'area di progetto verrà suddivisa tra:

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

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

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

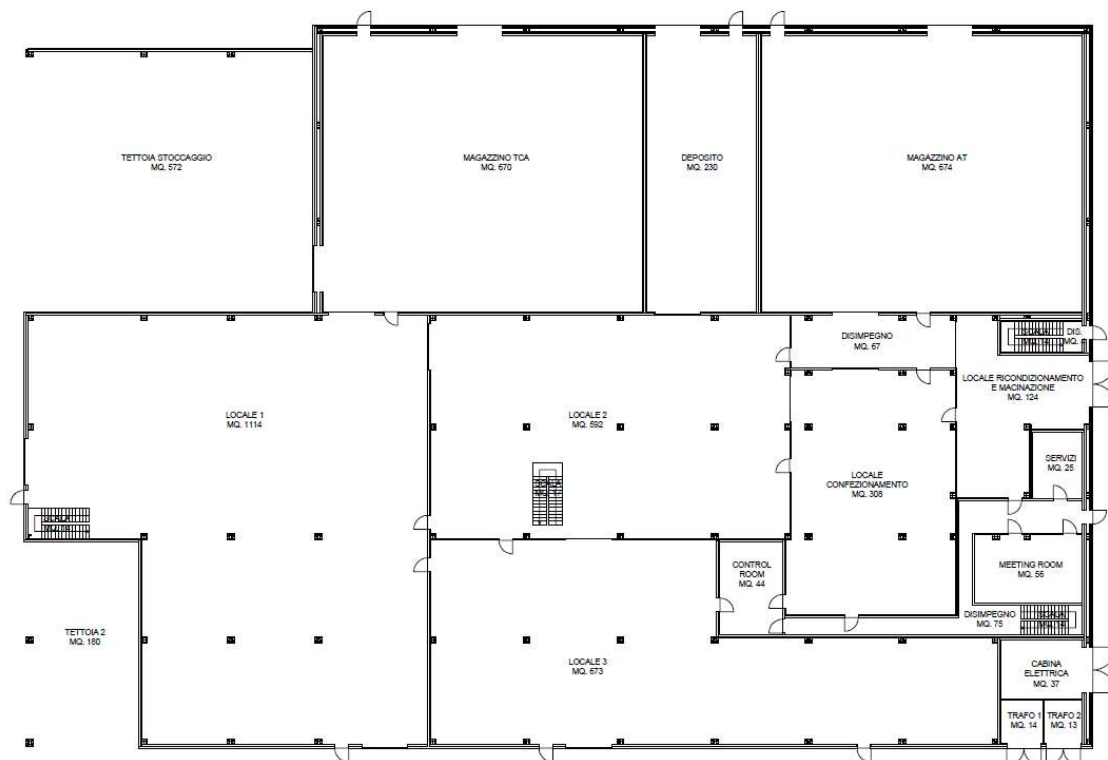
Tale involucro garantirà una resistenza al fuoco REI 30 grazie alla coibentazione in lana di roccia di 10 cm del pannello di tamponamento.

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

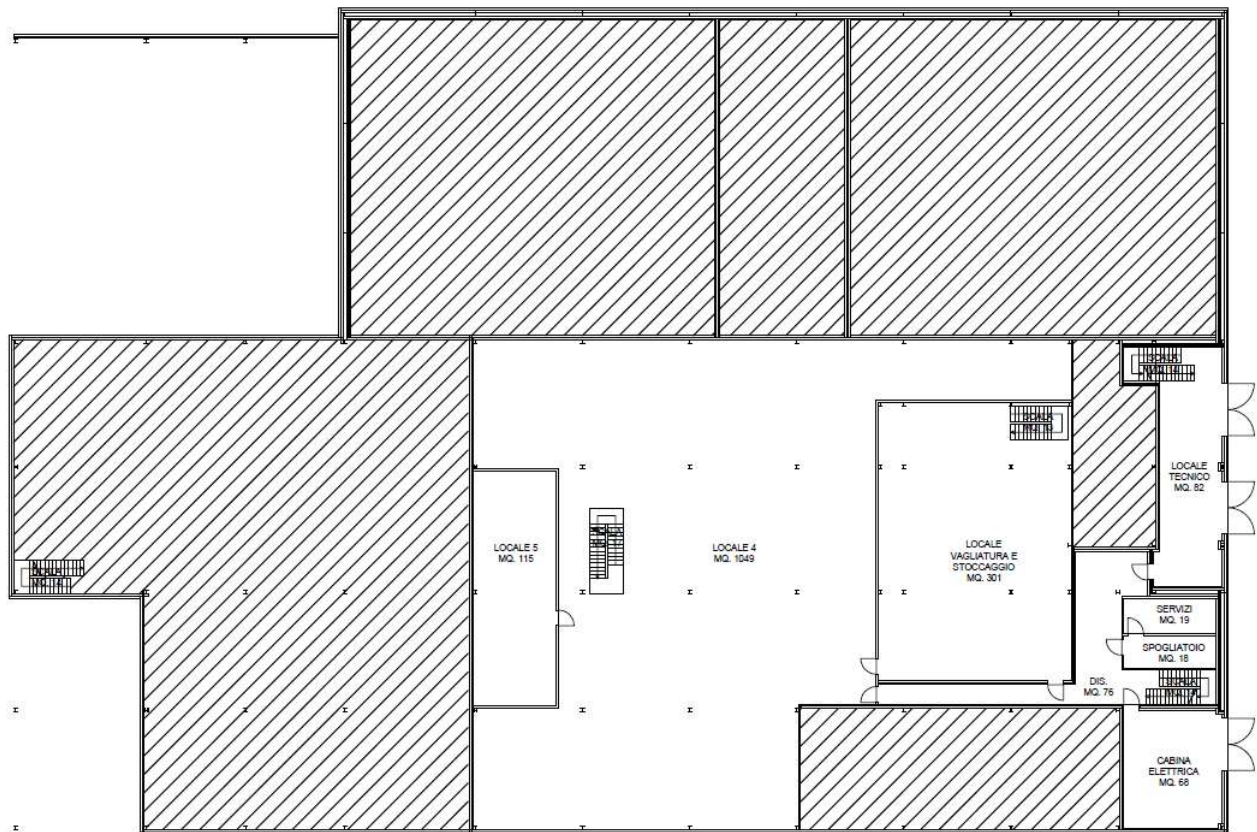
Il fabbricato si compone di aree chiuse tamponate e da alcune tettoie al piano terra. In verticale si sviluppa su tre piani con differenti altezze di interpiano.

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

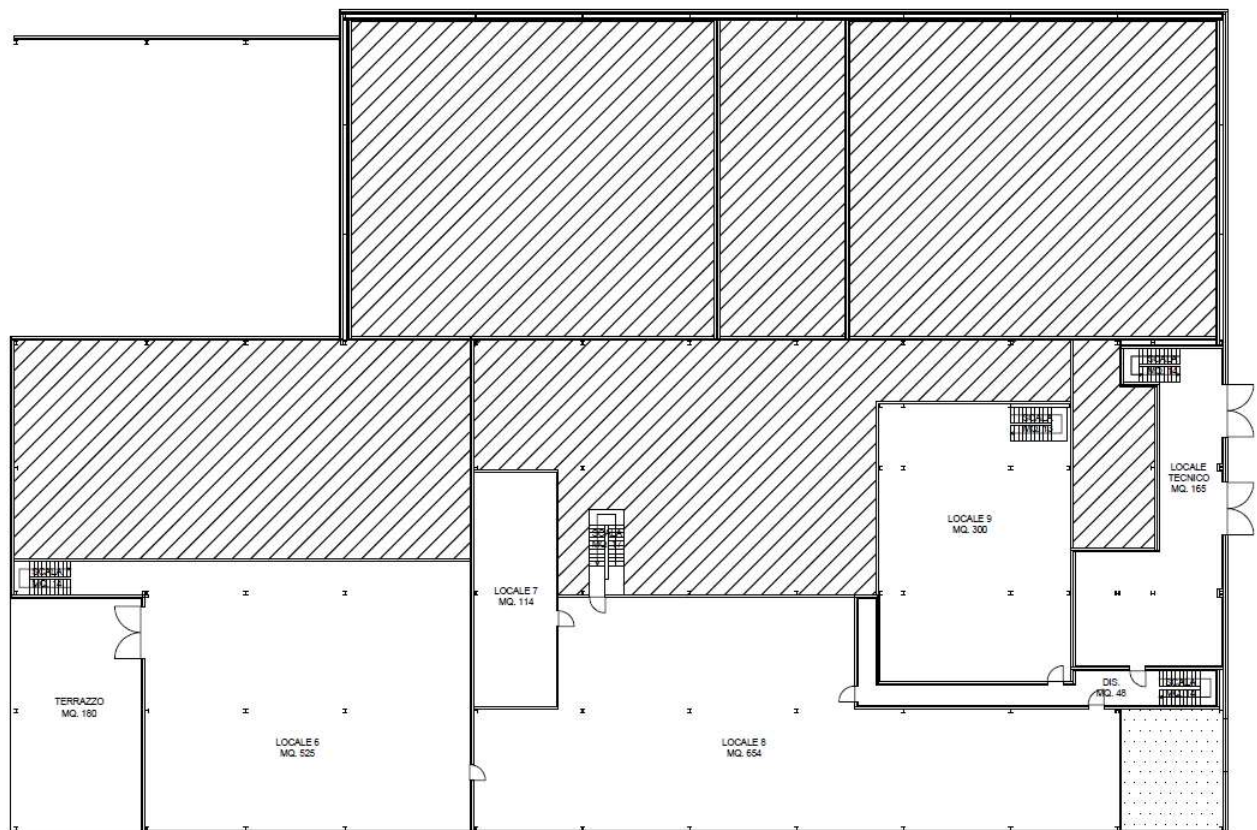
Internamente il fabbricato è suddiviso in vari compartimenti destinati a differenti attività, tra le quali deposito materia prima e finito, aree di lavorazione e zone destinate agli uffici ed ai servizi per i dipendenti. Si riportano di seguito le planimetrie coi layout interni del capannone comprensive della disposizione del nuovo impianto.



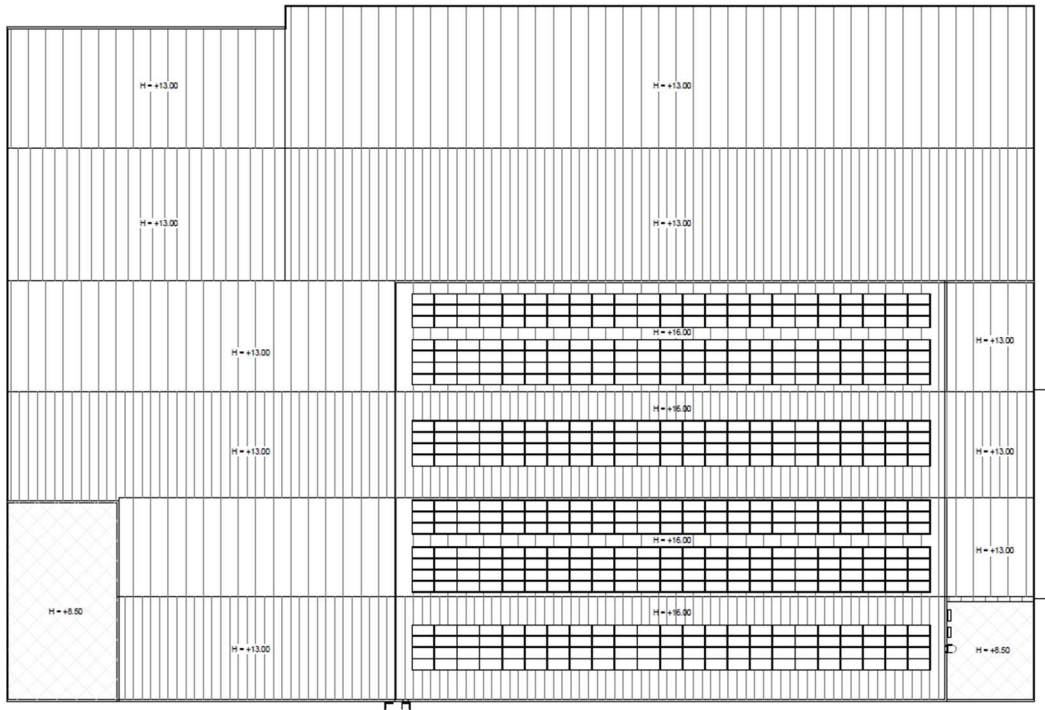
Planta piano terra (+0.00 m)



Pianta primo piano (+5.00 m)



Pianta secondo piano (+8.50 m)



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

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

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

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

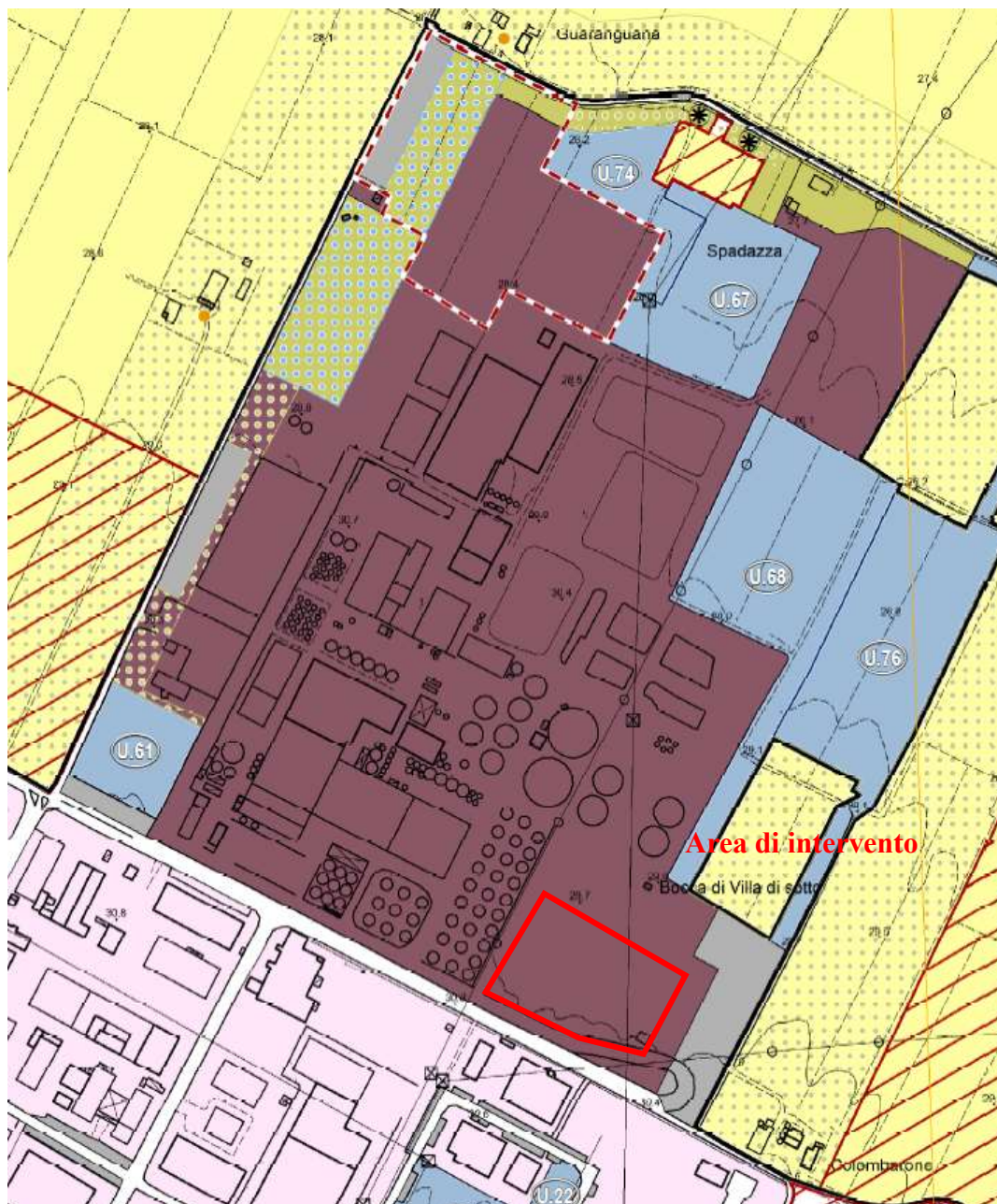














2.3 INQUADRAMENTO RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

2.3.1 Inquadramento rispetto a RUE

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



Stralcio della Tavola P7.3 di RUE

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

Legenda della Tavola P7.3 di RUE

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

Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)

1. Definizione

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

2. Destinazioni d'uso

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

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto, con un minimo sempre ammesso di 50 m²;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m² di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m².

3. Interventi

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

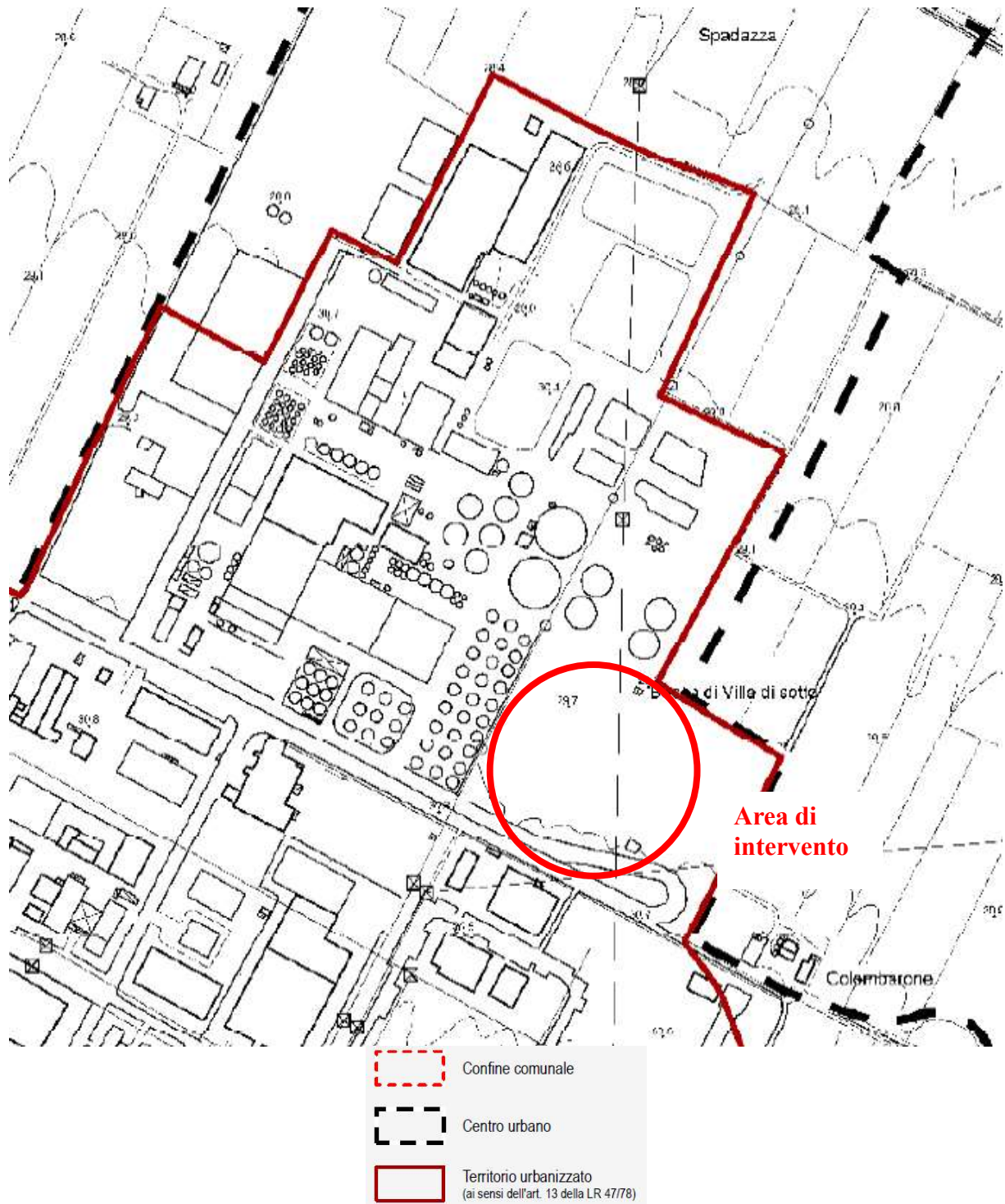
- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile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

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

ANALISI DEI VINCOLI DI RUE

NATURA E PAESAGGIO

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

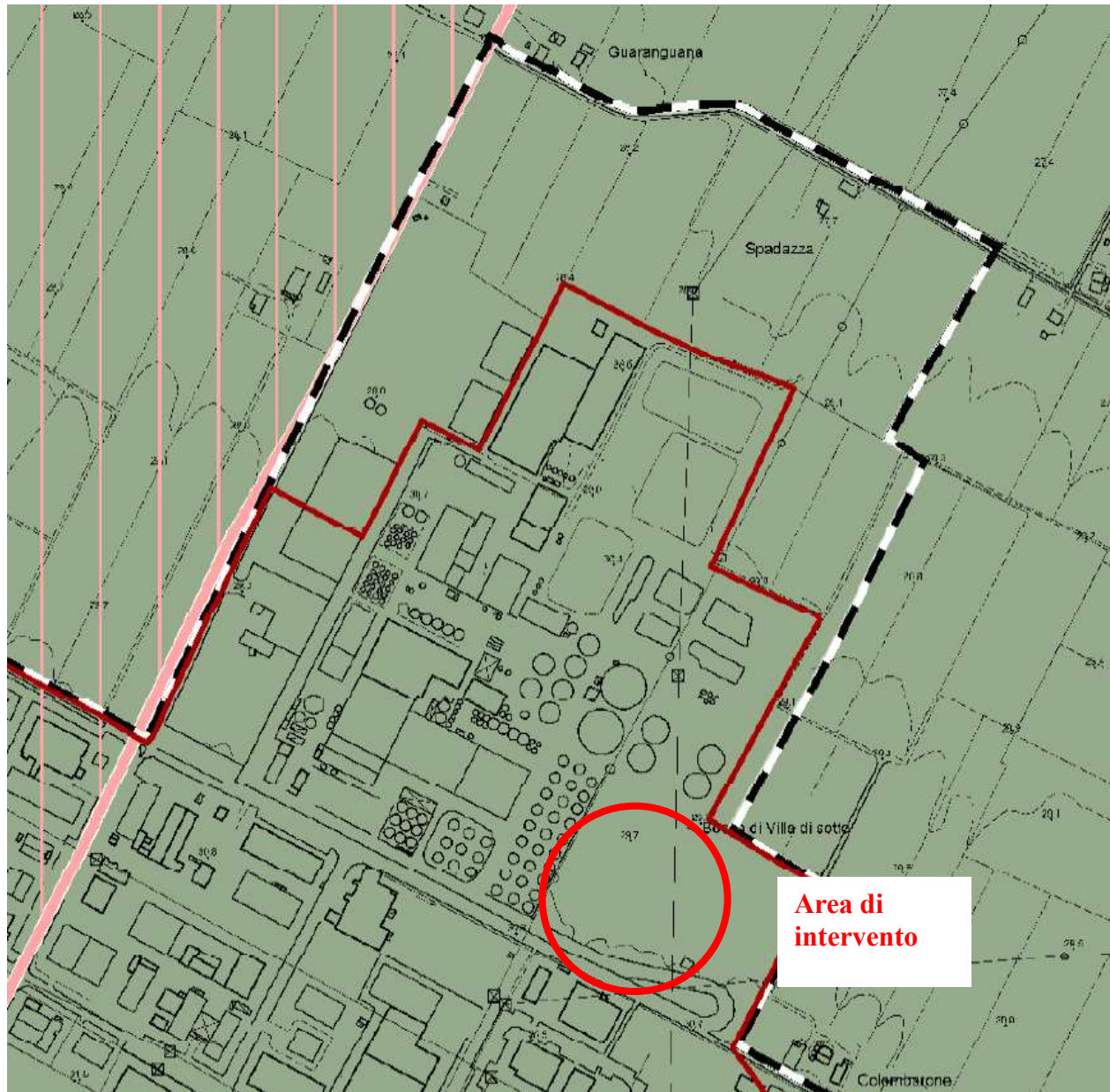






Stralcio della Tavola A.7 di RUE

STORIA E ARCHEOLOGIA

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

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

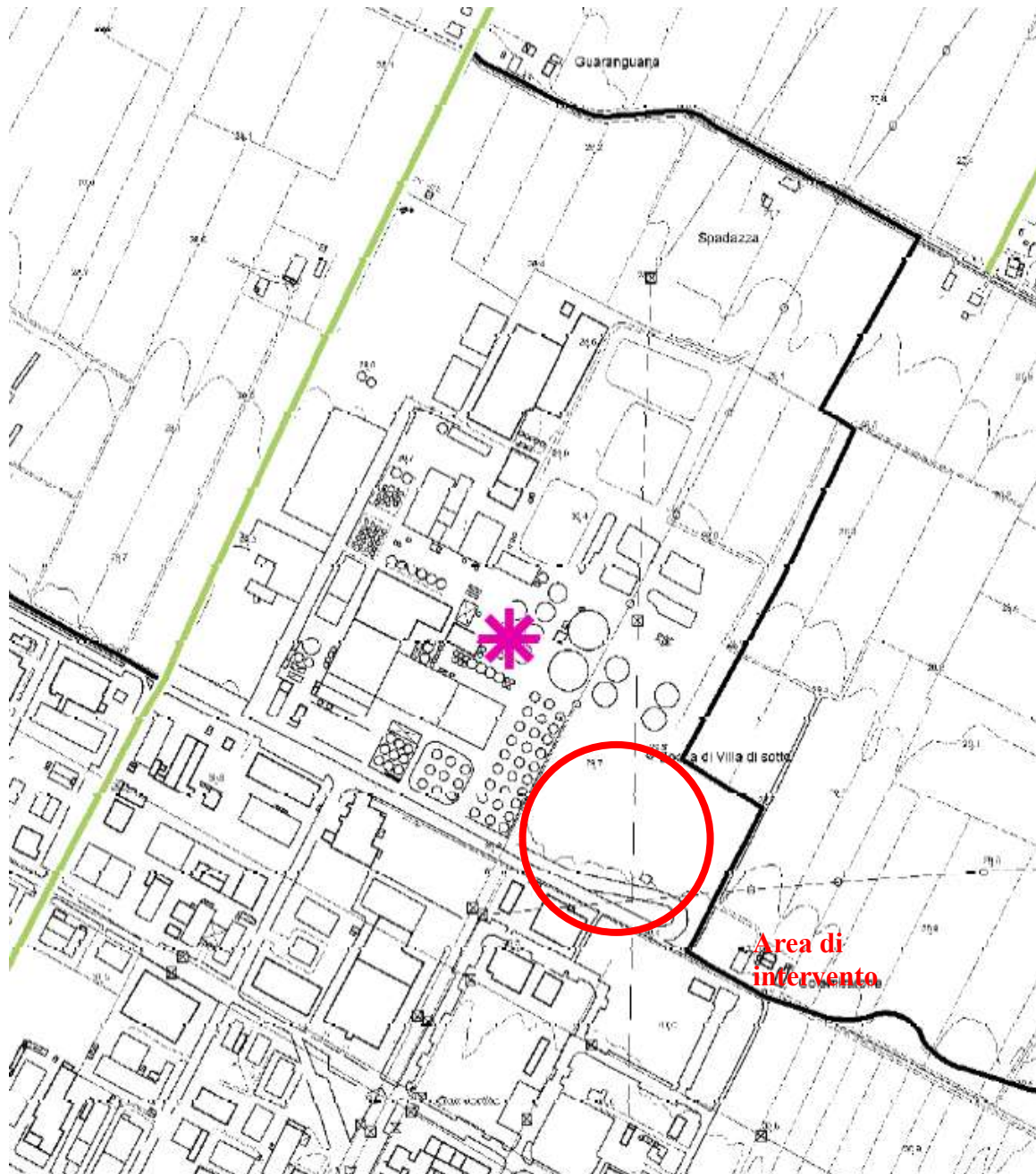


Tutela del patrimonio archeologico	
	Confine comunale
	Centro urbano
	Territorio urbanizzato (ai sensi dell'art. 13 della LR 47/76)
	Immobili ed aree di interesse archeologico (DLgs 42/2004)
	Aree di concentrazione di materiali archeologici
	Zona ad alta potenzialità archeologica

Stralcio della Tavola B.7 di RUE

SICUREZZA DEL TERRITORIO

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



Aziende a Rischio di Incidente Rilevante



Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (DM 09.05.2001)

Stralcio della Tavola C.7 di RUE

IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

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

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

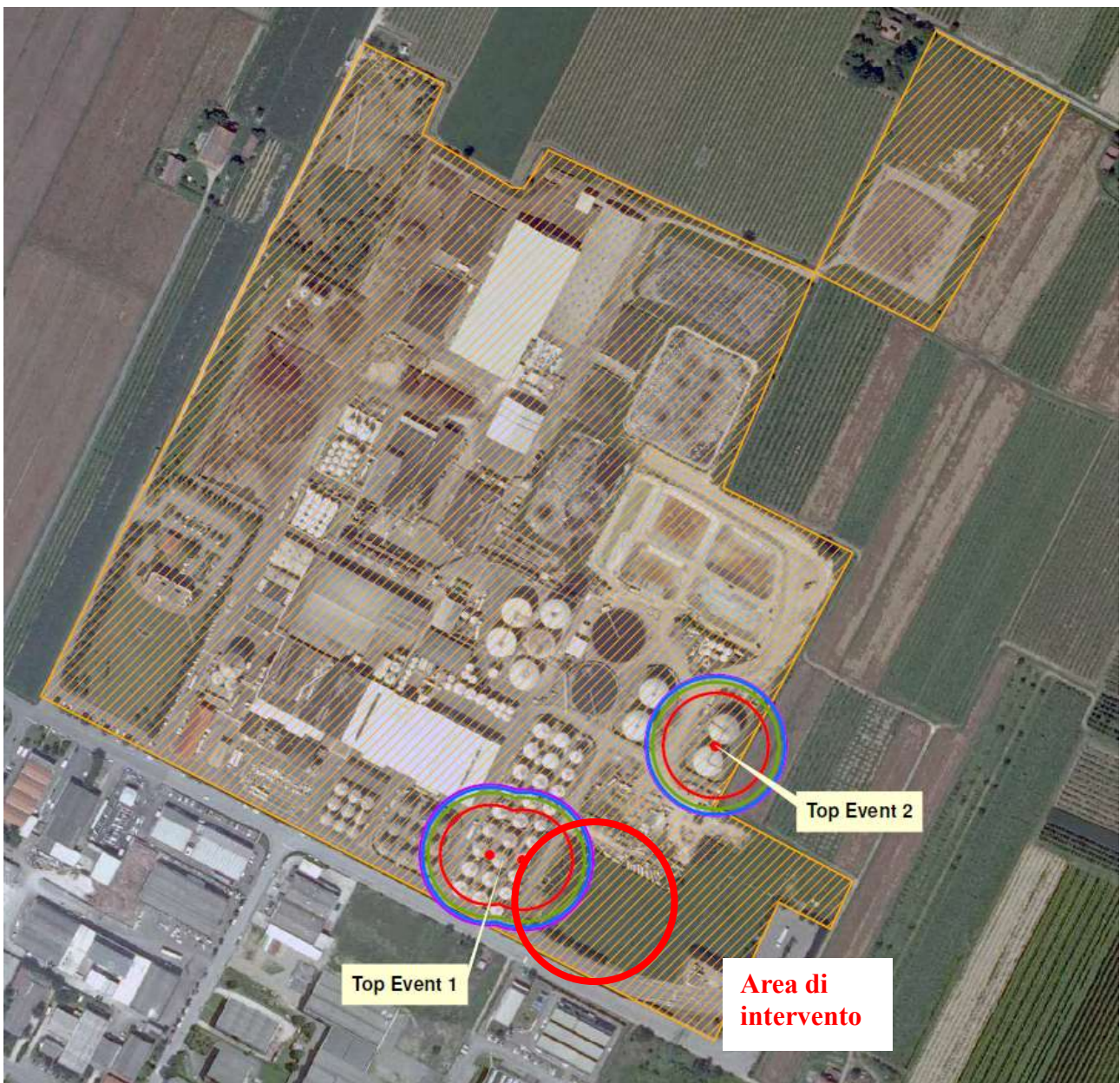


Stralcio della Tavola D.7 di RUE

RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)

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

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

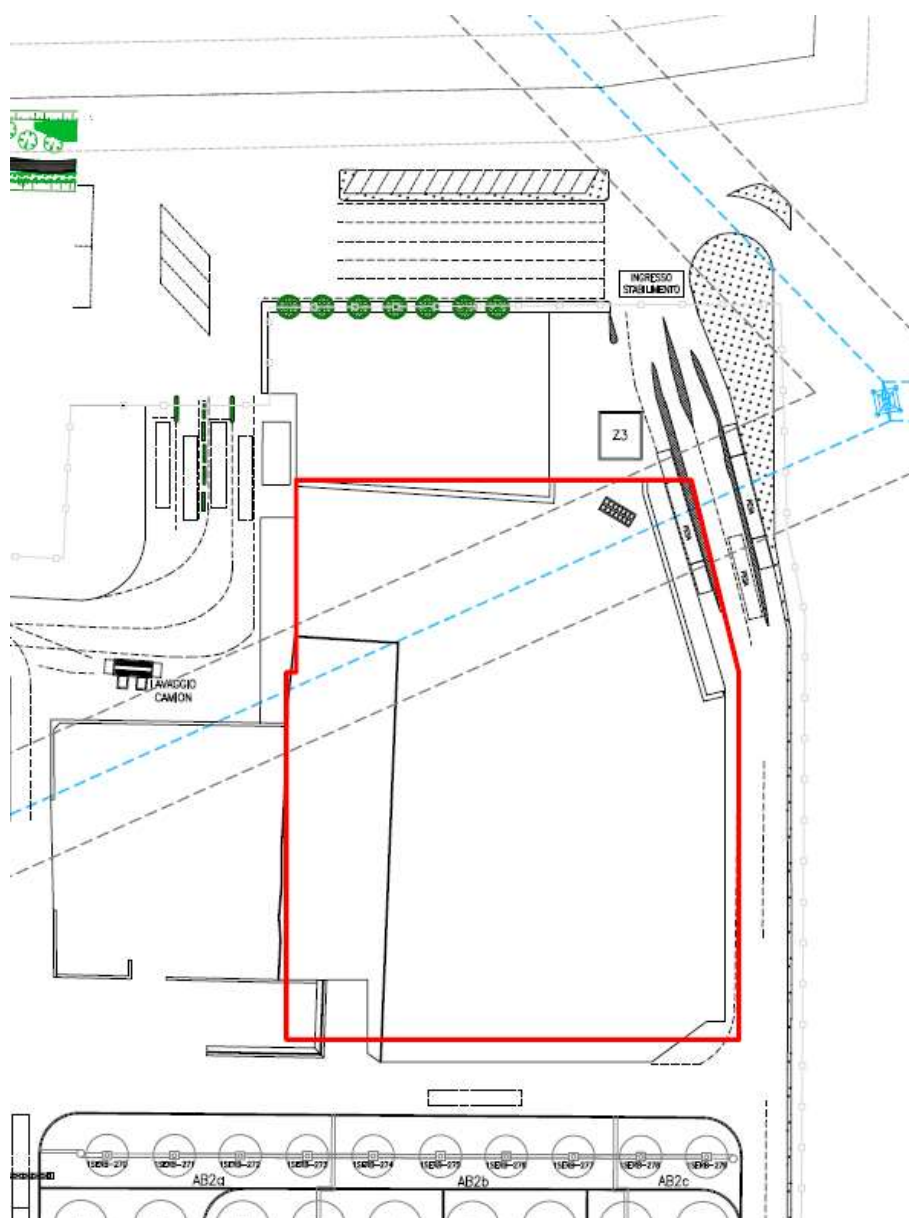


Stralcio della Tavola P.6 di RUE

2.4 VARIANTE URBANISTICA

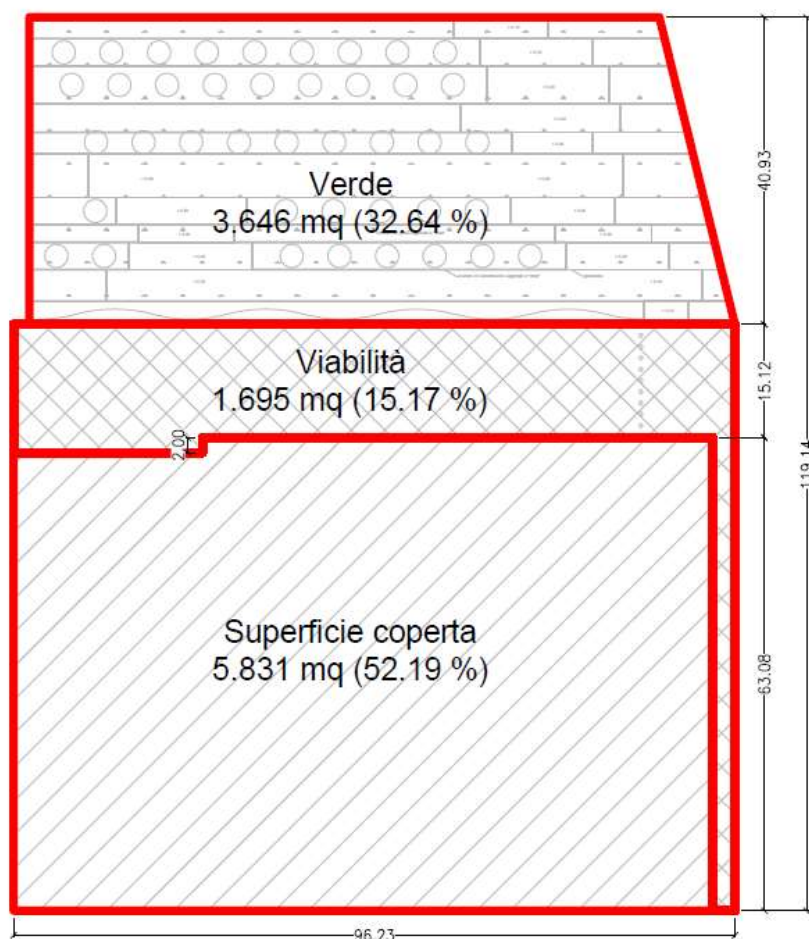
Gli interventi oggetto della presente sezione riguardano la realizzazione di un fabbricato per la produzione dell'acido tartarico naturale nello stabilimento Caviro di Faenza.

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



Perimetro di scheda sub comparto A

L'intervento previsto all'interno del perimetro individuato comprende la realizzazione di un fabbricato di superficie coperta complessiva pari a 5.831 mq oltre ad un tratto di viabilità asfaltata di perimetro ed alla realizzazione di una area allestita a verde di tipo permeabile come spazio di mitigazione e filtro dell'ingresso al fabbricato da via delle Convertite.



Lotto di intervento

Il perimetro di scheda si colloca all'interno del confine di stabilimento, disciplinato dall'art. 8 di Rue – Ambiti produttivi di tipo specializzato. L'intervento che la scrivente propone è in linea con gli obiettivi di Piano, trattandosi di fatto della realizzazione di un fabbricato a destinazione produttiva e delle relative aree di pertinenza scoperte.

L'esigenza della richiesta di variante urbanistica nasce dalla necessità di derogare ad alcune prescrizioni previste all'interno delle norme tecniche di attuazione di RUE, in relazione alle caratteristiche peculiari del tipo di attività produttiva da inserire in tale ambito.

Il primo aspetto riguarda l'altezza del fabbricato.

Per esigenze legate al processo produttivo, l'impianto di produzione dell'acido tartarico prevede l'installazione di serbatoi che lavorano in cascata e che richiedono una altezza libera di 16 m in ambiente

chiuso ed a temperatura controllata. Tale necessità risulta in contrasto con quanto indicato all'art. 8 co 3, all'interno del quale viene indicata come altezza massima dei fabbricati la quota di 13 m, quando i vani collocati a piano terra abbiano una H_u pari ad almeno 3 m, nel caso di specie si hanno 5 m.

Il secondo aspetto riguarda il calcolo dei parcheggi ad uso privato a servizio dell'immobile.

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

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

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

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

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

Stante l'art 26 della NdA del RUE, che prevede un calcolo dei posti auto in quota di 0,15 mq /mq SUL, avremo come conseguenza la realizzazione di un'area destinata a parcheggio sproporzionata rispetto alle reali necessità di impianto.

Si propone quindi, in sede di scheda progetto, un indice per il calcolo dei parcheggi che normi le quantità in maniera più specifica e coerente con la natura dell'intervento proposto.

Quanto si propone con la presente richiesta riguarda varianti di natura puramente normativa e non cartografica, mantenendo inalterata la classificazione urbanistica dell'area.

Si procede quindi alla descrizione delle variazioni proposte.

ARTICOLO 8

STATO DI FATTO

Come anticipato nel paragrafo precedente, l'area oggetto di intervento è disciplinata dall'articolo 8 delle NTA del RUE di seguito riportato.

Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree produttive esistenti all'interno del centro urbano, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000. |

2. Destinazioni d'uso

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

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto, con un minimo sempre ammesso di 50 m²;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m² di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m².

3. Interventi

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

- SCO max 70% della SF;

- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;

- rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

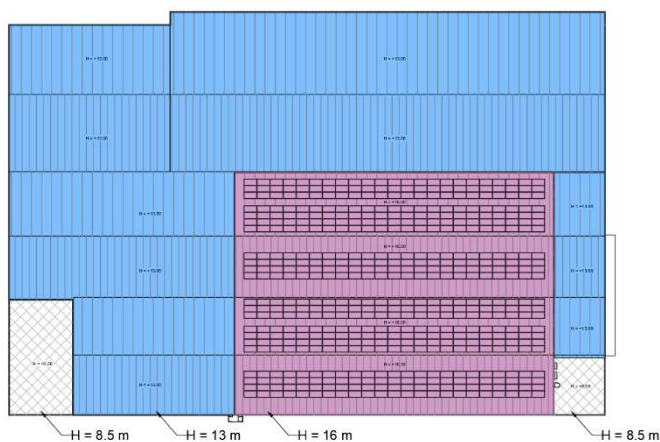
Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

STATO MODIFICATO

Si propone con la presente di inserire in scheda progetto norma specifica riguardo la possibilità di realizzare all'interno del perimetro che individua il sub comparto A fabbricati di altezza massima pari a 16 m, qualora vi siano motivate necessità di carattere produttivo che lo impongano.

Si precisa che lo sviluppo delle altezze del fabbricato seguirà in maniera stretta l'articolarsi degli impianti tecnologici nel loro sviluppo altimetrico; pertanto avremo due diverse sezioni del capannone a differenti quote. Una porzione di 1.906 mq avrà altezza 16 m per contenere la componente di processo che necessita di sviluppo in altezza, la restante parte di 3.673 mq avrà quota 13 mt, dovendo contenere item di più ridotto impatto. Sono presenti anche due terrazzi (tettoie) a quota 8,5 m per 252 mq.

Pianta della copertura con individuazione delle diverse quote



SCHEDA PROGETTO U.NN "AREA FABBRICATO ACIDO TARTARICO CAVIRO EXTRA"

(*) Elementi progettuali invariati

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Cerchia	Tavola RUE (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	11.172 mq	
Riferimento disciplina Nda	Art. 8 "Ambito produttivo specializzato"	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(*) Procedimento unico Art. 53 L.R. 24/2017
------------------	---

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Funzioni come previste all'art.8 del RUE – impianto di produzione AT
-------------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) Capacità insediativa come da art.8 del RUE.
-----------------------------	---

INCENTIVI E COMPENSAZIONI

(*) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastruttura per l'urbanizz.	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav.P.5 DEL RUE "ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	Sismica (-) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate prove tipo "Down hole" (o altra di stessa validità scientifica).
Prestazione sostenibilità	Verde (*) Realizzazione di area verde attrezzata con piantumazione di alberi e arbusti.
Prestazioni identità	Edifici Colorazione dei manufatti con colori che richiamano l'identità dell'insediamento industriale Archeologia (*) Ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è subordinata all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Archeologici Acustica (*) Le eventuali opere necessarie per la mitigazione acustica dovranno essere realizzate in terra e/o comunque con soluzioni naturalistiche in accordo con gli Enti competenti

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

Saranno comunque da rispettare in via prevalente le eventuali prescrizioni contenute nelle autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'attività.
E' consentito derogare rispetto alla altezza massima consentita dei fabbricati prevista dall'art. 8 della n.t.a. del RUE qualora motivate esigenze produttive richiedano altezze superiori. La deroga è consentita fino ad una altezza massima di 16 mt limitatamente alle porzioni di fabbricato che ospitano gli impianti produttivi.

SCHEDA PROGETTO U.NN "AREA FABBRICATO ACIDO TARTARICO CAVIRO EXTRA"

Scala 1:2.000

2.5 CALCOLO DEGLI ONERI

2.5.1 Oneri di urbanizzazione

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si faccia riferimento all'elaborato 9.2 – Relazione tecnica PdC.

2.5.2 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 versa al Comune in caso di trasformazione di aree esterne al Territorio Urbano.

A tal proposito si allega perizia di stima a firma dell'Ing. Pancotti.

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

3.1 STATO ATTUALE DELL’AREA DI INTERVENTO

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

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



Terreno oggetto di intervento

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

3.2 DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO DI PROGETTO

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

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

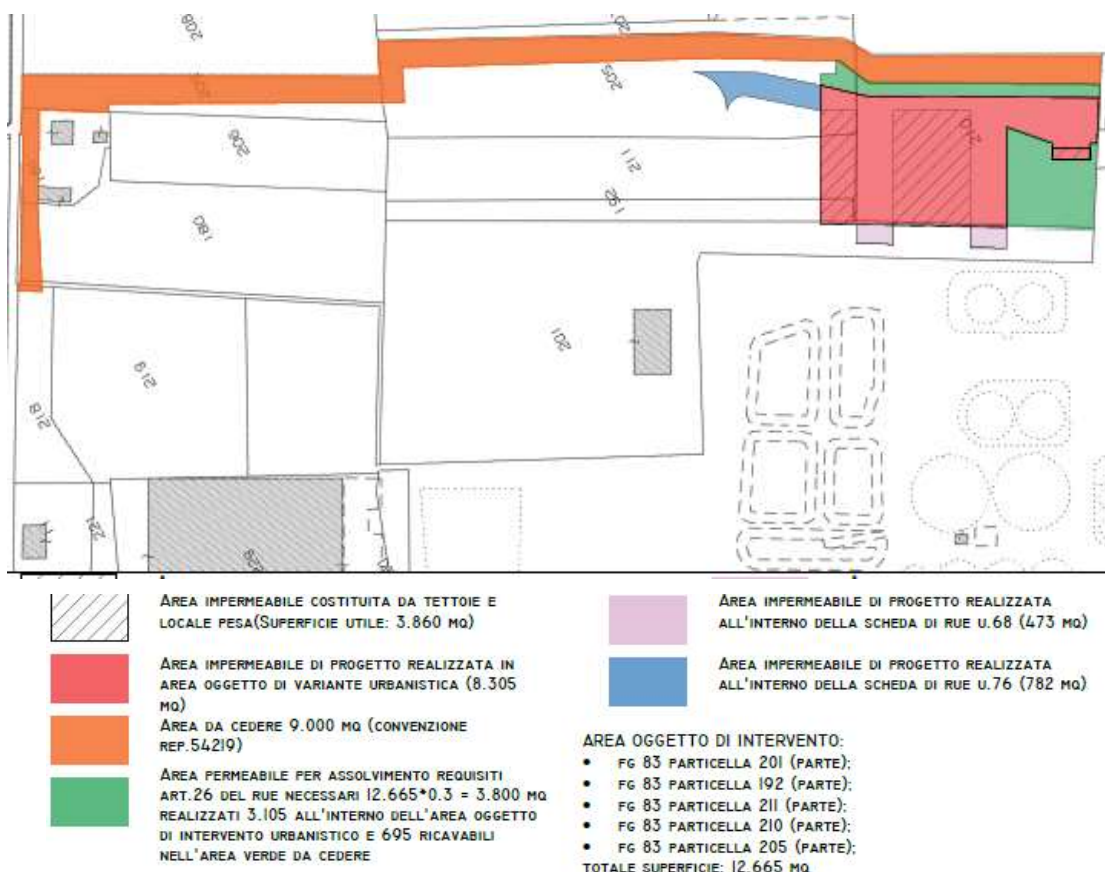
La superficie territoriale oggetto di intervento è pari a 12.665 mq. Solamente 11.410 mq sono soggetti a variante urbanistica di PSC e RUE perché attualmente a destinazione agricola.

In questa superficie di variante sono compresi:

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

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

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



Stralcio lotto di intervento

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

La suddivisione dei lotti degli interventi è realizzata come segue:

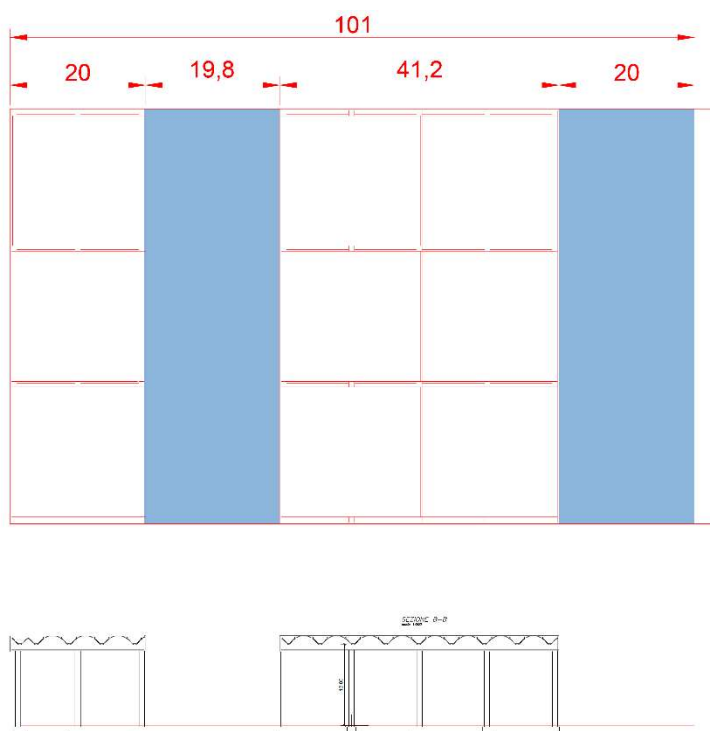
- 1° lotto: realizzazione di tettoia feccia $S = 2.521$ mq;
- 2° lotto: realizzazione di tettoia feccia $S = 1.224$ mq;
- 3° lotto: realizzazione di nuovo ingresso comprensivo di pese, locale logistica e viabilità di accesso.

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

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

Verrà realizzato un bacino di laminazione di circa 950 mq, profondità 0,4 m, in grado di accogliere le acque piovane generate dalla raccolta dei pluviali relativi agli interventi del sub comparto A e sub comparto B, che saranno poi scaricate gradualmente nel fosso identificato come Scolo Cantrighetto III.

Le acque di dilavamento della viabilità di pertinenza del sub comparto A recapiteranno nel pozzetto di sollevamento CS13 quindi allo stadio ossidativo del depuratore aziendale, unitamente a quelle del sub comparto B che vi recapiteranno, previa laminazione di invarianza idraulica, a servizio anche della viabilità, realizzata mediante bacino a tetto rovescio sui piazzali.



Tettoia deposito feccia

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

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

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

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

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

Area di mitigazione

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

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

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

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

3.3 INQUADRAMENTO e VARIANTI RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI

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

3.3.1 Inquadramento e variante rispetto a PSC

STATO DI FATTO

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

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

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

Sono distinti in due sottozone:

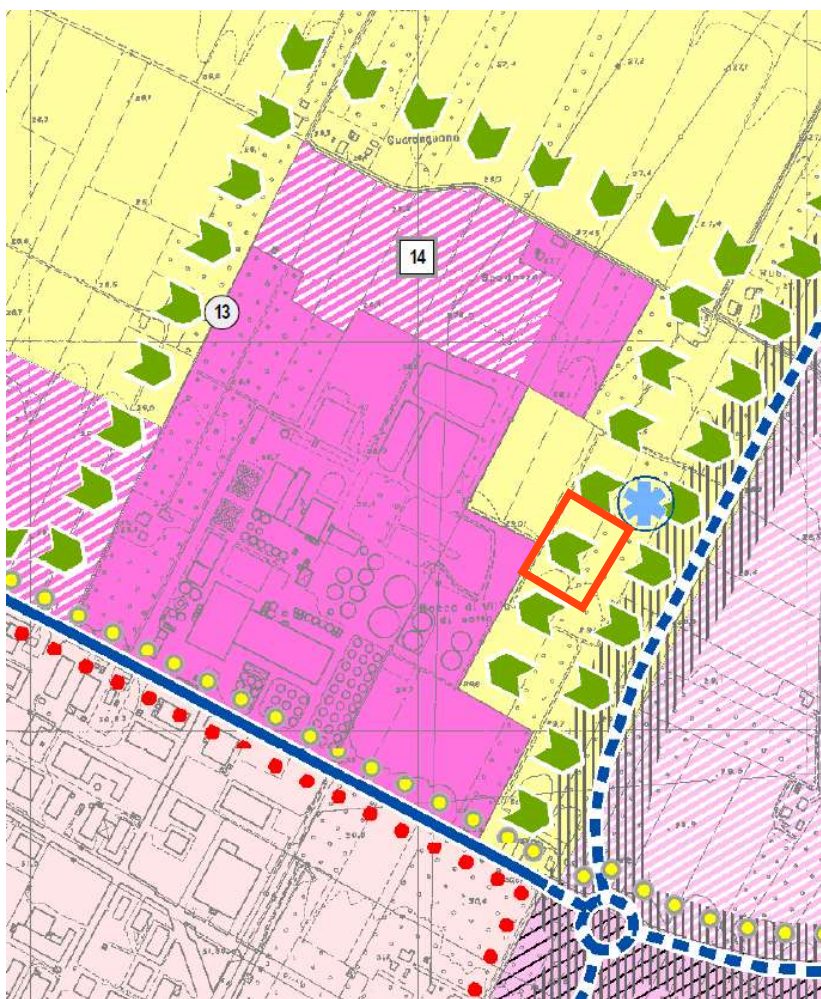
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura

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

- Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica

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

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



Stralcio PSC – stato attuale

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

STATO MODIFICATO

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

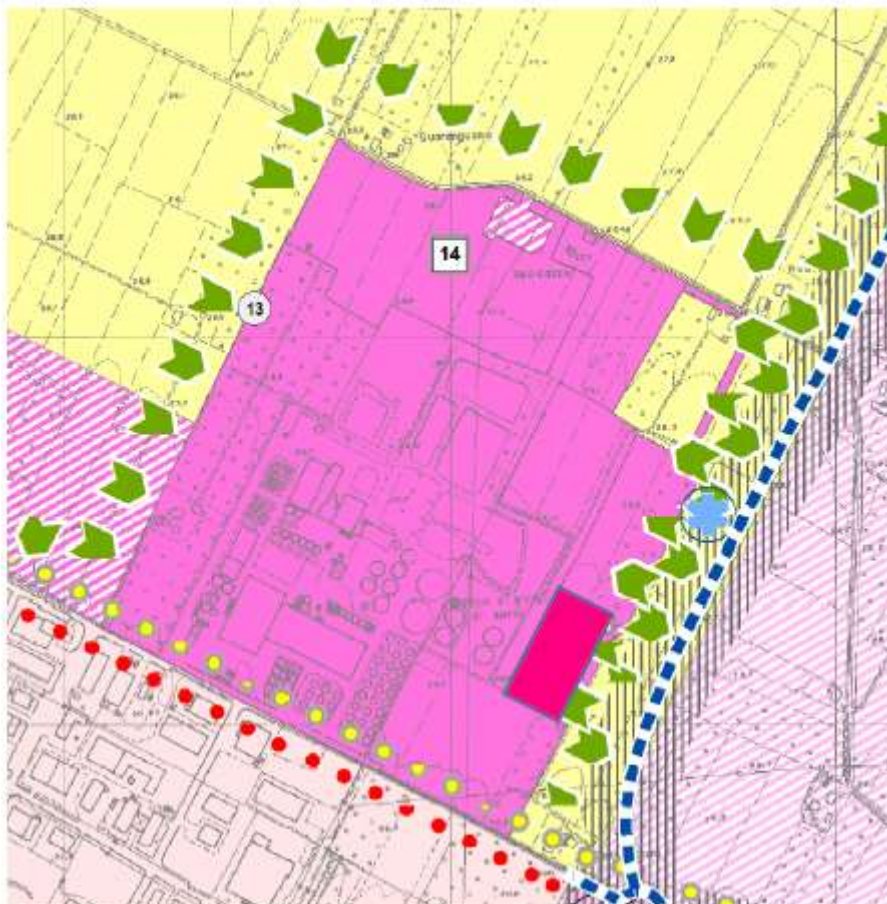
“...Per tutti questi ambiti il PSC rinvia alla specifica scheda della VALSAT la capacità insediativa minima e massima, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana attese.”

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

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

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

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



Stralcio PSC – stato modificato

3.3.2 Inquadramento rispetto a RUE

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

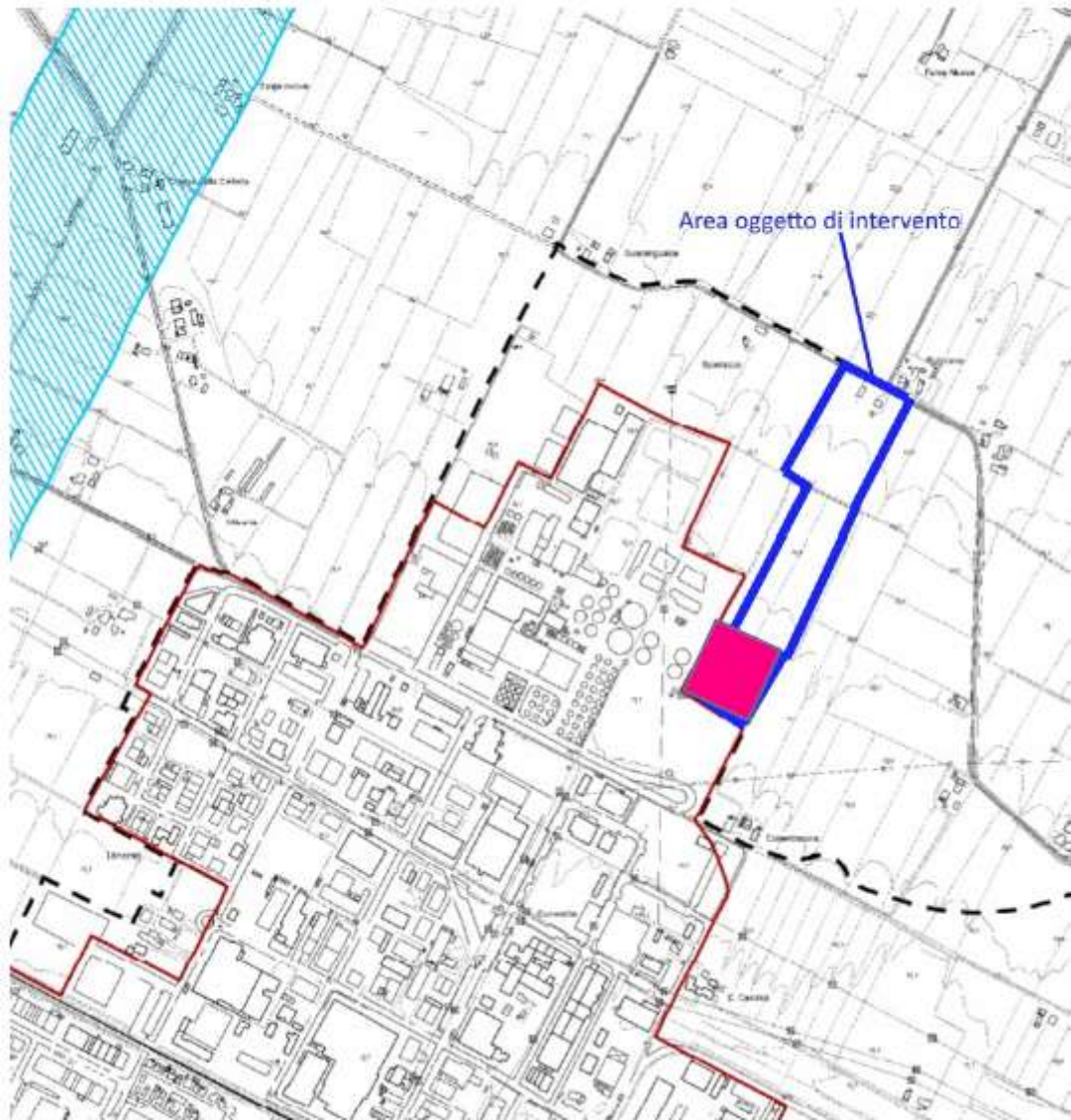
Il RUE approvato è in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul BUR ai sensi dell'art. 33 comma 3 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

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

ANALISI DEI VINCOLI DI RUE

NATURA E PAESAGGIO

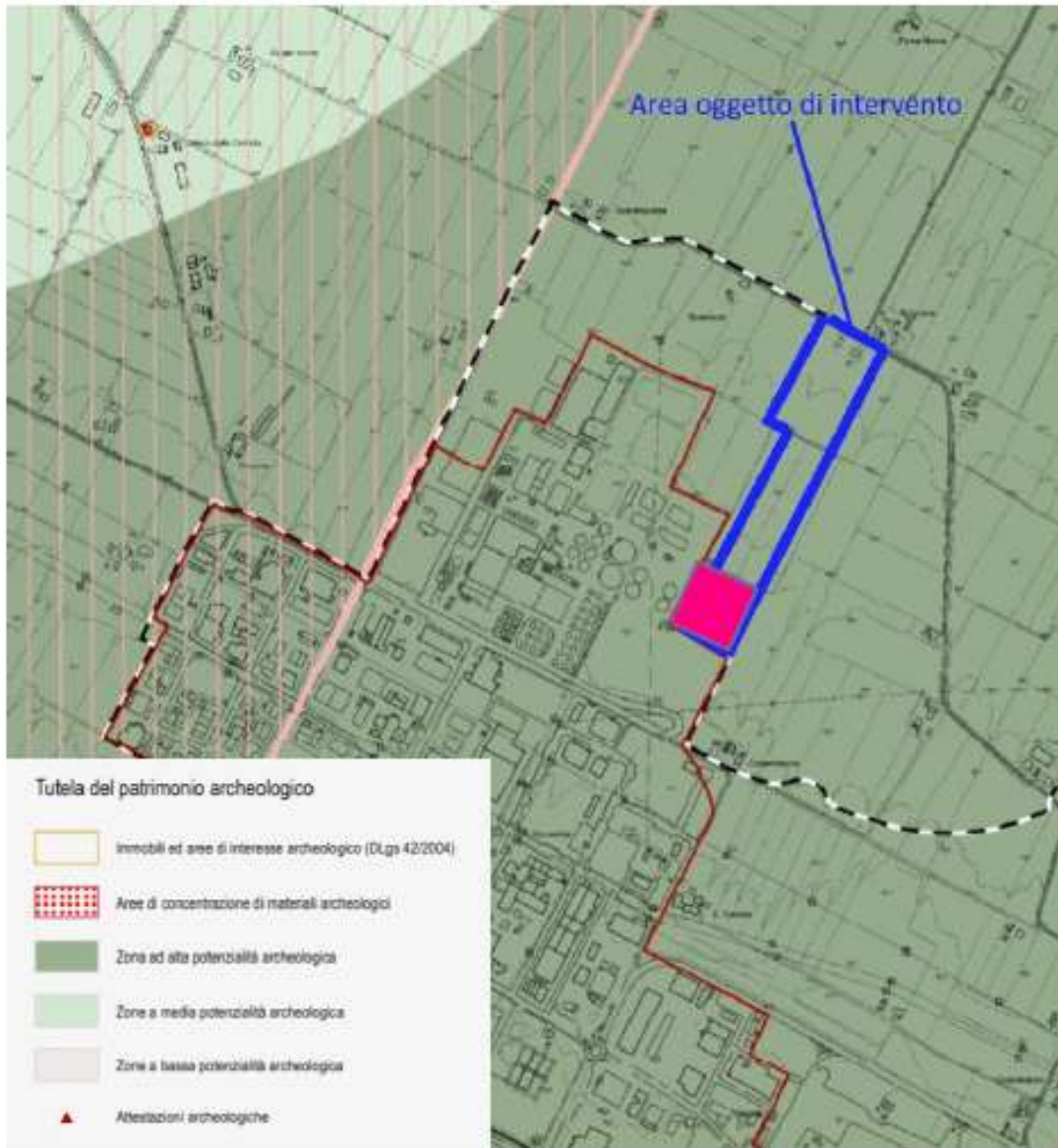
La Tavola A.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: natura e paesaggio”, non individua vincoli sull’area oggetto di intervento.



Stralcio della Tavola A.7 di RUE

STORIA E ARCHEOLOGIA

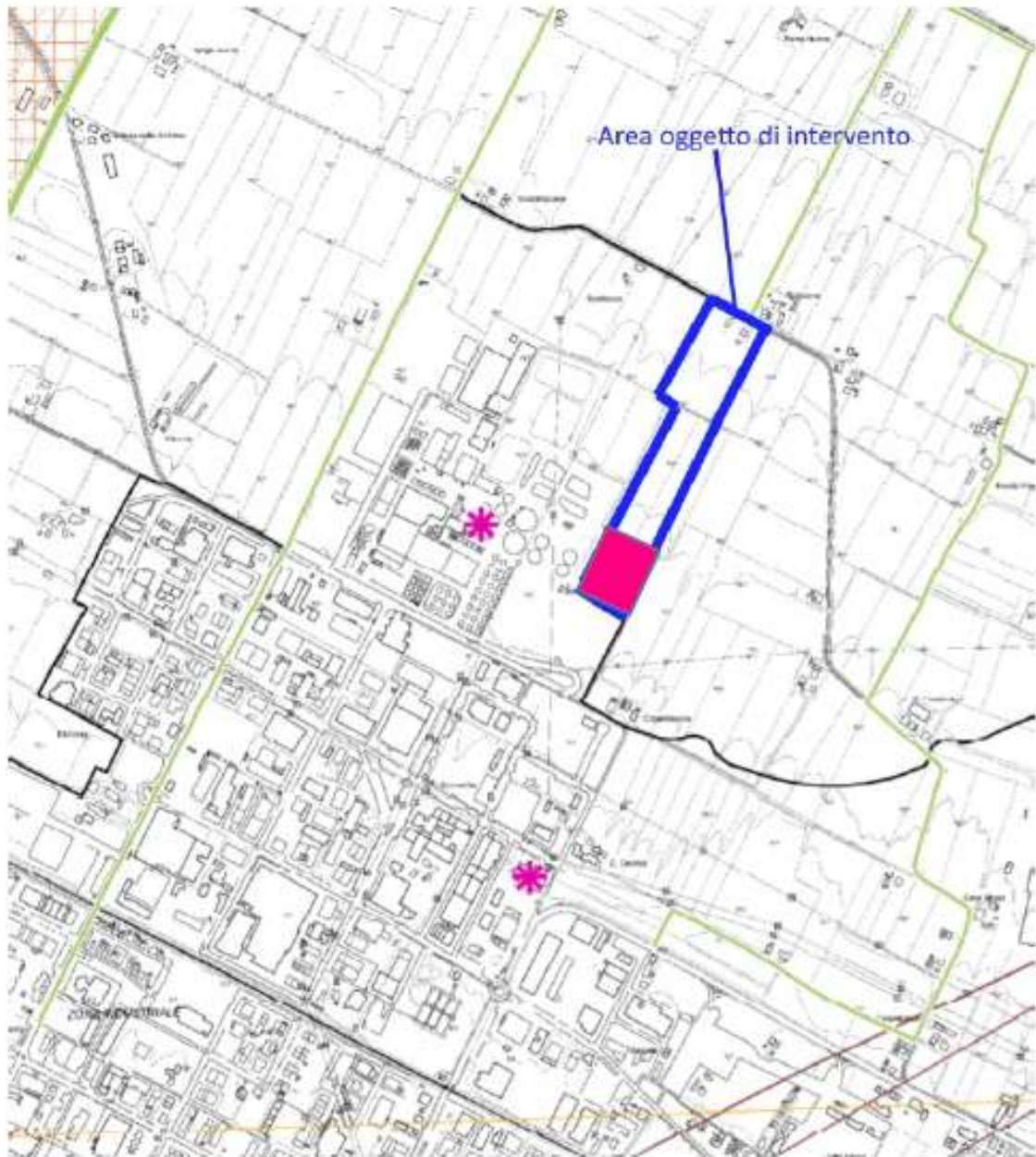
La Tavola B.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: storia e archeologia”, definisce l’area ad alta potenzialità archeologica.



Stralcio della Tavola B.7 di RUE

SICUREZZA DEL TERRITORIO

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

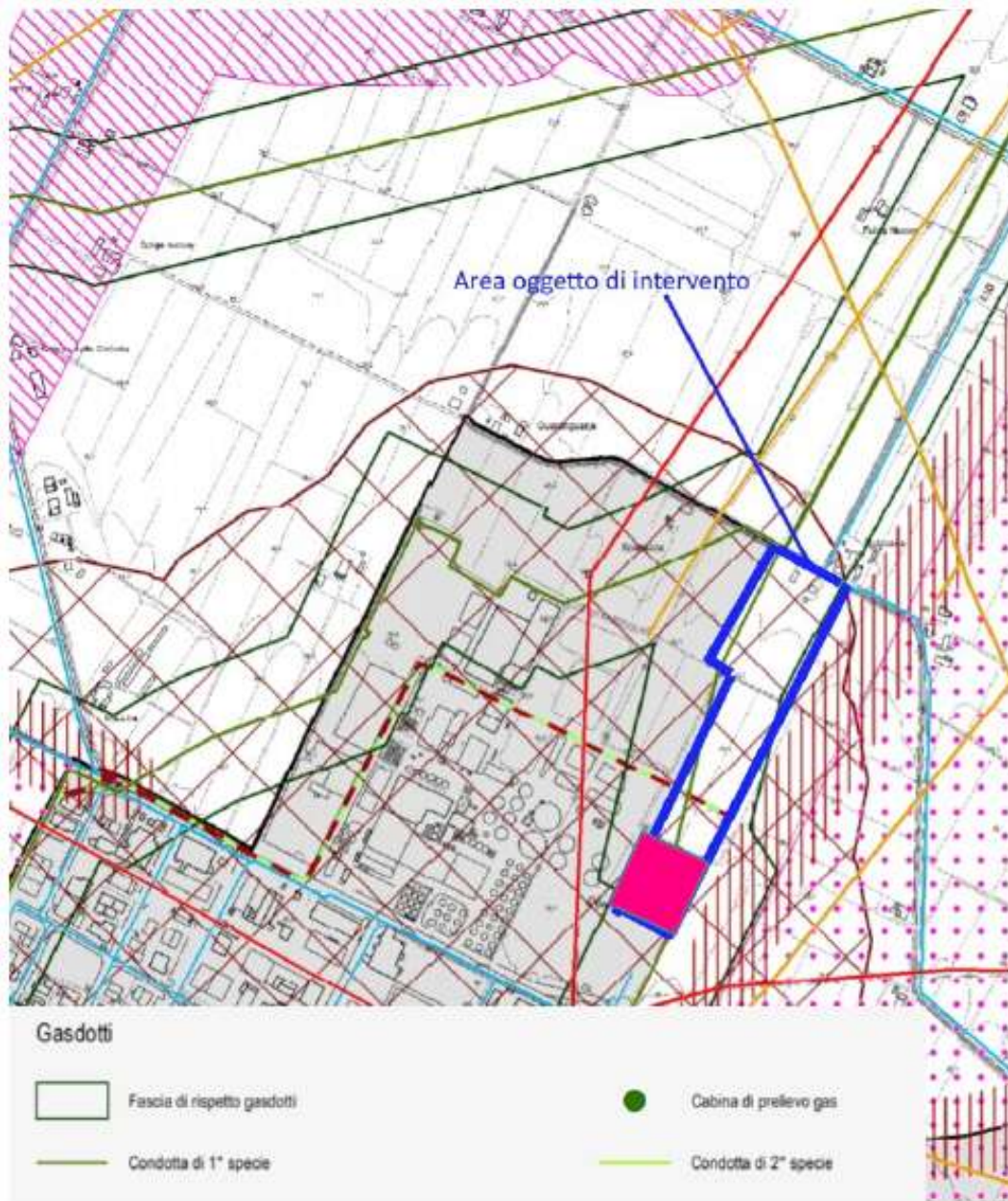


Stralcio della Tavola C.7 di RUE

IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

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

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

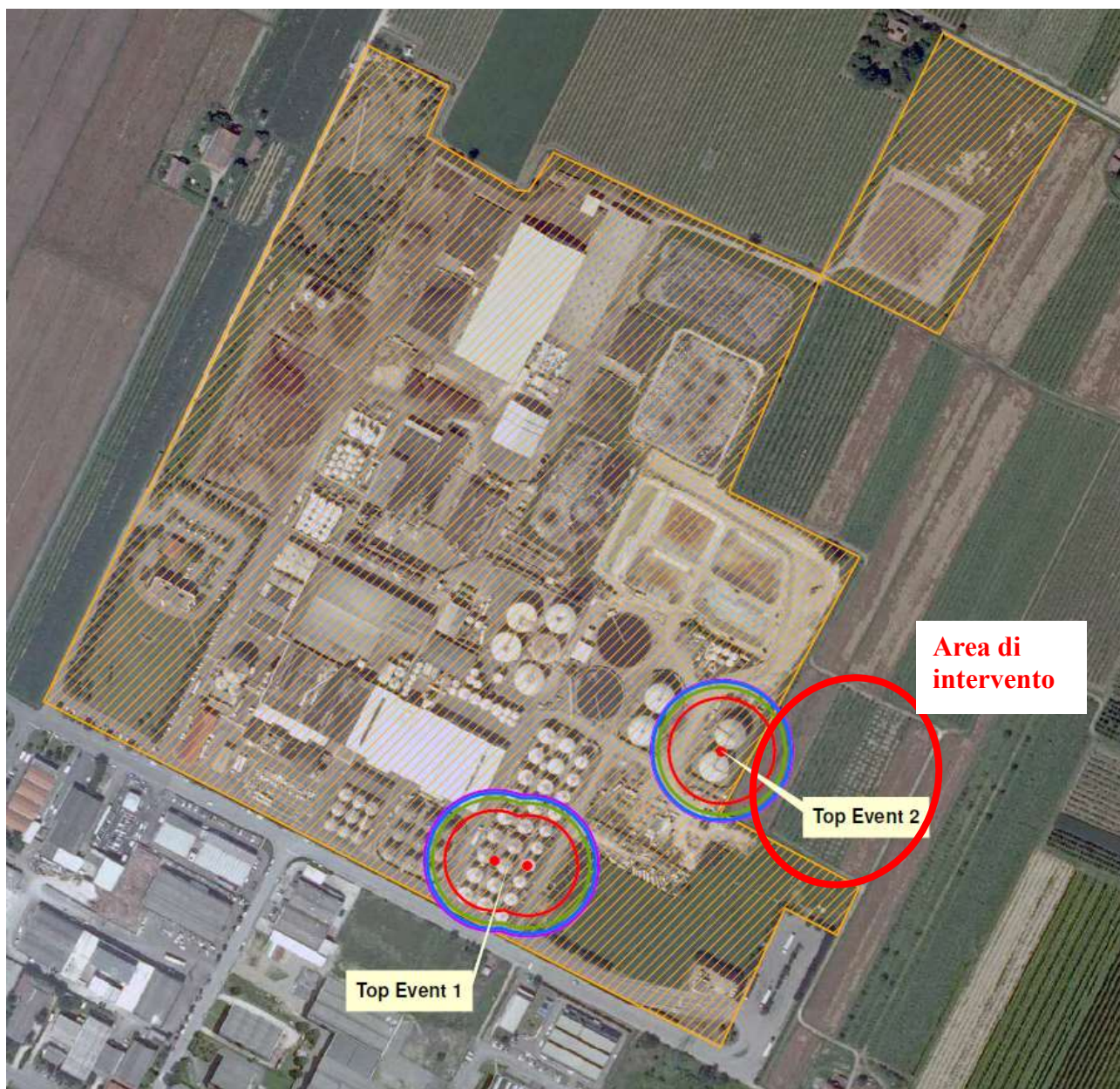


Stralcio della Tavola D.7 di RUE

RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)

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

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



Stralcio della Tavola P.6 di RUE

3.3.3 Variante al RUE

STATO DI FATTO

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 LR 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 poderale 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 agrituristica, 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.

Si riporta di seguito stralcio del RUE dello stato attuale.



Stralcio di RUE - stato attuale

STATO MODIFICATO

Si propone di variare il RUE con l'approvazione della scheda in allegato alla presente nella quale la porzione di terreno oggetto di variante viene trasformata da "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" ad "Ambito produttivo specializzato".



Stralcio di RUE - stato modificato

Si riporta di seguito la scheda di modifica di RUE nella quale sono individuate le norme di dettaglio.

SCHEDA PROGETTO U.NN "AREA TETTOIA FECCIA, NUOVO EDIFICIO LOGISTICA E RELATIVA VIABILITA CAVIRO EXTRA"

(*) Elementi progettuali invarianti

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Cerchia	Tavola RUE (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	11.410 mq	
Riferimento disciplina NdA	Art. 8 "Ambito produttivo specializzato"	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(*) Procedimento unico Art. 53 L.R. 24/2017
------------------	---

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) All'interno di tale area è ammessa la costruzione esclusivamente quale organica integrazione con l'attività produttiva esistente in adiacenza (Caviro/Enomondo) di piazzali, tettoia ad uso deposito feccia e locale logistica destinati alle attività dello stabilimento adiacente e delle opere di compensazione ambientale
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità Insediativa	SUL massima 3.860 mq
INCENTIVI E COMPENSAZIONI	
	(*) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]
DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastruttura per l'urbanizzazione	Non applicabile
Attrezzature e spazi collettivi	(*) Il 15% dell'intera superficie oggetto di trasformazione è già stata ceduta al Comune di Faenza a seguito della convenzione sottoscritta in data 05/08/2021 alle ore 13:35 alla presenza del Notaio avv. Paolo CASTELLARI Rep. 54219 Raccolta 13693, registrata a Faenza (RA) il 12.08.2021 al n. 3226 serie 1T e trascritta a Ravenna il 12/08/2021 Registro generale n. 18137 Registro particolare n. 12533, relativa alle opere di urbanizzazione indicate nella Scheda di RUE "U.76 Area Enomondo"
Dotazioni ecologiche ambientali	(*) L'area di nuova urbanizzazione dovrà essere mitigata mediante la realizzazione di argini in terra lungo il confine Est dello stabilimento
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav.P.5 DEL RUE "ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	Sismica (-) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate prove tipo "Down hole" (o altra di stessa valenza scientifica).
Prestazione sostenibilità	Verde (*) Realizzazione di idonea schermatura visiva lungo il confine est dell'ambito di intervento, costituita da barriera verde vegetale composta dall'alternanza di alberi e arbusti di larghezza compresa tra 12 e 14 m di cui alla convenzione Rep. 54219
Prestazioni identità	Edifici E' prevista l'edificazione di edifici industriali, altezza massima 12 m. Superficie coperta massima 3.745 mq. E' inoltre prevista la realizzazione del locale logistica: superficie coperta 115 mq. Archeologia (*) Ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è subordinata all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Archeologici Acustica (*) Le eventuali opere necessarie per la mitigazione acustica dovranno essere realizzate in terra e/o comunque con soluzioni naturalistiche in accordo con gli Enti competenti
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	Saranno comunque da rispettare in via prevalente le eventuali prescrizioni contenute nelle autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'attività.
SCHEDA PROGETTO U.NN "AREA TETTOIA FECCIA, NUOVO EDIFICIO LOGISTICA E RELATIVA VIABILITA CAVIRO EXTRA"	

Scala 1:2.000

3.3.4

3.3.4 Aree di riequilibrio ecologico

L'area di intervento si colloca all'interno di un'area definita come zona di mitigazione e riequilibrio ambientale.

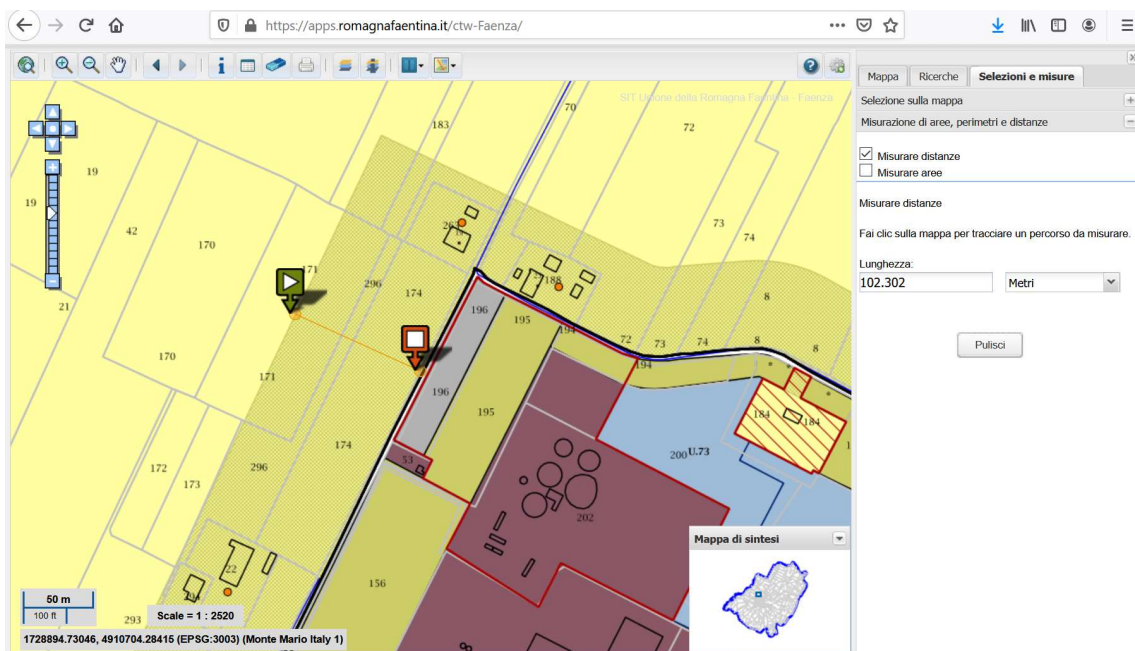
Allo stato attuale la zona di mitigazione e riequilibrio ambientale è però solamente cartografata, a tal proposito non vi è una fascia a mitigazione degli eventuali impatti prodotti dallo stabilimento Caviro/Enomondo nei confronti dell'ambiente agricolo circostante. Infatti l'attività agricola è esercitata immediatamente oltre il confine dello stabilimento.

Sulla cartografia di RUE la zona di mitigazione e riequilibrio ecologico ha una profondità di circa 180 m. Nello stato di progetto questa fascia di mitigazione e riequilibrio ambientale sarà portata a circa 110 m, in misura analoga alla profondità della fascia prevista dal lato Ovest dello stabilimento.

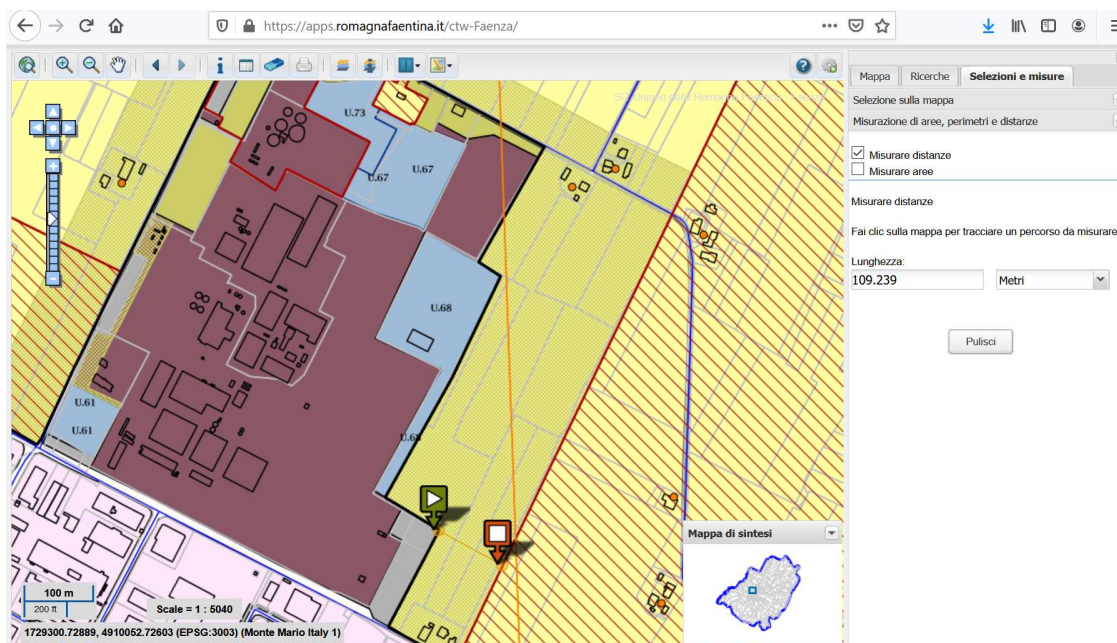
Si evidenzia che la fascia di rispetto di cui all'art. 20 del RUE presenta profondità differenti:

- 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 l'urbanizzazione del piazzale ed in sostituzione della fascia di rispetto la realizzazione di una fascia a verde attrezzato di profondità media 14 m. Pertanto al termine dei lavori la fascia di rispetto lato est avrà una profondità pari circa $110 + 14 = 124$ m.



Ampiezza fascia di rispetto esistente lato ovest



Ampiezza fascia di rispetto esistente lato est

La riduzione della zona di mitigazione sarà compensata dalla realizzazione di una fascia verde avente funzione di abbattimento degli impatti sia visivi che ambientali (mitigazione acustica e di propagazione delle polveri). La fascia di filtro avrà una profondità media di circa 14 m e, oltre alla presenza di alberi ed arbusti, vede la realizzazione di un percorso ciclopedonale. Si ricorda che detta fascia è già stata regolamentata con convenzione Rep. 54219 stipulata tra Enomondo srl e il Comune di Faenza.

Le opere a verde prevedono l'introduzione di ben 144 alberi nella fascia di cessione al Comune e 72 posti sulla sommità del rilevato per un totale di **216 alberi**.

Verranno introdotti, nell'area di cessione al comune anche n° **1'322 arbusti** di cui 384 di *Carpinus betulus* a siepe.

Un'alternanza di filari di alberi a portamento fastigiato e delle fasce a boschetto sviluppano l'ossatura arborea dell'area verde.

Sulla sommità del rilevato un filare di Aceri permetteranno di schermare ulteriormente lo stabilimento dall'esterno.

Una lunga siepe di carpino cela la vista dell'impianto dall'area verde, si tratta di pianta autoctona che mantiene le foglie per lungo tempo sulla pianta e di facile potatura. Questa siepe viene intramezzata da macchie fiorite come la Buddlei, pianta delle farfalle, rose e altre piante a generosa fioritura.

Si stima che l'intervento di realizzazione della fascia a verde attrezzato di superficie pari a 9.000 mq è in grado di abbattere un quantitativo di PM pari a circa 90 kg/anno.

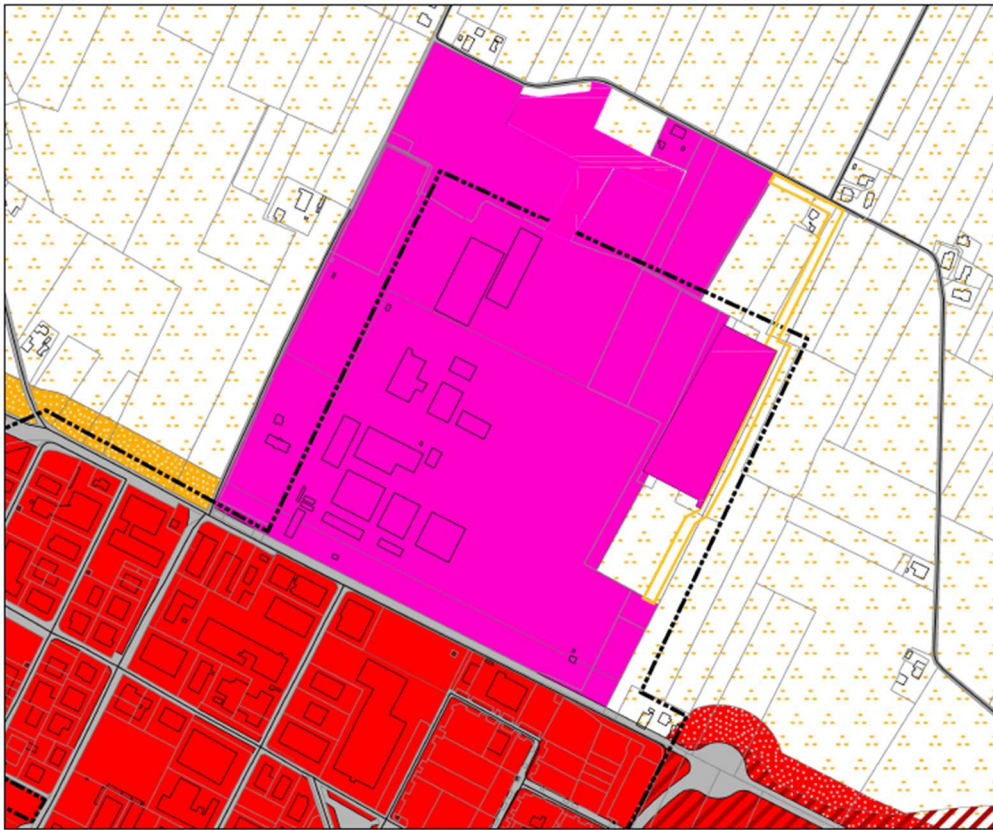
3.3.5 Funzione ecosistemica

Il requisito, non cogente, relativo alla funzione ecosistemica del cambio di destinazione dell'uso del suolo dell'area di pertinenza è stato argomentato nel corso del precedente procedimento unico (Autorizzazione SUAP 1472/2021 rilasciata a Enomondo srl).

3.3.6 Inquadramento e variante rispetto a PCA

STATO DI FATTO

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



Stralcio PCA - Stato attuale

STATO MODIFICATO

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



Stralcio PCA - stato di progetto

3.4 SCHEDA U.68 – AREA CAVIRO 4

L'area di pertinenza della scheda U.68 – Area Caviro 4 viene modificata unicamente per quanto riguarda la permeabilità: infatti una porzione dell'area viene resa impermeabile per realizzare il collegamento fra i piazzali di progetto e la viabilità esistente.

Non si modifica né la superficie utile edificabile, né la destinazione dell'area, né quanto altro disposto dalla scheda U.68.

3.5 SCHEDA U.76 – AREA ENOMONDO

La modifica riguarda unicamente la realizzazione della nuova viabilità di raccordo tra la strada di accesso alla tettoia deposito feccia e la viabilità prevista all'interno del progetto ACV della società Enomondo srl. Non si modificano né la destinazione d'uso prevista dalla scheda, né alcun altro disposto ivi presente.

Si rimanda al paragrafo contenente il calcolo della permeabilità per la verifica del rispetto del requisito.

3.6 CALCOLO DELLA PERMEABILITÀ

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.

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

In questa superficie sono compresi:

✓ piazzali e viabilità a servizio dello stabilimento Caviro/Enomondo	4.445 mq
✓ area coperta tettoia ad uso deposito feccia	3.745 mq
✓ area permeabile verde	3.105 mq
✓ area coperta locale logistica	115 mq

La superficie permeabile minima deve essere pari a 3.800 mq, di cui 3.105 mq sono ricavati all'interno della superficie oggetto di variante urbanistica, mentre la restante parte (695 mq) è assolta dalla pertinente fascia verde di superficie pari a 9.000 mq totalmente permeabile di cui è prevista la cessione, pari approccio è stato adottato nel citato procedimento unico Enomondo srl (AU 1472/2020).

Si evince quindi che il requisito della permeabilità di cui all'art.26 di RUE è pienamente assolto.

3.7 APPLICAZIONE DEI DISPOSTI L.R. 24/2017

In ottemperanza ai 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.*

Con Autorizzazione Unica SUAP n. 1472/2020, nell'ambito dell'ampliamento del piazzale ACV, è stata autorizzata una fascia di 9.000 mq a verde attrezzato, tale superficie ricomprende anche la porzione di area verde pari al 15% del lotto del presente intervento.

3.8 CALCOLO ONERI

3.8.1 Oneri di urbanizzazione

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si faccia riferimento all'elaborato 9.2 – Relazione tecnica PdC.

3.8.2 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 versa al Comune in caso di trasformazione di aree esterne al Territorio Urbano.

A tal proposito si allega perizia di stima a firma dell'Ing. Pancotti.