

VALSAT

Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

**Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 C.1 LETT. B DELLA L.R. 24/2017
PER AMPLIAMENTO SU AREE CONTIGUE DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA GIÀ INSEDIATA
IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO A FAENZA, VIA REDA 139 – SCHEDA
PROGETTO R.19 "AREA DI VIA REDA – TARLAZZI"**

Committente: TARLAZZI S.R.L.
Via Reda 139, 48018 Faenza
P.IVA 01288320391

INDICE

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E DELL'INTERVENTO IN OGGETTO	2
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	4
VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO IN OGGETTO A VINCOLI E PRESCRIZIONI, EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'INTERVENTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI E TERRITORIALI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI EVENTUALI INTERVENTI DI MITIGAZIONE.....	6
VALUTAZIONI CONCLUSIVE.....	9

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E DELL'INTERVENTO IN OGGETTO

L'intervento in oggetto è relativo ad un immobile sede di attività produttiva sita in Comune di Faenza (località Reda), Via Reda 139, oggetto della Scheda progetto del RUE R.19 "Area di via Reda – Tarlazzi" (FIGURA 1). Il riferimento di disciplina nelle Norme di Attuazione del RUE è l'art. 17.4, "Aree rurali a disciplina specifica– Aree rurali sottoposte a scheda progetto".

Il procedimento in oggetto è mirato ad ampliare la superficie di pertinenza dell'attività mediante l'accorpamento, all'attuale area di sedime dei fabbricati, di due aree a sud-est e nord-ovest.

ANALISI DEL SITO

Il contesto in cui è ubicata l'attività in oggetto è il territorio rurale posto ad est del centro urbano in direzione della frazione di Reda e classificato dal RUE negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (FIGURA 2). Il sito è collocato fra Via Reda, su cui prospetta, ed il corso del fiume Lamone (FIGURA 3, FIGURA 4); è comunque escluso dalla fascia tutelata di pertinenza del corso d'acqua.

L'azienda Tarlazzi s.r.l. è presente sul mercato da tre generazioni: nata per la fabbricazione di materassi, negli anni ha gradualmente abbandonato tale settore per dedicarsi ad altre tipologie di produzioni che riguardano principalmente la lavorazione di fibre tessili. Attualmente, con un'organizzazione del lavoro su 3 turni ed un organico di 19 lavoratori subordinati, produce prevalentemente tessuto non tessuto (TNT) per vari settori merceologici fra cui quelli dell'arredamento, dell'edilizia, dell'abbigliamento, dell'industria dell'auto e degli elettrodomestici.

Attualmente l'area di pertinenza comprende le particelle 48, 128, 129, 131 e 120 del Foglio 120 del Comune di Faenza, per una superficie complessiva di circa 8500 mq, sulla quale insiste un complesso edilizio della superficie coperta di circa 3800 mq che comprende anche una porzione a destinazione residenziale prossima alla strada. L'accesso carrabile dell'attività è unico ed immette in un piazzale dal quale si accede ad un'area coperta oltre la quale si raggiunge il fianco nord-est e quindi il retro (nord-ovest).

Il complesso si presenta come l'insieme di vari corpi di fabbrica edificati in più fasi (FIGURA 5): l'abitazione è stata costruita nel 1959, quindi è stato realizzato in aderenza il primo edificio a destinazione produttiva nel 1965. Il complesso si è poi sviluppato con nuove strutture nel 1985 e nel 1998-99. L'ultimo ampliamento risale al 2012 (PDC n. 57/2012), mentre i titoli abilitativi più recenti (SCIA prot. 43432/2016 e variante SCIA prot 20057/2017) riguardano modifiche interne ed esterne alle costruzioni esistenti. A conclusione dei lavori di cui alle sopra citate pratiche, sono stati rilasciati i Certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità prot. gen. n. 454 del 18/04/2007 (rilasciato il 18/01/2008) e prot. gen. n. 25365 del 29/05/2015 (rilasciato con prot. gen. n.29946 del 29/06/2015), aggiornamento del precedente.

Scheda progetto R.19 "Area di via Reda - Tarlazzi"

1/3

(*) Elementi progettuali invarianti

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Reda n. 139	Tavola RUE: (P3)_Tavola 14.1
Estensione dell'area	circa 8.900 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generale di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/68.	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.
-----------	---

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, limitatamente alle funzioni di cui al punto b4. (*) Funzioni produttive di tipo manifatturiero, di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C, limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.
------------------	---

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) E' consentito un ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici fino ad un massimo del 10%.
----------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) L'ampliamento ammesso può estendersi fino al 20% della Sul esistente a condizione che venga redatta la valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultimi dell'edificio esistente a destinazione artigianale. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzi un livello di sicurezza inferiore al 60% della sicurezza richiesta per un edificio nuovo delle medesime caratteristiche, dovranno essere eseguiti gli interventi strutturali di miglioramento sismico necessari per il raggiungimento di almeno tale valore minimo.
--	---

DOTAZIONI TERRITORIALI

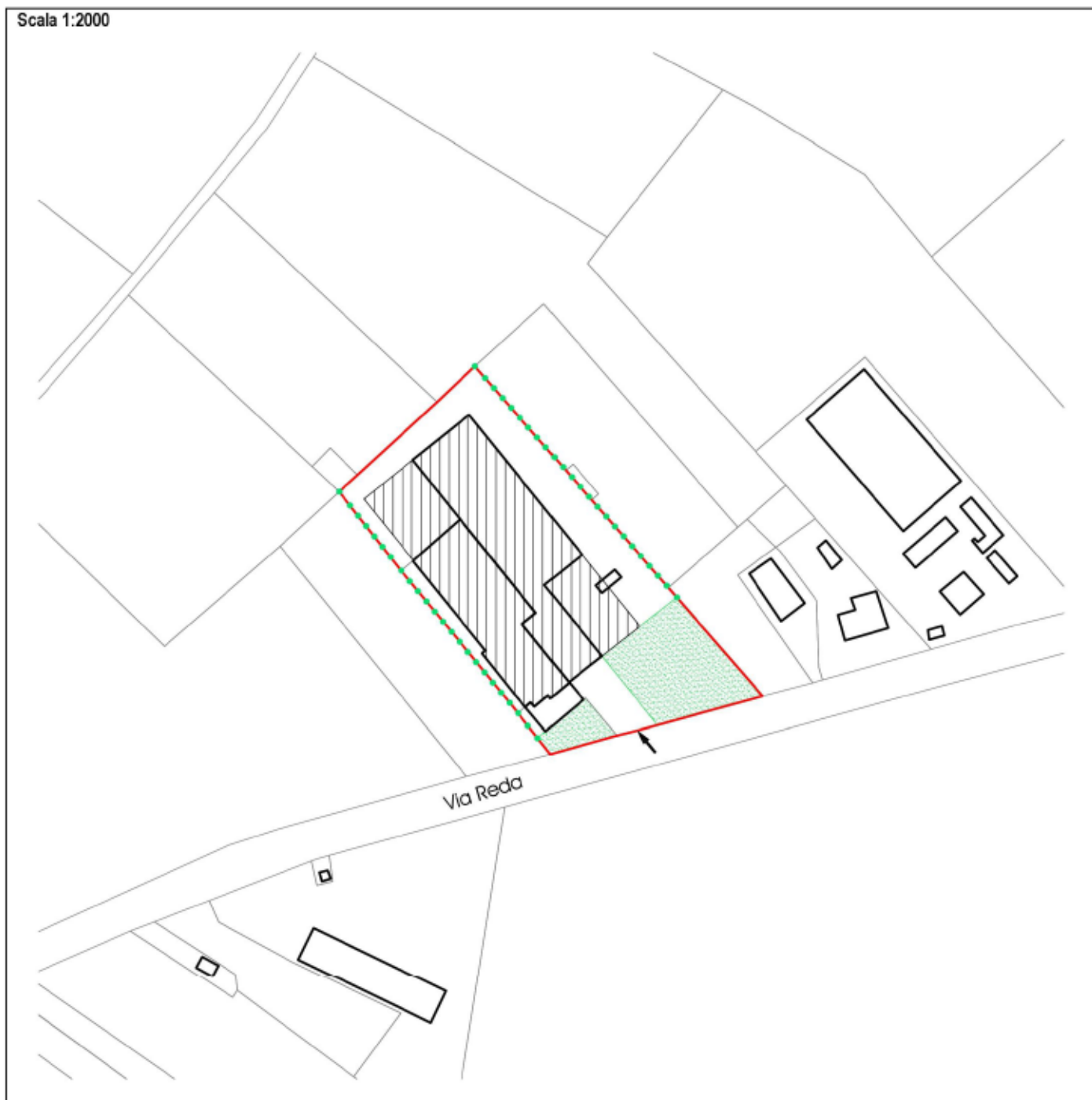
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

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 "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"






Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Reda. (*) L'intervento di cambio di destinazione d'uso è subordinato alla verifica degli assetti viari esistenti ed al loro eventuale adeguamento in relazione anche alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP. per quanto concerne gli aspetti viari.
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della fascia prospiciente la via Reda da attrezzare a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda e alla realizzazione di una schermatura perimetrale con alberature ad alto fusto poste in filare. Entro la fascia prospiciente la via Reda, non è consentito localizzare parcheggi, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. (-) Devono essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la via Reda.
Prestazione identità	Edifici (*) L'edificato dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda.

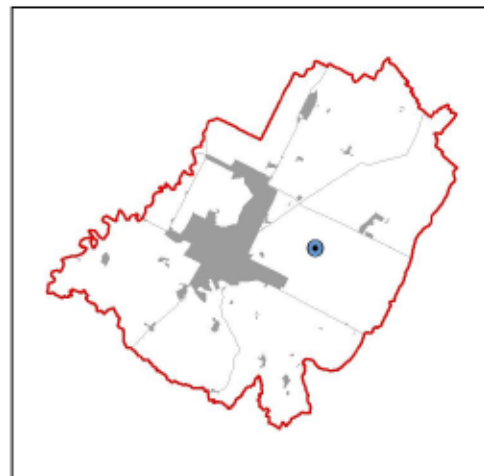
- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">(-) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti.(-) In caso di ristrutturazione edilizia integrale o di demolizione con ricostruzione, l'intervento dovrà essere realizzato i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti", fermo restando l'altezza massima ammessa, esclusi i volumi tecnici, pari a 7,5 m. |
|--|--|

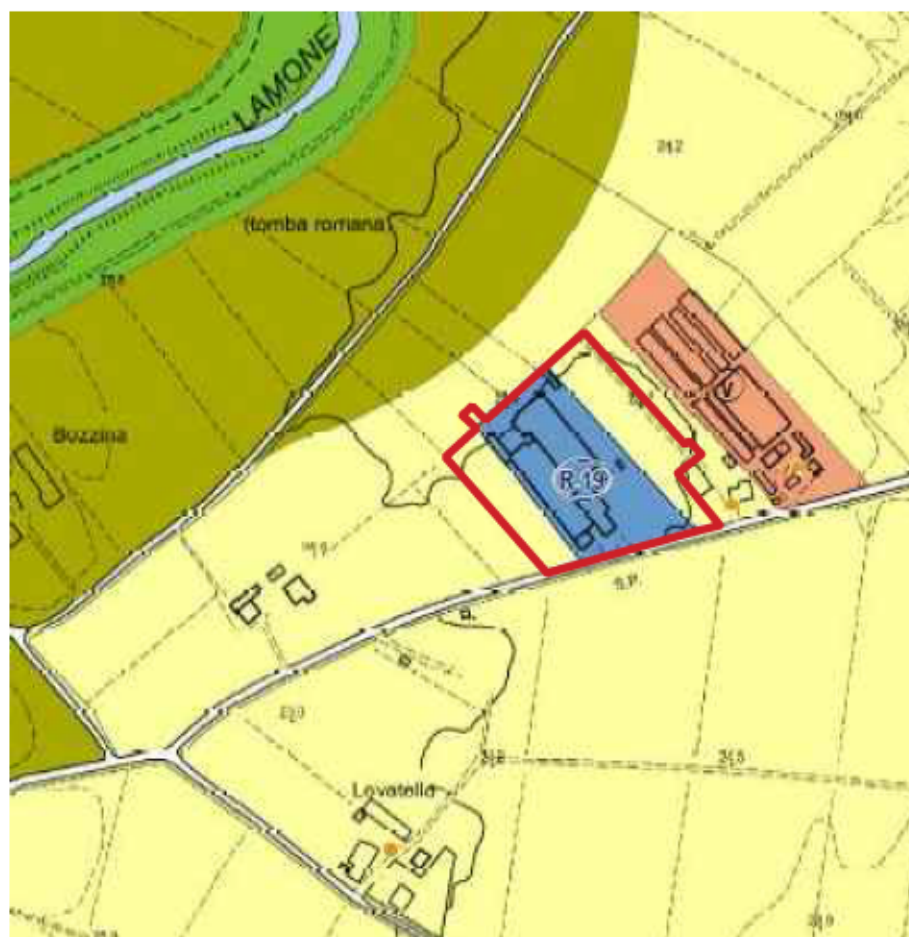
Scala 1:2000



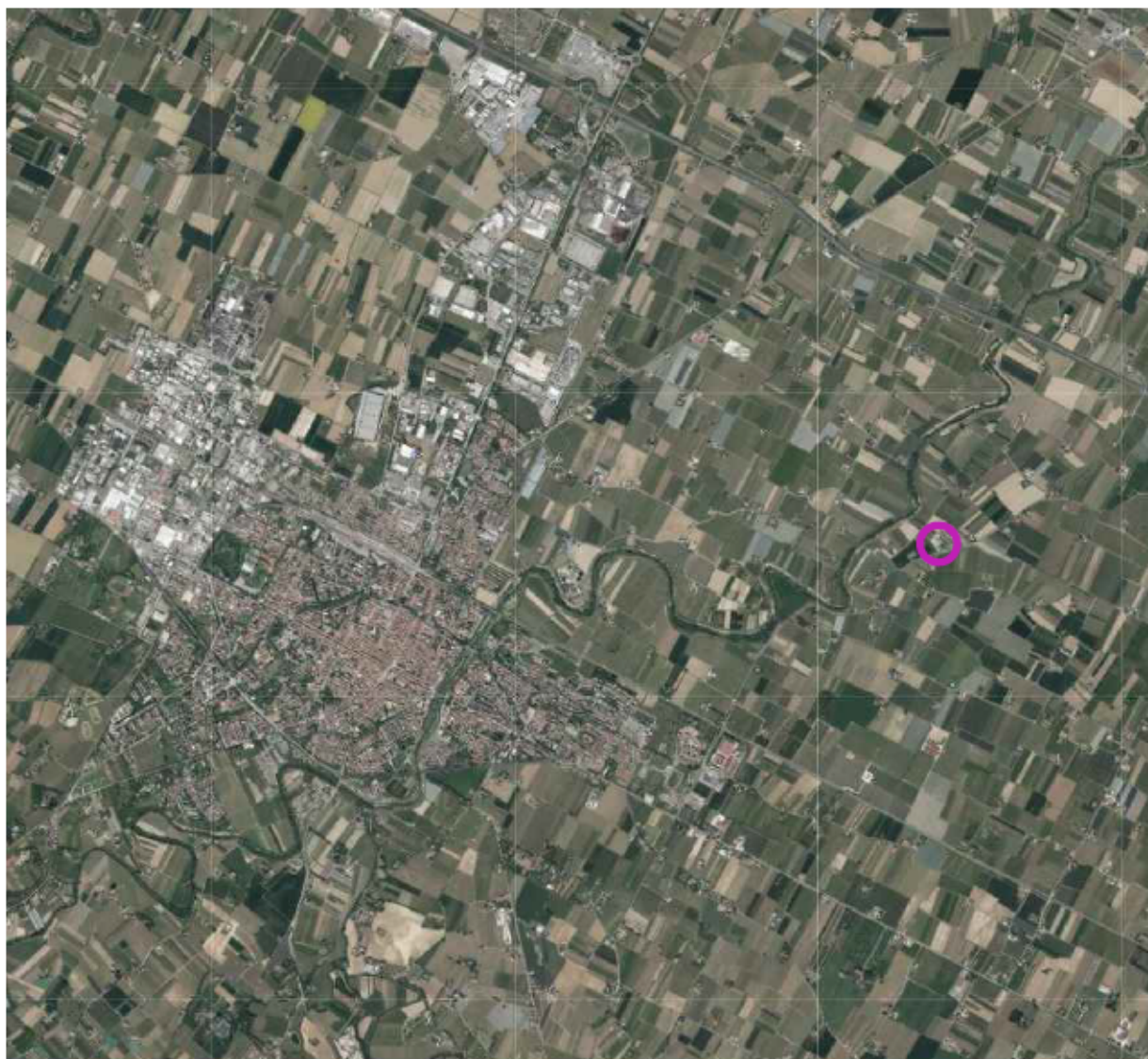
Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schemature con alberi a filare
-  Accesso carrabile da via Reda

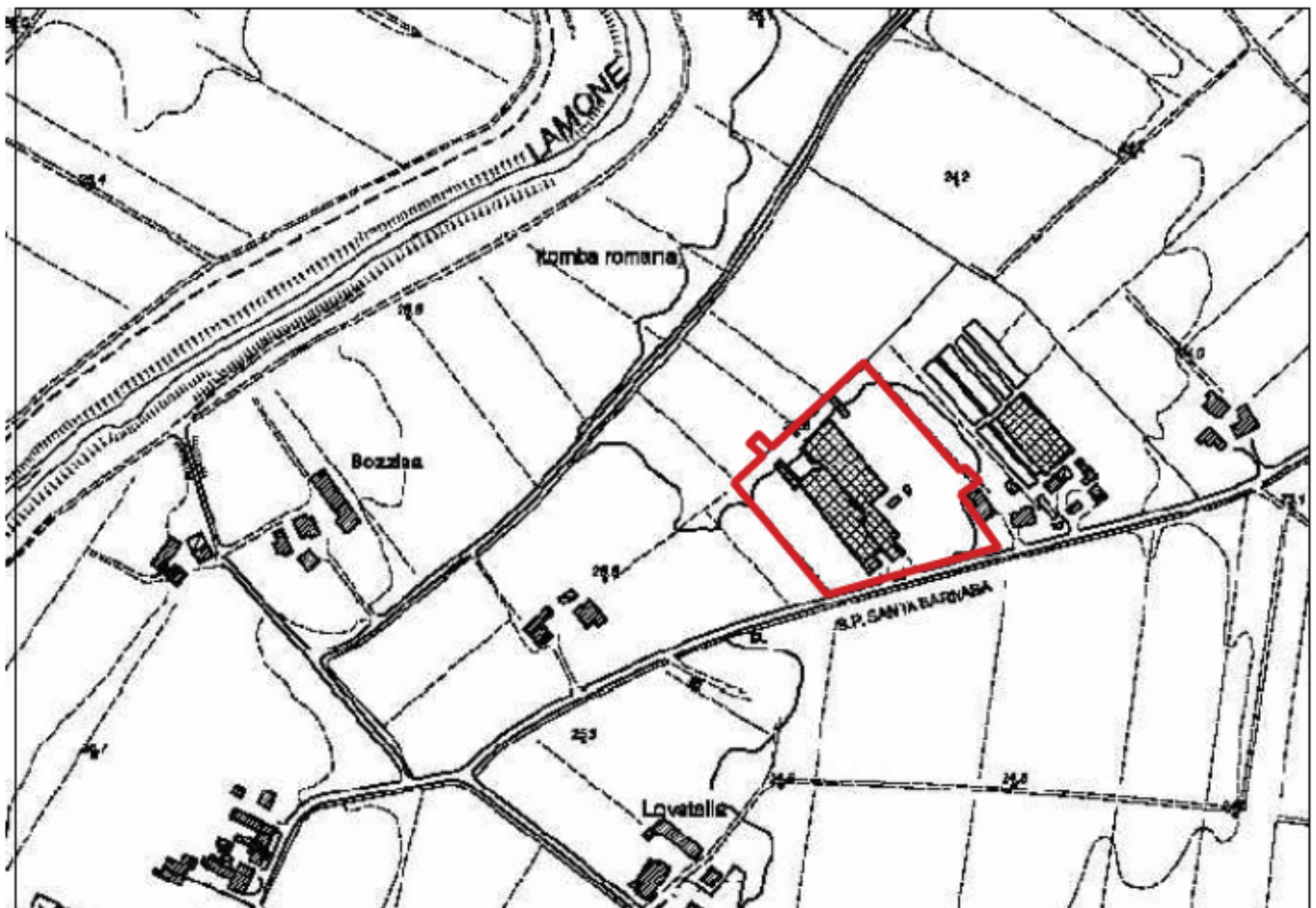




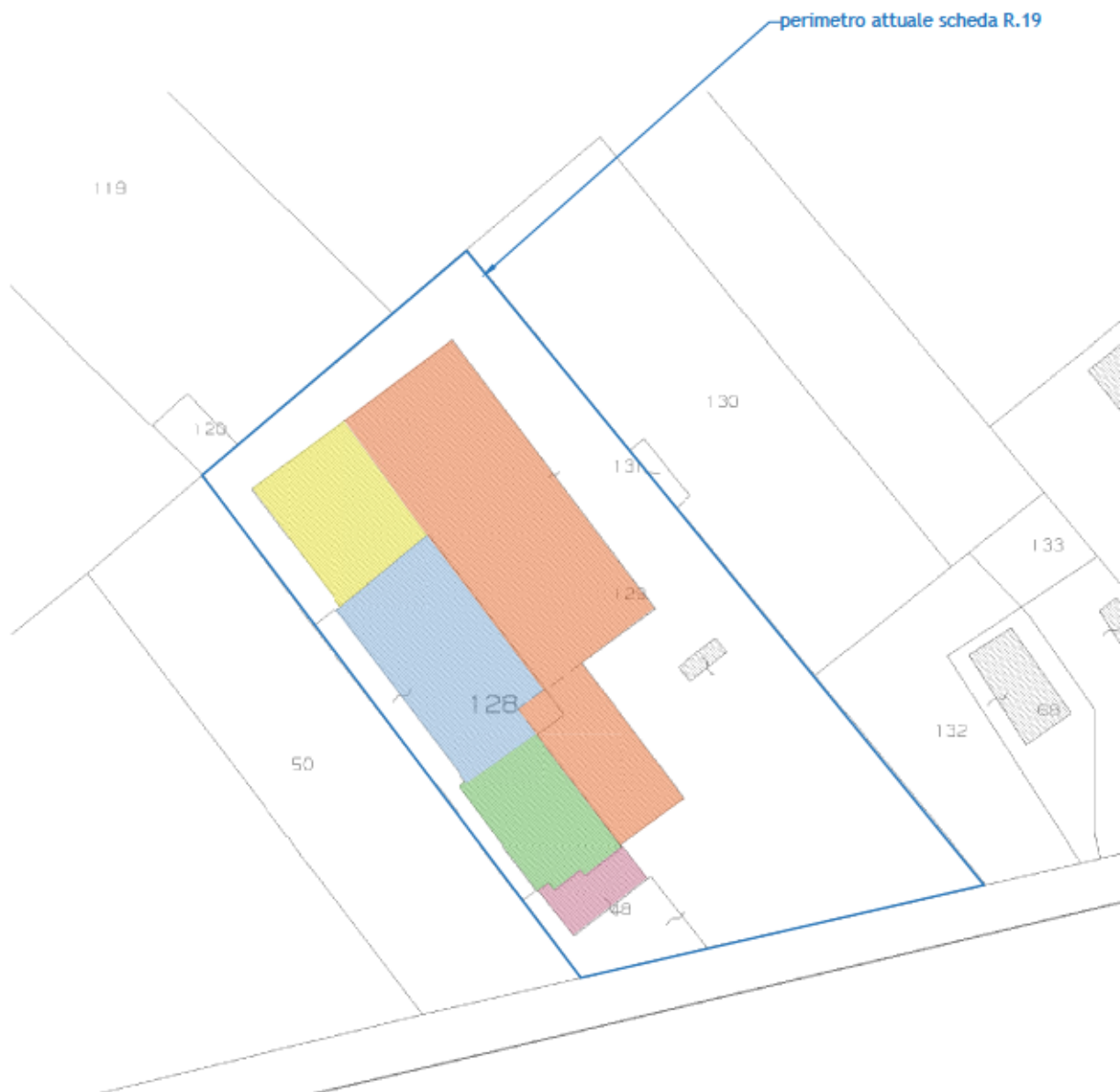
RUE 2014
Stralcio Tav. 14.1 scala 1:5.000
PROGETTO



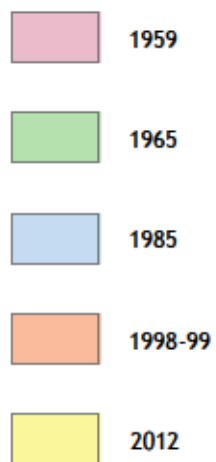
INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA
con localizzazione dell'oggetto di intervento



INSERIMENTO SU FOTO AEREA E SU ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE scala 1:5000



SCHEMA SINOTTICO SU BASE CATASTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER ANNO DI REALIZZAZIONE



La sequenza costruttiva sopra accennata ha generato un complesso piuttosto articolato, dove la gestione del traffico interno (sia dei mezzi pesanti per carico e scarico dei materiali, che dei veicoli dei lavoratori impiegati nell'azienda) presenta alcuni elementi di criticità. In generale, si è riscontrata l'esigenza di nuove superfici da destinare allo stoccaggio del materiale e di spazi esterni più ampi ed organizzati.

L'area a cui appartiene il sito in oggetto, già identificata entro l'Unità di Paesaggio n.7 ("Pianura Romagnola") nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, è compresa nell'Unità di Paesaggio n. 12-A del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, "Centuriazione" distinta da una infrastruttura viaria e idrica dove è ancora leggibile la suddivisione in riquadri centuriati di origine romana. Il contesto specifico dove ha sede l'intervento in oggetto, tuttavia, non mostra segni di questo reticolo in quanto soggetto alle modifiche apportate da alluvioni e variazioni della morfologia dell'alveo del fiume e principalmente caratterizzato dalla presenza della strada (Via Reda, sorta in epoca posteriore). Il PSCA, nel dettaglio denominato SISTEMA TERRITORIALE (approfondimento relativo al SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE), definisce infatti la zona fra le sottounità 2, *paesaggio della pianura non orientata* (FIGURA 6).

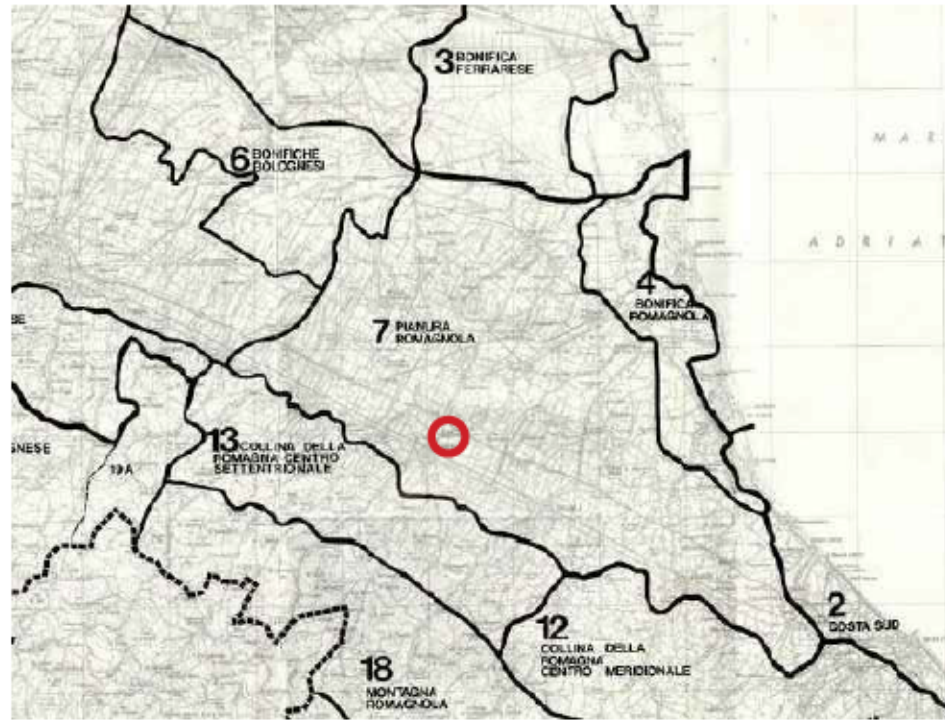
Per l'inquadramento territoriale ed urbanistico del sito, si riportano di seguito altri elementi di riferimento contenuti nel Quadro Conoscitivo del PSCA.

Il dettaglio SISTEMA TERRITORIALE, in relazione all'evoluzione storica delle infrastrutture del SISTEMA INSEDIATIVO STORICO RURALE (tav. C.1.2.5.1), riconosce Via Reda quale "viabilità principale realizzata dal medioevo al XVIII secolo" e rileva il tracciato della strada negli "alvei abbandonati principali". Alla Tav. C.2.4.1 del SISTEMA TERRITORIALE, *strutture e criticità della viabilità*, la strada non è individuata con elementi particolarmente critici. L'accesso e l'uscita di mezzi (specialmente mezzi pesanti) dal sito su Via Reda, rappresenta comunque un aspetto problematico che è stato posto alla base della progettazione dell'intervento in oggetto, come sarà meglio descritto in seguito.

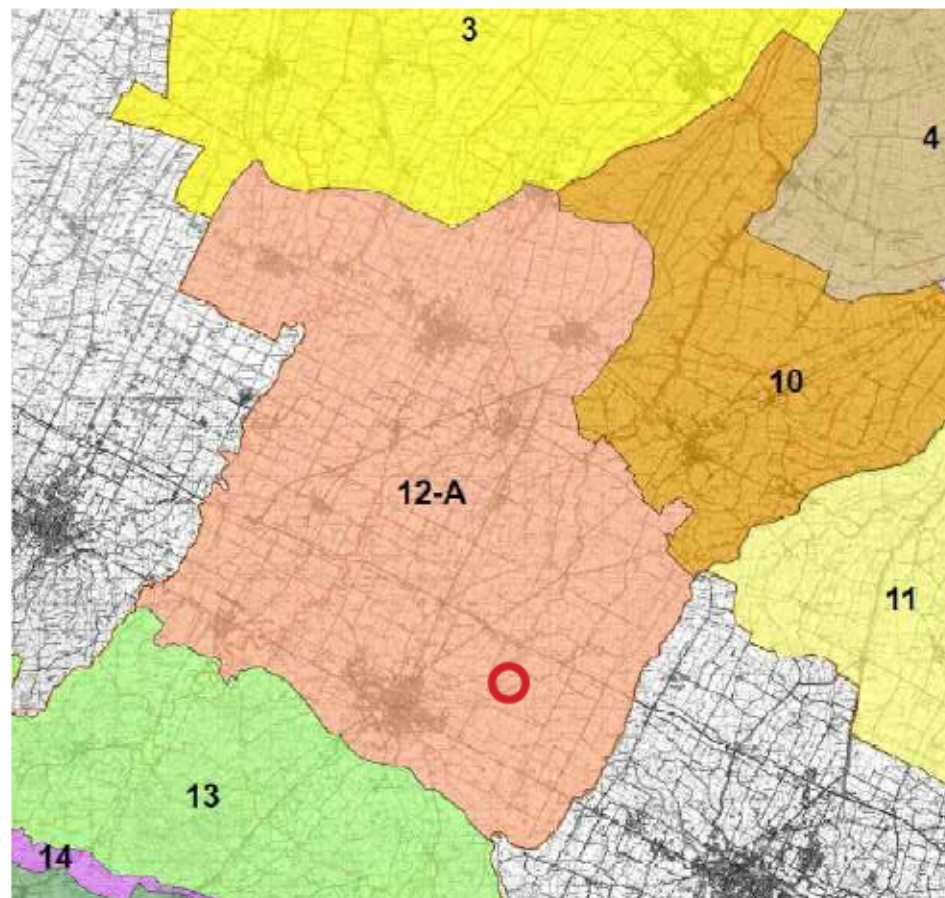
Ancora, il SISTEMA TERRITORIALE, alla tav. C.3.1.a (approfondimento relativo al SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE), individua l'uso del suolo attuale identificando la zona come principalmente destinata a frutteti e colture da legno. La tav. C.3.1.b, sempre indicativa del SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE ma relativa all'uso storico del suolo (da *Carta topografica dello Stato Pontificio e del Granducato di Toscana*, 1851), riporta il territorio in oggetto come prevalentemente coltivato a seminativo vitato (filari di vite sorretti da tutore vivo alternati a seminativo: la cosiddetta "piantata").

In riferimento agli aspetti geologici, si segnala che la tavola B.3.2 del Quadro Conoscitivo del PSCA, relativa a RISCHI NATURALI - carta della pericolosità sismica locale, del SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE, assegna alla zona la seguente categoria di suolo di fondazione: "C/D-Depositi di terreni granulari da sciolti a mediamente addensati oppure coesivi da poco a mediamente consistenti, caratterizzati da valori di VS30 variabili tra <180 e 360 m/s".

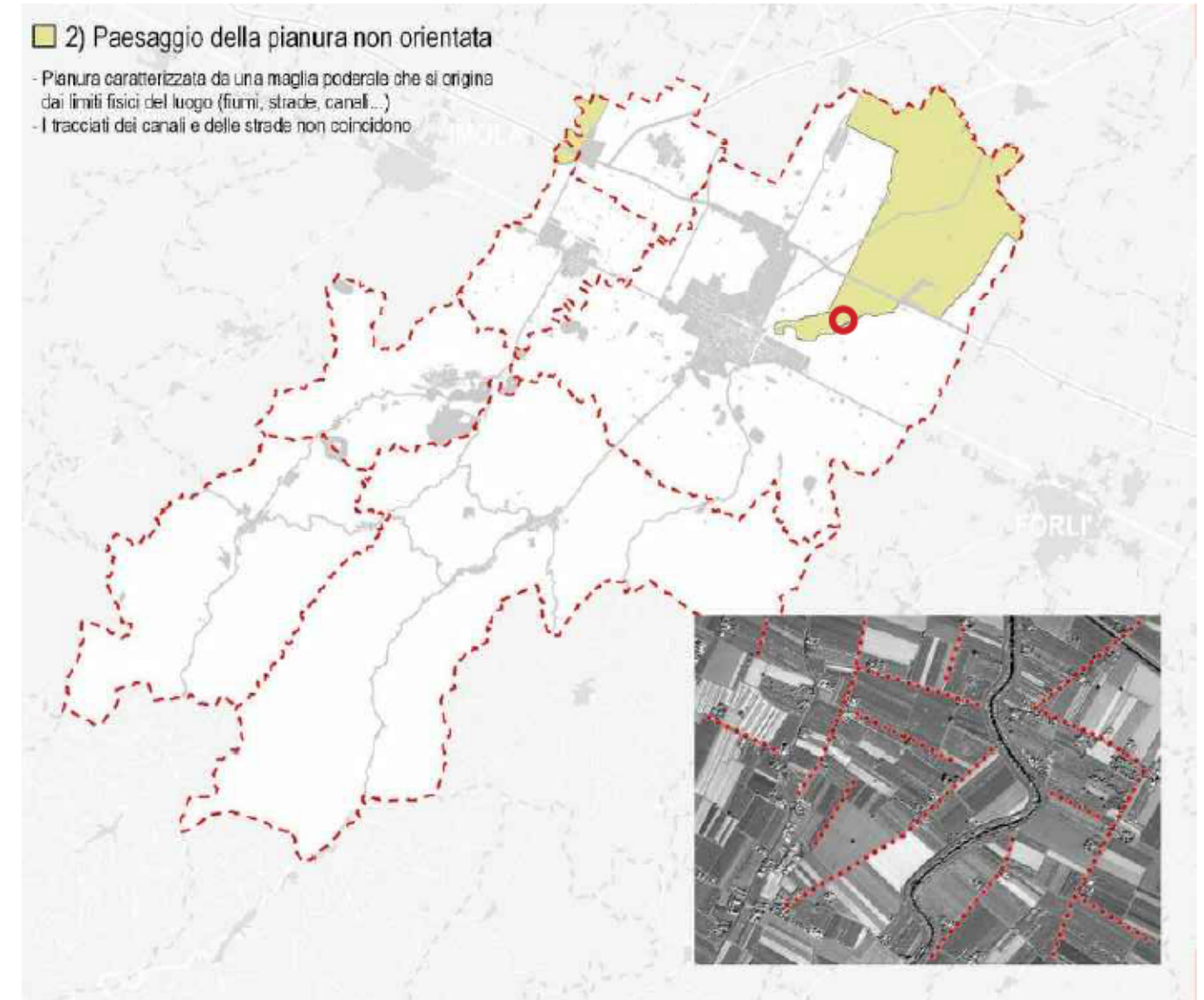
Si segnala che le prove geologiche effettuate hanno evidenziato nei primi metri di profondità la presenza di depositi alluvionali di pianura limosi-argillosi normalconsolidati a cui seguono litotipi a



Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR
Stralcio Tav. 4 - Unità di Paesaggio
Unità 7 - PIANURA ROMAGNOLA

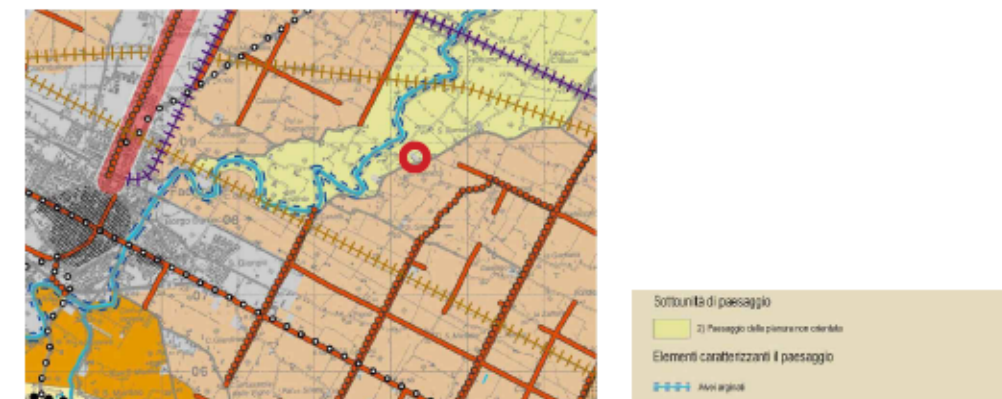


Piano Territoriale Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP
Stralcio Tav. 1 - Unità di Paesaggio
Unità 12-A - CENTURIAZIONE



2) Paesaggio della pianura non orientata

- Pianura caratterizzata da una maglia poderalo che si origina dai limiti fisici del luogo (fiumi, strade, canali...)
- I tracciati dei canali e delle strade non coincidono



PSC Associato 2009
QUADRO CONOSCITIVO
SISTEMA TERRITORIALE
Stralcio Tav. C.3.1.c scala 1:50.000
SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE - analisi specialistica - sottounità di paesaggio
sottounità 2 - paesaggio della pianura non orientata

componente sabbioso-limosa addensata con livelli sottili argilloso-limosi dotati di buona consistenza. Si è pertanto riscontrata una situazione favorevole alla futura edificazione.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Rispetto alla Scheda R.19, il procedimento in oggetto è mirato all'ampliamento dell'area a disposizione dell'attività mediante l'acquisizione di due fasce a sud-est e nord-ovest rappresentate, rispettivamente, dalla particella 50 e dalle particelle 130 e 132 (FIGURA 7), portando l'area di pertinenza a circa 15700 mq (FIGURA 7bis). Tale ampliamento è motivato dalla necessità di dotare il complesso di un nuovo corpo di fabbrica (da erigere in continuità con l'esistente, a nord-est) costituito da un capannone prefabbricato in c.a. di circa 2000 mq destinato a deposito e di nuove tettoie funzionali alle attività di carico e scarico del materiale. Le tettoie sono di analoga tipologia costruttiva e medesima altezza: quella contigua al deposito, dotata di lucernari in copertura, si sviluppa su circa 500 mq, l'altra su circa 180 mq.

L'ampliamento, pertanto, non aumenta la superficie degli spazi riservati alla produzione ma solo quelli di stoccaggio dei materiali, con la razionalizzazione della logistica e delle attività di carico e scarico (FIGURA 8).

Relativamente ai fabbricati esistenti, si prevede un intervento di riqualificazione estetica e funzionale del prospetto sud-ovest (FIGURA 9), di maggiore visibilità dalla strada: una porzione di facciata (corrispondente al corpo di fabbrica a destinazione produttiva di più datata edificazione, risalente al 1965) sarà rivestita con pannelli in lamiera stirata che, raccordandosi in altezza al capannone adiacente e dunque armonizzando la composizione del prospetto, costituiranno anche un efficace sistema di controllo solare.

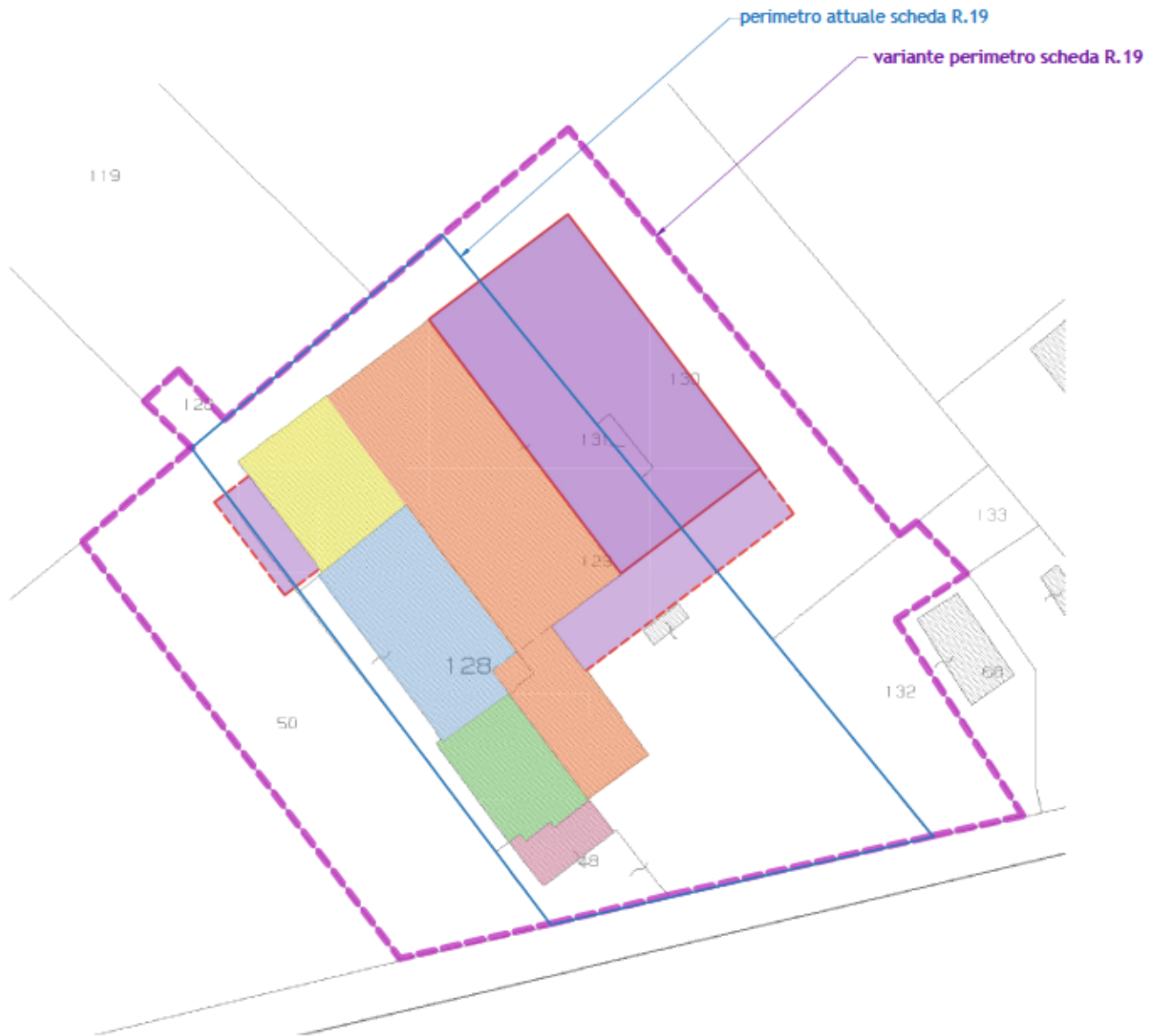
Al fine di migliorare la gestione del traffico in entrata ed uscita da Via Reda, è stato previsto un nuovo accesso carraio di ml. 10 per l'esclusiva uscita dei mezzi pesanti (il cui ingresso resta limitato al passo carraio esistente) e per l'entrata, la sosta e l'uscita delle autovetture; per tale nuovo accesso è stato richiesto ed ottenuto il rilascio di autorizzazione da parte della Provincia di Ravenna.

Il progetto prevede una più razionale organizzazione dei flussi di lavoro (FIGURA 10): con ingresso da Via Reda tramite un nuovo tracciato interno in diagonale (in pavimentazione industriale, come tutti gli spazi esterni pavimentati ad eccezione del tratto asfaltato del nuovo passo carraio) che permetterà ai mezzi pesanti di raggiungere il retro del complesso edilizio, le materie prime (principalmente fibre di poliestere in balle), verranno introdotte tramite il portone sito a nord-ovest nel nuovo deposito, dove avverrà lo stoccaggio in attesa del trasporto nell'adiacente zona lavorazione. Il prodotto finito (in rotoli o pannelli), in uscita dalla medesima zona lavorazione, sarà collocato in altre parti del nuovo deposito. Il

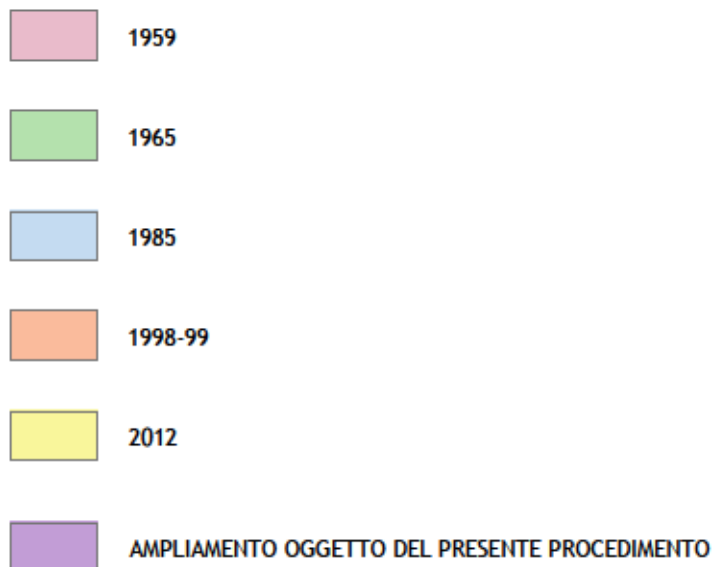


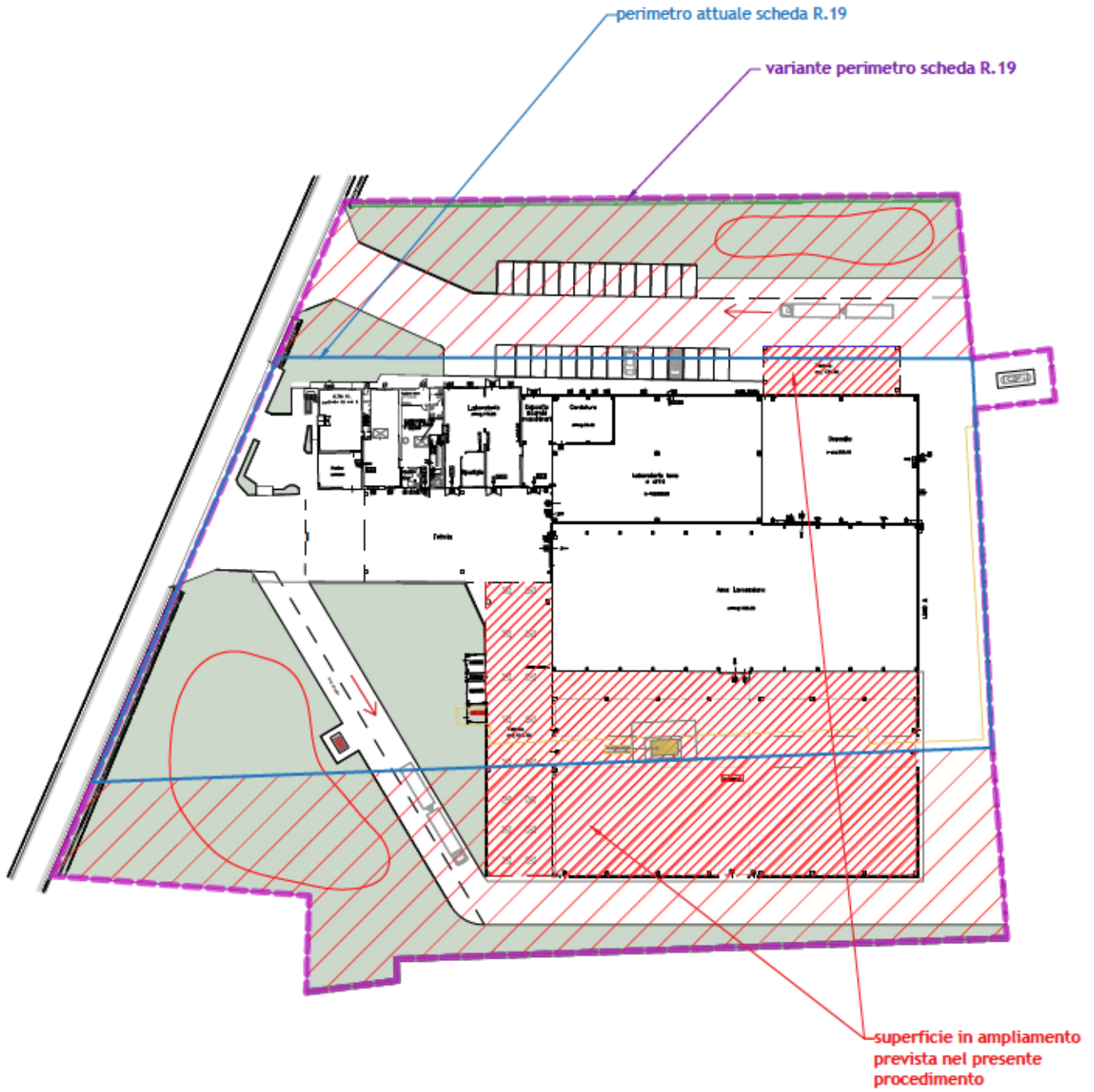
— Superficie attuale TARLAZZI S.R.L.

— Ampliamento



SCHEMA SINOTTICO SU BASE CATASTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER ANNO DI REALIZZAZIONE COMPARATO CON L'INTERVENTO IN PROGETTO





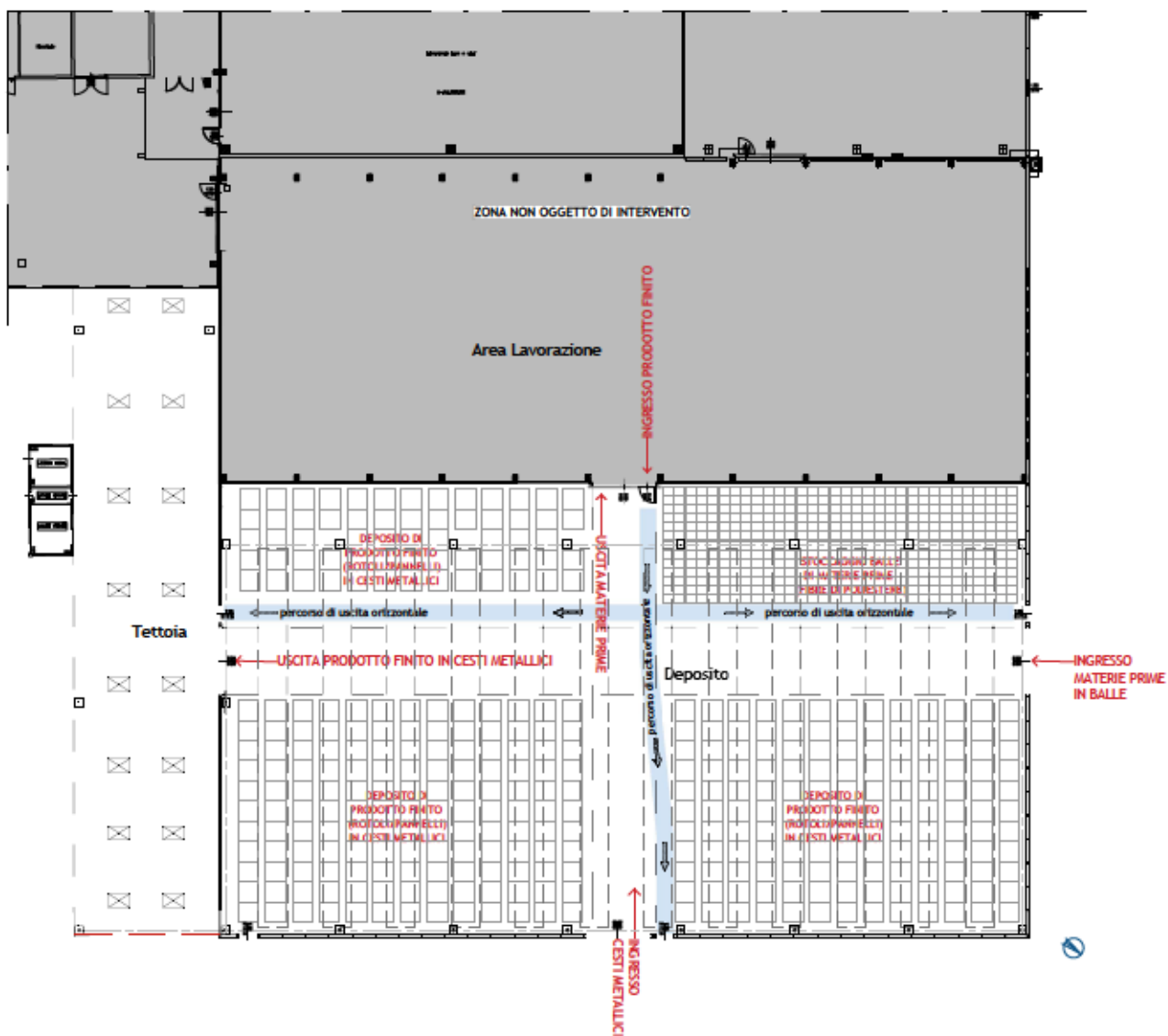
Planimetria di comparazione



Vista aerea del complesso in relazione alla nuova superficie di progetto



Vista del complesso da Via Reda (prospetto sud-ovest)



Dettaglio della pianta con layout dell'ampliamento e definizione dei flussi di lavoro

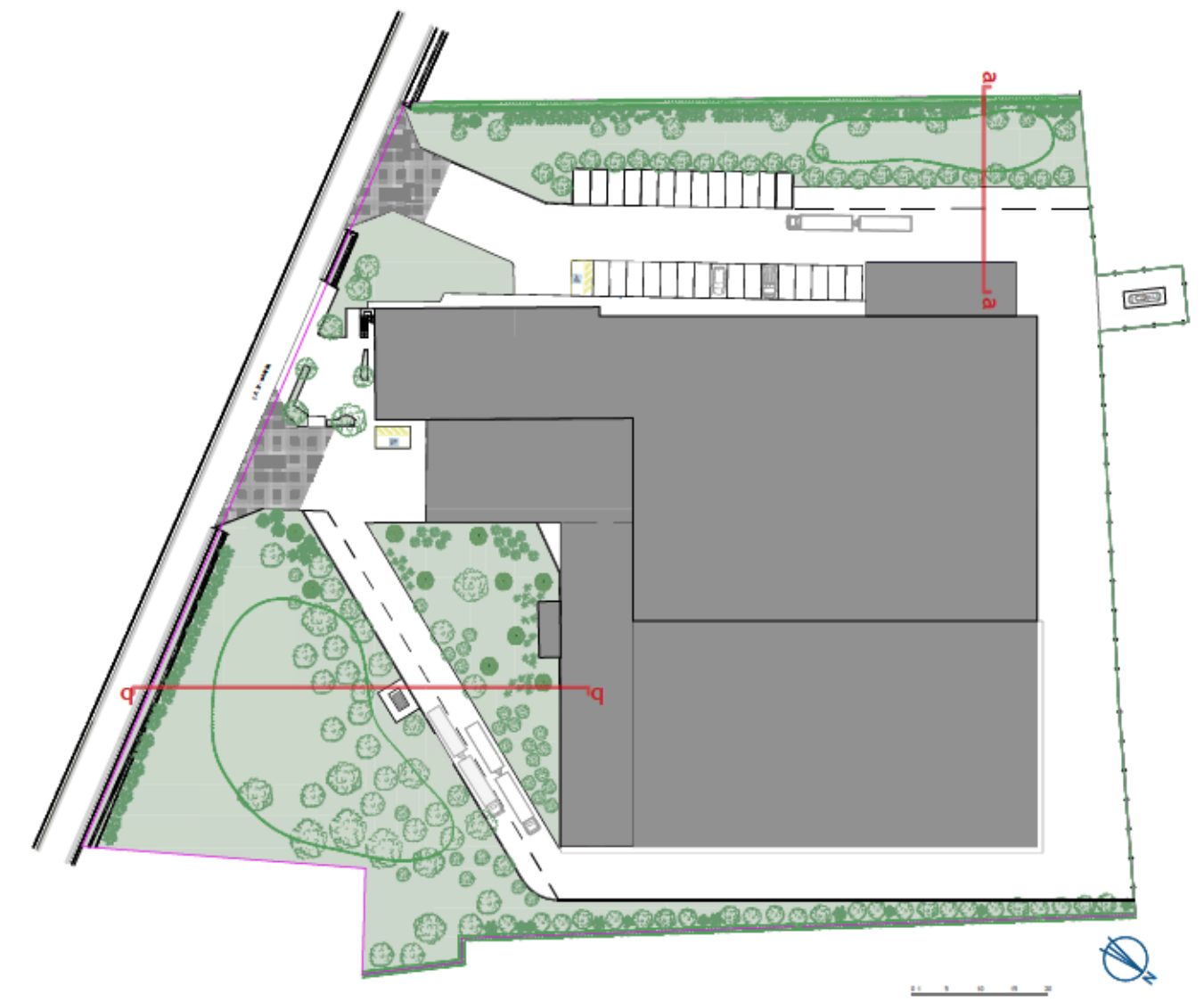
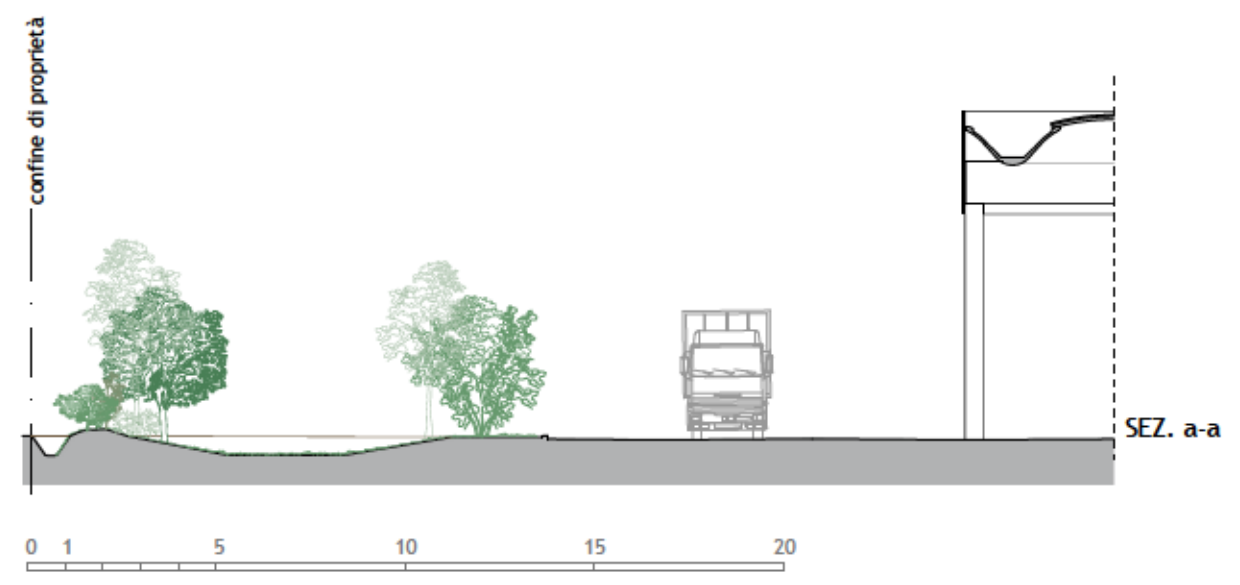
prodotto è trasportato in cesti metallici, il cui ingresso è previsto dal portone posto a nord-est. L'uscita del materiale finito per il carico sui mezzi di trasporto, infine, avverrà a sud-est, in posizione protetta dalla nuova tettoia. Sulla parte esistente del complesso edilizio non è prevista alcuna modifica: l'edificazione della nuova tettoia a sud-est, funzionale alle attività di carico della merce in uscita (come sopra descritto), non costituisce una riduzione significativa dell'illuminazione naturale dell'area lavorazione: il calcolo del fattore medio luce diurna determina un valore superiore al 2% prescritto dalle norme vigenti.

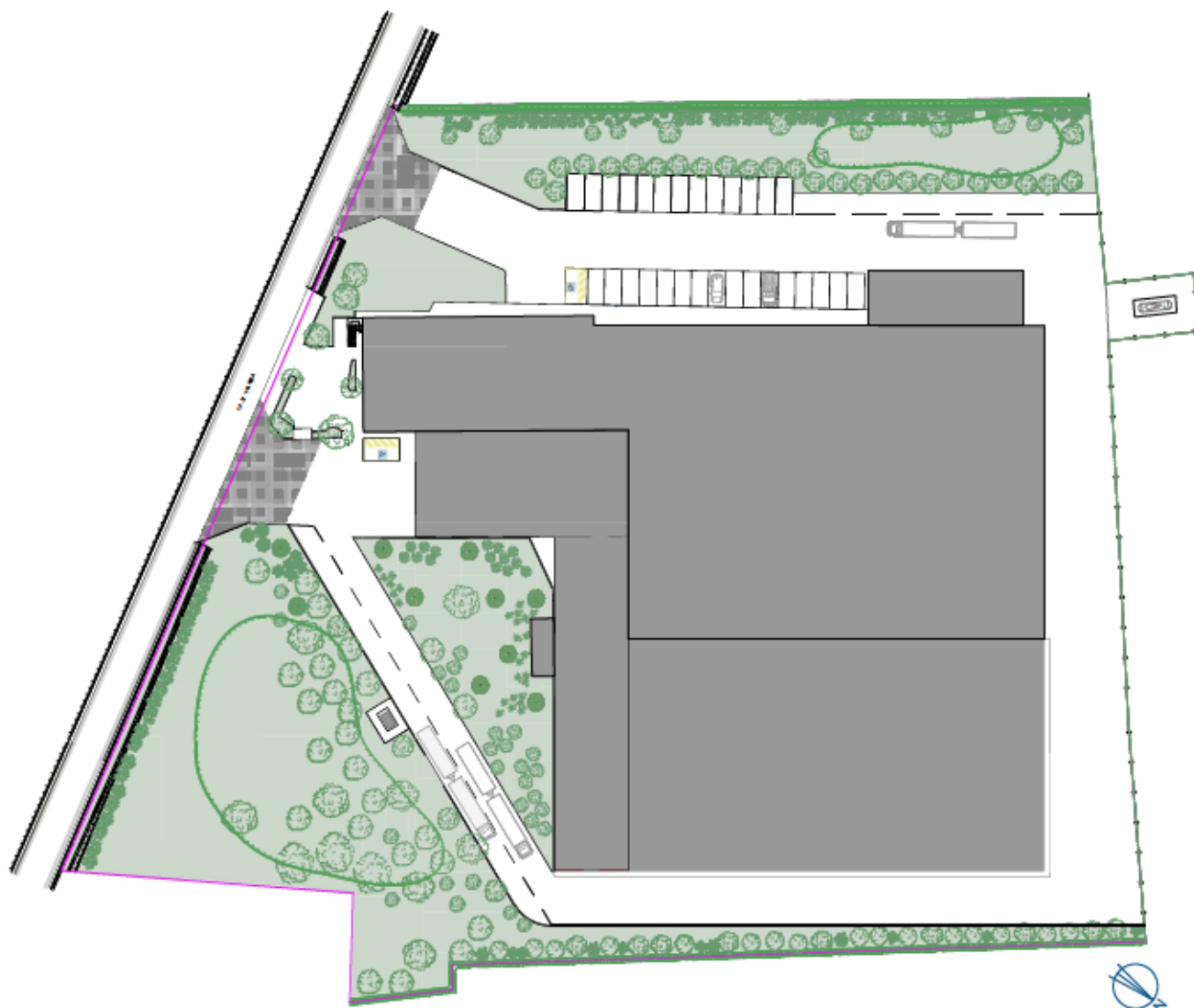
L'intervento non comprende modifiche ai profili plano-altimetrici del sito, ad eccezione dell'esecuzione delle lievi depressioni rappresentate dai bacini di laminazione e della modellazione dei fossi sui confini nord-est e sud-ovest (FIGURA 11). Non sono previste recinzioni se non sul limite nord-ovest del sito, dove (per l'esiguità dello spazio che non consente la formazione di una fascia a verde) è inserita una rete con rampicante.

Una parte consistente del progetto è stata dedicata allo studio del verde, specificamente mirato alla valorizzazione del sito oltre che alla riduzione dell'impatto edilizio (FIGURA 12). Rimandando agli opportuni elaborati grafici per una lettura completa, si individuano tre zone, ciascuna delle quali con specifiche peculiarità: una siepe alberata a sud-ovest, dove si svilupperà anche un bacino di laminazione, un filare di alberi a nord-est integrato da specie arbustive, a sud-ovest un'area boscata divisa in due parti dal nuovo tratto di strada interna, in cui il verde ha la superficie più estesa e dove è posto anche un altro bacino di laminazione. Sul limitare del terreno verso il fosso di Via Reda è posta una fascia di arbusti.

La realizzazione dei sopra citati spazi verdi si ritiene possa qualificare positivamente l'inserimento del progetto nell'ambiente, garantendo un valido contrasto all'inquinamento e ponendosi come una delle "aree puntiformi o sparse" che costituiscono una delle componenti principali delle reti ecologiche (FIGURA13). Le essenze arboree ed arbustive sono state selezionate in armonia con il contesto rurale in cui si trova il sito. La proprietà ha inoltre manifestato l'intenzione di usufruire dell'opportunità offerta dalla Regione Emilia-Romagna con il progetto "Mettiamo radici per il futuro" (Delibera della Giunta Regionale n. 817 del 31/05/2021) di ritirare gratuitamente presso vivai accreditati gli alberi da mettere a dimora: le essenze indicate appartengono all'elenco delle specie selezionate dalla Regione per la zona in esame.

DETTAGLIO AREE A VERDE





DISTRIBUZIONE INDICATIVA DI ALBERATURE E ARBUSTI IN PROGETTO

Alberi: totale 160 (esistenti 20)

<i>acer platanoides</i> (acero platanoides)	n. 12
<i>acer campestre</i> (acero campestre)	n. 25
<i>cercis siliquastrum</i> (albero di giuda)	n. 5
<i>prunus avium</i> (ciliegio selvatico)	n. 6
<i>fraxinus excelsior</i> (frassino maggiore)	n. 5
<i>fraxinus ornus</i> (frassino orniello)	n. 4
<i>morus alba</i> (gelso bianco)	n. 7
<i>quercus ilex</i> (leccio, leccio cespuglio)	n. 13
<i>punica granatum</i> (melograno)	n. 16
<i>corylus avellana</i> (nocciolo)	n. 35
<i>quercus robur</i> (farnia)	n. 4
<i>quercus robur fastigiata</i> (quercia piramidale)	n. 8

Arbusti: totale 478

<i>laurus nobilis</i> (alloro)	n. 35
<i>ligustrum vulgare</i> (ligustro)	n. 270
<i>lagerstroemia</i> (lagerstroemia)	n. 15
<i>prunus cerasifera</i> (mirabolano)	n. 4
<i>hippophae rhamnoides</i> (olivello spinoso)	n. 14
<i>rosa</i> (rosa rifiorente)	n. 17
<i>rosa canina</i> (rosa canina)	n. 98
<i>cotinus coggygria</i> (scotano)	n. 9
<i>tamarix</i> (tamerice)	n. 16



FOTOINSERIMENTO DEL PROGETTO SU VISTA AEREA

VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO IN OGGETTO A VINCOLI E PRESCRIZIONI, EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'INTERVENTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI E TERRITORIALI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI EVENTUALI INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Relativamente alla pianificazione di livello regionale e provinciale, oltre ai riferimenti già riportati, si segnala che il PTPR (alla Tav. 1) non assegna all'area alcun ambito di tutela. Il sito appartiene ad un'area avente destinazione prevalentemente agricola: la funzione produttiva dell'insediamento in oggetto, ormai consolidata, si ritiene sostenibile: l'ampliamento in oggetto è funzionale ad una migliore gestione degli spazi esterni e risponde all'effettivo bisogno, da parte della ditta insediata, di ambienti di deposito e stoccaggio del materiale, senza intervenire sulle superfici destinate alla produzione. L'intervento prevede inoltre una particolare attenzione verso gli spazi a verde, integrandone la progettazione con l'inserimento di bacini di laminazione adeguatamente dimensionati in funzione dell'aumento di superficie impermeabile.

Il PTCP alla tav. 2.16 (FIGURA 14) inserisce parte del sito entro la perimetrazione dei "Dossi di ambito fluviale recente", le cui forme di tutela sono disciplinate all'art. 3.20 delle Norme. Il progetto si ritiene compatibile con le prescrizioni riportate, in quanto la nuova edificazione è strettamente necessaria alle esigenze dell'azienda, è in continuità con l'esistente e non prevede modifiche all'assetto morfologico del sito.

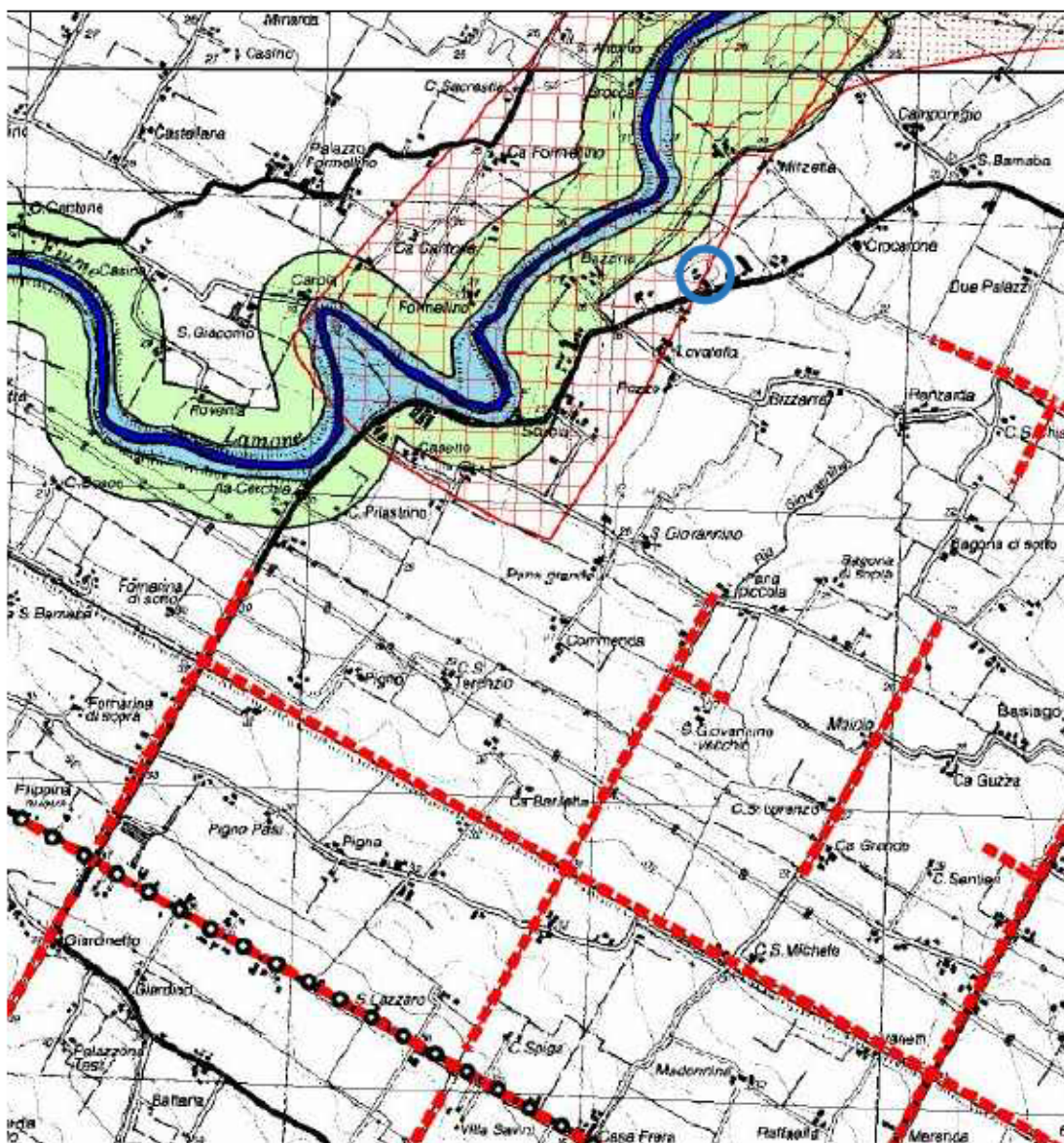
Alla tavola 3 del PTCP, Carta della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee, si rileva che il sito è escluso dai livelli di tutela considerati, mentre è individuata Via Reda entro la "Rete Stradale Minore" alla tavola 5, Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale.

La tavola 6 del PTCP (FIGURA 15), Progetto reti ecologiche in Provincia di Ravenna, individua parte del sito nelle "Fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici primari": come già accennato in precedenza, le dotazioni ambientali in progetto sono previste come componenti di reti ecologiche e concorrono sia a mitigare l'impatto costituito dall'ampliamento edilizio che ad incrementare la qualità ambientale dell'intero complesso. Essendo l'insediamento situato in un contesto rurale, gli spazi verdi progettati concorrono pertanto a costruire quel "connettivo ecologico diffuso" che è richiamato all'art. 7.3 delle Norme.

Per quanto riguarda la pianificazione comunale, l'area è oggetto della Scheda progetto R.19.

In riferimento alla Scheda dei Vincoli del RUE, di seguito, per ciascun ambito di vincolo si riportano gli aspetti di tutela e, successivamente, gli elementi che individuano la compatibilità del progetto e gli eventuali interventi di mitigazione previsti (FIGURA 16, FIGURA17).

NATURA E PAESAGGIO - Dalla tutela sovraordinata del PTCP, come precedentemente anticipato, si rileva che parte dell'area (non quella entro cui è prevista la costruzione del fabbricato in ampliamento)



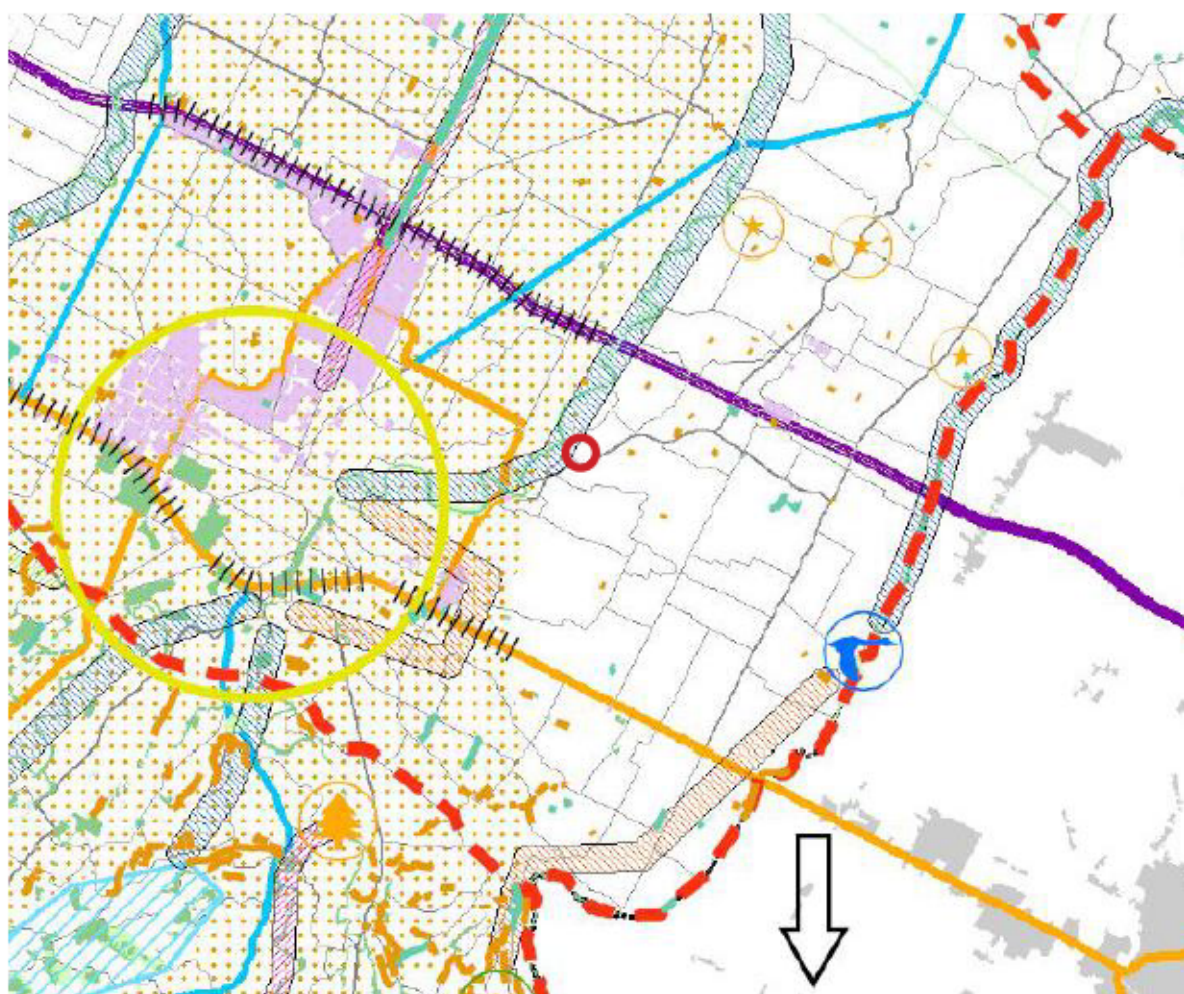
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP
Stralcio Tav. 2-16 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali

Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale





AMBITI DI TUTELA

 Dossi di ambito fluviale recente

Art. 3.20b



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP
 Stralcio Tav. 6 - Progetto reti ecologiche in Provincia di Ravenna

- Reti ecologica di primo livello esistente**
-  Matrice naturale primaria
 -  Area a naturalità significativa, di completamento alla matrice naturale primaria
 -  Elementi di connettività ecologica tra la costa e l'entroterra
 -  Fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici primari

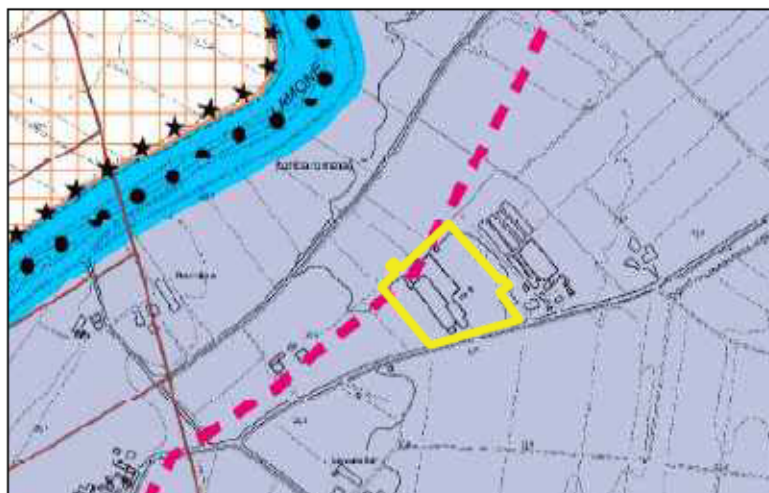


RUE 2014
 Stralcio Tav. A.14. scala 1:10.000
 TAVOLA DEI VINCOLI: natura e paesaggio

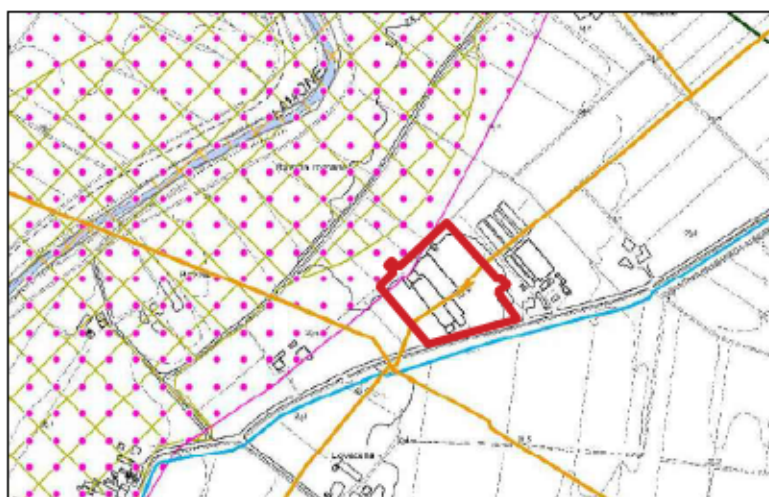


RUE 2014
 Stralcio Tav. B.14. scala 1:10.000
 TAVOLA DEI VINCOLI: storia e archeologia





RUE 2014
 Stralcio Tav. C.14. scala 1:10.000
 TAVOLA DEI VINCOLI: sicurezza del territorio



RUE 2014
 Stralcio Tav. D.14. scala 1:10.000
 TAVOLA DEI VINCOLI: impianti e infrastrutture



è inclusa nei “dossi di ambito fluviale recente”, mentre non ricade all’interno delle zone di tutela paesaggistica.

Si ritiene che l’intervento sia compatibile, non essendo presenti interferenze o interazioni fra l’area oggetto di variante urbanistica e l’ambito di vincolo considerato.

La zona rurale entro cui è dislocato il sito è ad alta vocazione produttiva agricola e pertanto già fortemente antropizzata e dotata di ordinari vincoli di tutela, essendo destinata ad un’attività di produzione ad alta intensità e concentrazione. L’ampliamento in progetto, inoltre, per entità di volume e dislocazione, si ritiene non rappresenti un’alterazione significativa del luogo: interessa un’area non prospiciente la strada ed è dotato di caratteristiche costruttive omogenee alla porzione in essere.

Si ribadisce che, per concorrere alla mitigazione dell’impatto edilizio ed all’incremento della qualità ambientale rispetto alla situazione attuale, è stato specificamente elaborato il progetto del verde in precedenza descritto.

STORIA E ARCHEOLOGIA - L’area ricade nelle “zone a media potenzialità archeologica”, di cui all’art. 23.5 dell’elaborato P.2 del RUE.

In riferimento all’ambito in oggetto, si ritiene che l’intervento sia compatibile: si procederà ad un controllo archeologico in corso d’opera sulle zone interessate dalle nuove fondazioni (che raggiungono una profondità superiore al metro), controllo che sarà eseguito da operatori archeologi specializzati; almeno 10 giorni prima dell’inizio lavori sarà trasmessa alla competente Soprintendenza archeologica una comunicazione con indicazione del nominativo della ditta e/o persona incaricata scelta .

Si evidenzia che non sono presenti edifici di valore prossimi al complesso in oggetto e che l’area è esclusa sia dalle Zone di tutela dell’impianto storico della centuriazione che dalle Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale.

SICUREZZA DEL TERRITORIO - Nell’ambito di pertinenza dell’Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli), il Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli include la zona nelle “aree di potenziale allagamento” ed i fabbricati esistenti sono delimitati a nord-ovest dalla linea che identifica la “distanza di rispetto dai corpi idrici”.

Si ritiene che l’intervento sia compatibile: la progettazione dell’ampliamento seguirà le indicazioni di cui al punto 6 della Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, ai sensi degli artt. 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano. Sarà pertanto previsto il rispetto della normativa relativa agli accorgimenti da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell’Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

La rispondenza dell’intervento ai requisiti di cui all’art. 26.2 del RUE – prestazione sicurezza prevede, come già accennato, la realizzazione di idonei bacini di laminazione dimensionati ai sensi delle indicazioni derivanti dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell’Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

Per quanto attiene alla tutela dall'inquinamento acustico, si provvede alla redazione della documentazione di impatto acustico del sito.

La nuova illuminazione esterna è progettata in conformità alla vigente normativa per il contenimento dell'inquinamento luminoso.

L'intervento è soggetto alla valutazione da parte dei Vigili del Fuoco: il nuovo fabbricato, adibito a deposito, costituirà compartimento antincendio autonomo rispetto al restante complesso edilizio. Le pareti confinanti con gli altri edifici avranno specifiche caratteristiche di resistenza al fuoco.

Oltre all'ampliamento, è previsto lo spostamento del deposito di gasolio per autotrazione (attualmente interagente con l'area di sedime del nuovo fabbricato): la nuova posizione manterrà le stesse caratteristiche di sicurezza presenti nella collocazione sito iniziale.

IMPIANTI E INFRASTRUTTURE - Si evidenzia la presenza di una linea elettrica da 15KV che attraversa l'area da sud-ovest a nord-est, mentre a nord-ovest dei fabbricati si estende una fascia che rientra nelle "aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani speciali e speciali pericolosi".

Si ritiene che l'intervento sia compatibile: è stato avviato il procedimento per la rettifica del tracciato ed il parziale interrimento della linea elettrica per la correzione dell'interferenza con il sito. Si segnala inoltre che la cabina di trasformazione presente non sarà soggetta a modifiche e che per la stessa è prevista una DPA (distanza di prima approssimazione) pari a m. 1,50: nella fascia definita da tale distanza (dove non è consentito lo stazionamento permanente di persone per un tempo superiore a quattro ore) si prevede esclusivamente il transito di mezzi per il carico/scarico.

Come già anticipato, il progetto include anche l'apertura di un nuovo passo carrabile destinato all'attività, per il quale la Provincia di Ravenna ha già rilasciato un parere positivo. Tale accesso consentirà una migliore gestione sia del traffico interno che di quello su Via Reda: i mezzi pesanti avranno infatti l'obbligo di ingresso dal passo carraio esistente e quello di uscita tramite il nuovo accesso, con conseguente minore impatto sul traffico veicolare lungo Via Reda.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di quanto sopra esaminato, si ritiene che il procedimento in oggetto rappresenti un intervento limitato sia come estensione che come impatto sull'ambiente, sul territorio, sulla salute umana e sul patrimonio culturale e paesaggistico. L'introduzione del nuovo accesso carrabile destinato all'attività e delle nuove piantumazioni derivanti dal progetto del verde possono comunque considerarsi misure efficaci per incrementare la qualità del sito e mitigare le criticità rappresentate dall'interazione fra il traffico ordinario di Via Reda e l'innesto e l'uscita dall'area artigianale dei mezzi pesanti e dall'impatto edilizio delle nuove costruzioni.

Si ritiene pertanto che il progetto di variante alla scheda progetto R.19 "Area di Via Reda – Tarlazzi" sia compatibile dal punto di vista della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.

Faenza, 09 marzo 2023

Arch. Luca Frontali
(firmato digitalmente)