

**Progetto per la installazione di nuovi serbatoi di stoccaggio oli vegetali grezzi e raffinati, in ampliamento all'esistente parco serbatoi Z1 - P.D.C. ai sensi dell'Art.53 Legge Regione Emilia Romagna , 21 Dicembre 2017 , n. 24**

Ubicazione : Via Granarolo n° 102 FAENZA (RA)

Proprietà **TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.**  
Via Granarolo n° 177/3 FAENZA (RA)

Utilizzatore **TAMPIERI S.p.A.**  
Via Granarolo n° 177/3 FAENZA (RA)

## Relazione urbanistica



studio tecnico associato  
geom. *nerio moroni*  
ing. *crista sabbatani*  
arch. *massimiliano gieri*

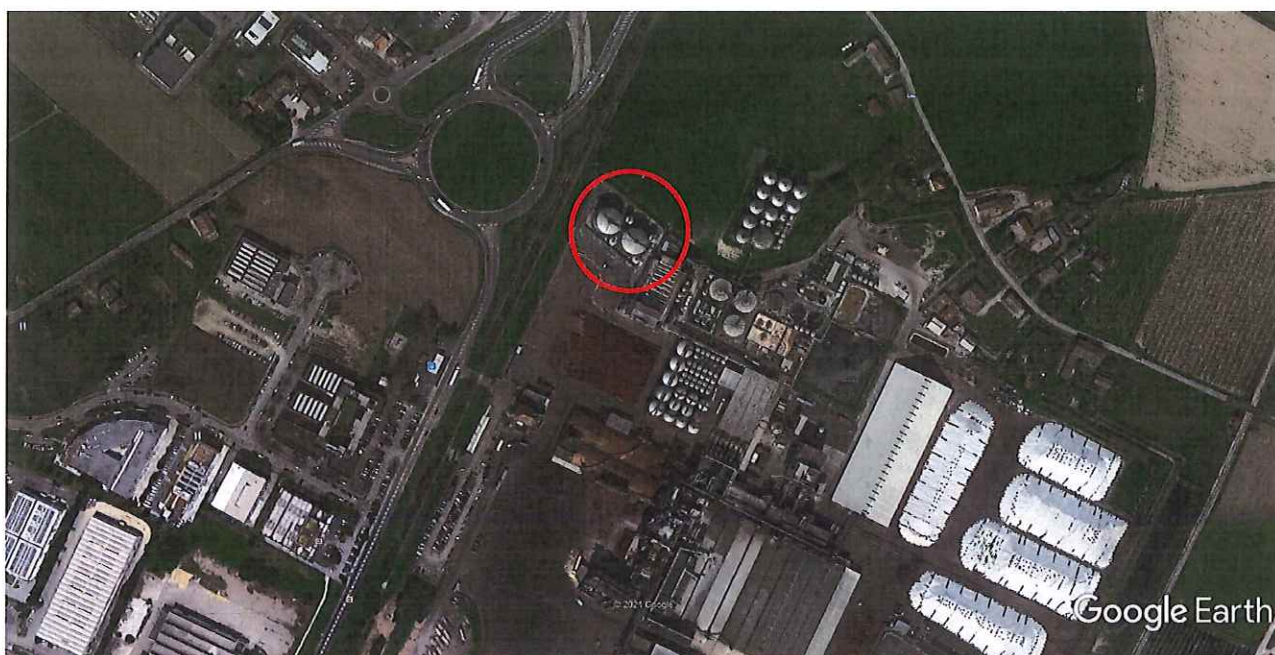


## OBIETTIVI

All'interno del sito industriale Tampieri s.p.a. in Granarolo n° 102 Faenza , è attualmente operativo il deposito olio denominato Z1, si compone di un bacino di contenimento in cemento armato all'interno del quale sono installati due grossi serbatoi n. 132 – 133, oltre ad altri 4 serbatoi installati successivamente con Permesso di Costruire Autorizzazione Unica Suap n. 752/2015 Prot. n. 15799 del 20/10/2015. L'azienda ha necessità di ampliare il suddetto parco serbatoi, mediante la realizzazione di quattro nuovi serbatoi, i quali hanno funzione esclusivamente tecnologica. Le caratteristiche di progetto, indispensabili per migliorare le condizioni d'uso e gestionali dell'azienda prevedono per i serbatoi una altezza superiore a quella ammessa dalle norme di attuazione di RUE vigenti. L'altezza maggiore è basata anche sulla volontà di ottimizzare il territorio dell'azienda e utilizzare più efficacemente il suolo industriale.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di variante urbanistica è situata in zona produttiva, in prossimità del casello autostradale A14, accessibile dalla via Granarolo. Si riporta di seguito l'immagine satellitare.



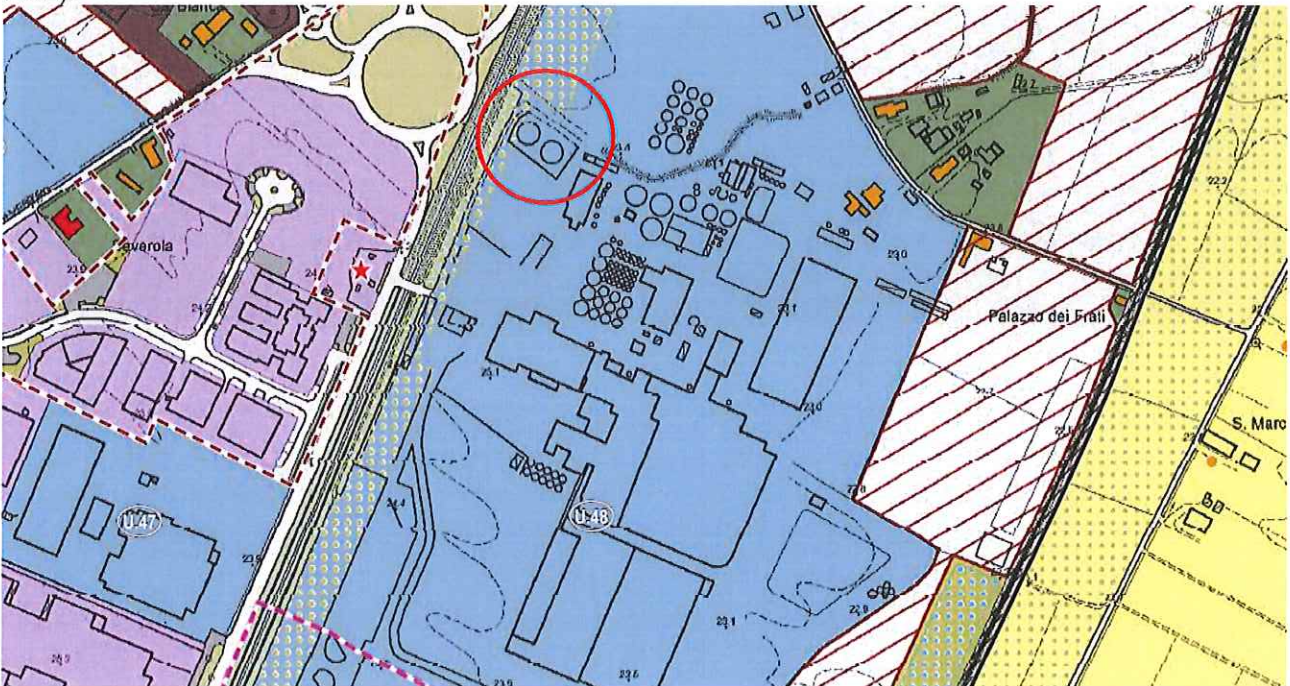
## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di variante urbanistica è censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 86, mappale n. 211 sub. 6 parte.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO – EDILIZIO

L'area è individuata nel RUE vigente (P3 - TAVOLA 7.4) in Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art.11.2) - Scheda U.48, è in parte inquadrata come zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (Art. 20.2 RUE).



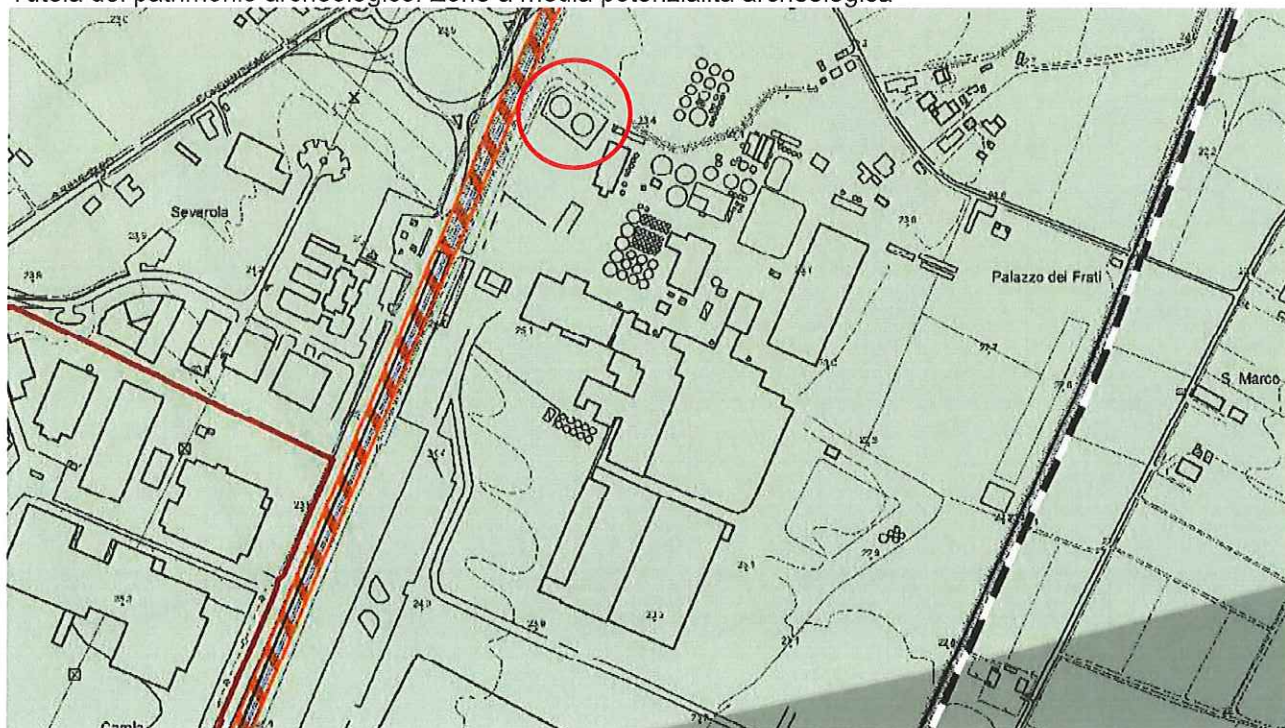
Vincoli C2 – Tavola A.7

Particolari disposizioni di tutela di elementi specifici: Paleodossi di modesta rilevanza  
Tutela sovraordinata: PTCP della provincia di Ravenna: Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale



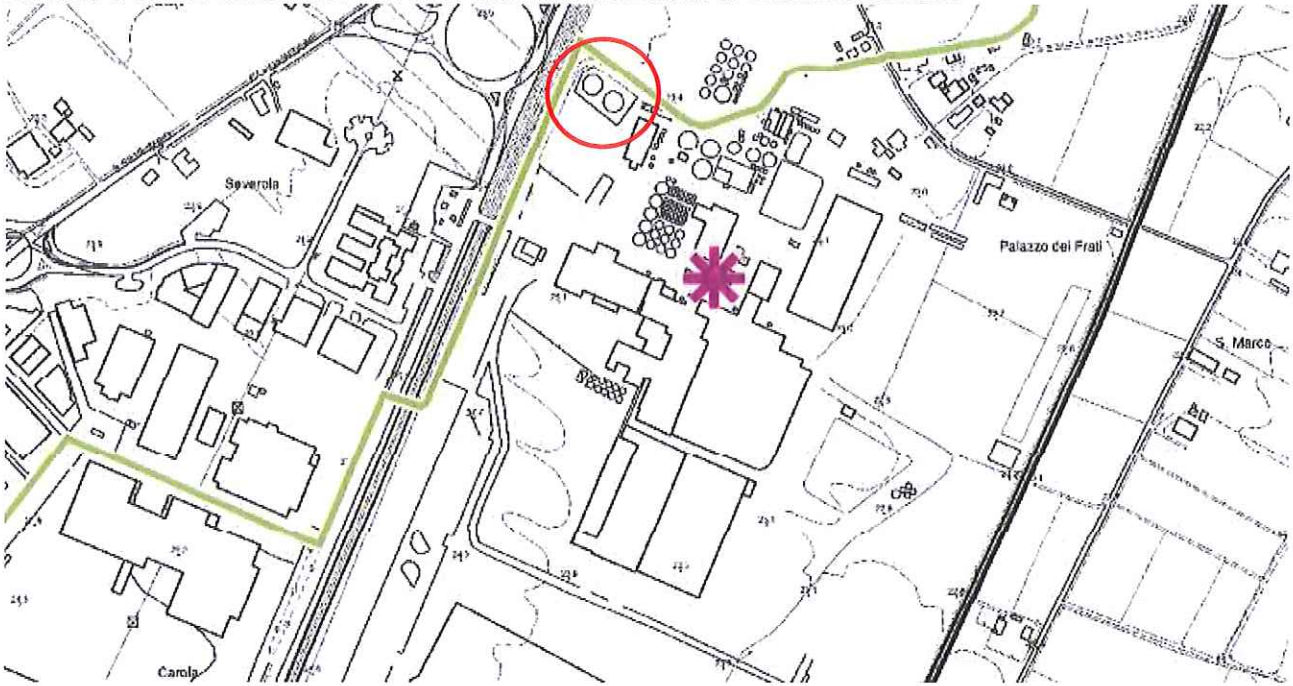
Vincoli C2 – Tavola B.7

Tutela del patrimonio archeologico: Zone a media potenzialità archeologica



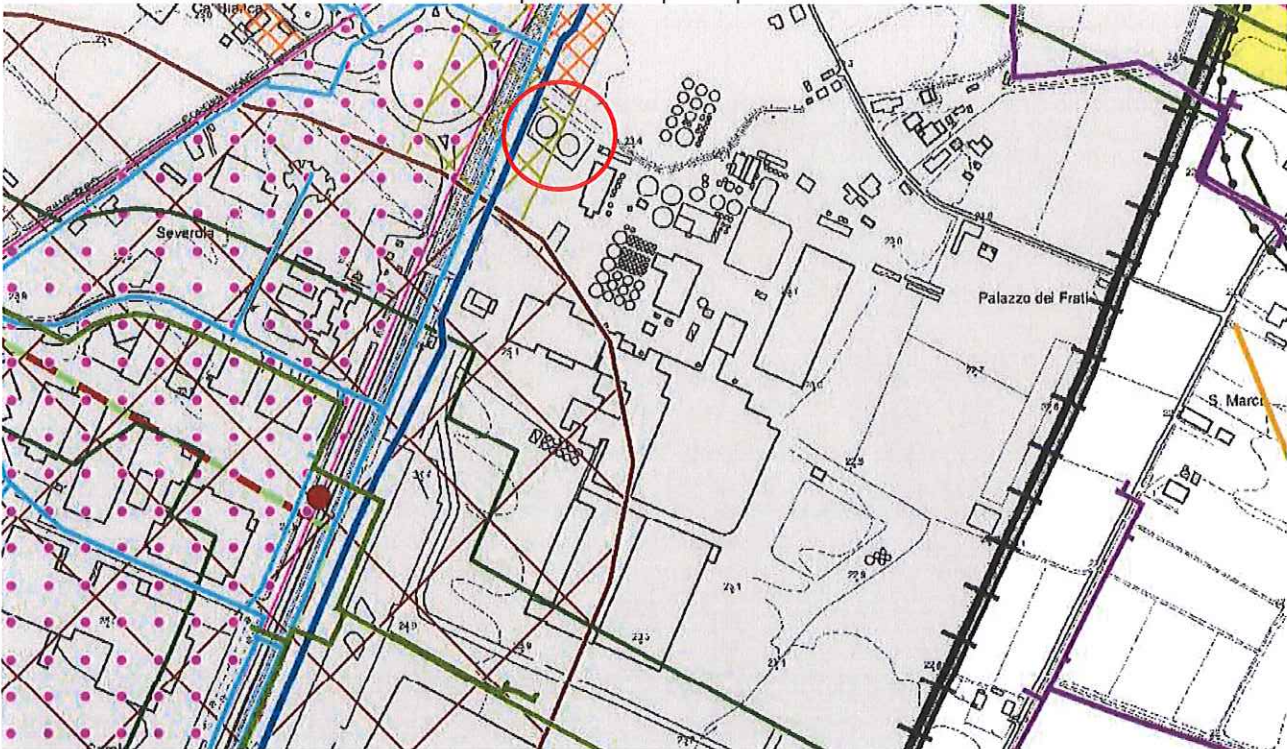
Vincoli C2 – Tavola C.7

Aziende a rischio di incidente rilevante: stabilimenti a rischio di incidente rilevante



Vincoli C2 – Tavola D.7

Emittenza radio televisiva: Aree idonee con prescrizioni per impianti nuovi ed esistenti



## VAS

La Valutazione Ambientale Strategica redatta ai sensi dell'Art. 2 D. Lgs 152/2006 "ritiene che, nel complesso dell'analisi, prevalgano gli aspetti ambientali positivi rispetto ai negativi. Per questi motivi, e "... si ritiene che le previsioni della variante al RUE siano conformi ai vincoli e alle prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato e risultino sostenibili nel contesto di insediamento."

Inoltre la stessa VAS riporta al capitolo D.4. - Coerenza del progetto con gli strumenti di programmazione e pianificazione e vincoli di tutela naturalistica - che "La variante proposta risulta essere coerente con gli strumenti urbanistici di pianificazione e programmazione presenti per l'area in esame. A seguito di approvazione sarà possibile installare nuovi serbatoi di stoccaggio oli vegetali grezzi e raffinati in ampliamento all'esistente parco serbatoi Z1. Questa variante al RUE vigente risulta essere una naturale predisposizione dell'ambiente all'installazione dei serbatoi in esame. Sono garantiti pertanto l'assenza di urban sprawl e di consumo di suolo. Si può affermare che l'attuazione della variante in esame all'interno dell'area Tampieri si inserisce coerentemente con gli strumenti di pianificazione territoriale."

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

L'intervento prevede l'installazione all'interno dell'esistente bacino di contenimento di 2 serbatoi in acciaio inox , con diametro di m. 6,00 e m 6,50, altezza rispetto a quota 0.00 di campagna di m. 15,11 e altezza rispetto alla base dei serbatoi m 17,45, la realizzazione di un nuovo bacino di contenimento adiacente a quello principale esistente e l'installazione di 2 serbatoi in acciaio inox con diametro di m. 12,80, altezza rispetto a quota 0.00 di campagna di m. 17,85 e altezza rispetto alla base dei serbatoi m 18,85; con riferimento alla presenza di esistenti serbatoi con altezza totale del cono di copertura pari a m 16,40 rispetto al piano di campagna e m 18,80 rispetto alla base, si può affermare che i nuovi serbatoi si attesteranno sulla linea di quota prevalente e che pertanto non costituiscono condizione atipica per il profilo architettonico dell'area.

Nella scheda U.48 di RUE l'area è ubicata all'interno della sub area A, entro l'area di completamento C1. In riferimento alla disciplina NdA per tale area valgono le regole di cui all'Art. 8 - Ambito produttivo specializzato), che al comma 3 cita:

### **3. Interventi**

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

*con le seguenti limitazioni:*

- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;

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

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

Date le altezze di progetto, superiori a quanto ammesso dalla normativa di RUE vigente, si rende necessaria una modifica alla scheda U.48, come evidenziato nella bozza di variante urbanistica scheda U.48 allegata.

Faenza lì 08/04/2021



(\*) Elementi progettuali invariati

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

## DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Ubicazione                 | Via Granarolo, via Corgin, via S. Cristoforo di Mezzeno      Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4   |
| Estensione dell'area       | circa 489.055 mq (circa 386.404 mq sub area A e circa 102.651 mq sub area B)   |
| Riferimento disciplina Nda | (*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto].<br>(*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato] ad eccezione delle aree indicate nella parte grafica della scheda disciplinate con le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato]. |

## MODALITA' ATTUATIVE

|           |   |
|-----------|---|
| Strumento | (-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente, in particolare:<br>Sub area A:<br>(-) All'interno dell'area di completamento "C1", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto.<br>(*) All'interno della zona di mitigazione e riequilibrio ambientale: intervento edilizio diretto per realizzare opere finalizzate a ridurre gli impatti di interventi nell'ambito di procedure di valutazione ambientali ai sensi di legge, quali schermature con tecniche di naturalizzazione (es. rilevati in terra) e/o regimentazioni idrauliche.<br>Limitatamente a tali previsioni non è necessaria la verifica delle condizioni di cui alla presente scheda.<br>(-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C1", Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la sub area.<br>Sub area B:<br>(-) All'interno dell'area di completamento "C2", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto.<br>(-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C2", Intervento edilizio diretto esteso a tutta la sub area. |
|-----------|---|

## DESTINAZIONI

|                  |  |
|------------------|--|
| Funzioni ammesse | (*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8, con le seguenti limitazioni:<br>- il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito fino ad un massimo di 300 mq per ciascuna sub area. |
|------------------|--|

## Sub area A

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

|                      |   |
|----------------------|---|
| Capacità insediativa | (*) L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,3 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area A.<br>(*) All'interno dell'area di completamento "C1" indicata nella parte grafica della presente scheda è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 20%, fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area A.<br>(*) All'interno delle aree indicate nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato", la capacità insediativa ammessa discende dall'applicazione dell'art. 11.5. |
|----------------------|---|

### INCENTIVI e COMPENSAZIONI

|  |  |
|--|--|
|  | (-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 è possibile utilizzare gli "incentivi" previsti per tali aree secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. |
|--|--|

### DOTAZIONI TERRITORIALI

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Infrastrutture per l'urbanizzazione |  |
| Attrezzature e spazi collettivi     | (*) All'esterno dell'area di completamento "C1", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della superficie territoriale dell'intera Scheda Progetto n.48 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste:<br>- realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza minima di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione;<br>- Possibilità di aggiornamento dell'Atto Convenzionale allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001.            |
| Dotazioni ecologiche ambientali     | (-) Entro l'area di completamento "C1", gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria e quelli che non si configurano come interventi di realizzazione/adequamento di impianti tecnologici per il miglioramento della qualità ambientale sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2, come rappresentato nella parte grafica della presente scheda, dando come priorità alla zona di mitigazione prospiciente alla via Granarolo. Nelle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" è possibile realizzare opere di riordino idraulico, quali la ricollocazione dello scolo Fosso Vetro e limitatamente al fronte lungo la via Granarolo è possibile realizzare parcheggi con caratteristiche di minimo impatto. |

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"

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <p>Prestazione sicurezza</p>     | <p><b>Mobilità</b><br/>                 (*) E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi carrabili sulla via Granarolo e sulla via Corgin.</p> <p><b>Sismica</b><br/>                 (*) Esternamente all'area di completamento "C1" nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p><b>Acqua</b><br/>                 (*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.</p> <p><b>Rischio idraulico</b><br/>                 (*) Il Progetto Unitario, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte ad attenuare il rischio idraulico dell'area, deve essere sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale per gli adeguamenti alla rete scolante superficiale. In particolare potrà essere valutata la ricollocazione, in posizione idraulicamente più favorevole, e il risezionamento dello scolo Fosso Vetro, nonché l'adeguamento dell'interferenza dello scolo Fosso Vetro con la via S.Cristoforo di Mezzeno.</p> |
| <p>Prestazione sostenibilità</p> | <p><b>Riduzione dell'impatto edilizio e alberature</b><br/>                 (-) Entro l'area di completamento "C1", vista la realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di cui al punto "Dotazioni ecologiche ambientali", l'attuazione degli interventi non è subordinata al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettere a e b.</p> <p><b>Verde</b><br/>                 (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione, i canali di scolo e bonifica e le aree agricole confinanti con la scheda; il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche.</p>   |
| <p>Prestazione identità</p>      | <p><b>Edifici</b><br/>                 (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].<br/>                 Con la procedura Art. 53 L.R. 24/2012, nelle aree individuate nella parte grafica della presente scheda è possibile realizzare serbatoi di altezza rispetto al piano prevalente di campagna fino a 18,00 m</p>  |

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede l'impegno della proprietà ad eseguire la manutenzione delle aree a verde pubblico. Tale impegno sarà da estendersi anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede la possibilità di convogliare nelle aree a verde pubblico le acque meteoriche derivanti da aree private, il tutto senza pregiudicare la fruibilità delle suddette aree di standard pubblico e a fronte dell'impegno della proprietà di eseguire la manutenzione e la riparazione degli apparati tecnici di adduzione e deflusso delle acque. Tale possibilità è estesa anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) Parte della sub area A della presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.</p> |
|--|---|

Sub area B

CARICO URBANISTICO AMMESSO

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <p>Capacità insediativa</p> | <p>(*) L'indice di utilizzazione territoriale è 0,5 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area B.</p> <p>(*) All'interno dell'area di completamento "C2", indicata nella parte grafica della presente scheda, è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 10%, fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area B.</p> |
|-----------------------------|---|

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].</p> |
|--|---|

DOTAZIONI TERRITORIALI

|  |  |
|--|--|
| <p>Infrastrutture per l'urbanizzazione</p> |  |
| <p>Attrezzature e spazi collettivi</p>     | <p>(*) All'esterno dell'area di completamento "C2", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della St dell'intera Scheda Progetto U.46 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste:<br/>                 - realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e</p> |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | <p>localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda. Fermo restando la consistenza minima di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p> <p>- Possibilità di aggiornamento dell'Atto Convenzionale allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001.</p> |
| 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     | <p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'accesso al comparto deve avvenire dal passo carrabile esistente o dall'apertura di un nuovo passo carrabile sulla via Corgin (in corrispondenza della rotatoria esistente) e/o dalla sub area A già dotata delle opere di urbanizzazione.</p> <p><b>Sismica</b></p> <p>(*) Esternamente all'area di completamento "C2" nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p><b>Acqua</b></p> <p>(*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.</p> |
| Prestazione sostenibilità |  |
| Prestazione identità      | <p><b>Edifici</b></p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.</p>   |

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

|  |  |
|--|--|
|  | <p>(*) La sub area B della presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.</p> |
|--|--|



Scala 1:10000

Legenda

- Perimetro della scheda
- Divisione della scheda in sub aree (A - B)
- Area di completamento "C1"
- Area di completamento "C2"
- Aree di concentrazione dello standard pubblico o di uso pubblico
- Area attrezzata a parcheggio pubblico
- Area attrezzata a verde pubblico
- Area urbana di conservazione del verde privato
- Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale
- Edificio di valore culturale - testimoniale
- Passi carrabili su via Granarolo e via Corgin
- Limite di edificabilità
- \* area serbatoi di altezza massima 18,00 m rispetto al piano prevalente di campagna

