

## 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 C TAVOLA C.1

**CONTESTO URBANISTICO**

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

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

firmata digitalmente

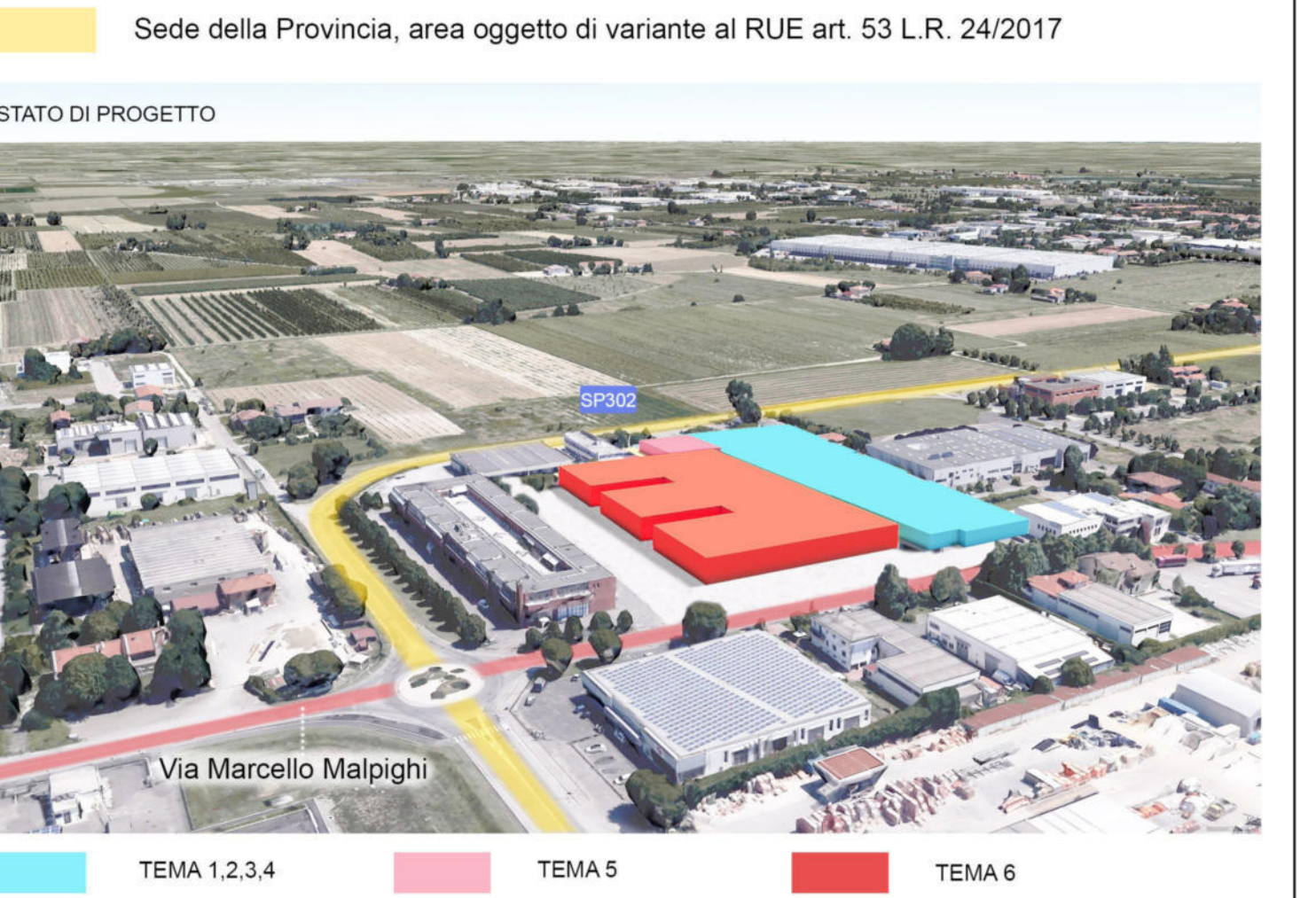
**COLLABORATORI AL PROGETTO**  
Geom. Cantagalli Valentina Arch. Gagliardini Vittoria Ing. Senni Luca  
Arch. Ferroni Chiara Micol Arch. Montanari Chiara Ing. Verlicchi Fabio  
Arch. Flamigni Giulia Arch. Monti Luca

**1° INTEGRAZIONE ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 10.05.2022**

AGOSTO 2022

### STATO COMPARATIVO

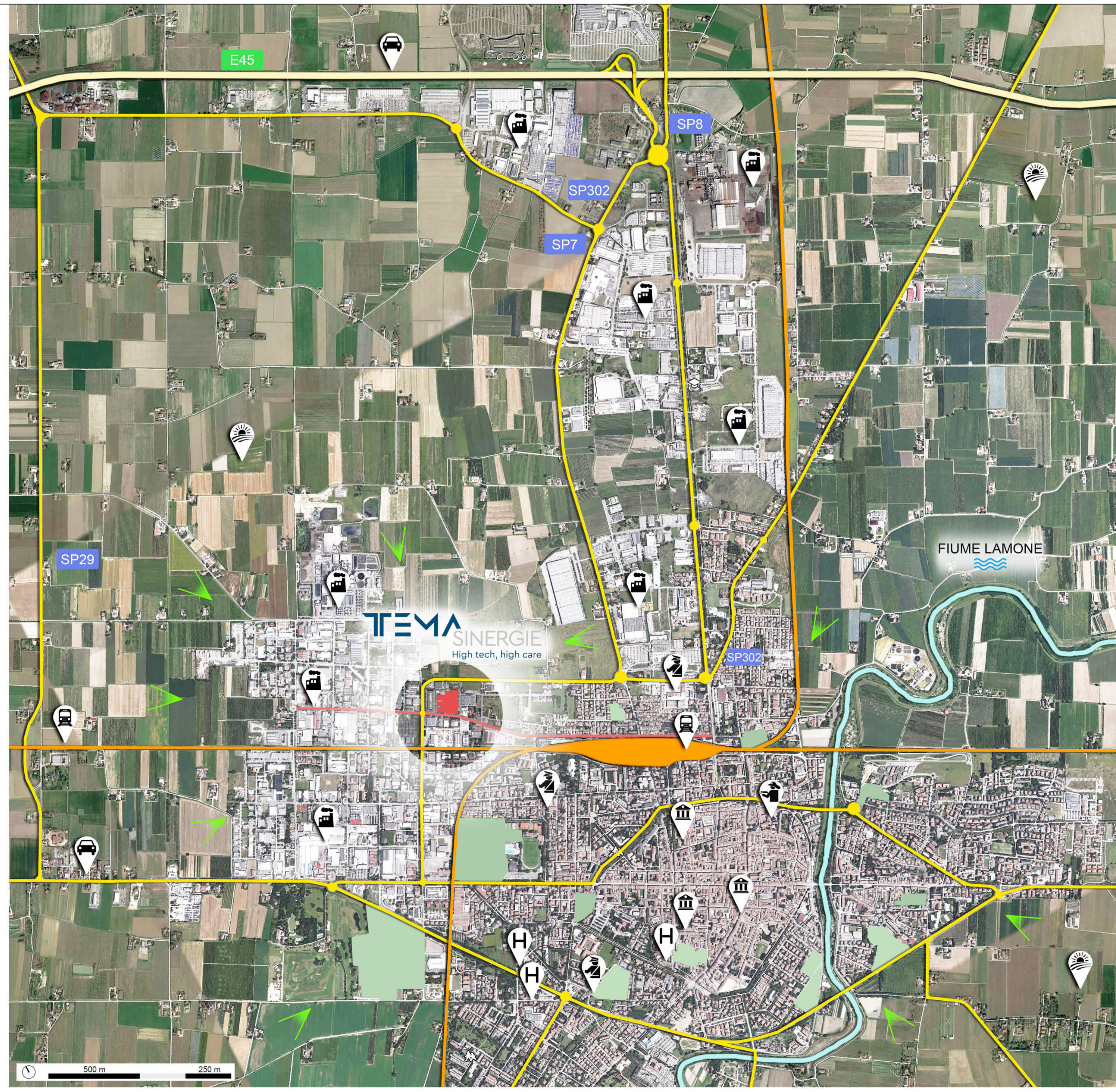
Le due viste aeree mettono a confronto la provincia e l'ampliamento del fabbricato di tema 6 edificato al suo posto, oggetto della variante urbanistica al RUE. Da un punto di vista paesaggistico, il nuovo manufatto manifesta un affaccio diretto con la dimensione rurale delle colture circostanti dialogando in maniera naturale con il contesto.



### Inquadramento territoriale: trasporti, arterie principali, contesto paesaggistico e corsi fluviali.

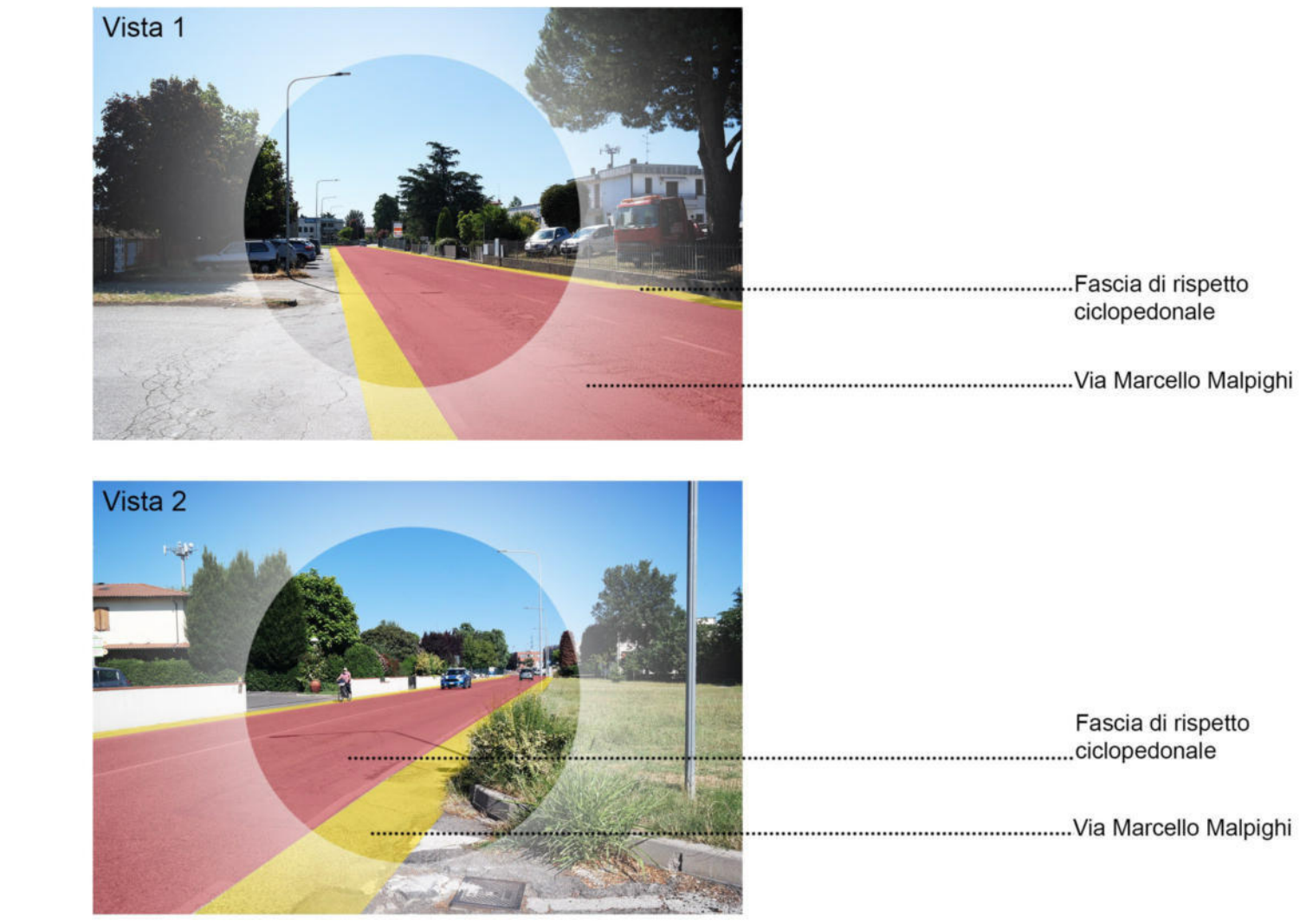
#### LEGENDA

- Viabilità e trasporti**
- Arteria autostradale
  - Arterie principali
  - Linea ferroviaria
  - Via Marcello Malpighi, asse di interesse viario
  - Raggio di danno irreversibile Gowan (80 m)
- Territorio e contesto paesaggistico**
- Corsi d'acqua e margini di rispetto fluviale
  - Parchi e verde attrezzato
  - Contesto rurale, visuali di valore paesaggistico
- Simboli**
- Autostrada e arterie principali, trasporto su gomma
  - Stazione e linea ferroviaria, trasporto su rotaia
  - Stabilimenti a rischio di incidente rilevante DM 09/05/2001
  - Stazioni di polizia
  - Stazione vigili del fuoco
  - Musei e poli culturali
  - Ospedali
  - Contesto rurale: attività agricola di valenza paesaggistica
  - Attività produttive, poli industriali
- Fonti e materiale cartografico: Google Earth

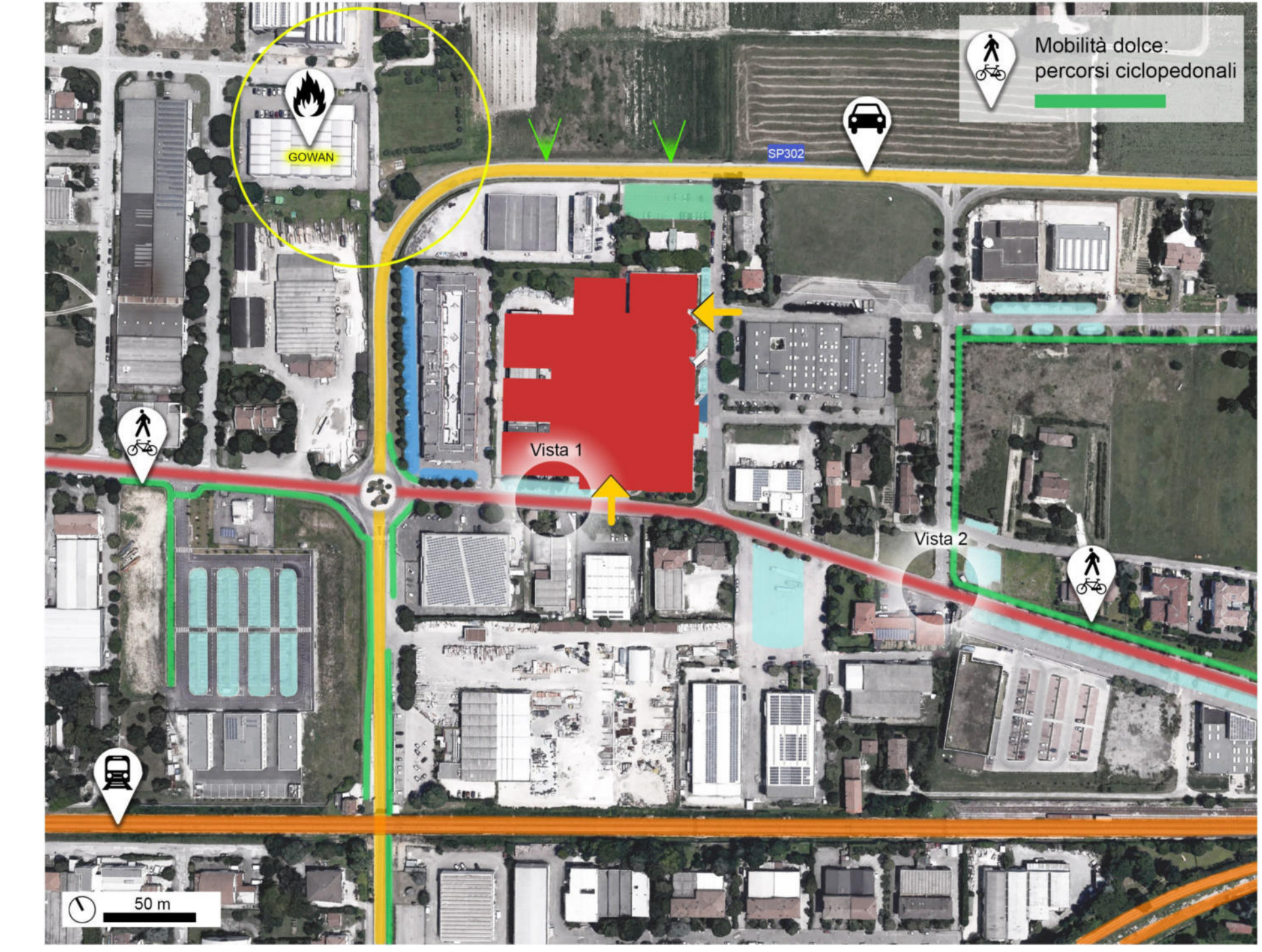


- LEGENDA**
- Stazione dei treni
  - Linea ferroviaria, trasporto su rotaia
  - Arteria principale, SP 302
  - Via Marcello Malpighi, asse di interesse
  - Collegamento stazione con Asse Via Malpighi
  - Parcheeggi pubblici a sosta libera
  - Parcheeggi privati
  - Parcheeggi privati ad uso pubblico
  - Parcheeggi pubblici a disco orario, max. 2 ore

**PARCHEGGI TOTALI ATTUALI NEL RAGGIO DI 300 m: 521 STALLI**  
**PARCHEGGI DISPONIBILI NEL PERIODO INVERNALE (MARZO): 380 STALLI**  
**PARCHEGGI DISPONIBILI NEL PERIODO ESTIVO (LUGLIO): 386 STALLI**  
**PARCHEGGI TOTALI DOPO LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RECUPERO DI P.11: 571 STALLI**



Come si può osservare da queste due viste, Via Malpighi costituisce un'arteria stradale a scorrimento veloce e non presenta soluzioni di mobilità dolce dedicate come piste ciclabili e pedonali. Queste ad oggi sono rappresentate da fasce interstiziali ai margini del ciglio stradale e costituiscono una forte criticità per l'asse di collegamento Stazione - Tema Sinergie e più in generale Stazione - area industriale.



#### Parcheeggi e aree di sosta

Posto	Località	Posti totali	Posti disponibili	Destinazione d'uso	Mitigazione ombratile	Modalità di sosta	Facilità ad essere raggiunto	Vicinanza a Tema Sinergie	Servito da mobilità dolce	Sistema di illuminazione	Posti occupati
P1	Via Marcello Malpighi	61 + 3 riservato a disabili	60 a marzo, 45 a luglio	Pubblico	medio/alta	libera	eccellente	300 m	si	lampioni	6% invernale, 30% estivo
P2	Strada Biasola, // Via Malpighi	17 + 1 riservato a disabili	18 a marzo, 17 a luglio	Pubblico	assente	libera	medio/alta	250 m	si	lampioni	0% invernale, 5% estivo
P3	Strada Biasola, // Via Malpighi	8	8 a marzo, 7 a luglio	Pubblico	alta	libera	medio/alta	250 m	si	assente	0% invernale, 10% estivo
P4	Via Giovanni Cimabue	41 + 1 riservato a disabili	38 a marzo, 29 a luglio	Pubblico	alta	libera	medio/alta	250 m	no	lampioni	10% invernale, 30% estivo
P5	Via Marcello Malpighi	20	0 a marzo, 0 a luglio	Pubblico	assente	libera	eccellente	10 m	no	lampioni	75% invernale, 100% estivo
P6	Via Marcello Malpighi	20	0 a marzo, 0 a luglio	Pubblico e privato ad uso pubblico	assente	libera	eccellente	0 m	no	lampioni	100% invernale, 100% estivo
P7	Area Astrea	44 + 2 riservato a disabili	13 a marzo, 0 a luglio	Pubblico	bassa	libera	buona	100 m	no	lampioni	72% invernale, 100% estivo
P8	Via Marcello Malpighi	46 + 2 riservato a disabili	7 a marzo, 19 a luglio	Privato ad uso pubblico	alta	libera	eccellente	50 m	no	lampioni	85% invernale, 60% estivo
P9	Via Marcello Malpighi	13 + 1 riservato a disabili	8 a marzo, 10 a luglio	Pubblico	alta	libera	eccellente	10 m	no	lampioni	43% invernale, 30% estivo
P10	Via Marcello Malpighi	158 + 4 riservato a disabili + 4 riservato alla sosta camion	161 a marzo, 156 a luglio	Pubblico	alta	libera	eccellente	400 m	si	lampioni	3% invernale, 5% estivo
P11	Via Marcello Malpighi (proposta di progetto)	43	37 a marzo, 42 a luglio	Privato ad uso pubblico	media	libera	eccellente	310 m	no	lampioni	29% invernale, 20% estivo
P12	Via Marcello Malpighi	43	43 a marzo, 42 a luglio	Privato ad uso pubblico	media	libera	eccellente	310 m	si	lampioni	13% invernale, 2% estivo



**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 C  
TAVOLA C.4

INQUADRAMENTO  
URBANISTICO-CATASTALE



**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



**PROGETTISTA ARCHITETTONICO**

Progettista e D.L. architettonica  
Arch. Maura Cantagalli

firmata digitalmente

**COLLABORATORI AL PROGETTO**

Geom. Cantagalli Valentina Arch. Gagliardini Vittoria Ing. Senni Luca  
Arch. Ferroni Chiara Micol Arch. Montanari Chiara Ing. Verlicchi Fabio  
Arch. Flamigni Giulia Arch. Monti Luca

1° INTEGRAZIONE ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL  
10.05.2022

AGOSTO 2022

**RUE**

-Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano  
- Art. 10 - Ambito misto di riqualificazione

**RUE**

NATURA E PAESAGGIO - territorio urbanizzato (ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78)  
STORIA E ARCHEOLOGIA - zona ad alta potenzialità archeologica

ESTRATTO DI MAPPA



RUE - TAVOLA 7.3



Confine comunale  
Corsi d'acqua

Perimetro del centro urbano (art. 2.3)  
Centro urbano

Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)  
Ambito produttivo specializzato (art. 8)  
Ambito misto di riqualificazione (art. 10)

Aree urbane a disciplina specifica

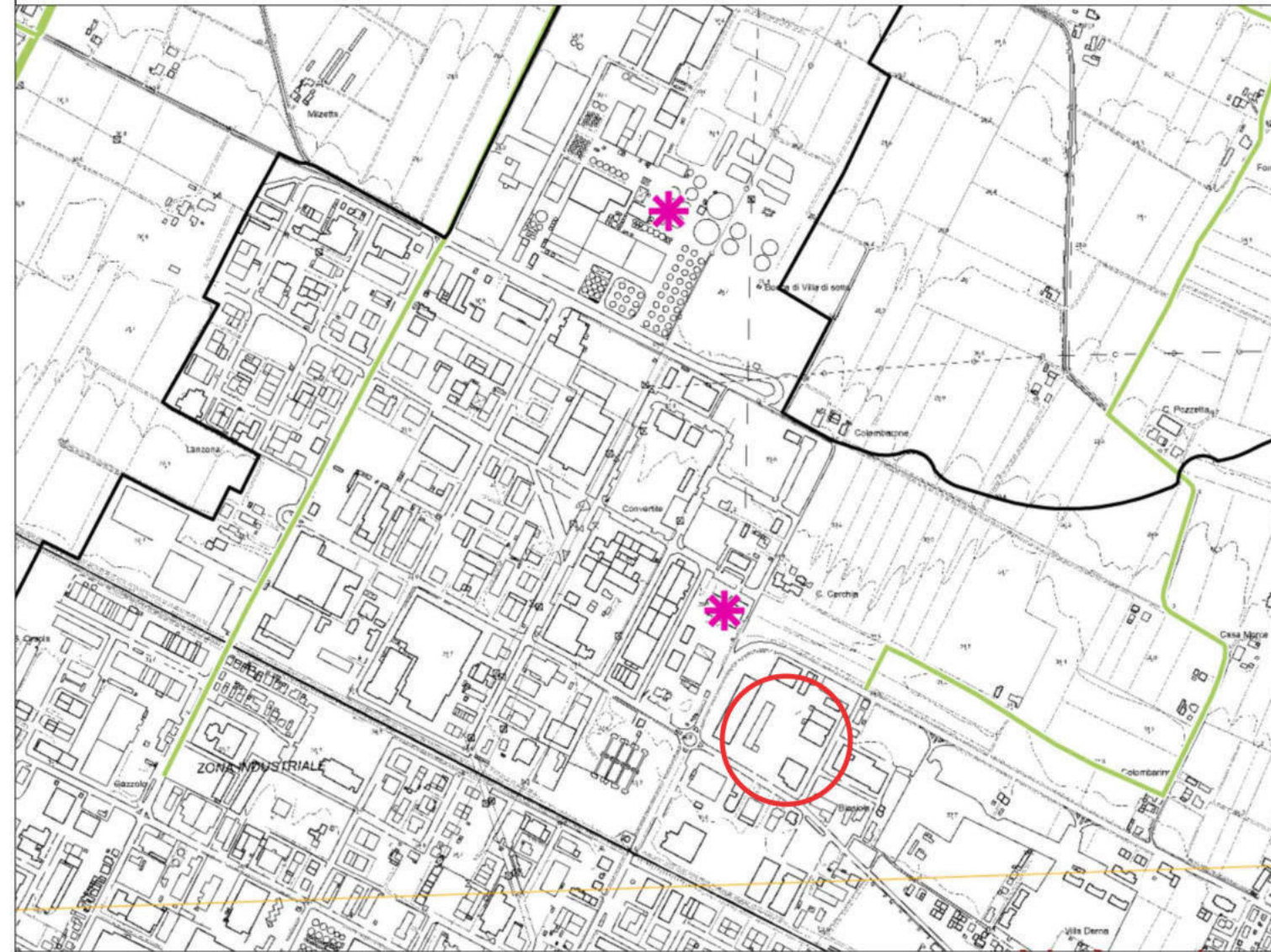
U.n. Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)  
A.n. Accordi urbanistici in corso (art. 11.4)  
Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)

Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)  
Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)

Dotazioni territoriali

Aree per attrezzature di interesse comune (art. 19.3)

RUE - SICUREZZA DEL TERRITORIO - TAVOLA C.7



Confine comunale  
Centro urbano

\*\*\* Limite dei Piani di Bacino  
--- Limite dei Bacini montani

Consorzi di Bonifica

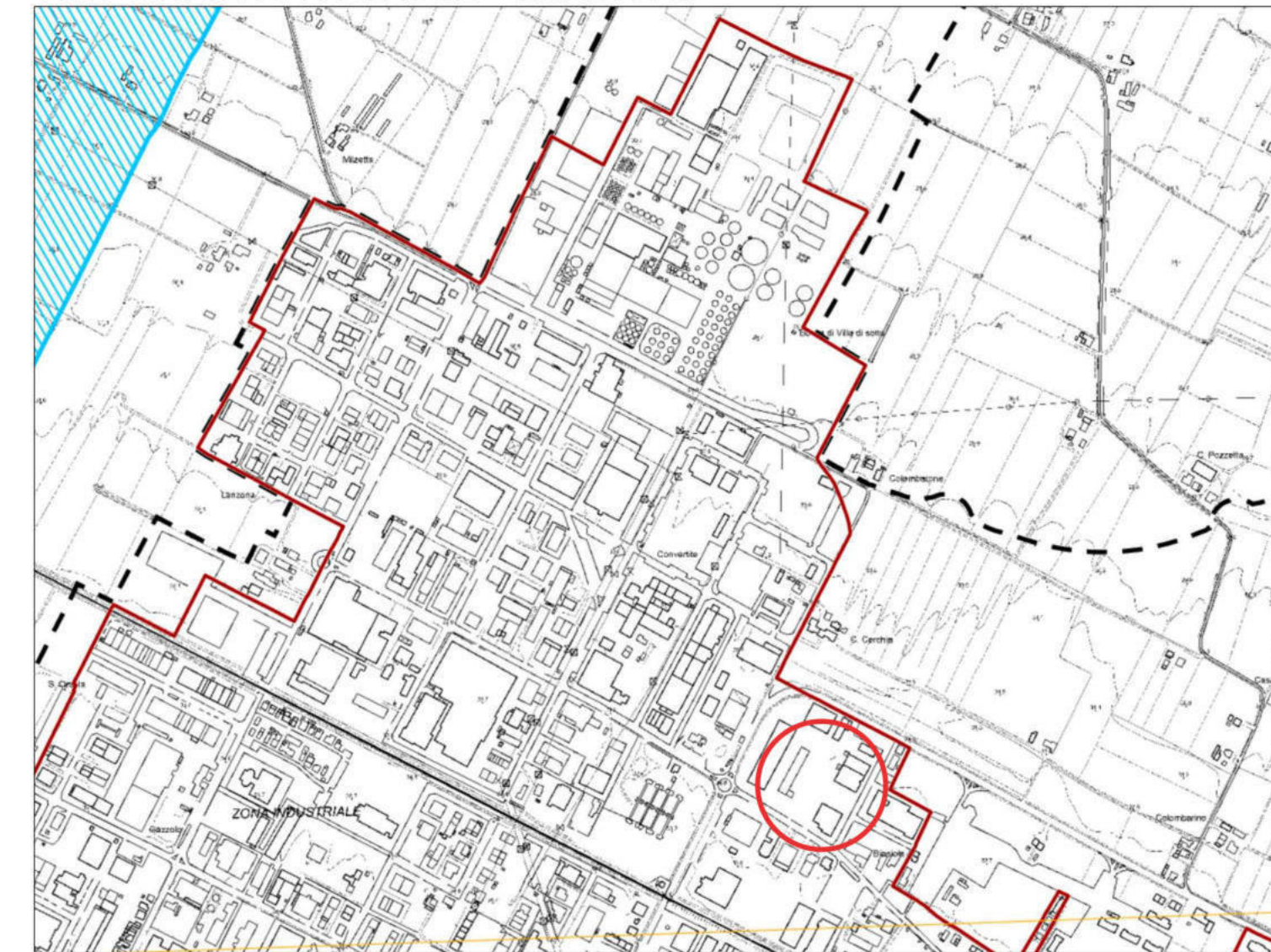
Canale Emiliano Romagnolo (C.E.R.)  
1 Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale  
2 Consorzio di Bonifica della Romagna

Scoli e/o canali principali  
Scoli e/o canali secondari

Aziende a Rischio di Incidente Rilevante

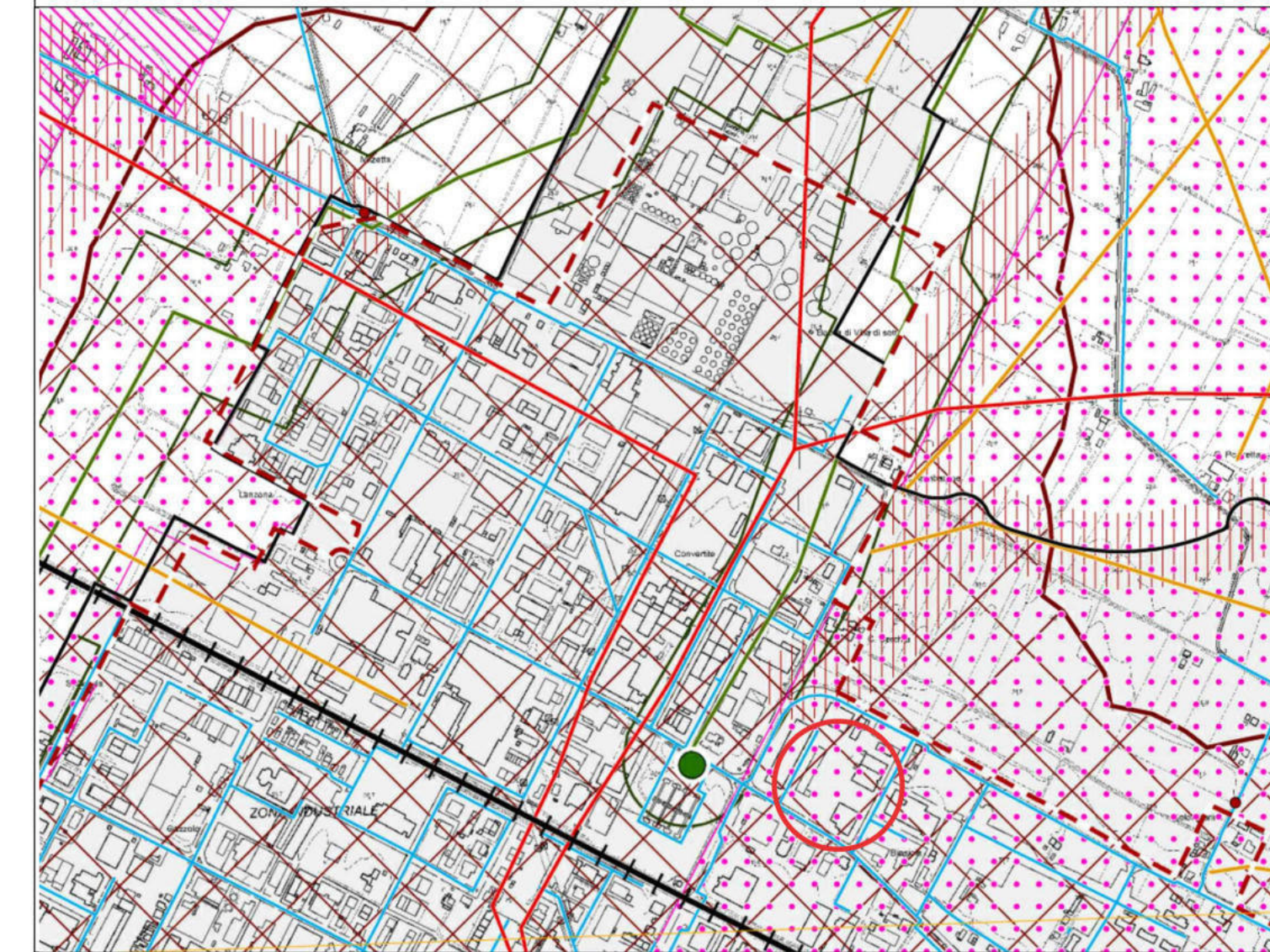
\* Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (DM 09.05.2001)

RUE - NATURA E PAESAGGIO - TAVOLA A.7



Confine comunale  
Centro urbano  
Territorio urbanizzato (ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78)

RUE - SERVIZI E INFRASTRUTTURE - TAVOLA D.7



Confine comunale  
Centro urbano

Corsi d'acqua

Strade

Delimitazione del centro abitato  
Tritico di località

Fasce di rispetto stradali (solo nel caso in cui la fascia sia più ampia rispetto al Codice della Strada)

Fascia di rispetto 80 m  
Fascia di rispetto 40 m  
Fascia di rispetto 30 m  
Fascia di rispetto 20 m

Ferrovie

Rete ferroviaria esistente  
Tratto ferroviario di progetto

Cimiteri

Fascia di rispetto cimiteriale

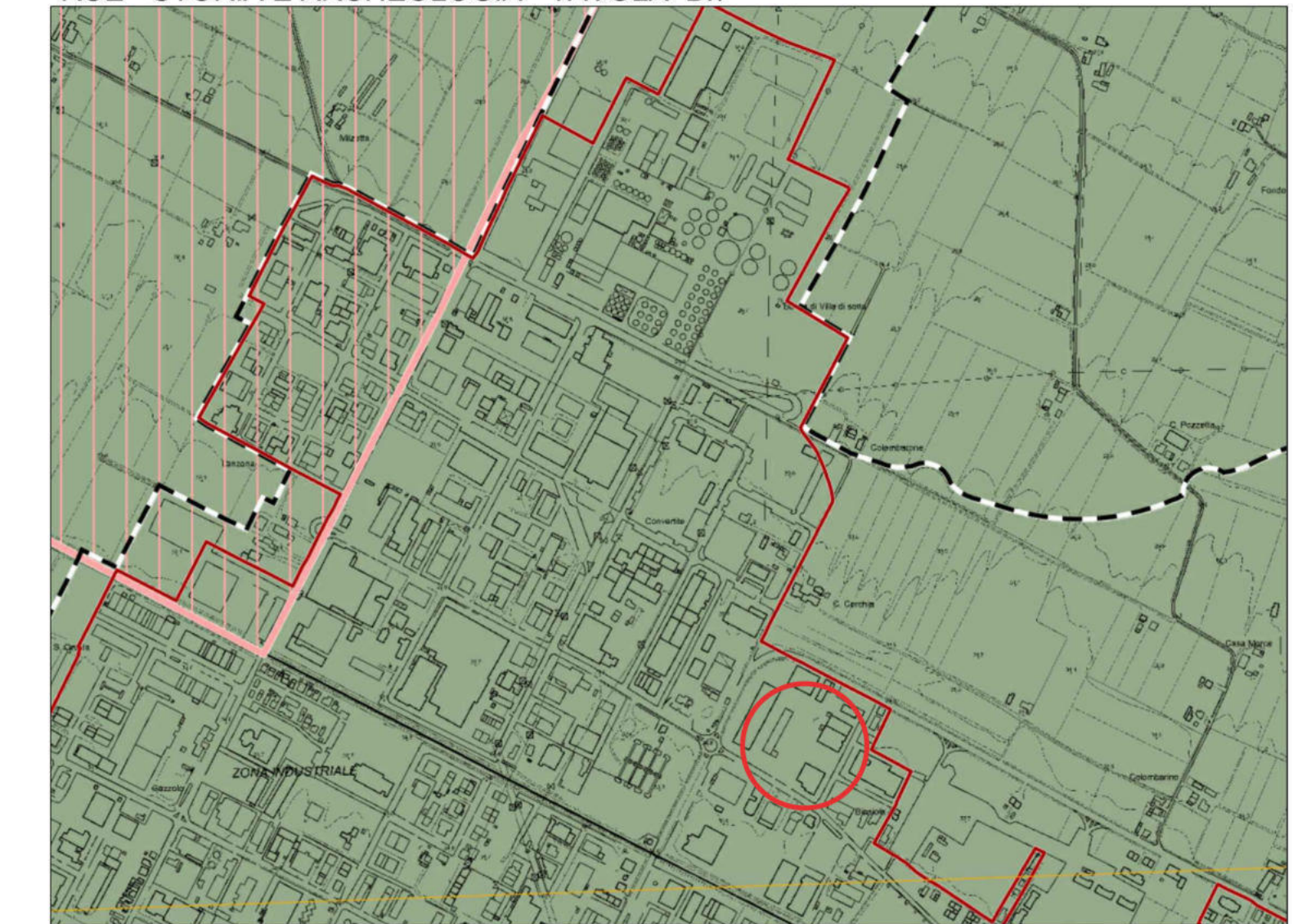
Depuratori

Area destinata all'impianto di depurazione  
Fascia di rispetto 100 m

Acquedotti

Condotto acquedotto DN >= 600  
Condotto acquedotto 100 <= DN < 600

RUE - STORIA E ARCHEOLOGIA - TAVOLA B.7



Confine comunale  
Corsi d'acqua  
Centro urbano  
Territorio urbanizzato (ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78)

Tutela del patrimonio archeologico

Aree di concentrazione di materiali archeologici  
Zona ad alta potenzialità archeologica  
Zona a media potenzialità archeologica  
Zona a bassa potenzialità archeologica  
Attestazioni archeologiche

Gasdotti

Fascia di rispetto gasdotti  
Condotta di 1° specie  
Condotta di 2° specie  
Cabina di prelievo gas  
Condotta di 2° specie

Elettrodotti

Linea elettrica 380 kV  
Linea elettrica 15 kV  
Linea elettrica 132 kV  
Cabina elettrica primaria

Impianti smaltimento rifiuti

Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi  
Aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi solo se specificatamente previsti dagli strumenti di pianificazione

Ulteriori divieti relativi ad aree individuate dal Piano di Tutela delle Acque con gli approfondimenti successivi sorgenti

Emittenza radio-televisiva

Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti  
Aree idonee con prescrizioni per impianti nuovi ed esistenti  
Fascia di 500 m dal confine provinciale (At. 3 Direttiva regionale n. 197/2001)  
Sito stazione radio da delocalizzare

Teleriscaldamento

Impianto di teleriscaldamento esistente

N.B. Nella Tav. C.2 "Scheda dei vincoli" sono indicati i riferimenti normativi relativi ad ogni elemento di tutela riportato nella presente tavola grafica



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 C  
TAVOLA C.5

POTENZIALITA' EDIFICATORIA  
NUOVA SCHEDA RUE

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

PROGETTISTA ARCHITETTONICO  
Progettista e D.L. architettonica  
Arch. Maura Cantagalli

COLLABORATORI AL PROGETTO  
Geom. Cantagalli Valentina Arch. Gaigliardini Vittoria Ing. Senni Luca  
Arch. Ferroni Chiara Micol Arch. Montanari Chiara Ing. Verlicchi Fabio  
Arch. Flamigni Giulia Arch. Monti Luca

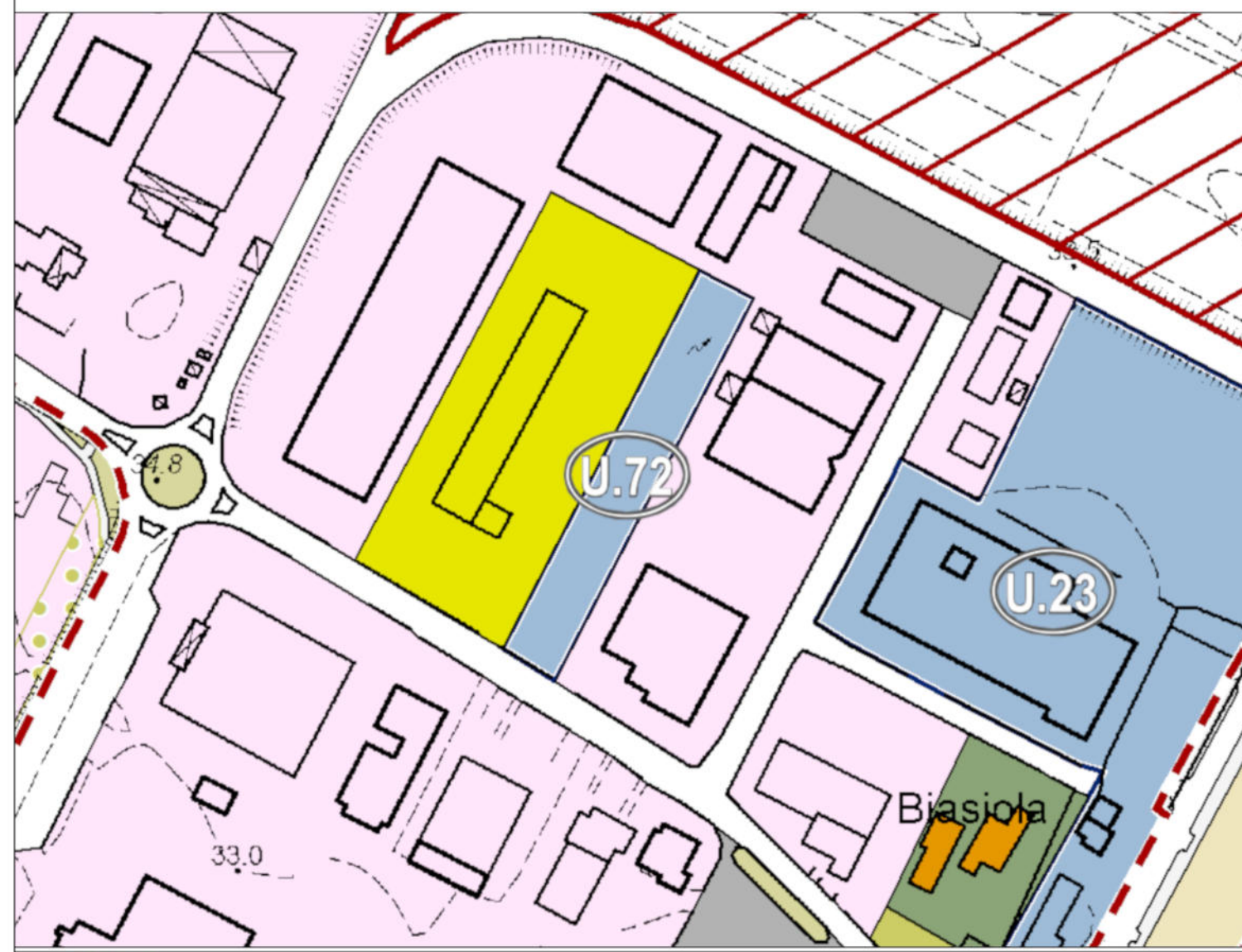
TEMA SINERGIE  
High tech, high care

firmata digitalmente

INTEGRAZIONE VOLONTARIA ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI  
DEL 28.10.2022

NOVEMBRE 2022

RUE - TAVOLA 7.3



**STATO ATTUALE**

**Scheda progetto U.72 "Area di via Malpighi"** 1/2

(1) Elementi progettuali invariati  
(2) Elementi progettuali modificabili con SID di cui all'art. 31.2

**DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI**

Ubicazione: Via Malpighi Tavola RUE: (P3), Tavola 7.3  
Estensione dell'area: circa 2.600 mq  
Riferimento disciplina NSA: (1) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]  
(2) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione]

**MODALITA' ATTUATIVE**

Strumento: (4) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

**DESTINAZIONI**

Funzioni ammesse: (1) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10.

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

Capacità insediativa: (1) La SuI massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione]

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

(4) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].  
(5) Nell'ambito delle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5, in riferimento al punto 2.4 "Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)", è possibile procedere alla seguente ulteriore prestazione equivalente a distanza:  
- riqualificazione (con adeguata piantumazione di alberi di alto fusto, rasellatura, cordolatura, illuminazione, ecc.) del parcheggio individuato nella parte grafica della presente scheda, secondo un progetto realizzato seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settori Lavori Pubblici e Polizia Municipale);  
- 5 mq di parcheggio qualificato = 1 mq di area per uso pubblico.  
La presente alternativa al sistema prestazionale deve in ogni caso assicurare la riqualificazione dell'intero piazzale del parcheggio; eventuali eccedenze di area riqualificata potranno essere utilizzate in occasione di futuri interventi edilizi.  
Le alberature piantumate nel parcheggio ed eventuali aree rese permeabili dall'intervento di riqualificazione rientrano nei conteggi relativi all'assorbimento delle relative prestazioni di cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] o di cui alla "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5.

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Infrastrutture per l'urbanizzazione  
Abbeverature 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"**

**Località**  
(4) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via Malpighi.

**Prestazione sicurezza**  
(1) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquidabilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche spedite con prove penetrometriche CPU o similari.  
(2) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Alto del presidente n. 11 del 23.09.2016.

**Prestazione sostenibilità**

**Prestazione identità**

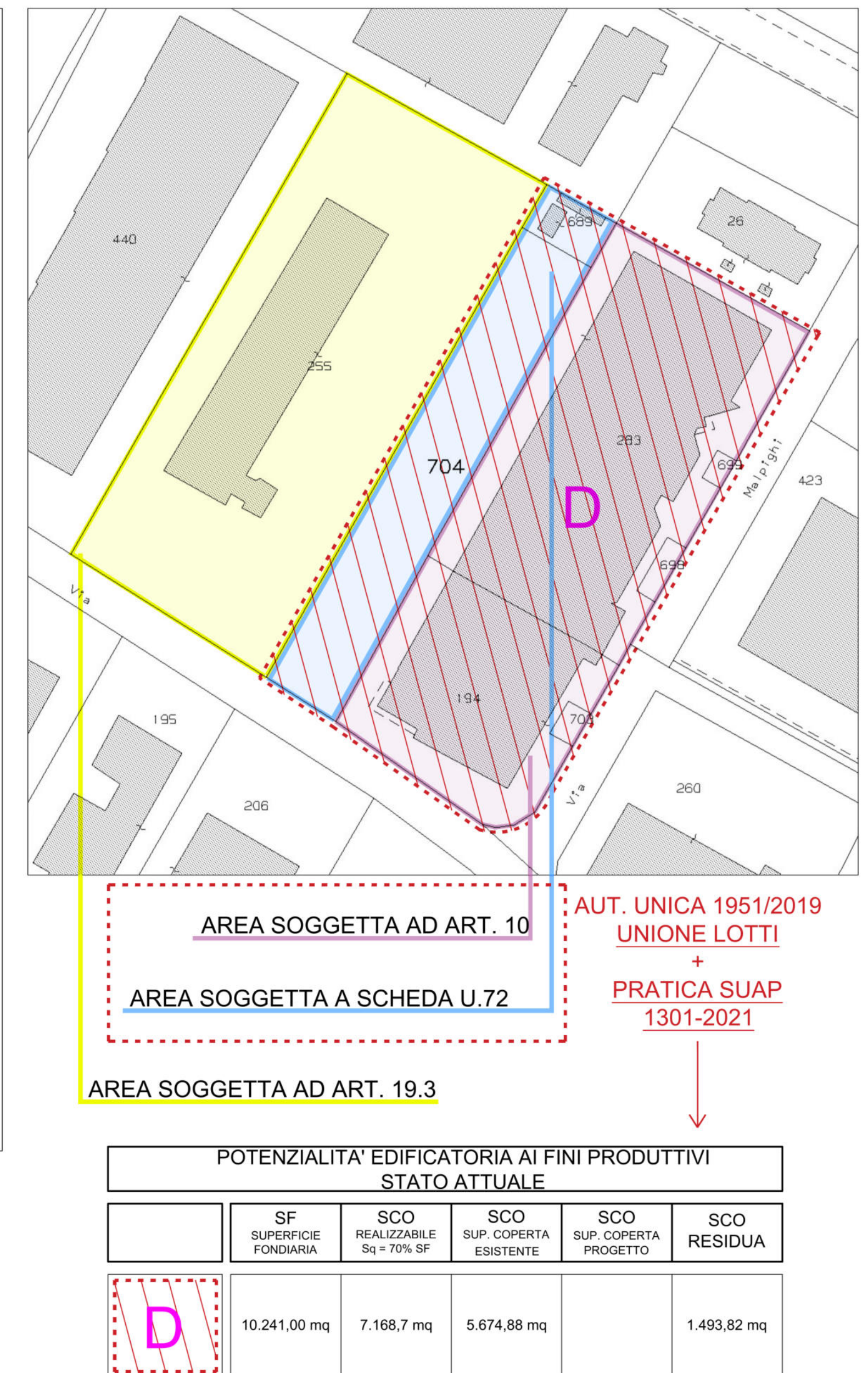
**Scheda progetto U.72 "Area di via Malpighi"** 2/2

Scala 1:2000

**Legenda**

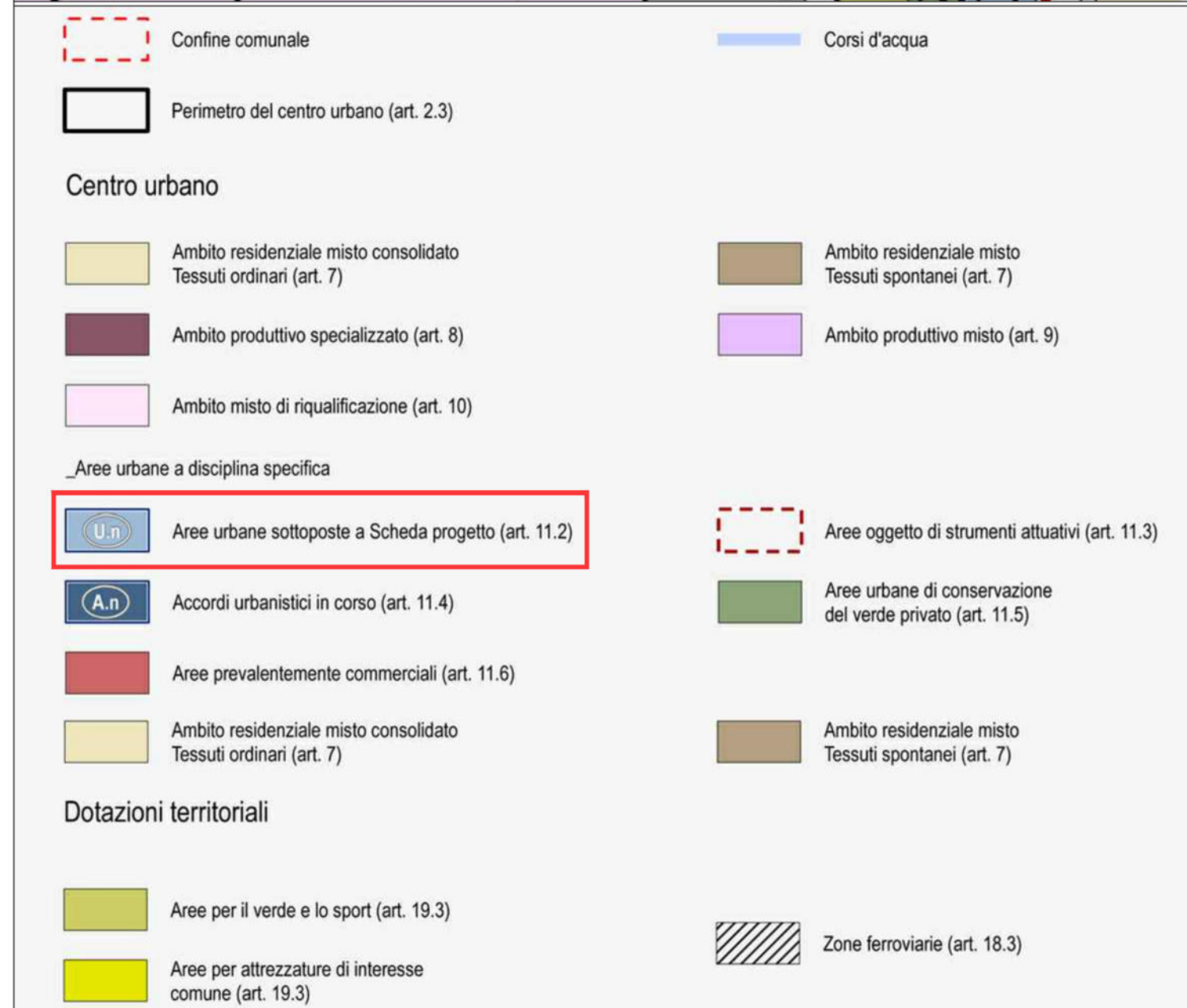
Perimetro della scheda  
Parcheggio pubblico da riqualificare  
Accesso carrabile da via Malpighi

ESTRATTO DI MAPPA - Foglio 115



**STATO DI PROGETTO**

RUE - TAVOLA 7.3



**Scheda progetto U. ... "Area di via Malpighi"** 1/2

(1) Elementi progettuali invariati  
(2) Elementi progettuali modificabili con SID di cui all'art. 31.2

**DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI**

Ubicazione: Via Malpighi Tavola RUE: (P3), Tavola 7.3  
Estensione dell'area: 17.600 mq  
Riferimento disciplina NSA: (1) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]  
(2) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione]

**MODALITA' ATTUATIVE**

Strumento: (4) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

**DESTINAZIONI**

Funzioni ammesse: (1) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10.

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

Capacità insediativa: (1) La SuI massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione]

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

(4) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].  
(5) Nell'ambito delle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5, in riferimento al punto 2.4 "Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)", è possibile procedere alla seguente ulteriore prestazione equivalente a distanza:  
- compensazione parcheggio uso pubblico esistente posto in fronte alla sede ex Provincia: riqualificazione (con adeguata piantumazione di alberi di alto fusto, rasellatura, cordolatura, illuminazione, ecc.) della porzione di parcheggio pubblico individuato nella parte grafica della presente scheda con lettera A, secondo un progetto realizzato seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settori Lavori Pubblici e Polizia Municipale);  
- 6 mq di parcheggio qualificato = 1 mq di area per uso pubblico.  
La presente alternativa al sistema prestazionale deve in ogni caso assicurare la riqualificazione dell'intero piazzale del parcheggio; eventuali eccedenze di area riqualificata potranno essere riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Infrastrutture per l'urbanizzazione  
Abbeverature 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"**

**Località**  
(1) Il numero totale di accessi carrabili non deve subire incrementi rispetto agli accessi esistenti. Gli accessi esistenti su via Malpighi potranno subire modifiche o variazioni di localizzazione in ragione dell'organizzazione e della funzionalità delle aree.

**Prestazione sicurezza**  
(1) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquidabilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche spedite con prove penetrometriche CPU o similari.  
(2) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Alto del presidente n. 11 del 23.09.2016.

**Prestazione sostenibilità**

**Prestazione identità**

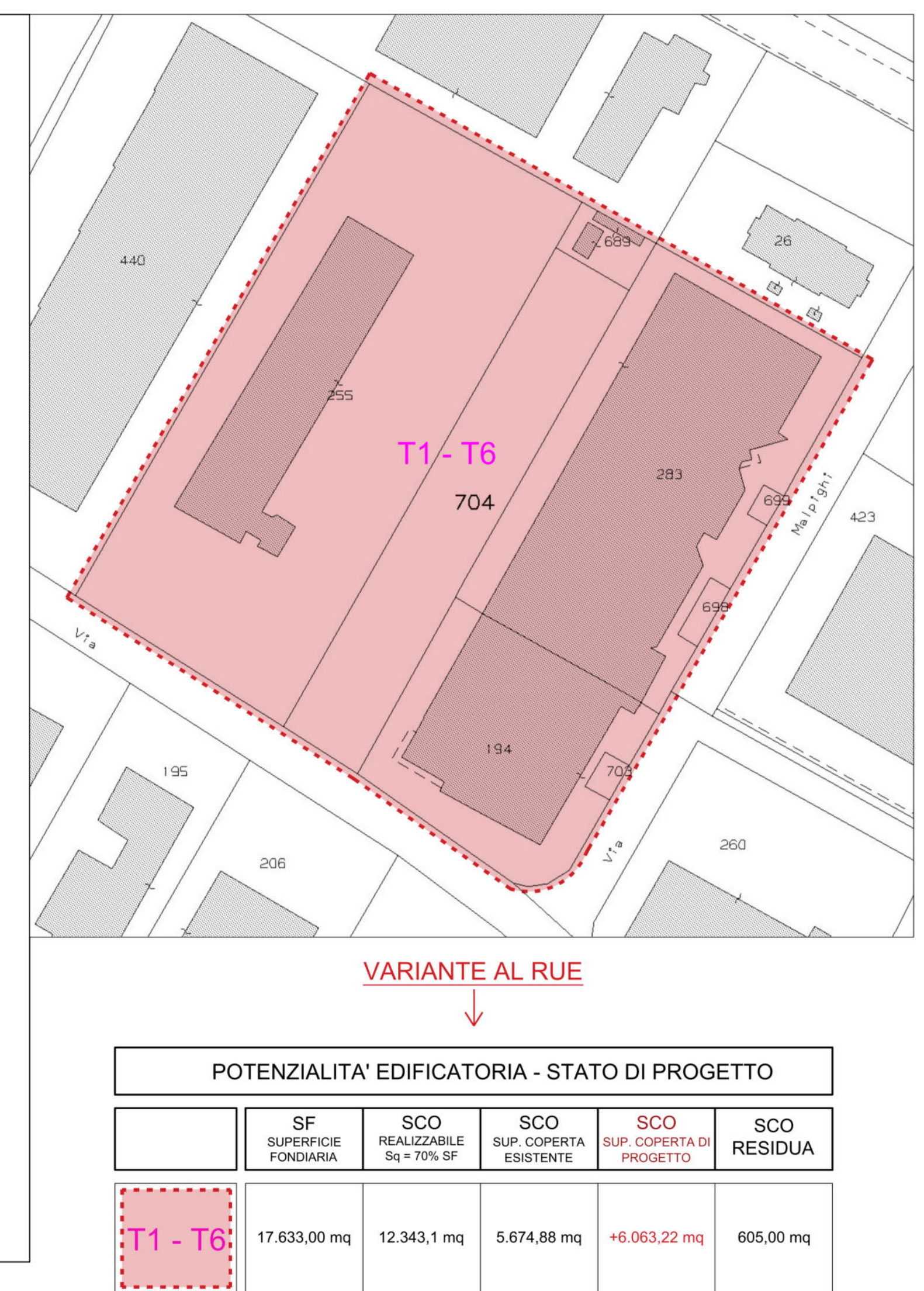
**Scheda progetto U. ... "Area di via Malpighi"** 2/2

Scala 1:2000

**Legenda**

Perimetro della scheda  
Area su cui calcolare la quota di parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico  
Area edificata con quote di standard già assolte  
Area compensazione parcheggio uso pubblico esistente  
Accesso carrabile da via Malpighi  
Accesso pedonale da via Malpighi

ESTRATTO DI MAPPA - Foglio 115





**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 C  
TAVOLA C.6  
PRESTAZIONI MINIME  
PARCHEGGI  
SCALA 1:3000

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

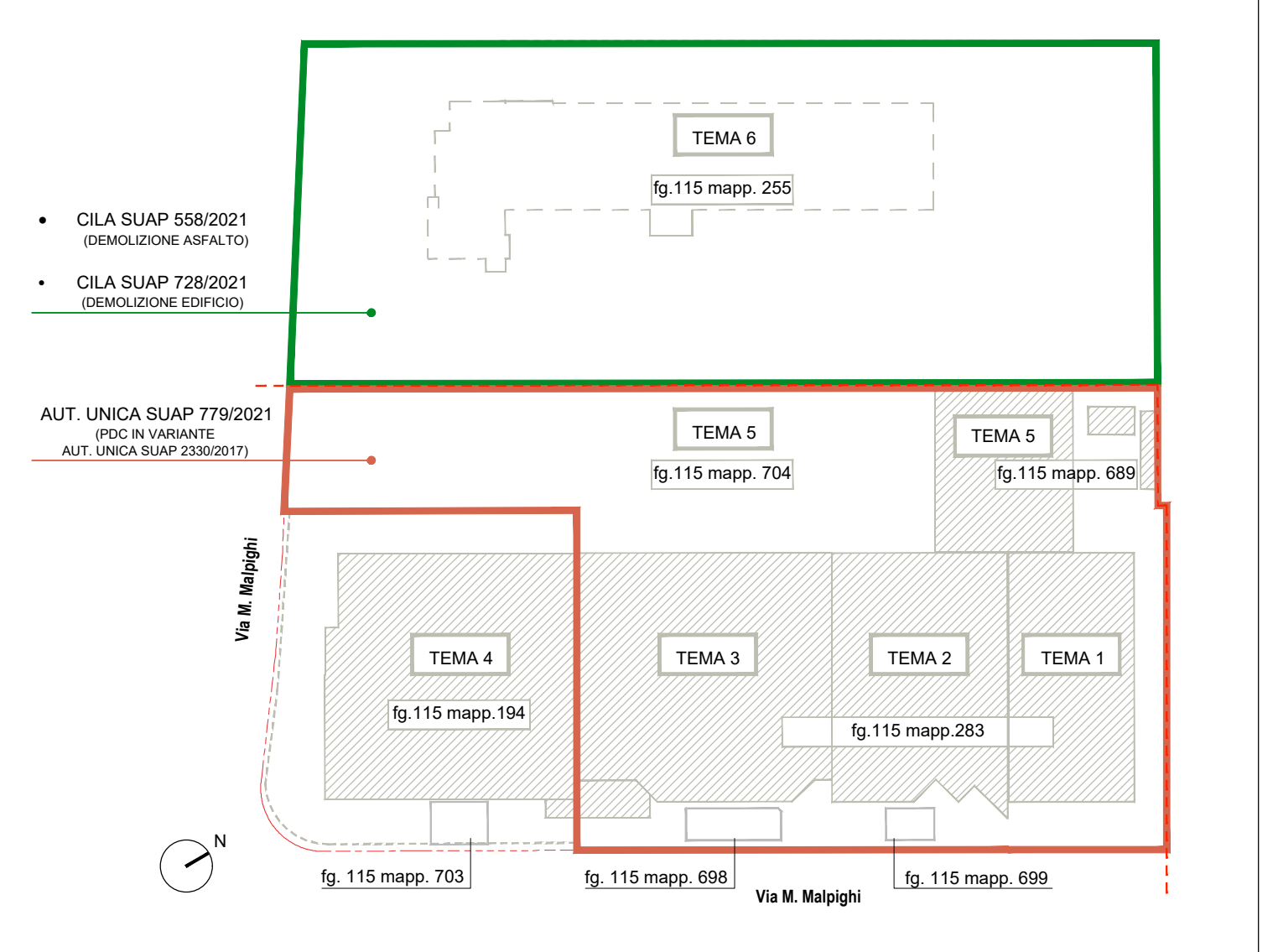
PROGETTISTA ARCHITETTONICO  
Progettista e D.L. architettonica  
Arch. Maura Cantagalli

TEMA SINERGIE  
High tech, high care

COLLABORATORI AL PROGETTO  
Geom. Cantagalli Valentina Arch. Gagliardini Vittoria Ing. Senni Luca  
Arch. Ferroni Chiara Micol Arch. Montanari Chiara Ing. Verlicchi Fabio  
Arch. Flamigni Giulia Arch. Monti Luca

INTEGRAZIONE VOLONTARIA ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI  
DEL 29.10.2022  
NOVEMBRE 2022

STATO LEGITTIMO



**STATO DI PARTENZA T1 - T5**

Totale parcheggi privati realizzati nr. 59 → 517,19 mq  
con AUT. UNICA SUAP 779/2021 (PDC IN VARIANTE AUT. UNICA SUAP 2330/2017)

Privati ad uso pubblico nr. 20

**STATO DI PROGETTO T6**

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano - Parcheggio  
Ambito di applicazione: aumento di SUL → SUL derivata da variante

SUL totale nuovo ampliamento T6: 10.982,31 mq

Parcheggi da RUE → 10.982,31\*0,15 = 1.647,35 mq  
Parcheggi da recuperare T1-T5 = 392,91 mq

TOTALE PARCHEGGI RICHIESTI = 2040,26 mq

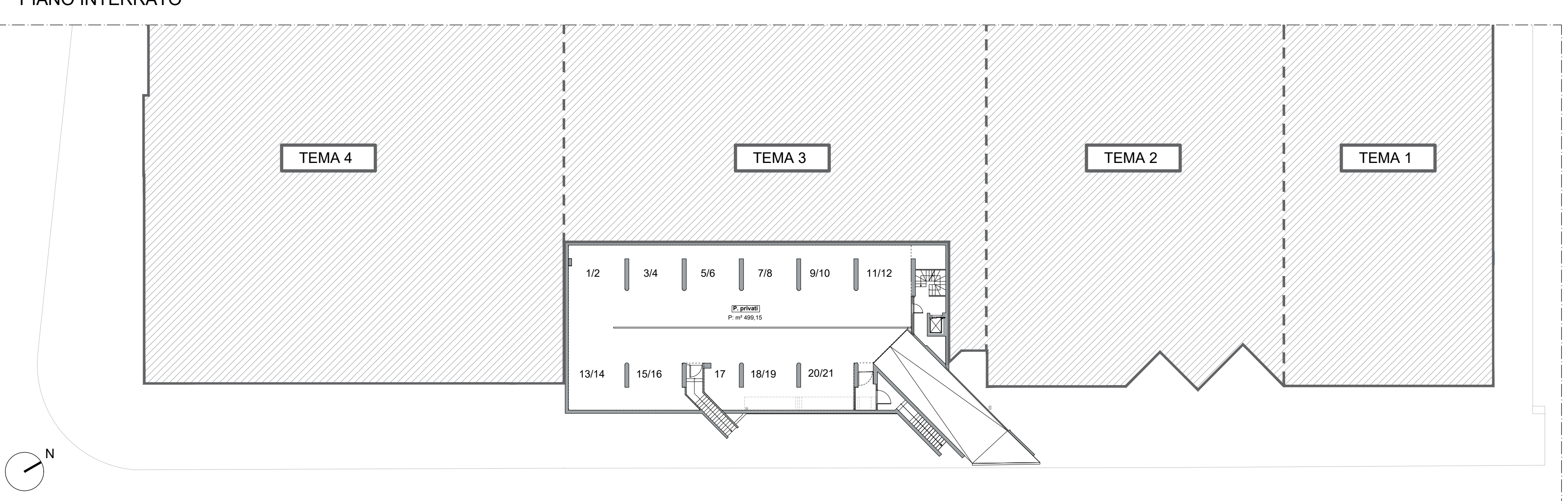
TOTALE PARCHEGGI REALIZZATI = 2181,95 mq  
nr. 82 nuovi posti su un tot. di 106 (su tutta area T1 - T6)

Privati ad uso pubblico nr. 22

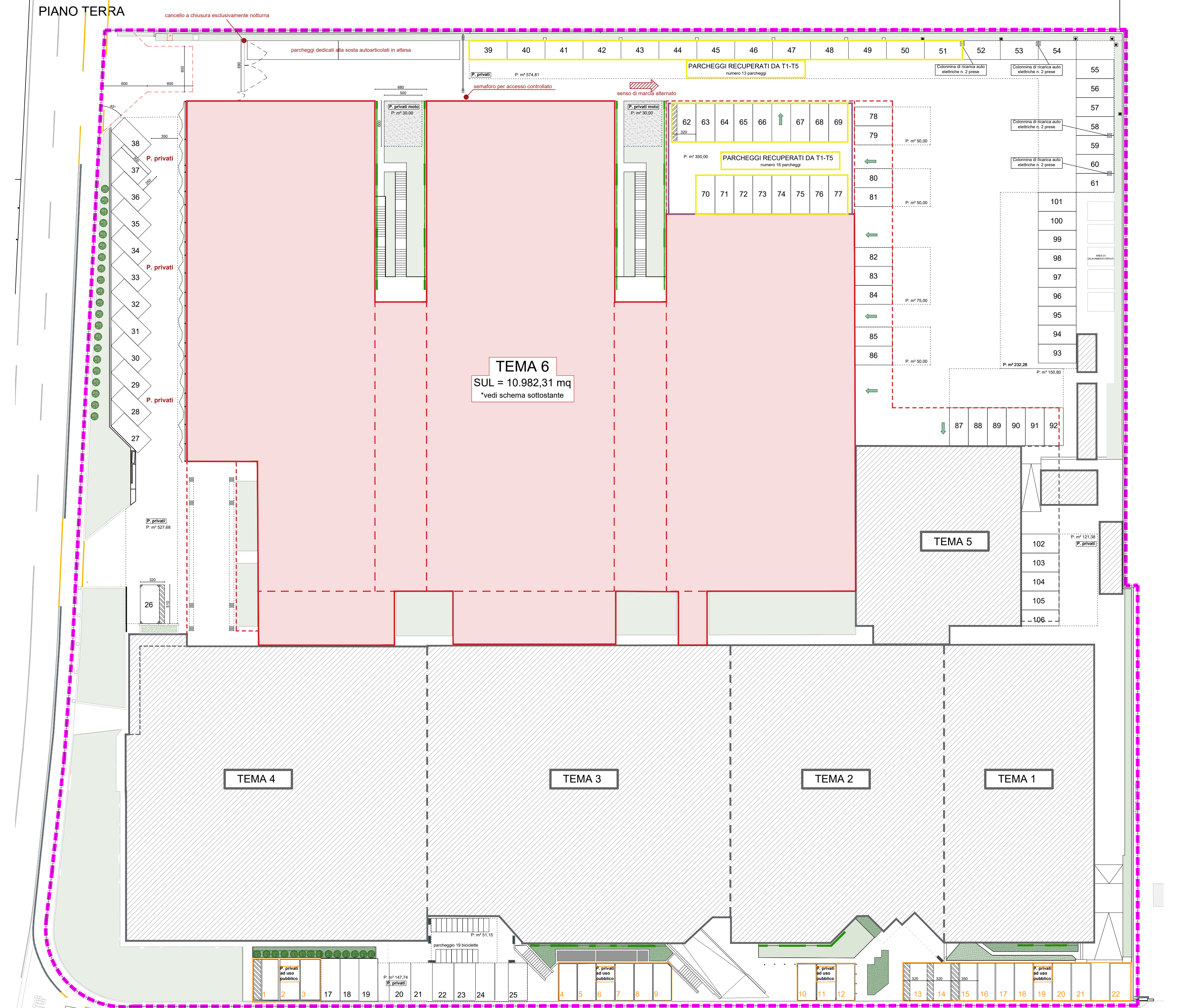
STATO DI PARTENZA



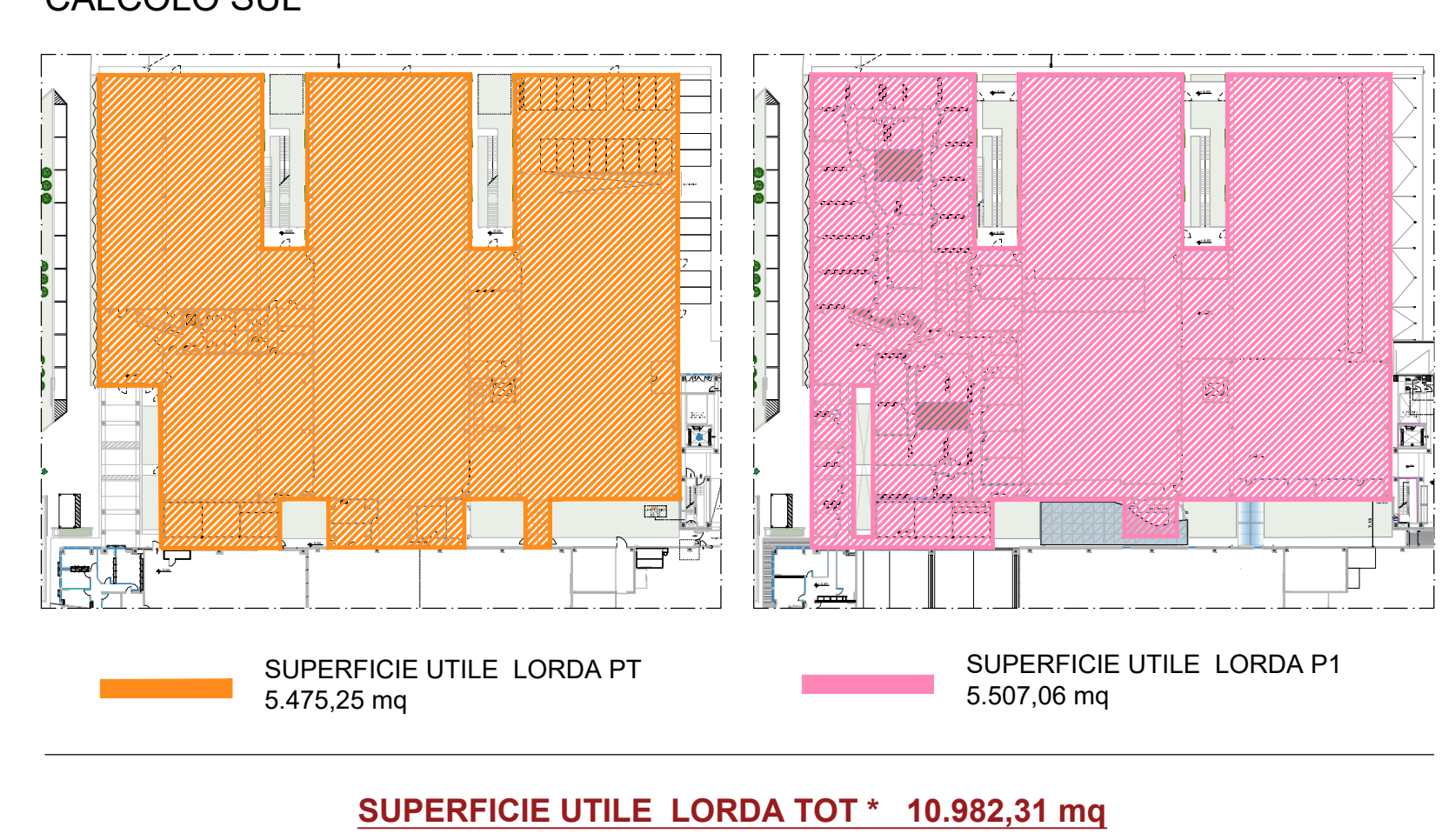
PIANO INTERRATO



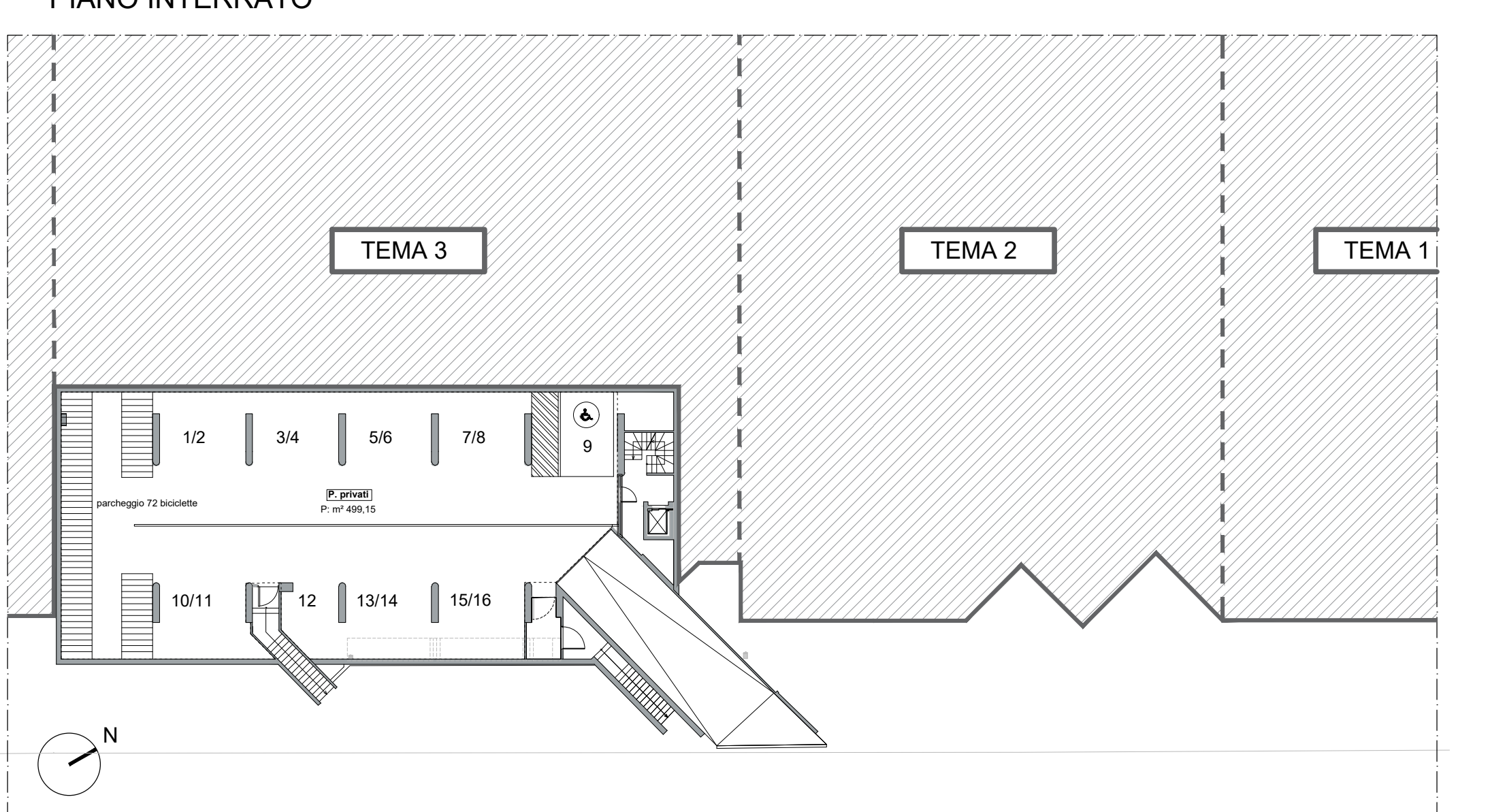
STATO DI PROGETTO



CALCOLO SUL



PIANO INTERRATO



\* Art. 57 - Tetti giardino dell'elaborato Tav. P.5 "attività edilizie e procedimenti".  
La struttura nel tetto giardino non viene aggiunta nel calcolo della SUL, considerata per assolvere alle prestazioni di cui all'art. 26.2, lettera d. (Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico) dell'Nda.



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 C  
TAVOLA C.7  
PRESTAZIONI MINIME  
PERMEABILITA' E VERDE  
SCALA 1:300

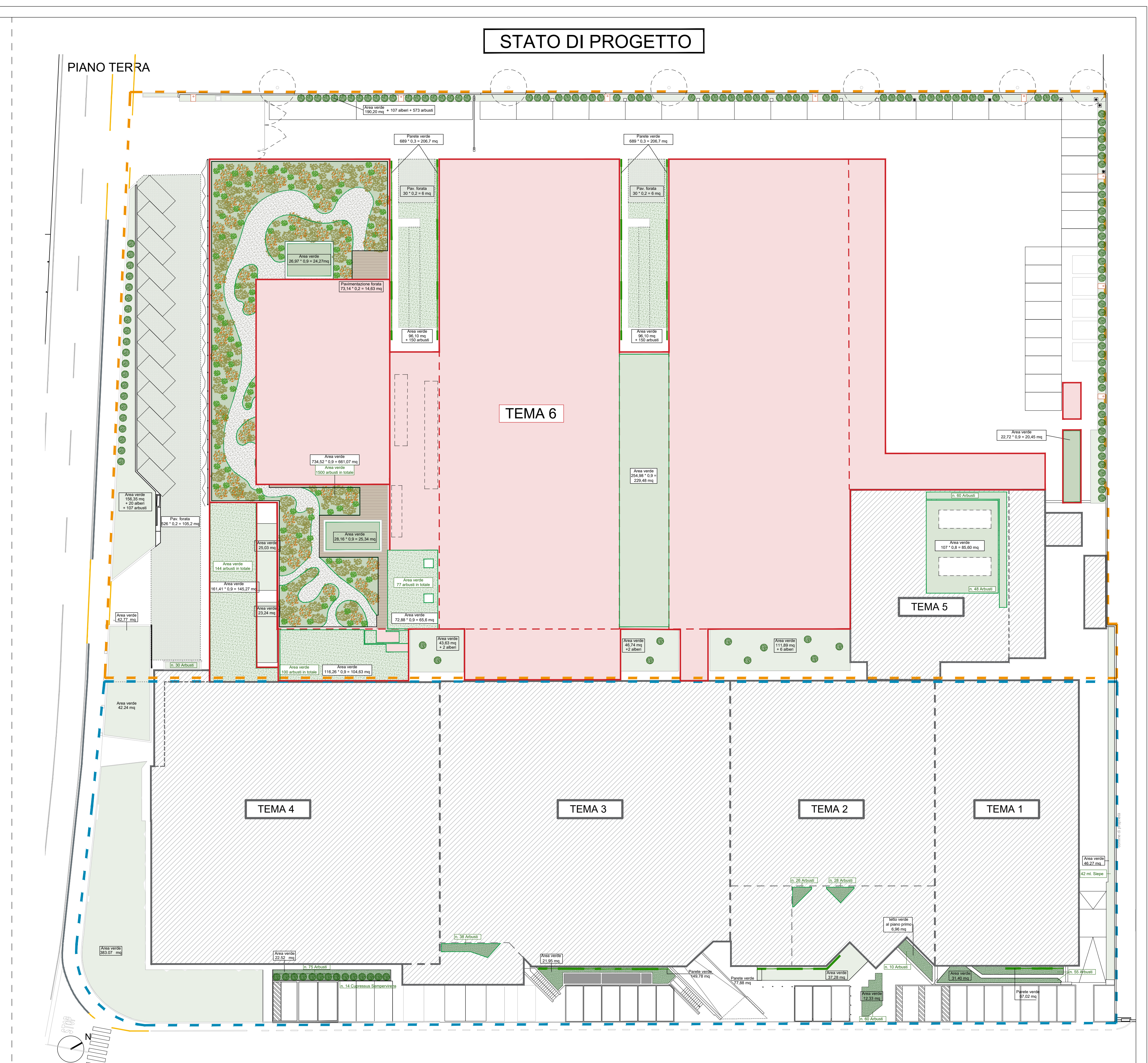
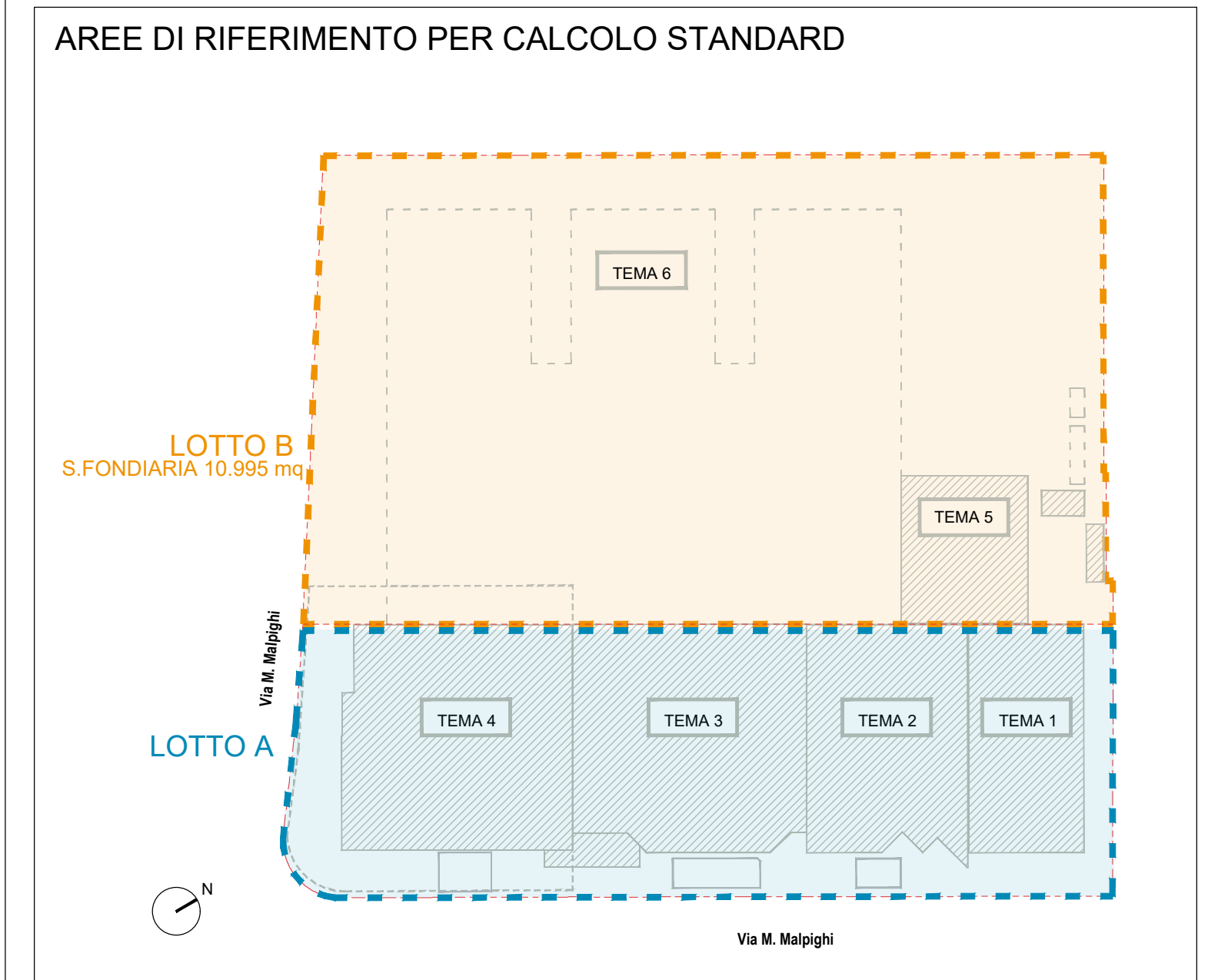
COMMITTENTE  
TEMA SINERGIE S.P.A.  
VIA MALPIGHI, 120 - 48018 FAENZA (RA)  
P.R.V. - dott. Ing. Luciano Piancastelli  
in qualità di presidente della società

PROGETTISTA ARCHITETTONICO  
Progettista e D.L. architettonica  
Arch. Maura Cantagalli

COLLABORATORI AL PROGETTO  
Geom. Cantagalli Valentina Arch. Gagliardini Vittoria Ing. Senni Luca  
Arch. Ferroni Chiara Micol Arch. Montanari Chiara Ing. Verlicchi Fabio  
Arch. Flamigni Giulia Arch. Monti Luca

INTEGRAZIONE VOLONTARIA ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI  
DEL 28.10.2022

NOVEMBRE 2022



STATO DI PARTENZA LOTTO A - INVARIATO

STATO DI PARTENZA LOTTO B

AREA PERMEABILE 1.816,59 mq

- nr. ALBERI → 84
- nr. ARBUSTI → 629

ALBERI DA TRASFERIRE \* T1 - T4 - area verde su strada

- nr. ALBERI → 22 + (4\*3) = 34
- nr. ARBUSTI → 449

ALBERI DA PIANTUMARE A SEGUITO ABBATTIMENTO \*\*  
parere favorevole rilasciato il 16.04.21 dal SERVIZIO MANUTENZIONE GIARDINI

- nr. ALBERI → 21

PERMEABILITA' - ALBERI - ARBUSTI RICHIESTI LOTTO B

Deve essere garantita una permeabilità pari al 30% della SF ovvero non deve essere ridotta la superficie permeabile dello stato esistente.

SF lotto T6 : 10.995,12 mq

AREA PERMEABILE RICHIESTA il 30% di SF x 0,30 → 3.298,54 mq

- ALBERI RICHIESTI 1 albero ogni 100 mq di SF (10.995,12mq/100mq) 110 alberi
- ALBERI DA TRASFERIRE + 34
- ALBERI DA PIANTUMARE DA ABBATTIMENTO \* + 21
- = 165
- ARBUSTI RICHIESTI 3 arbusti ogni 100 mq di SF (10.995,12mq/100mq) 330 arbusti
- ARBUSTI DA TRASFERIRE + 449
- = 779

(Considerata SF 10.995,12 mq; ricomprendendovi anche quelli già esistenti nel lotto)

\*parere favorevole rilasciato il 16.04.21 dal SERVIZIO MANUTENZIONE GIARDINI

STATO DI PROGETTO LOTTO B

AREA PERMEABILE REALIZZATA

permeabilità a terra : 832,05 mq  
permeabilità in copertura : + 1.276,11 mq (90% di 1.417,9 mq)  
+ 85,6 mq (80% di 107,00 mq)  
permeabilità a parete : + 413,4 mq (30% di 1.378 mq)  
permeabilità pav. forata : + 119,83 mq (20% di 599,14 mq)

= 2.726,99 mq

... ai fini di 3.298,54 mq RICHIESTI - 2.726,99 mq REALIZZATI = 571,55 mq

verrà applicato ART. 40 RUE "Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo", comma 2: [Fermo restando che almeno il 50% dei valori di permeabilità minima [...] è da assicurare nel lotto di intervento (assolto) [...] 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: [...]]

ALBERI e ARBUSTI REALIZZATI

- ARBUSTI : piantati 2939 - richiesti 779 ASSOLTI
- 2160 da convertire in alberi ( 2160 / 30 = 72 alberi )
- ALBERI : + 137 piantati direttamente + 72 derivati da 2160 arbusti (1 albero di alto fusto equivale a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare) - art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano)
- 209 ALBERI TOTALI REALIZZATI
- ... ai fini di 165 RICHIESTI 209 REALIZZATI ASSOLTI