



**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:

**PERMESSO DI COSTRUIRE  
RELAZIONE TECNICA**

ALLEGATO:

**9**

ELABORATO:

**2**

DATA: SETTEMBRE 2023

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 generale

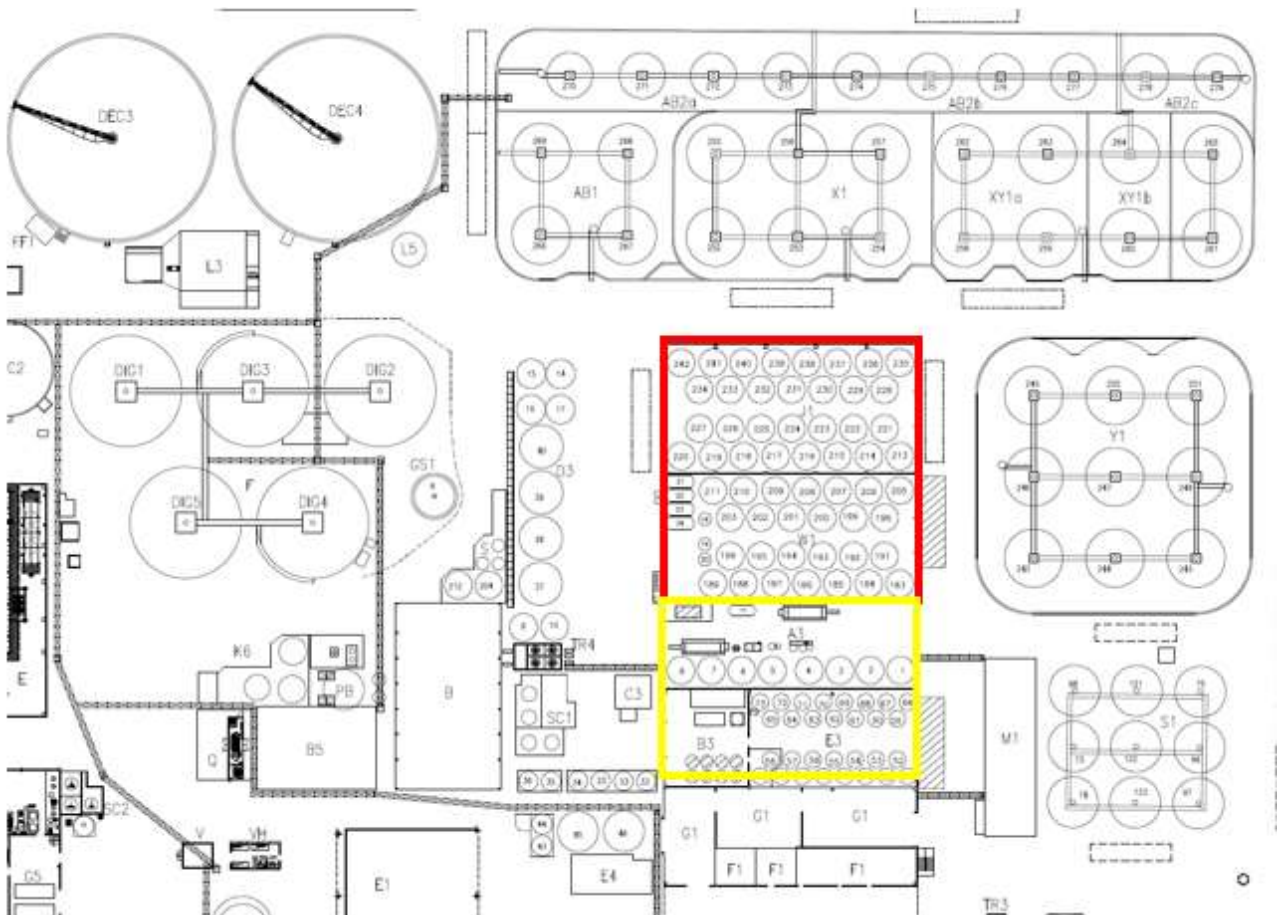
1	PREMESSA .....	3
2	FINALITA' DEL PROGETTO.....	4
3	COMPARTO AT – REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACIDO TARTARICO NATURALE .....	5
3.1	STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	5
3.2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO .....	6
3.3	CONSIDERAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE .....	8
3.3.1	VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE .....	9
3.3.2	VERIFICA DISPONIBILITA' PARCHEGGI .....	14
3.3.3	CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	16
4	SUB COMPARTO B – TETTOIA STOCCAGGIO FECCE D'UVA, NUOVO EDIFICIO LOGISTICA E RELATIVA VIABILITA' .....	16
4.1	STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	16
4.2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO .....	17
4.3	INQUADRAMENTO e VARIANTI RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI .....	21
4.3.1	Inquadramento e variante rispetto a PSC .....	21
4.3.2	Inquadramento rispetto a RUE.....	23
4.4	VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE.....	29
4.5	CALCOLO DEGLI ONERI.....	39

# 1 PREMESSA

L'incendio di vaste proporzioni avvenuto in data 08 maggio 2023 ha segnato l'avvio di una fase di profonde riflessioni che hanno portato ad una ridefinizione del layout del sito, con un progetto pluriennale di investimenti aventi a fattor comune il miglioramento della sicurezza e dell'operatività, nonché l'ottimizzazione delle risorse attraverso tecnologie avanzate e performanti che tengono conto degli attuali scenari normativi e di mercato, in un'ottica di maggiore integrazione delle lavorazioni.

L'evento incidentale, che si ricorda, non ha registrato né vittime né feriti, ha interessato un fabbricato, evidenziato con linea rossa nell'estratto planimetrico seguente, costituito da due depositi attigui: il deposito J1 costituito da 30 serbatoi adibiti allo stoccaggio di alcol etilico, per un totale di 6.000 mc di capacità, ed il deposito W1 dotato di 26 serbatoi adibiti allo stoccaggio di mosti, per un totale di 5.200 mc di capacità. Nello scenario futuro verrà ricostruito il medesimo fabbricato, ma sarà dedicato ad altro scopo. I depositi di alcool e mosti non verranno ripristinati.

L'attività di lavorazione dei mosti per la produzione di MCT ed MCR, che allo stato attuale avviene sotto la tettoia A3 e nel fabbricato B3/E3, area evidenziata in giallo, verrà smantellata per essere esternalizzata.



Nello stato di progetto, oggetto della presente modifica, le aree denominate W1, A3, B3 ed E3 saranno dedicate alla collocazione dell'impianto di produzione dell'Acido Tartarico, realizzando sia razionalizzazioni impiantistiche, grazie a serbatoi e utilities già installati, che sinergie di processo per effetto della perfetta integrazione tra il monte e il valle del processo di trasformazione della feccia.

**Ne consegue che il progetto presentato denominato *sub comparto A* viene totalmente stralciato e viene rinominato *comparto AT (Acido Tartarico)*, mentre il progetto denominato *sub comparto B* non subisce modifiche.**

## **2 FINALITA' DEL PROGETTO**

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 impianto 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:

- Comparto AT: realizzazione di un 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 comparto AT si colloca all'interno dello stabilimento in area industriale, utilizzando fabbricati già esistenti o ricostruiti a seguito dell'incendio, mentre il sub comparto B in una porzione di terreno, di proprietà della società Enomondo srl, confinante con lo stabilimento è ad oggi classificato agricolo.

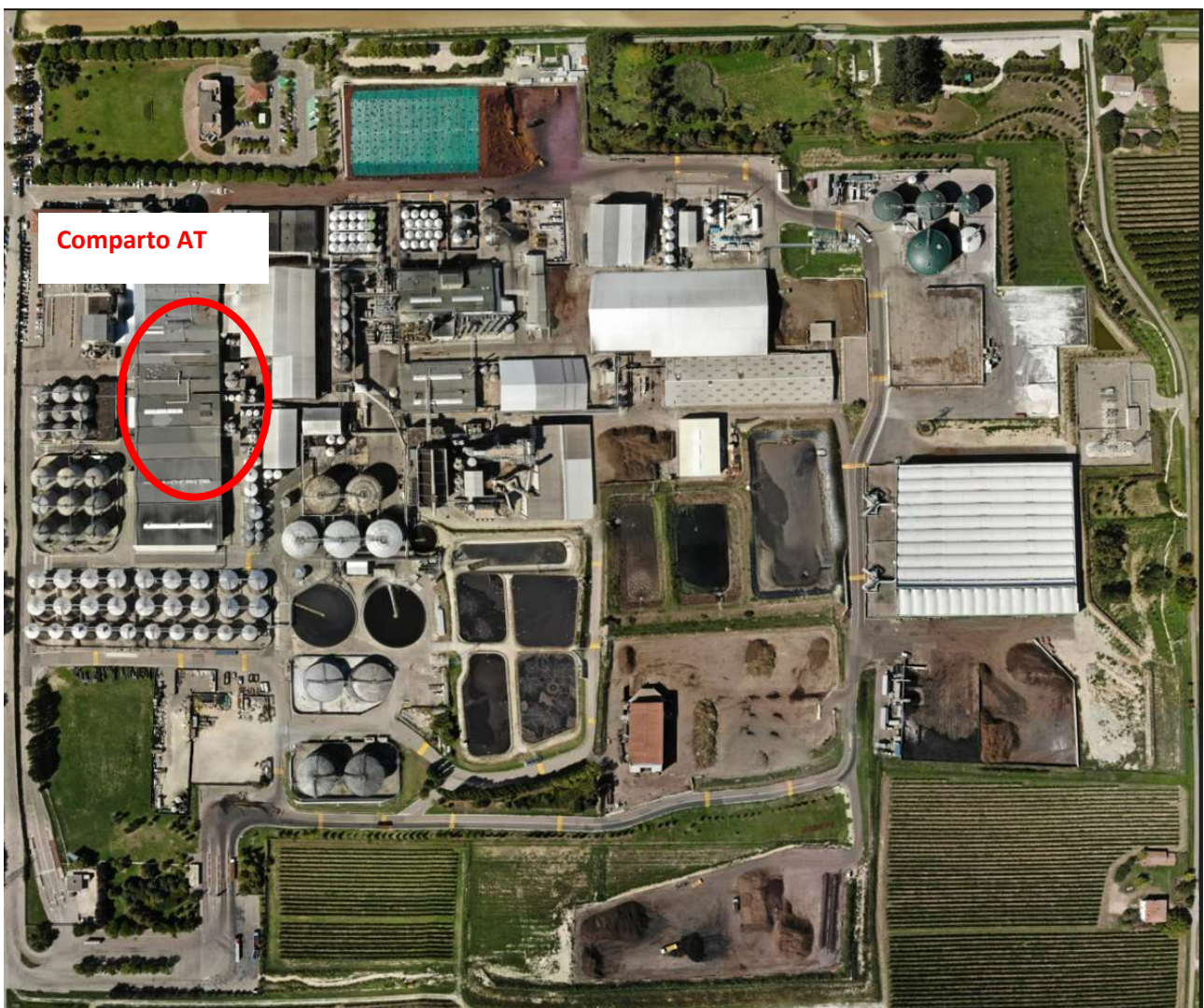
Il manufatto del sub comparto B è inserito in una nuova scheda di progetto contenuta nella proposta di variante dello strumento urbanistico allegata insieme alla procedura di screening all'interno del procedimento unico autorizzativo ai sensi dell'art. 53 della Legge 24/2017. Tale variante urbanistica si rende necessaria per la variazione della destinazione d'uso urbanistica del lotto di terreno relativo al sub comparto B.

### 3 COMPARTO AT – REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACIDO TARTARICO NATURALE

#### 3.1 STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento si colloca all'interno dello stabilimento Caviro Extra di Faenza in area già industrializzata. Il progetto consiste nella realizzazione di un impianto per la produzione di acido tartarico naturale utilizzando fabbricati già esistenti o ricostruiti a seguito dell'incendio. In particolare il fabbricato W1/J1 e tettoia A3 interessati dall'incendio, sono oggetto di demolizione (rif. CILA presentata in data 22/09/23) - attività sottoposta al comando e presidio del CTU incaricato - e successiva ricostruzione senza variazione di volumi.

Si riporta di seguito ortofoto con l'individuazione dell'area di intervento.





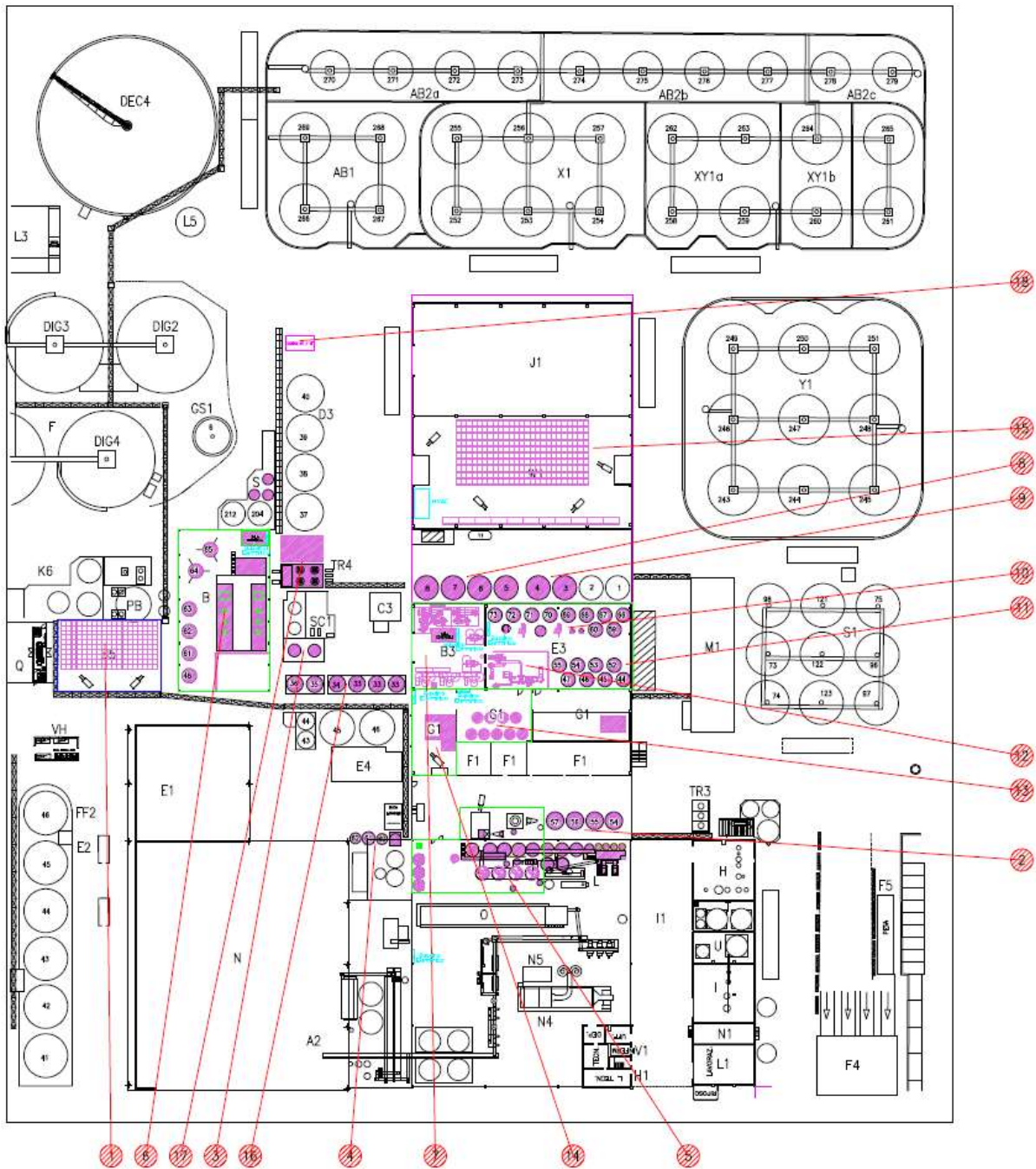
### 3.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

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

L'impianto risulta costituito dalle seguenti sezioni, si fa riferimento alle sezioni impiantistiche indicate in planimetria:

1. stoccaggio tartrato di calcio in big-bag in fabbricato esistente – rif. B5;
2. stoccaggio tartrato di calcio in silos esistenti già utilizzati per lo stesso scopo;
3. stoccaggio di acido solforico in due serbatoi da 30 mc esistenti già utilizzati per lo stesso scopo;
4. stoccaggio di carbonato di calcio in polvere in silos esistenti già utilizzati per lo stesso scopo;
5. reattori di scomposizione installati nel medesimo fabbricato dove già avviene la trasformazione da feccia in TCa – rif. L;
6. impianto di filtrazione per la rimozione del solfato di calcio realizzato sotto una tettoia esistente precedentemente adibita a stoccaggio di feccia - rif. B;
7. impianto di concentrazione e cristallizzazione realizzato dentro un fabbricato precedentemente adibito alle lavorazioni dei mosti – rif. B3;
8. decantazione delle soluzioni grezze concentrate utilizzando 4 serbatoi da 200 mc esistenti installati sotto una tettoia – rif. A3 - soggetta a demolizione precedentemente adibita alle lavorazioni dei mosti;
9. raccolta acque madri di cristallizzazione utilizzando 2 serbatoi da 200 mc esistenti installati sotto una tettoia – rif. A3 - soggetta a demolizione precedentemente adibita alle lavorazioni dei mosti;
10. stoccaggio soluzioni bianche di cristallizzazione utilizzando 8 serbatoi da 69 mc esistenti installati dentro un fabbricato precedentemente adibito alle lavorazioni dei mosti – rif. E3;
11. impianto di purificazione (decolorazione, filtrazione e decationizzazione) installato dentro un fabbricato precedentemente adibito alle lavorazioni dei mosti – rif. E3;
12. impianto di essiccazione cristalli di AT con relativa sezione di abbattimento delle polveri installato dentro un fabbricato precedentemente adibito alle lavorazioni dei mosti – rif. E3;
13. impianto di vagliatura e stoccaggio cristalli AT installato dentro un fabbricato già adibito alle operazioni di vagliatura dell'AT ad uso farmaceutico – rif. G1;
14. impianto di insacco e pallettizzazione automatica AT installato dentro un fabbricato già adibito alle operazioni di confezionamento dell'AT ad uso farmaceutico – rif. G1;
15. magazzino PF realizzato nella sezione W1 del fabbricato ricostruito dopo incendio;
16. raccolta acque di processo per successivo recupero presso 4 serbatoi da 100 mc già esistenti;
17. adeguamento torre evaporativa esistente;
18. nuova cabina elettrica di trasformazione MT/BT.

Di seguito l'estratto planimetrico con l'indicazione della collocazione delle sezioni descritte.



**INTERVENTI NUOVO COMPARTO AT  
(Sostitutivi del precedente Sub Comparto A):**

- Ricostruzione nuovo edificio  
Installazione magazzino prodotto finito Impianto Acido Tartarico in porzione del nuovo edificio
- Fabbricati esistenti  
Installazione apparecchiature Impianto Acido Tartarico in fabbricati esistenti
- Manutenzione ordinaria a fabbricato B5  
Installazione apparecchiature Impianto Acido Tartarico in fabbricato B5

**INSTALLAZIONE APPARECCHIATURE**

- Impianto Acido Tartarico Naturale:  
Apparecchiature utilizzate nella nuova disposizione a reparti dislocati

### 3.3 CONSIDERAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Il progetto in esame quindi da un punto di vista edilizio si può classificare quale: “Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU”. Infatti è prevista la ricostruzione dei capannoni nello stesso sedime di quelli distrutti nell’incendio del mese di maggio. I restanti interventi infatti riguardano l’installazione di macchine e volumi tecnici ad essi funzionali.

Si ricorda infatti che “Ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013, per incremento di carico urbanistico (CU) si intende:

- un aumento delle superfici utili;
- un mutamento della destinazione d'uso degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all’interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:

a) residenziale,

b) turistico ricettiva,

c) produttiva,

d) direzionale,

e) commerciale,

f) rurale;

- un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell’Allegato della L.R. n.15/2013. “

Nel caso in esame i capannoni erano già destinati ad uso produttivo e non si aumenta la superficie utile.

Nell’immagine che segue si riportano i prospetti dei capannoni in progetto.



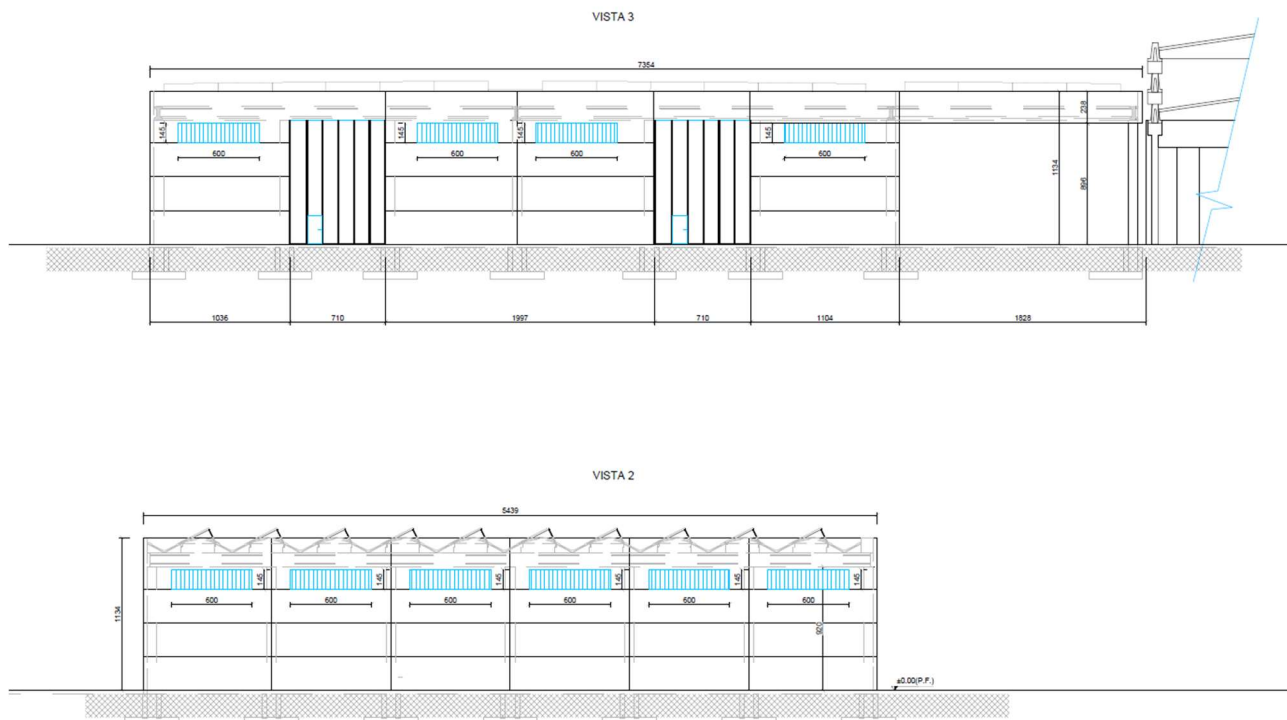


Figura 1: Prospetti capannoni ricostruiti

### 3.3.1 VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE

La trasformazione dell'area deve assolvere al disposto dell'art. 26 delle NdA del RUE, di cui si riporta verifica puntuale.

<b>Comma art. 26</b>	<b>Applicabilità al progetto</b>	<b>Note</b>
<p>2.a Trattenimento acqua:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione: fermo restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 mq. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).</li> <li>- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori</li> </ul>	Non applicabile	Il progetto non prevede incremento di superficie impermeabile
<p>2.b Sicurezza pertinenza stradale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	Non applicabile	Il progetto non prevede aumento di superficie utile né aumento di carico urbanistico.

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;</li> <li>• aspetti connessi a eventuale immissione di acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.</li> </ul>		
<p>2.c Sicurezza sismica ed idrogeologica</p> <p>Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli artt. 5.6 [Centro storico - Vulnerabilità sismica] e 24.2 [Sicurezza del territorio - Elementi conoscitivi].</p>	Applicato	Dall'analisi allegata non si rilevano criticità
<p>2.d Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico</p> <p>- Ambito di applicazione</p> <p>- aumento di Sul;</p> <p>- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;</p> <p>- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;</p> <p>- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.</p> <p>Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito nel presente punto d.</p> <p>- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono:</p> <p>a) residenziale..... 0,20 m2/m2 Sul</p> <p>b) turistico ricettiva..... 1,00 m2/m2 Sul</p>	Applicato	<p>L'intervento riguarda la ricostruzione di capannoni andati distrutti nell'incendio di maggio e pertanto si specifica che la dotazione relativa ai parcheggi è già assolta all'interno dello stabilimento.</p> <p>Si rimanda al successivo paragrafo 3.3.2 per il dettaglio del calcolo</p>

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>c) produttiva..... 0,15 m2/m2 Sul  d) direzionale..... 1,00 m2/m2 Sul  e) commerciale..... 1,00 m2/m2 Sul  f) rurale..... 0,00 m2/m2 Sul</p> <p>Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.</p>		
<p>3.a Riduzione dell’impatto edilizio</p> <p>- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m2, ristrutturazione edilizia, demolizione.</p> <p>- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti”. Il suddetto parametro del 30% rappresenta l’indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera. In tutti gli interventi deve essere perseguita la massima permeabilità del lotto; nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente.</p>	Non applicabile	Non si ha incremento della superficie impermeabile
<p>3.b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d’uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Su oggetto di cambio d’uso.</p> <p>- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m2 di Sf. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l’equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare). Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti”, art. 75/11 [Particolari modalità di calcolo dell’indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi], negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.</p>	Non applicabile	Non si ha incremento della superficie utile

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>3c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)</p> <p>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m2. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.</p> <p>- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.</p>	Non applicabile	Non si ha incremento della superficie impermeabile
<p>3d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)</p> <p>La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 29 [Incentivi]. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "Indice di prestazione energetica totale" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.</p> <p>Gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:</p> <p>- la "Prestazione energetica totale" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio ex post (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio ex-ante, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente: meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;</p> <p>- l'"Indice di prestazione energetica totale" dell'edificio ex-post dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.</p>	Non applicabile	Si evidenzia che per la realizzazione dell'intervento non si fa ricorso agli incentivi di cui all'art.29.
<p>4a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità</p> <p>- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.</p> <p>- 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</p>	Non applicabile	<p>La Caviro Extra è società privata, con obbligo di collocamento obbligatorio. All'interno dello stabilimento sono presenti spogliatoi, posti di lavoro e servizi adibiti ad uso per disabili.</p> <p>Lo stabilimento nel suo insieme risulta pertanto accessibile.</p>

<b><u>Comma art. 26</u></b>	<b><u>Applicabilità al progetto</u></b>	<b><u>Note</u></b>
<p>terreno. Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m2 di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4. e C. dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia come definite al Titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.</p>		
<p>4b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.</li> <li>- 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</li> </ul>	Non applicabile	Non si ha incremento della superficie utile
<p>4c. Riqualificazione immobili esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo.</li> <li>- 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.</li> </ul>	Applicato	L'intervento prevede la ricostruzione di edifici esistenti
<p>4d. Progetto del paesaggio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.</li> </ul>	Non applicabile	Non si ha incremento della superficie utile



<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospienza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.</p> <p>Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] delle presenti norme, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofi- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.</p>		

### 3.3.2 VERIFICA DISPONIBILITA' PARCHEGGI

Le prestazioni sono calcolate in riferimento alla situazione proprietaria al 31/12/2010.

Per il calcolo della superficie territoriale St – si è considerata la mappa catastale al 31/12/2010 sovrapposta ai perimetri attuali di RUE.

TERRENI DI PROPRIETA' AL 31/12/2010 "CAVIRO EXTRA"			
foglio	mappale	sub	mq
83	113	10	179.731
83	159	---	17
83	219	---	10.229
83	220		1.365
83	221		618
<b>TOTALE St</b>			<b>191.960</b>

TERRENI DI PROPRIETA' AL 31/12/2010 "ENOMONDO" <sup>1</sup>			
foglio	mappale	sub	mq
83	182	1	39.973
83	217	---	7.196
<b>TOTALE St</b>			<b>47.169</b>

<sup>1</sup> Enomondo srl viene costituita con cessione di ramo di azienda il 16/12/2010

## Calcolo della SUL assoggettabile Caviro Extra:

Edificio	Descrizione	Area (m <sup>2</sup> )
B1	Palazzina tecnica (2 piani)	1.171,0
I1	Tettoia impianto vinaccia	791,0
F1	Laboratorio Centrale	301,0
F1	Uffici sopra al laboratorio (piano 1 e 2)	602,0
N	Tettoia vinaccia	2.632,0
E1	Tettoia feccia	684,0
B	Deposito fecce	760,0
B5	Deposito bitartrati	383,0
D4	Pesa nuova	78,0
Z3	Pesa vecchia	95,0
S2	Uffici magazzino	133,0
P2	Laboratorio E&A	105,0
S3	Officina	473,0
		<b>8.208,0</b>

## Calcolo della SUL assoggettabile Enomondo:

Edificio	Descrizione	Area (m <sup>2</sup> )
E	Sala controllo CTE	415,0
		<b>415,0</b>

La superficie da destinarsi a parcheggi sarà:

- ✓ per Caviro Extra  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times \text{Sul} = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 8.208 \text{ m}^2 = 1.231,2 \text{ m}^2$
- ✓ per Enomondo  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times \text{Sul} = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 415 \text{ m}^2 = 62,25 \text{ m}^2$

Come previsto dal medesimo art 26:

*“Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.”*

considerando che sono stati ceduti 14.831 mq a spazio pubblico così calcolati:

TERRENI IN CESSIONE AL COMUNE			
foglio	mappale	mq	
83	156	10.810	Oasi naturalistica - Convenzione del 25/10/2005 - atto del 18/04/2002 Rep. 17.934/1075
83	203	2.656	Parcheggio - Convenzione del 25/10/2005 - atto del 08/07/2021 Rep. 54106/13587
83	204	880	Parcheggio - Convenzione del 25/10/2005 - atto del 08/07/2021 Rep. 54106/13587
83	158	155	Strada vicinale - Convenzione del 25/10/2005 - atto del 08/07/2021 Rep. 54106/13587
83	166	330	Strada vicinale - Convenzione del 25/10/2005 - atto del 08/07/2021 Rep. 54106/13587

e che al 31/12/2010 si ha

- Superficie territoriale art 8 Caviro Extra 191.960 mq

- Superficie territoriale art 8 Enomondo 47.169 mq

Proporzionalmente la superficie ceduta di 14.831 mq risulta così suddivisibile:

- ✓ Caviro Extra 11.906 mq >>1.231,2 mq
- ✓ Enomondo 2.925 mq >> 62,25 mq

pertanto la prestazione parcheggi risulta con ampio margine assoluta attraverso la cessione di aree attrezzate ad uso pubblico.

### **3.3.3 CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Per quanto riguarda gli oneri si precisa che:

- il Comune ha identificato le aree oggetto di intervento come "Aree interne al Territorio Urbano", con apposita cartografia di perimetrazione nel 2018;
- La superficie utile lorda dell'intervento è pari a 54,39 m x 73,54 m = 4.000 mq

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione (U1 = 20,40 €/mq e U2 = 5,95 €/mq), si considera la Superficie Utile lorda moltiplicata per 26,35 €/mq. Essendo questo il caso di ristrutturazione edilizia senza aumento di CU si applica il rapporto di incidenza di U1 e U2 pari a 0,3.

Oneri di urbanizzazione U1 + U2

(€ 20,40 + 5,95) x 0,3 x 4.000 mq = € 31.620

Monetizzazione parcheggio - non dovuti

Monetizzazione verde - non dovuti

D+S

(€ 4.00 + € 3.00) x 1 x 4.000 mq = € 28.000

Incidenza costo di costruzione - non dovuto.

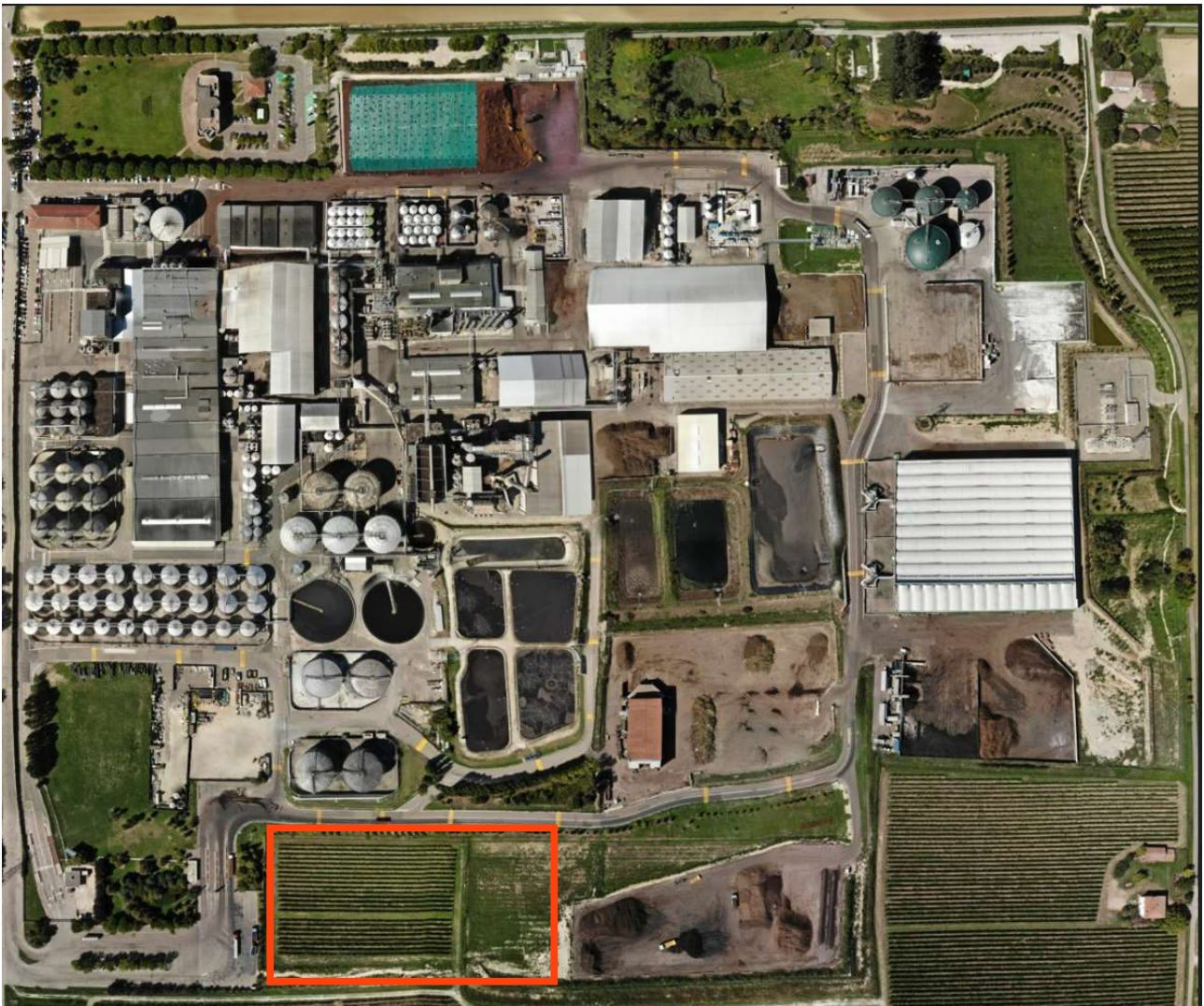
**Il totale è dunque pari a 59.260 €.**

## **4 SUB COMPARTO B – TETTOIA STOCCAGGIO FECCE D'UVA, NUOVO EDIFICIO LOGISTICA E RELATIVA VIABILITA'**

### **4.1 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.



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

## 4.2 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.

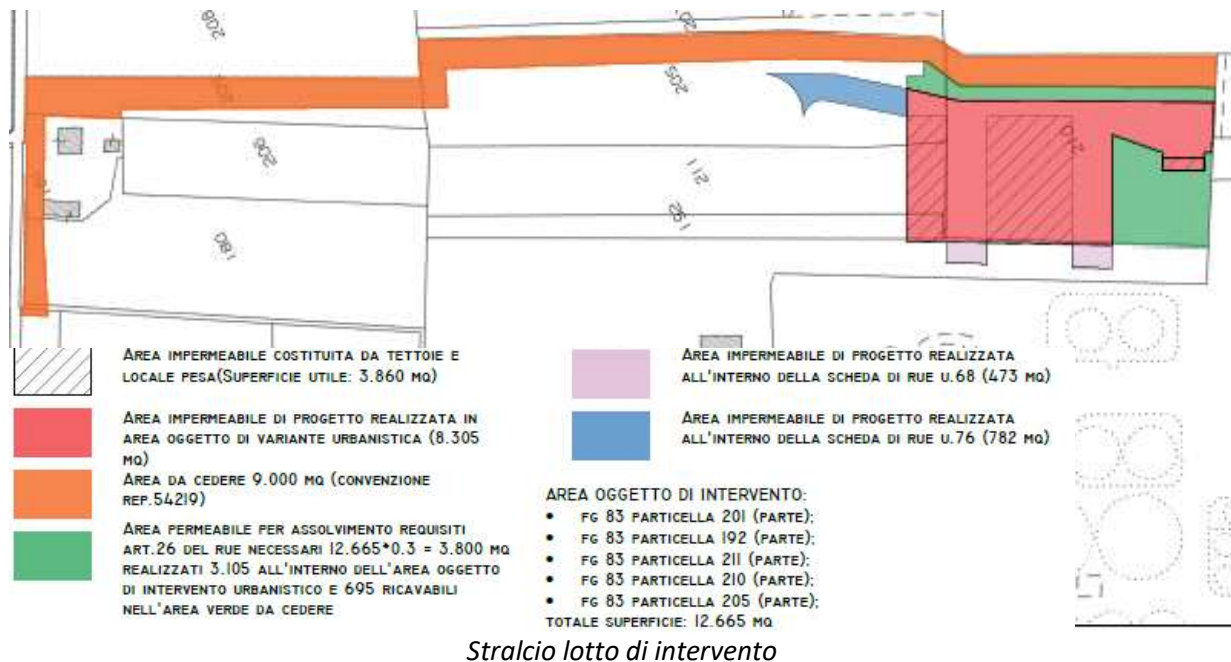
La superficie territoriale oggetto di intervento è pari a 12.665 mq. Solamente 11.410 mq sono soggetti a variante urbanistica di PSC e RUE perché attualmente a destinazione agricola.

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.



L'intervento sarà realizzato per lotti funzionali indipendenti e non necessariamente temporalmente consequenziali. 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.

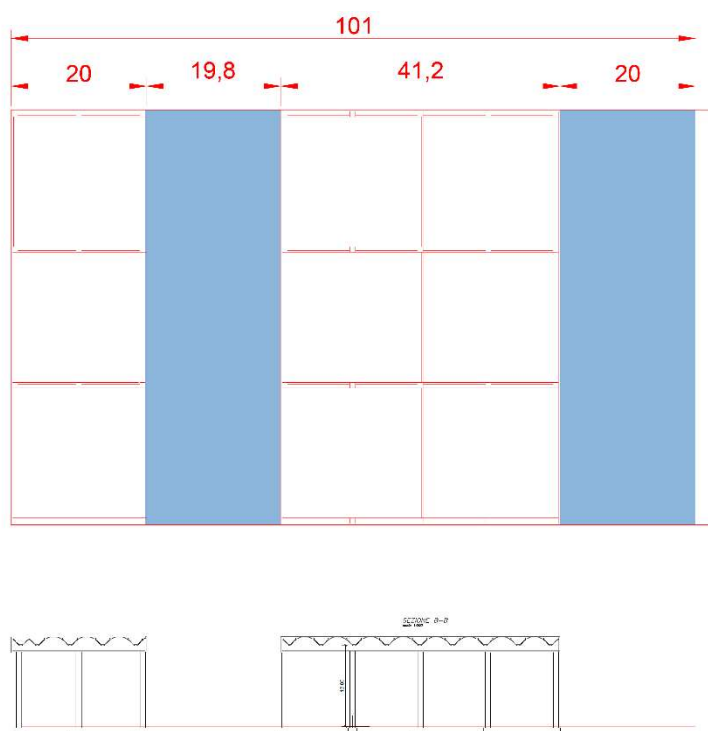
Si prevede la costruzione di una tettoia con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, avente le seguenti dimensioni:



- ✓ 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 0,5 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 B saranno recapitate nel pozzetto di sollevamento CS13 quindi allo stadio ossidativo del depuratore aziendale.



*Figura 2: Tettoia deposito feccia*

Relativamente al 3° lotto l'intervento si prevede la realizzazione di un nuovo accesso, di n° 4 nuove pese 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.

### **4.3 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.

#### **4.3.1 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:*

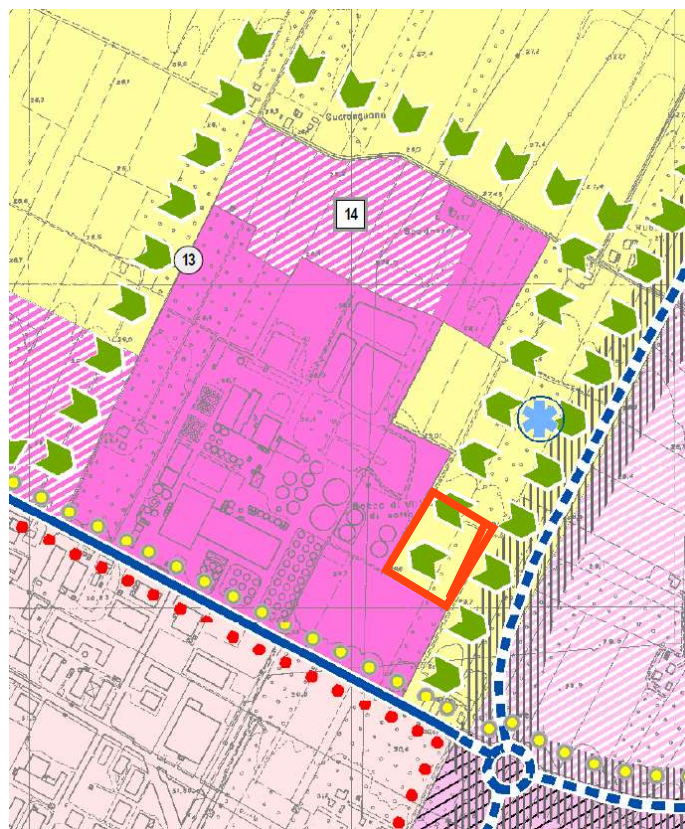
*- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura*

*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:

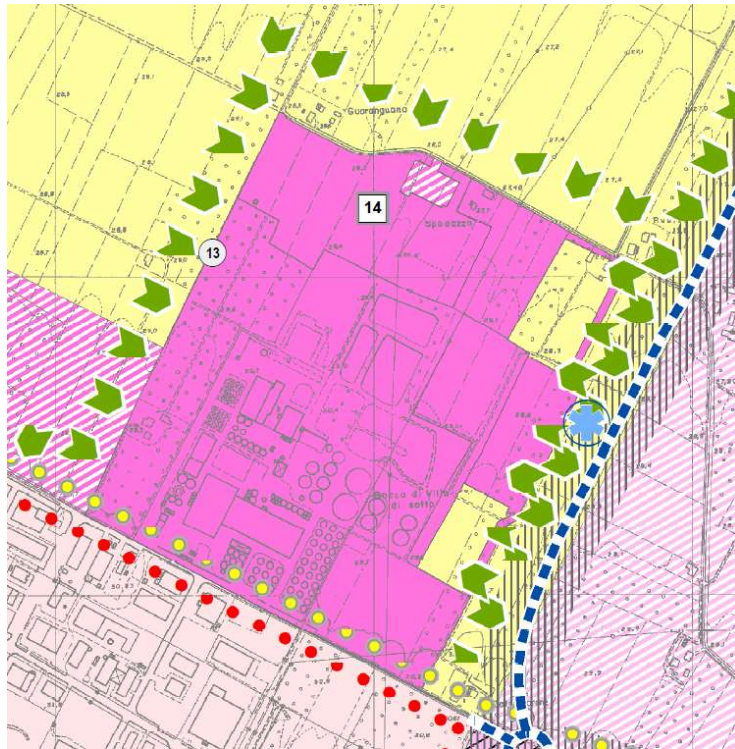
*“...Per tutti questi ambiti il PSC rinvia alla specifica scheda della VALSAT la capacità insediativa minima e massima, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana attese.”*

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*

#### **4.3.2 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.

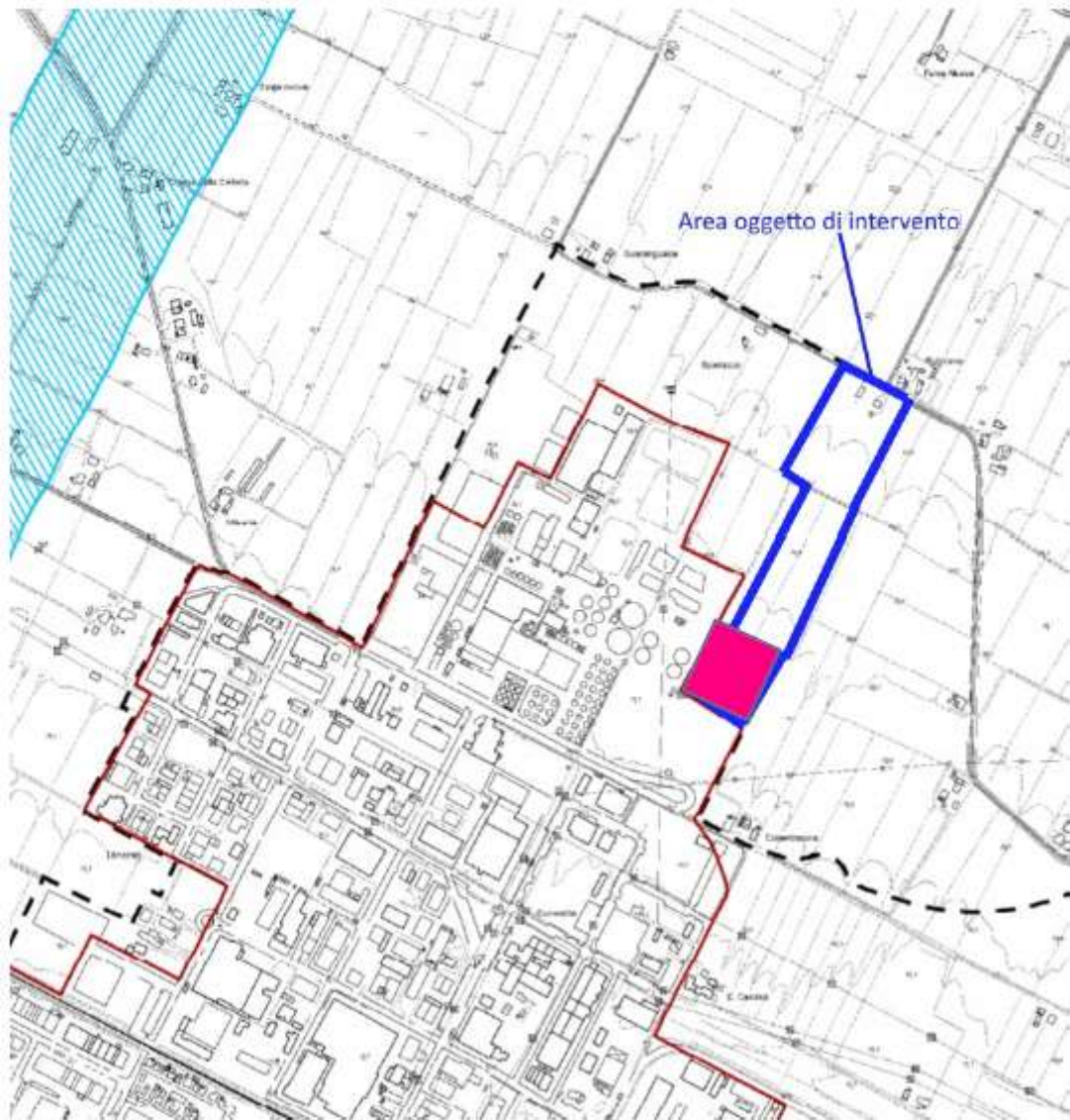
L'approvazione del RUE è stata pubblicata sul BURERT n° 89 del 22 aprile 2015.

#### **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.

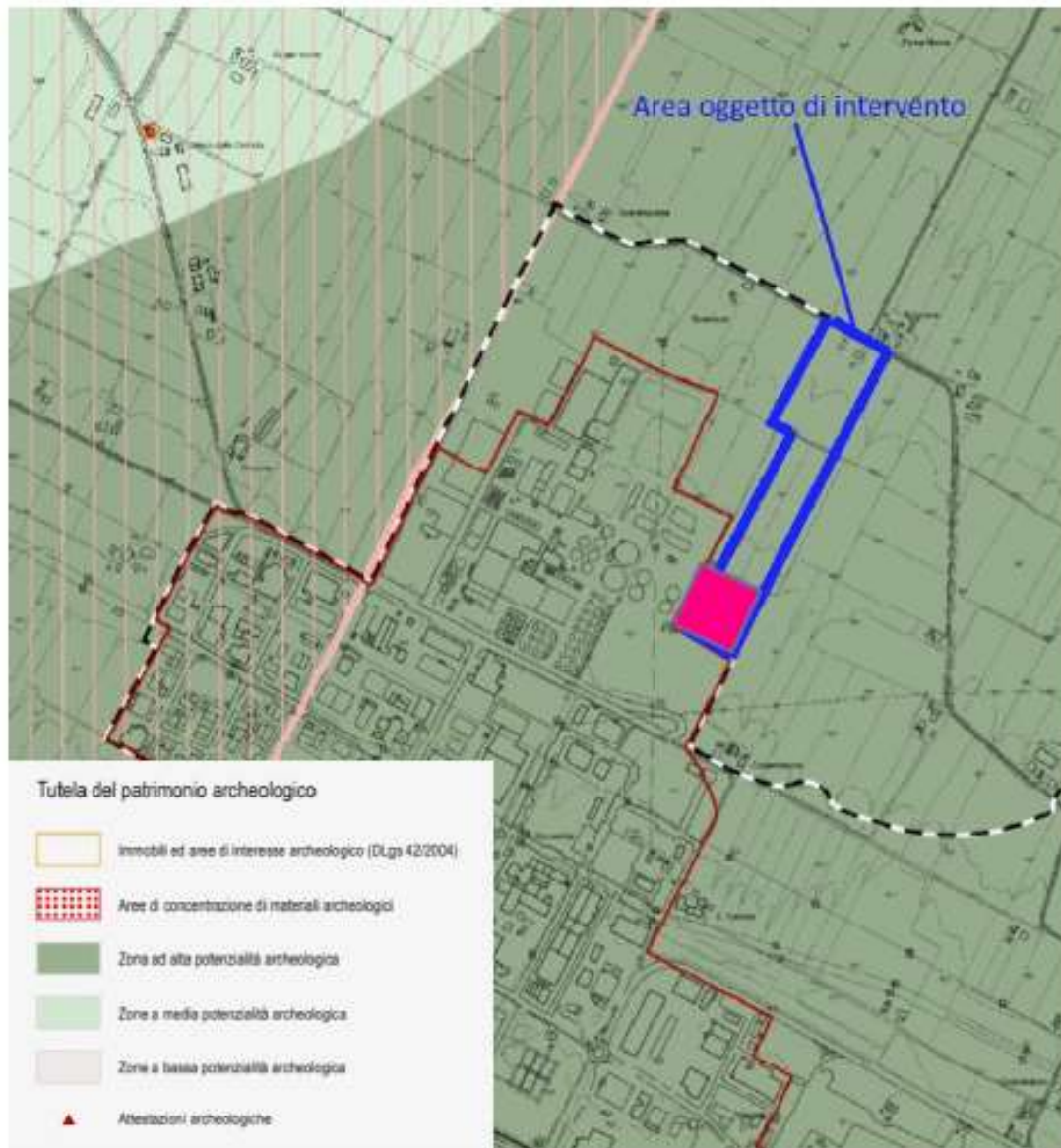




*Stralcio della Tavola A.7 di RUE*

## STORIA E ARCHEOLOGIA

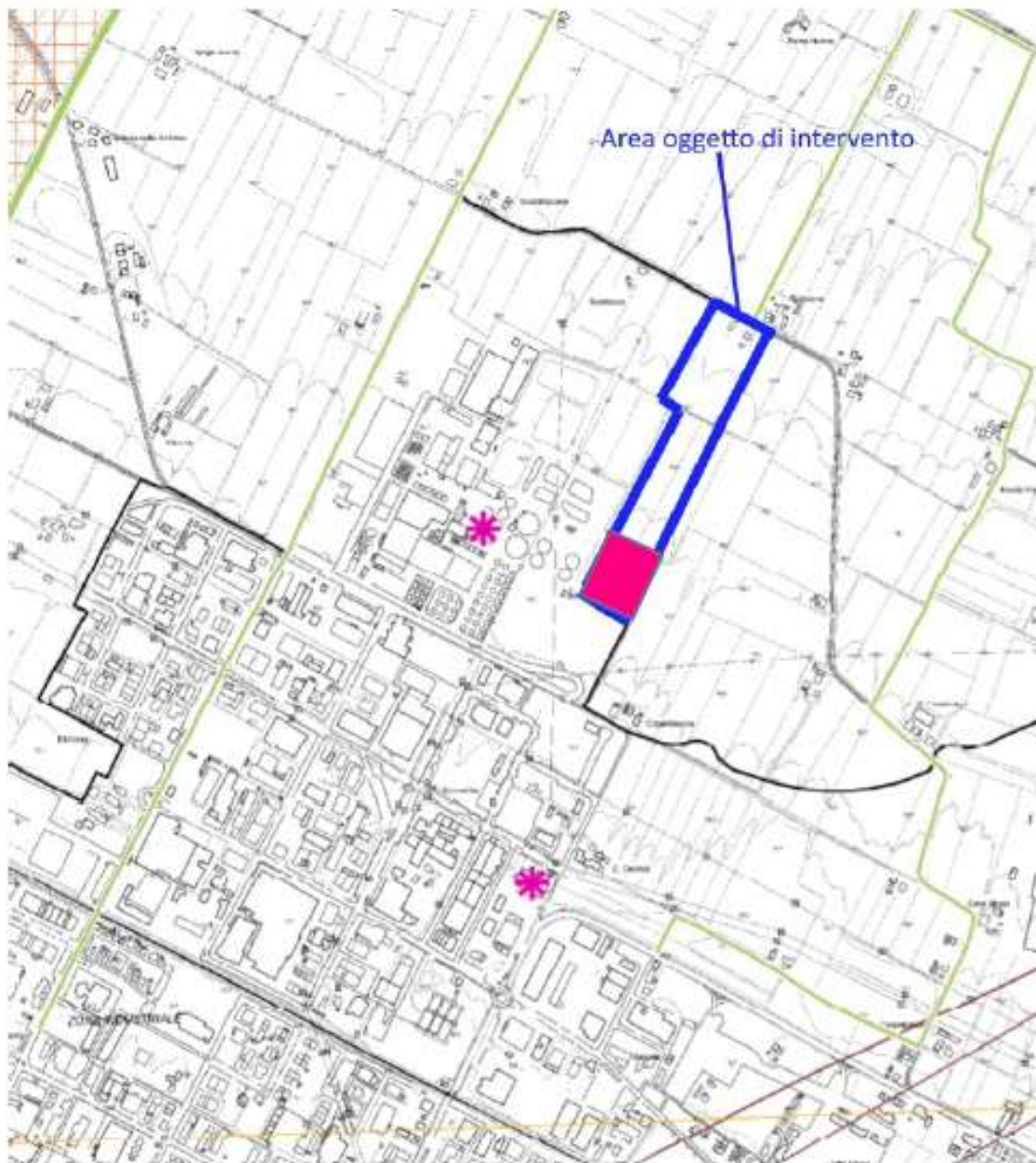
La Tavola B.7 del RUE, denominata “Tavola dei Vincoli: storia e archeologia”, definisce l’area ad alta potenzialità archeologica.



*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.



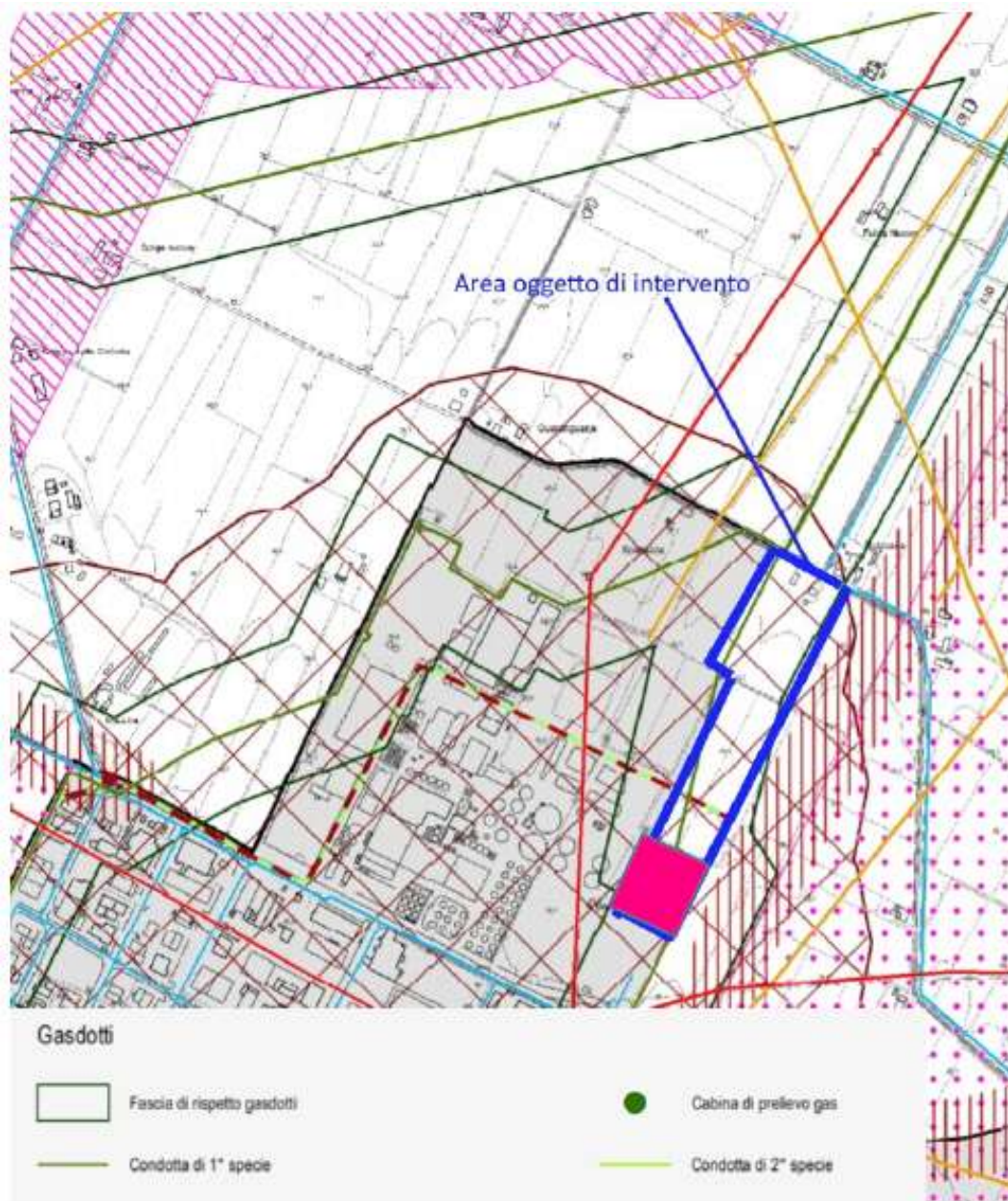
*Stralcio della Tavola C.7 di RUE*



## 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 rilocazione con SNAM che consentirà di eliminare l’interferenza con le opere di progetto.



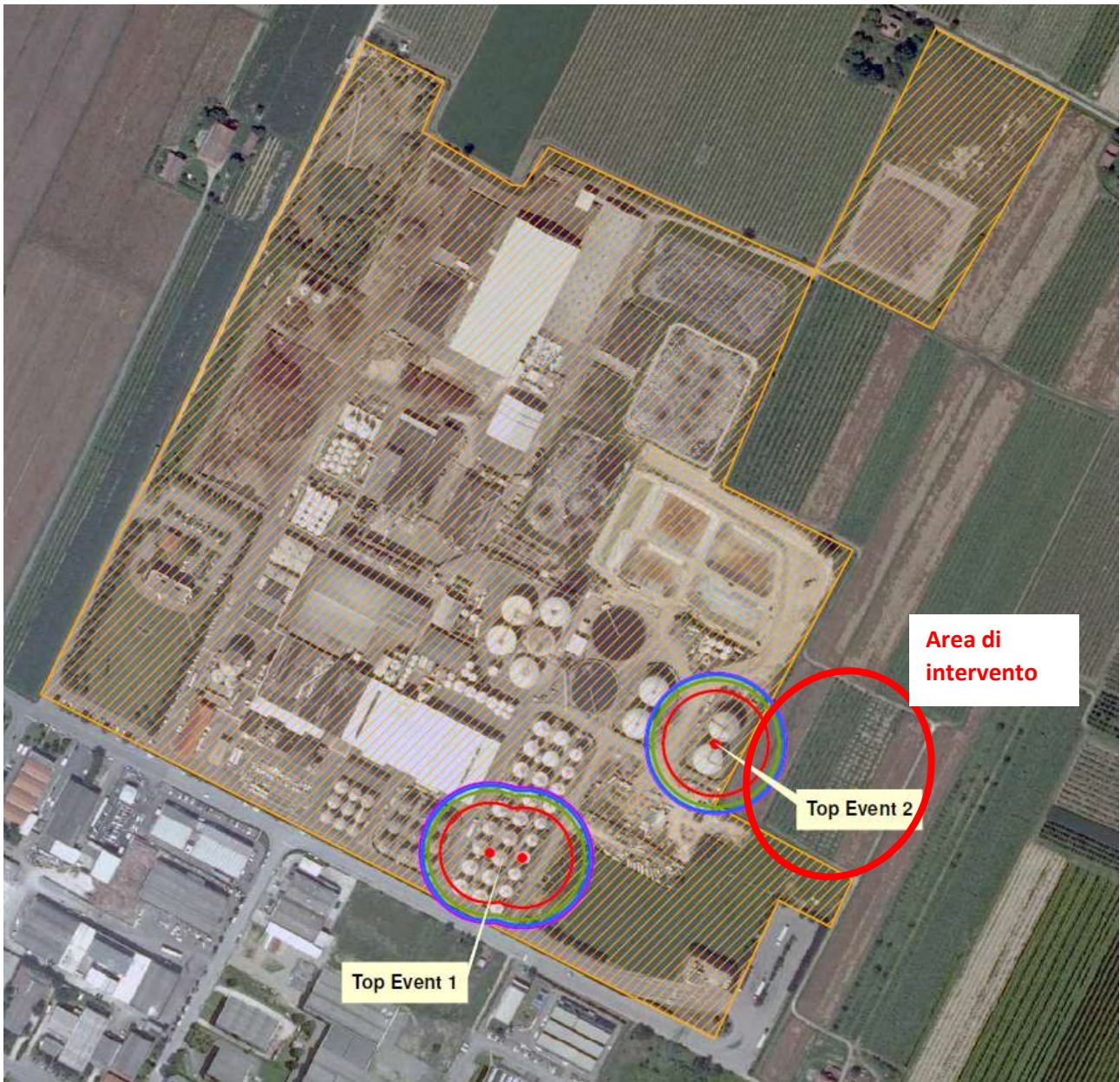
Stralcio della Tavola D.7 di RUE



## 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*

#### 4.4 VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO DELL'ART. 26 DEL RUE

La trasformazione dell'area deve assolvere al disposto dell'art. 26 delle NdA del RUE, di cui si riporta verifica puntuale.

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>2.a Trattenimento acqua:</p> <p>- Ambito di applicazione: fermo restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 mq. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).</p> <p>- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori</p>	<p>Applicato</p>	<p>Il progetto prevede la realizzazione di piazzali, viabilità e edifici con relative coperture.</p> <p>I pluviali delle coperture saranno convogliati in apposita laminazione mentre le acque meteoriche di dilavamento di viabilità e piazzali saranno inviate allo stadio ossidativo del depurazione aziendale per il loro trattamento.</p> <p>Il piazzale ha pendenze a tetto rovescio. Il dislivello che si andrà a creare tra il centro del piazzale (punto basso) ed il bordo del piazzale (punto alto) sarà pari a 40 cm.</p> <p>Tale dislivello consentirà di mantenere tutta l'acqua piovana all'interno del piazzale per inviarla al trattamento di depurazione, compresa quella della viabilità di progetto.</p>
<p>2.b Sicurezza pertinenza stradale</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e -qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.</p> <p>- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;</li> <li>• aspetti connessi a eventuale immissione di</li> </ul>	<p>Applicato</p>	<p>Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati in una porzione dello stabilimento non direttamente visibile dalla strada pubblica e la realizzazione di una viabilità industriale più efficiente.</p> <p>Relativamente alle acque meteoriche si faccia riferimento a quanto sopra.</p>



<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.</p>		
<p>2.c Sicurezza sismica ed idrogeologica</p> <p>Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli artt. 5.6 [Centro storico - Vulnerabilità sismica] e 24.2 [Sicurezza del territorio - Elementi conoscitivi].</p>	Applicato	Dall'analisi allegata non si rilevano criticità
<p>2.d Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di applicazione</li> <li>- aumento di Sul;</li> <li>- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;</li> <li>- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;</li> <li>- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito. Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito nel presente punto d.</li> <li>- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) residenziale..... 0,20 m2/m2 Sul</li> <li>b) turistico ricettiva..... 1,00 m2/m2 Sul</li> <li>c) produttiva..... 0,15 m2/m2 Sul</li> <li>d) direzionale..... 1,00 m2/m2 Sul</li> <li>e) commerciale..... 1,00 m2/m2 Sul</li> <li>f) rurale..... 0,00 m2/m2 Sul</li> </ul> </li> </ul> <p>Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.</p>	Applicato	<p>L'intervento prevede la costruzione di 3.860 mq di SUL, si dovrebbe pertanto realizzare parcheggi per una superficie pari a <math>0,15 \times 3.860 = 579</math> mq, ovvero n. 46.</p> <p>Si evidenzia però che l'intervento di progetto riguarda un'area per la quale, tramite convenzione stipulato tra il Comune di Faenza e la società Enomondo, sono già state assolte le dotazioni territoriali mediante la cessione della fascia verde perimetrale.</p> <p>Si realizzano n.13 parcheggi funzionali alle attività della nuova palazzina logistica.</p>

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>3.a Riduzione dell'impatto edilizio</p> <p>- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m2, ristrutturazione edilizia, demolizione.</p> <p>- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera. In tutti gli interventi deve essere perseguita la massima permeabilità del lotto; nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente.</p>	<p>Applicato</p>	<p>Si riporta il calcolo della permeabilità utilizzando i criteri richiesti:</p> <p>S. fondiaria = 11.410 mq di questa superficie fondiaria il 30% deve essere permeabile S permeabile = 3.423 mq</p> <p>La superficie impermeabile di progetto è così calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• piazzali e viabilità = 4.445 mq</li> <li>• superficie coperta = 3.860 mq</li> <li>• parcheggi = 165 mq * 0,7 = 115 mq</li> </ul> <p>Il totale della superficie impermeabile è pari a 8.420 mq. La superficie permeabile (3.423 mq) viene ricavata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per 2.990 mq (11.410 – 8.420) all'interno dell'area oggetto di variante;</li> <li>• per 433 mq all'interno della fascia verde da cedere (convenzione Rep. 54219).</li> </ul> <p>In coerenza anche le aree impermeabili di progetto interne alle schede U.68 (473 mq) e U.76 (782 mq) saranno trasferite interamente nella fascia verde da cedere (convenzione Rep. 54219).</p>
<p>3.b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.</p> <p>- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m2 di Sf. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare). Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi], negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo</p>	<p>Applicato</p>	<p>Al confine con la via Cerchia e con l'area agricola viene realizzato un argine piantumato con funzione di mitigazione degli impatti provenienti dall'attività.</p>

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.		
<p>3c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)</p> <p>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m2. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.</p> <p>- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.</p>	Applicato	<p>E' previsto l'incremento di superficie impermeabile. L'acqua meteorica ricadente su tale superficie viene inviata all'impianto di depurazione aziendale.</p> <p>Tale acqua non può essere riutilizzata per altri usi (ad es. per irrigazione), in quanto si configura come acqua di dilavamento ai sensi della DGR 1860/2006.</p> <p>Per quanto riguarda l'acqua raccolta dai pluviali della tettoia essa sarà accumulata in bacino di laminazione avente volume pari a 475 mc e scaricata in scolo Cantrighetto</p>
<p>3d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)</p> <p>La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 29 [Incentivi]. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "Indice di prestazione energetica totale" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia. Gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:</p> <p>- la "Prestazione energetica totale" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio ex post (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio ex-ante, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente: meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;</p> <p>- l'"Indice di prestazione energetica totale" dell'edificio ex-post dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.</p>	Non applicabile	Si evidenzia che per la realizzazione dell'intervento non si fa ricorso agli incentivi di cui all'art.29.

<b><u>Comma art. 26</u></b>	<b><u>Applicabilità al progetto</u></b>	<b><u>Note</u></b>
<p>4a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità</p> <p>- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.</p> <p>- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno. Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m2 di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4. e C. dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia come definite al Titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.</p>	Non applicabile	<p>La Caviro Extra è società privata, con obbligo di collocamento obbligatorio. All'interno dello stabilimento sono presenti spogliatoi, posti di lavoro e servizi adibiti ad uso per disabili.</p> <p>Lo stabilimento nel suo insieme risulta pertanto accessibile.</p>
<p>4b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza</p> <p>- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.</p> <p>- Prestazione: consiste nella valutazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli elementi incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc</p>	Applicato	Il progetto prevede la realizzazione di una barriera verde di filtro a mitigazione paesaggistica dello stabilimento.
<p>4c. Riqualificazione immobili esistenti</p> <p>- Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo.</p> <p>- Prestazione: consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'unità di intervento, limitatamente all'area di proprietà, con l'obiettivo di rimozione delle situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio coperture in cemento amianto deteriorato, fermo restando gli adempimenti di legge in materia.</p>	Applicato	L'intervento non prevede interventi su immobili esistenti.
<p>4d. Progetto del paesaggio</p> <p>- 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.</p>	Applicato	E' prevista la realizzazione della fascia verde di filtro.

<u>Comma art. 26</u>	<u>Applicabilità al progetto</u>	<u>Note</u>
<p>- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.</p> <p>Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospienza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.</p> <p>Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] delle presenti norme, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofi- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.</p>		

Si riporta di seguito la verifica di cui all'art. 26 comma 2.c



*Stralcio tav B.3.31.a – Carta di microzonazione sismica*

Dall'analisi della planimetria si evince che l'area è classificata con zona 7 (fa). Tale classificazione è stata confermata dalla indagine geologica svolta, che ha escluso il rischio di liquefazione. Considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.





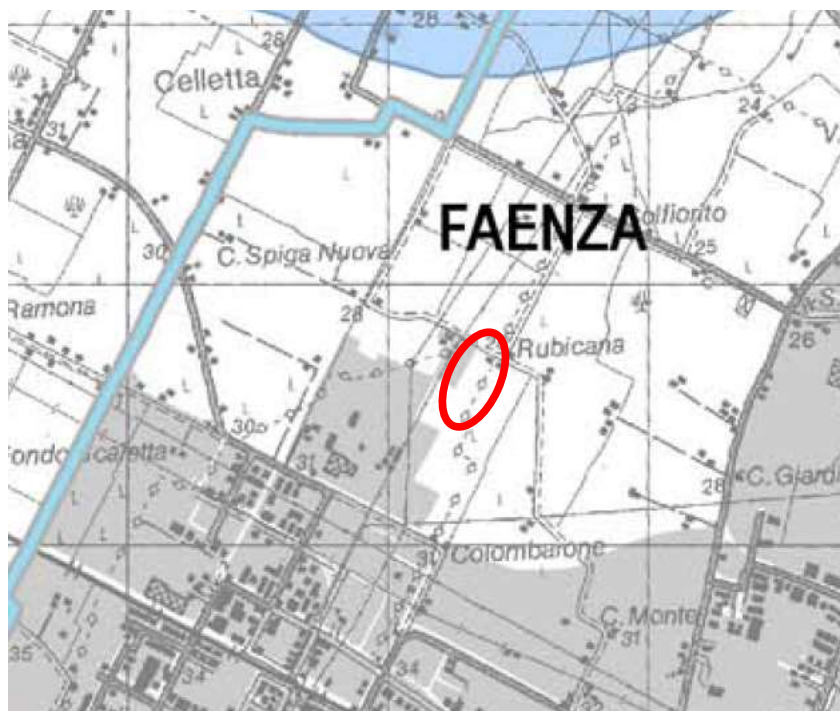
*Stralcio tav. B.3.1 – Carta della pericolosità idrogeologica*

Dall’analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l’intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



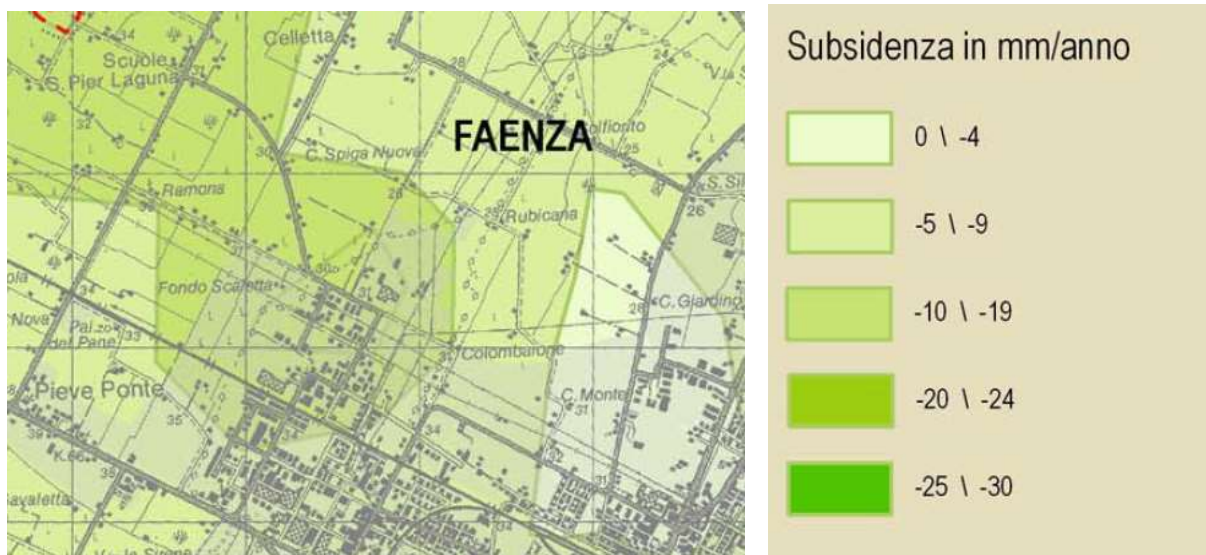
*Stralcio tav. B.3.5 – Carta del rischio di incendi boschivi*

Dall’analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l’intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



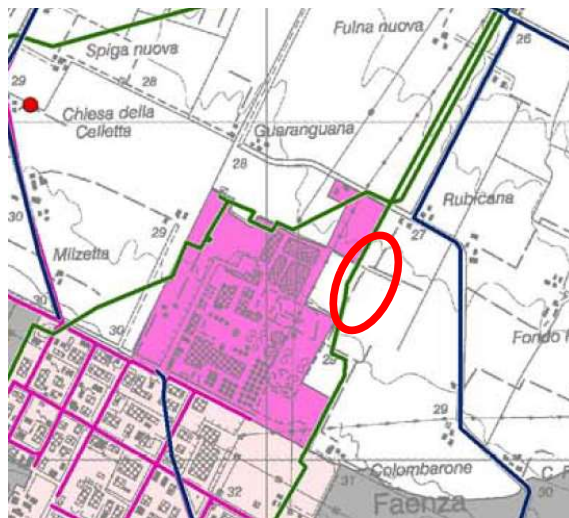
*Stralcio tav. B.3.4 – Carta delle alluvioni storiche*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



*Stralcio tav. B.3.6 – Carta della subsidenza*

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.



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

Dall'analisi della planimetria, considerato il tipo di attività oggetto di intervento, non si rilevano criticità: si ritiene pertanto l'intervento compatibile con la programmazione urbanistica.

#### 4.5 CALCOLO DEGLI ONERI

Per quanto riguarda gli oneri si precisa che:

- il Comune ha identificato le aree oggetto di nuovo intervento come "Aree esterne al Territorio Urbano", con apposita cartografia di perimetrazione nel 2018;
- La superficie del lotto oggetto di intervento è pari a 12.665 mq;
- La superficie del lotto di intervento, oggetto di variante urbanistica, è pari a 11.410 mq;
- La superficie utile lorda dell'intervento è pari alla somma della superficie della tettoia e del locale pesa, ovvero pari a  $(41,2 \text{ m} + 20 \text{ m}) \times 61,2 \text{ m} + 115 = 3.860,44 \text{ mq}$
- La superficie dei piazzali è pari a  $61,2 \text{ m} \times (20 \text{ m} + 19,8 \text{ m}) = 2.435,76 \text{ mq}$

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione ( $U1 = 20,40 \text{ €/mq}$  e  $U2 = 5,95 \text{ €/mq}$ ), si considera la Superficie Utile lorda moltiplicata per  $26,35 \text{ €/mq}$ .

Per le tettoie ed i depositi si valuta una riduzione del 30%, per cui risulta che:

Oneri di urbanizzazione U1 + U2

Stralcio 1

$$(\text{€ } 20,40 + 5,95) \times 0,7 \times 41,2 \text{ m} \times 61,2 \text{ m} = \text{€ } 46.507,96$$

Stralcio 2

$$(\text{€ } 20,40 + 5,95) \times 0,7 \times 20 \text{ m} \times 61,2 \text{ m} = \text{€ } 22.576,68$$

Stralcio 3

$$(\text{€ } 20,40 + 5,95) \times 115 \text{ mq} = \text{€ } 3.030,25$$

Monetizzazione parcheggio

Non dovuti

Monetizzazione verde

Non dovuti

D+S

Stralcio 1

$$(\text{€ } 4,00 + \text{€ } 3,00) \times 1,50 \times 41,2 \text{ m} \times 61,2 \text{ m} = \text{€ } 26.475,12$$

Stralcio 2

$$(\text{€ } 4,00 + \text{€ } 3,00) \times 1,50 \times 20 \text{ m} \times 61,2 \text{ m} = \text{€ } 12.852,00$$

Incidenza costo di costruzione

Non dovuto.

Stralcio 1

Uso dei piazzali

$$\text{€ } 26,35 \times 61,2 \text{ m} \times (19,8 \text{ m} + 20 \text{ m}) \times 0,02 = \text{€ } 1.283,65$$

**Il totale è dunque pari a 112.725,66 €.**