

**OGGETTO: RICHIESTA INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI, ART.18 L.R. 15/2013, PER LA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE AVENTE P.G. NCI N. 24829 DEL 13/11/2024 RELATIVA ALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI E NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO DA DESTINARE A "CASA DEGLI EVENTI" ALL'INTERNO DELL'AUTODROMO (EX Art. 53 LR 24/2017), SITO IN VIA KENNEDY 12 - F. 164, MAPP.LI 21,277,468,470,472,482,490,491 (PEC del 18/12/2024 con PG: 0042760/2024)**

La presente relazione tratta ed esplicita le integrazioni di cui alla richiesta pervenuta via PEC in data 18/12/2024 con PG: 0042760/2024

**Punto 1** In merito alla richiesta di autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. 42/2004), integrare la documentazione:

- a. fornendo maggiori elementi sugli interventi che saranno realizzati nell'area esterna al fabbricato, migliorando la rappresentazione grafica con più dettagli e con descrizione di materiali e colori;
- b. produrre un progetto del verde descrivendo le essenze da mantenere e le eventuali essenze da implementare;
- c. con rendering di progetto che riprendono più punti di vista, in particolare con una visione dal basso più realistica rispetto alla visuale dei fruitori.

a. Vedi Elaborati allegati all'integrazione:  
*PFTE-AR-003\_Planimetria generale con sistemazioni esterne*

b. Vedi Elaborato allegato all'integrazione:  
*PFTE-S-REL-011\_Progetto del verde*  
Nella planimetria sono state riportate tutte le alberature esistenti, di progetto e quella oggetto di abbattimento.

c. Vedi Elaborato allegato all'integrazione:  
*PFTE-S-REL-003b\_Fascicolo fotosimulazioni paesaggistica*

**Punto 2** Indicare sulla Tav. *PFTE-AR-002 "Progetto - planimetria generale e inquadramento"* le distanze dal confine di proprietà, dai fabbricati limitrofi e dalle strade, a dimostrazione che il nuovo edificio rispetti il coefficiente di 0,35 (D/H) riportato sulla Scheda del RUE "APF 2: Autodromo Enzo e Dino Ferrari".

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-AR-002\_Planimetria generale – inquadramento*

Si riporta di seguito tabella di verifica delle distanze del nuovo edificio da confini, fabbricati limitrofi e strade:

| DISTANZA DA          |                        | D<br>DISTANZA<br>MINIMA (m) | H<br>ALTEZZA (m) | D/H<br>RAPPORTO | VERIFICA                                                                |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Confini di proprietà |                        | 1,50                        |                  |                 | 1,5 = 1,5 verificato<br>Art. 3.2.2 da Tomo III del Rue per<br>pergolati |
| Edifici limitrofi    |                        | 300,25                      | 8,60             | 49,419          | > 0,35 verificato                                                       |
| Strade               | Pista dell'autodromo   | 13,32                       | 8,60             | 1,549           | > 0,35 verificato                                                       |
|                      | Strada via J.F.Kennedy | 44,52                       | 8,60             | 5,177           | > 0,35 verificato                                                       |

**Punto 3 Dimostrare la capacità edificatoria dell'intervento di cui alla scheda di RUE "APF 2: Autodromo Enzo e Dino Ferrari" tenendo in considerazione il recupero delle superfici degli edifici demoliti. Si precisa che l'intervento si inquadra in ristrutturazione edilizia previa demolizione dei fabbricati esistenti con ampliamento.**

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*ATUSS\_CASA EVENTI\_Dichiarazione capacità edificatoria Autodromo\_CONAMI*

Si riporta di seguito la tabella delle superfici Stato di Fatto:

|   |                                 |                 |
|---|---------------------------------|-----------------|
| A | Abitazione                      | sub. 6, 7, 8, 9 |
| B | Deposito esterno (ex stalletti) | sub. 4          |
| C | Magazzino                       | sub. 5          |

| Piano | N. locale | Descrittivo Locale | SU (mq)          | SA (mq)       | escluse SU e SA | SL (mq)       |
|-------|-----------|--------------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 0     | 1         | Autorimessa        |                  | 37,77         |                 | 505,10        |
| 0     | 2         | Cantina            |                  | 26,76         |                 |               |
| 0     | 3         | Cantina            |                  | 57,50         |                 |               |
| 0     | 4         | Cantina            |                  | 11,21         |                 |               |
| 0     | 5         | Disimpegno         |                  | 5,56          |                 |               |
| 0     | 6         | WC                 | 1,12             |               |                 |               |
| 0     | 7         | Ripostiglio        | 0,89             |               |                 |               |
| 0     | 8         | Cucina             | 16,01            |               |                 |               |
| 0     | 9         | Scala interna      | 1,40             |               |                 |               |
| 0     | 10        | Scala              | 5,88             |               |                 |               |
| 1     | 1         | Camera             | 28,18            |               |                 |               |
| 1     | 2         | Camera             | 11,52            |               |                 |               |
| 1     | 3         | Cucina             | 29,13            |               |                 |               |
| 1     | 4         | Camera             | 14,29            |               |                 |               |
| 1     | 5         | Camera             | 14,77            |               |                 |               |
| 1     | 6         | Camera             | 20,45            |               |                 |               |
| 1     | 7         | Camera             | 14,24            |               |                 |               |
| 1     | 8         | Bagno              | 2,33             |               |                 |               |
| 1     | 9         | Bagno              | 6,71             |               |                 |               |
| 1     | 9         | Soffitta           | 14,78            |               |                 |               |
| 1     | 10        | Disimpegno         | 3,99             |               |                 |               |
| 1     | 11        | Scala              | 1,7              |               |                 |               |
| 1     | 12        | Scala ingresso     | 3,48             |               |                 |               |
| 2     | 1         | Soffitta           | 40,24            |               |                 | 61,00         |
| 2     | 2         | Soffitta           | 37,6             |               |                 |               |
|       |           |                    | <b>268,71</b>    | <b>138,8</b>  |                 | <b>505,10</b> |
| Piano | N. locale | Descrittivo Locale | SU (mq)          | SA (mq)       | escluse SU e SA | SL (mq)       |
| 0     | 1         | Stalletto          |                  | 4,94          |                 | 61,00         |
| 0     | 2         | Stalletto          |                  | 4,96          |                 |               |
| 0     | 3         | Stalletto          |                  | 5,64          |                 |               |
| 1     | 1         | Magazzino          | 19,38            |               |                 |               |
| 1     | 2         | Magazzino          | 13,37            |               |                 |               |
|       |           |                    | <b>32,75</b>     | <b>15,54</b>  |                 | <b>61,00</b>  |
| Piano | N. locale | Descrittivo Locale | SU (mq)          | SA (mq)       | escluse SU e SA | SL (mq)       |
| 0     | 1         | Magazzino          | 56,78            |               |                 | 60,60         |
|       |           |                    | <b>56,78</b>     |               |                 | <b>60,60</b>  |
|       |           |                    | <b>TOT. (mq)</b> |               |                 |               |
|       |           |                    | <b>358,24</b>    | <b>154,34</b> | <b>0,00</b>     | <b>626,70</b> |

Si riporta di seguito la tabella delle superfici Stato di Progetto:

|   |              |  |  |
|---|--------------|--|--|
| A | Casa eventi  |  |  |
| B | Aree esterne |  |  |

  

| Dest.                   | Piano | N. locale | Descrittivo Locale                    | SU (mq)   | SA (mq) | escluse SU e SA | SL (mq) |
|-------------------------|-------|-----------|---------------------------------------|-----------|---------|-----------------|---------|
| A                       | 0     | 1         | Accoglienza                           | 56,6      |         |                 | 270     |
| A                       | 0     | 2         | Archivio                              | 5,84      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 3         | Antibagno                             | 5,26      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 4         | Bagno                                 | 2,01      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 5         | Bagno                                 | 2,21      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 6         | Bagno H.                              | 3,61      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 7         | Disimpegno                            | 3,88      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 8         | Deposito                              |           | 13,66   |                 |         |
| A                       | 0     | 9         | Ripostiglio                           |           | 1,07    |                 |         |
| A                       | 0     | 10        | Spogliatoio                           | 2,55      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 11        | Bagno personale                       | 3,89      |         |                 |         |
| A                       | 0     | 12        | Laboratorio                           | 10,94     |         |                 |         |
| A                       | 0     | 13        | Dispensa                              | 10,67     |         |                 |         |
| A                       | 0     | 14        | Scala                                 |           | 15,53   |                 |         |
| A                       | 0     | 15        | Ascensore 1                           |           | 1,54    |                 |         |
| A                       | 0     | 16        | Ascensore 2                           |           | 1,08    |                 |         |
| A                       | 0     | 17        | Locale impianti                       |           | 12,48   |                 |         |
| A                       | 0     | 18        | Portico                               |           |         | 195,90          |         |
| A                       | 0     | 19        | Tettoia                               |           | 3,58    | 22,98           |         |
| A                       | 1     | 1         | Sala                                  | 341,60    |         |                 | 394     |
| A                       | 1     | 2         | Pianerottolo scala                    |           | 5,45    |                 |         |
| A                       | 2     | 1         | Terrazza                              |           | 350,87  |                 | 394     |
| A                       | 2     | 2         | Pianerottolo scala                    |           | 6,05    |                 |         |
| TOTALE CASA EVENTI (mq) |       |           |                                       | 449,06    | 411,31  |                 | 1058    |
|                         |       |           |                                       | TOT. (mq) |         |                 |         |
|                         |       |           |                                       | 860,37    |         |                 | 1058,00 |
| B                       | 0     | 1         | Area pavimentata - cls architettonico |           | 268     |                 |         |
| B                       | 0     | 2         | Percorso in calcestruzzo              |           | 563     |                 |         |
| B                       | 0     | 3         | Ghiaia                                |           | 195     |                 |         |
| B                       | 0     | 3         | Asfalto                               |           | 165     |                 |         |
| B                       | 0     | 4         | Prato                                 |           | 2425    |                 |         |
| TOALE AREE ESTERNE (mq) |       |           |                                       |           | 3451,00 |                 |         |
|                         |       |           |                                       | TOT. (mq) |         |                 |         |
|                         |       |           |                                       | 3451,00   |         |                 |         |

Si riporta di seguito tabella di verifica della capacità edificatoria, in relazione alla Scheda d'Ambito APF2:

Verifica scheda d'ambito "APF 2: Autodromo Enzo e Dino Ferrari", aggiornata a seguito della VARIANTE 2 al R.U.E. approvata con Del. C.C. n. 177 del 14/12/2017

| Scheda d'ambito "APF 2: Autodromo Enzo e Dino Ferrari" | SU max nuova edificazione (mq) |  | SU+SA max nuova edificazione (mq) |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|
|                                                        | 8500,00                        |  | 10000,00                          |

| Interventi realizzati a seguito del 14/12/2017 (Variante 2 al R.U.E approvata con Del. C.C. n. 177 del 14/12/2017) | SU (mq)       | SA (mq)        | SU+SA (mq)     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Nuovo centro medico e nuova elisuperficie                                                                          | 4,51          | 72,21          | 76,72          |
| Moduli prefabbricati tipo container                                                                                | 57,27         | 31,43          | 88,7           |
| Passerella pedonale, servizi igienici e collegamenti verticali                                                     | 36,00         | 600            | 636            |
| Nuovi box                                                                                                          | 324,80        | 472,13         | 796,93         |
| <b>Totale</b>                                                                                                      | <b>422,58</b> | <b>1175,77</b> | <b>1598,35</b> |

| Scheda d'ambito "APF 2: Autodromo Enzo e Dino Ferrari" - Capacità edificatoria residua | SU (mq) | SA (mq) | SU+SA (mq) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------|
|                                                                                        | 8077,42 |         | 8401,65    |

| Stato di Fatto - Fabbricati esistenti da demolire | SU (mq) | SA (mq) | SU+SA (mq) |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|
|                                                   | 358,24  | 154,34  | 512,58     |

| Stato di Progetto - Casa degli Eventi | SU (mq) | SA (mq) | SU+SA (mq) |
|---------------------------------------|---------|---------|------------|
|                                       | 449,06  | 411,31  | 860,37     |

| Superfici di progetto in ampliamento (SdP - SdF) | SU (mq)                              | SA (mq) | SU+SA (mq)                           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|---------|--------------------------------------|
|                                                  | 90,82                                | 256,97  | 347,79                               |
|                                                  | < 8077,42<br>verifica<br>soddisfatta |         | < 8401,65<br>verifica<br>soddisfatta |

**Punto 4** Riportare sulla Tav. PFTE-SDF-003 “Stato di fatto – planimetrie catastali edifici rurali” le quote, dimensioni e destinazioni dei vani indicate sull'accatastamento del 02/11/2021 e definite dal rilievo del Geom. Igor Piattesi, ai fini della dimostrazione del punto 3.

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-SDF-003\_ Stato di fatto - planimetrie catastali edifici rurali*

**Punto 5** Riportare sulla tav. PFTE-SDF-002 “Stato di fatto - sezioni ambientali” le quote altimetriche del terreno per valutare eventuali modifiche morfologiche del terreno, desunte dalla Tav. PFTE-SDF-001 (Stato di fatto – planimetrie), e le altezze dei fabbricati esistenti.

Vedi Elaborati allegati all'integrazione:

*PFTE-SDF-001\_ Stato di fatto - planimetria generale*

*PFTE-SDF-002\_ Stato di fatto - sezioni ambientali*

**Punto 6** Indicare sulla Tav. PFTE-AR-006 “Progetto- piante” le superfici, dimensioni e profondità del portico e della tettoia (p.terra), al fine del loro computo nelle superfici utili, accessorie e non computabili definite dalle DTU regionali.

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-AR-006\_ Piante (piano terra, piano primo, piano secondo, coperture)*

**Punto 7** Indicare sulla tav. PFTE-AR-008a e PFTE-AR-008b le altezze interne dei piani.

Vedi Elaborati allegati all'integrazione:

*PFTE-AR-008\_ Sezioni AA, BB, CC*

*PFTE-AR-008b\_ Sezioni AA, BB, CC – Dettaglio*

**Punto 8** In merito alla Tav. PFTE-AR-003 “Progetto – planimetria generale con sistemazioni esterne” indicare le dimensioni dei posti auto pertinenziali e del corsello di manovra.

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-AR-003\_ Planimetria generale con sistemazioni esterne.*

**Punto 9** Indicare sulla Tav. PFTE-AR-010 “Elaborato grafico verifica DPR 503\_96” le dimensioni dei posti auto dedicati ai disabili.

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-AR-010\_ Elaborato grafico verifica DPR 503/96.*

**Punto 10** In merito al dimensionamento della sala posta al p. primo e del terrazzo in copertura, presentare dichiarazione del richiedente che indichi la capacità massima di persone ospitata durante gli eventi su tutta la superficie del nuovo fabbricato.

Vedasi Elaborato allegato all'integrazione:

*ATUSS\_CASA EVENTI\_ Dichiarazione capacita massima di persone\_CONAMI, coerente con quanto già indicato nella relazione “PFTE-IA-005\_RELAZIONE TECNICA ANTINCENDIO” consegnata in data 21/11/2024, PG: 0025588/2024.*

**Punto 11** Chiarire se la struttura denominata “petalo solare” è da considerarsi una tettoia o meno.

Il “petalo solare” è un pergolato ovvero una struttura atta al solo ombreggiamento della terrazza, costituita da elementi verticali e orizzontali, permeabile.

**Punto 12** Chiarimenti in merito alla copertura a verde del parcheggio indicata sulla relazione tecnica illustrativa e dimostrare analiticamente la quantità di superficie permeabile in progetto.

Per copertura verde si intende la previsione, nell'area del parcheggio, della piantumazione di 10 nuovi esemplari arborei. Si precisa che non è prevista alcuna copertura edilizia con tetto verde.

Per la dimostrazione analitica della quantità superficie permeabile in progetti vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-AR-012\_ Planimetria superficie permeabile*

**Punto 13** Presentare la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 20,21 e 22 del DPR 120/2017, utilizzando la modulistica di cui all'allegato 6 del DPR stesso, così come indicato alla voce 12.2.1.1 dell'istanza.

Suddetto elaborato "*Dichiarazione sostituiva atto notorietà – Modulo 6F*" è stato già consegnato in data 12/11/2024, PG: 0024829/2024.

**Punto 14** Integrare le conclusioni dell'elaborato geologico e sismico del 25/09/2024 (PFTE-SREL-001) con l'espressione, in rapporto al grado conoscitivo geognostico raggiunto, di un chiaro parere di fattibilità geologica e sismica delle opere in progetto in relazione ai terreni indagati.

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-S-REL-001\_Integrazioni Studio geologico – sismico* redatto e firmato dal geol. Luca Tondi.

**Punto 15** Presentare documentazione antimafia, ai sensi degli artt. 90 e 91 D.Lgs. 159/2011, oppure la dichiarazione del richiedente attestante che la società non è soggetta alla verifica.

Suddetto elaborato "*ATUSS\_CASA EVENTI\_Dichiarazione antimafia\_CONAMIf*" è stato già consegnato nell'integrazione volontaria per richiesta di parere di conformità al progetto VVF in data 21/11/2024, PG: 0025588/2024.

**Punto 16** Modulo Istat.

Vedasi Elaborato allegato all'integrazione:

*ATUSS\_CASA EVENTI\_Modello ISTAT*

Segue disamina con relative eventuali integrazioni dei singoli PARERI allegati alla richiesta di integrazioni di cui all'oggetto.

## PARERI

**Parere ARPAE Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna PG: 0041986 del 02/01/2025**

**Acque reflue domestiche** Nella relazione scarichi acque reflue pervenuta PFTE-S-REL-006 si dà evidenza che le acque reflue domestiche provengono dai WC, dai lavabi, lavandini, docce e dal laboratorio; si chiede di specificare di quale "laboratorio" si parla, in quanto non risulta descritto. Il sistema di trattamento degli scarichi domestici previsto è una sub-irrigazione (previo pozzetto di cacciata) e sistema di pretrattamento costituito da un degrassatore e da un fossa Imhoff; gli abitanti equivalenti dichiarati sono 14 AE; non è stata specificata la pendenza del terreno su cui sviluppare il sistema di subirrigazione, né la quota in cui si possa rilevare presenza della prima falda superficiale. Nella relazione geologica presentata è stato dichiarato che non è possibile collegarsi alla fognatura comunale; è necessario che venga dimostrata l'assenza di pubblica fognatura a cui condottare gli scarichi idrici con calcoli specifici, secondo quanto previsto dal Vigente Regolamento di Pubblica Fognatura. La DGR 1053/2003 alla tabella B prevede che il sistema di trattamento costituito da una subirrigazione o da una sub-irrigazione drenata, sia ammesso solo per edifici residenziali mono-bifamiliari o a civile abitazione ad uso discontinuo. Per complessi edilizi (condominio, scuola, centro sportivo, albergo, ristorante etc) sono previste altre tipologie di trattamento, quali: la fitodepurazione, l'impianto a ossidazione totale, il filtro batterico aerobico/percolatore previo passaggio in sistema di pretrattamento. Pertanto il progetto presentato non risulta essere conforme alla vigente normativa per il caso pari oggetto. Si chiede di presentare documentazione integrativa con relazione tecnica che preveda un sistema di trattamento e di scarico consentito dalla vigente normativa. Si chiede inoltre di argomentare circa il recettore finale degli scarichi: pubblica fognatura/corpo idrico superficiale, specificando le distanze dalla p.f.; relazionare sul "laboratorio" citato dalla relazione PFTE-S-REL-006

Vedi Elaborati allegati all'integrazione:

*PFTE-S-REL-006\_Relazione scarichi acque reflue*

*PFTE-IM-006\_Impianto scarichi e acque reflue*

*ATUSS\_CASA\_EVENTI\_Dichiarazione di vincoli tecnici che precludono l'allaccio alla pubblica fognatura\_FORMULA IMOLA*

**Acque bianche** Nella relazione PFTE-S-REL-006 è stato dichiarato che le acque meteoriche derivanti dalla copertura saranno raccolte in un impianto di accumulo e riutilizzo interrato di capacità pari a 13 m3 , con valvola a clapet anti reflusso, elettropompa sommersa con galleggiante. Nella relazione PFTE-G-REL-001 si evidenzia che l'uso di dette acque sarà quello irriguo. Non è stato specificato dove sarà condottato il troppo pieno dichiarato. Chiarire questo elemento. Nella relazione PFTE-S-REL-006 non viene detto nulla circa la gestione delle acque di dilavamento piazzali; si evidenzia infatti che saranno presenti 40 posti per auto/mezzi pesanti (DOIMA). E' necessario che venga presentata una descrizione in merito, indicando anche il punto di recapito terminale di dette acque, se il piazzale è impermeabile oppure no ( ci saranno elementi autobloccanti?), gli eventuali sistemi di trattamento presenti, i rifiuti presenti sul piazzale e/o eventuali depositi di materie prime/rifiuti eventualmente dilavabili.

Vedi Elaborato allegato all'integrazione:

*PFTE-S-REL-006\_Relazione scarichi acque reflue*