



Comune di Faenza



REGIONE EMILIA ROMAGNA
UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
COMUNE DI FAENZA



VARIANTE AL RUE

IN BASE ALL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA B DELLA L.R.
24/2017

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO
STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA SEDE
DI TEMA SINERGIE S.P.A.
IN VIA MALPIGHI 120 - FAENZA

PROGETTO DEFINITIVO TEMA 1 - 6

ELABORATI B - RELAZIONI
TAVOLA B.1

RELAZIONE
DI VARIANTE



COMMITTENTE

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

TEMA SINERGIE
High tech, high care

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Progettista e D.L. architettonica
Arch. Maura Cantagalli

Collaboratori architettonici
Arch. Milo Montalti
Arch. Giulia Flamigni

firmata digitalmente

SETTEMBRE 2021

- **PREMESSA**

- **PROPONENTE**

- **CONSIDERAZIONI SUL NUOVO SCENARIO URBANO ALLA LUCE DELLA
NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.24/2017**

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE

ubicazione e contesto urbanistico

inquadramento della proprietà e titoli abilitativi

Descrizione dell'esistente

- **SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

- **VARIANTE URBANISTICA**

-nuova scheda di progetto

PREMESSA

Il presente documento, da considerarsi parte integrante del progetto denominato "INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA SEDE DI TEMA SINERGIE SPA", da realizzarsi in adiacenza all'edificio già sede dell'attività, sita a Faenza in via Malpighi 120.

Al fine di poter realizzare l'ampliamento in oggetto, il titolo abilitativo all'intervento è richiesto in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del DPR160/2010, secondo il procedimento unico art. 53 di cui alla legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24.

PROPONENTE

Il progetto viene proposto dalla Società Tema Sinergie spa, con sede a Faenza in via Malpighi 120, p.iva 00970310397 rappresentata dal Sig. Piancastelli Luciano residente a Castelbolognese in via Biancanigo 264 in qualità di Presidente.

CONSIDERAZIONI SUL NUOVO SCENARIO URBANO ALLA LUCE DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.24/2017

La nuova Legge urbanistica 24/2017 della Regione Emilia Romagna sposta l'oggetto della sua azione in maniera decisa sulla rigenerazione della "città costruita", quale campo di azione principale, seppure non esclusivo, per perseguire una serie di obiettivi più ampi: la sostenibilità ambientale e il contrasto ai cambiamenti climatici; il miglioramento della vivibilità dei sistemi insediativi e della qualità urbana ed edilizia.

E' soprattutto in riferimento al sostegno alla rigenerazione urbana e nel contenimento del consumo di suolo che si evidenzia la necessità di un nuovo approccio al tema degli standard pubblici. Vale la pena ricordare che gli standard del DM. 1444 sono nati su una manualistica e su esperienze di ricerca e di pianificazione riferite ad attrezzature e parti di città di "nuova formazione", i criteri che emergono dagli indicatori e dai coefficienti sono tutti rivolti al dimensionamento delle aree necessarie e all'organizzazione dei "nuovi" servizi necessari in una città che si espande e che può essere pianificata senza il condizionamento e le limitazioni della città esistente.

Restano quindi diverse questioni, vecchie e nuove, da affrontare, alcune legate alla natura dello standard con il passaggio dalla dimensione meramente quantitativa a quella qualitativa prestazionale, la flessibilità dello spazio pubblico, la multi-prestazionalità.

Considerando quindi lo standard urbanistico non solo una mera dotazione di superfici, ma riconoscendo il ruolo che le attrezzature e spazi pubblici possono svolgere nella riorganizzazione del territorio. All'interno della città costruita la tradizionale suddivisione fra urbanizzazione primaria e secondaria risulta ad oggi inadeguata e di difficile definizione e applicazione. Le dotazioni vanno quindi intese come un sistema unico, la cui articolazione va riferita ai servizi e agli obiettivi primari che si intendono assicurare.

In particolare, come già si osserva in molte realtà, si ampliano e arricchiscono gli elementi e i servizi: della mobilità, con attenzione a quella collettiva, sostenibile e condivisa, alle infrastrutture per la mobilità a emissioni capace di garantire accessibilità e fruibilità; della logistica urbana, delle reti di comunicazione digitale e di quelle infrastrutturali.

Il passaggio da una dimensione prevalentemente contabile/ quantitativa delle dotazioni ad un approccio prestazionale richiede che le dotazioni territoriali vadano previste e progettate rispondendo ad una serie di criteri che ne assicurino una adeguata efficienza ed efficacia.

Si tratta di criteri di "buona progettazione"- dalla accessibilità al confort, alla sicurezza, alla facilità di gestione e ai costi di manutenzione, agli aspetti paesaggistici e al rispetto dei valori culturali che vanno considerati, in modo equilibrato, insieme alla fattibilità tecnica e funzionale.

Tutto ciò diventa poi di ancor maggiore importanza, quando ci si trovi ad agire in contesti già consolidati, in città dense, e quindi con scarsa disponibilità di spazi, in cui è essenziale prevedere e realizzare dotazioni territoriali che siano, quindi, multiprestazionali, ovvero che possano contribuire a perseguire più finalità, oltre a quelle a cui sono dedicate.

La L.R. 24/17 introduce poi alcune novità sostanziali in materia di mobilità sostenibile, prevedendo di ridurre sostanzialmente le dotazioni di parcheggio pubblico compensandole con forme di sostegno alla mobilità sostenibile.

L'obiettivo è quello non solo di incentivare la **rigenerazione urbana** ma anche di promuovere, a partire dalle condizioni dove queste sono mature, una mobilità sostenibile meno dipendente dall'auto privata.

La legge vuole quindi rimuovere quegli elementi di ostacolo agli interventi di rigenerazione urbana, quali la cessione delle aree pubbliche all'applicazione indifferenziata di uno standard quantitativo, introducendo all'opposto criteri di flessibilità e aspetti prestazionali che possono compensare o addirittura meglio rispondere ai bisogni registrati. E' il caso della norma sui parcheggi pubblici e privati, che possono essere derogati nelle situazioni in cui vi sia già una elevata accessibilità sostenibile.

La legge prevede inoltre prevede lo scomputo degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'art.28 della legge regionale n. 31/2002 e della DAL n. 186/18 su richiesta da parte del soggetto attuatore, il comune può, attraverso apposita convenzione, consentire la realizzazione diretta delle dotazioni territoriali.

L'intervento proposto dalla società Tema sinergie è perfettamente in linea con lo spirito della nuova legge urbanistica regionale. Si tratta infatti di un intervento di saturazione del tessuto esistente quasi riconducibile ad una "Rigenerazione Urbana".

L'azienda in previsione di una importante crescita in termini di fabbisogno di spazio e incremento occupazionale, avrebbe potuto scegliere di delocalizzare lo stabilimento esistente in altra Location, in un lotto completamente libero da vincoli e pronto ad essere edificato.

Si è preferito perseguire l'obiettivo di rimanere nella sede attuale cercando di ampliare lo stabilimento includendo attività confinanti che per diversi motivi avevano comunque interesse ad alienare i loro beni.

L'ultimo acquisto effettuato partecipando all'asta pubblica indetta dalla provincia di Ravenna è appunto il lotto confinante con relativo edificio di proprietà dell'Ente.

L'ente provincia non ha provveduto a richiedere al comune la variazione della destinazione urbanistica, lasciandola totalmente in capo al nuovo acquirente. L'oggetto della presente variante sarà infatti quello di modificare la destinazione del lotto acquistato da "aree per attrezzature di interesse comune art. 19.3" ad "ambito misto di riqualificazione art. 19", compresa la fusione dei lotti di proprietà in uno unico.

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE

ubicazione e contesto urbanistico

Il sedime sul quale insiste lo stabilimento produttivo, di forma rettangolare è ubicato in zona artigianale, completamente pianeggiante all'interno della città urbanizzata.

Nella tavola di progetto C.1 si è individuato il sito d'intervento in relazione alla distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale, dai parcheggi pubblici mettendo in evidenza pregi e criticità del contesto urbano

L'insediamento è raggiungibile, mediante viabilità ordinaria, percorrendo via Malpighi, strada a doppio senso di circolazione.

L'accesso al casello autostradale A/14 Bologna-Taranto dista circa 1 km quindi facilmente raggiungibile. Si rimanda alla lettura della tavola C.1 "contesto urbanistico" per una approfondita analisi territoriale.

Inquadramento della proprietà e titoli abilitativi

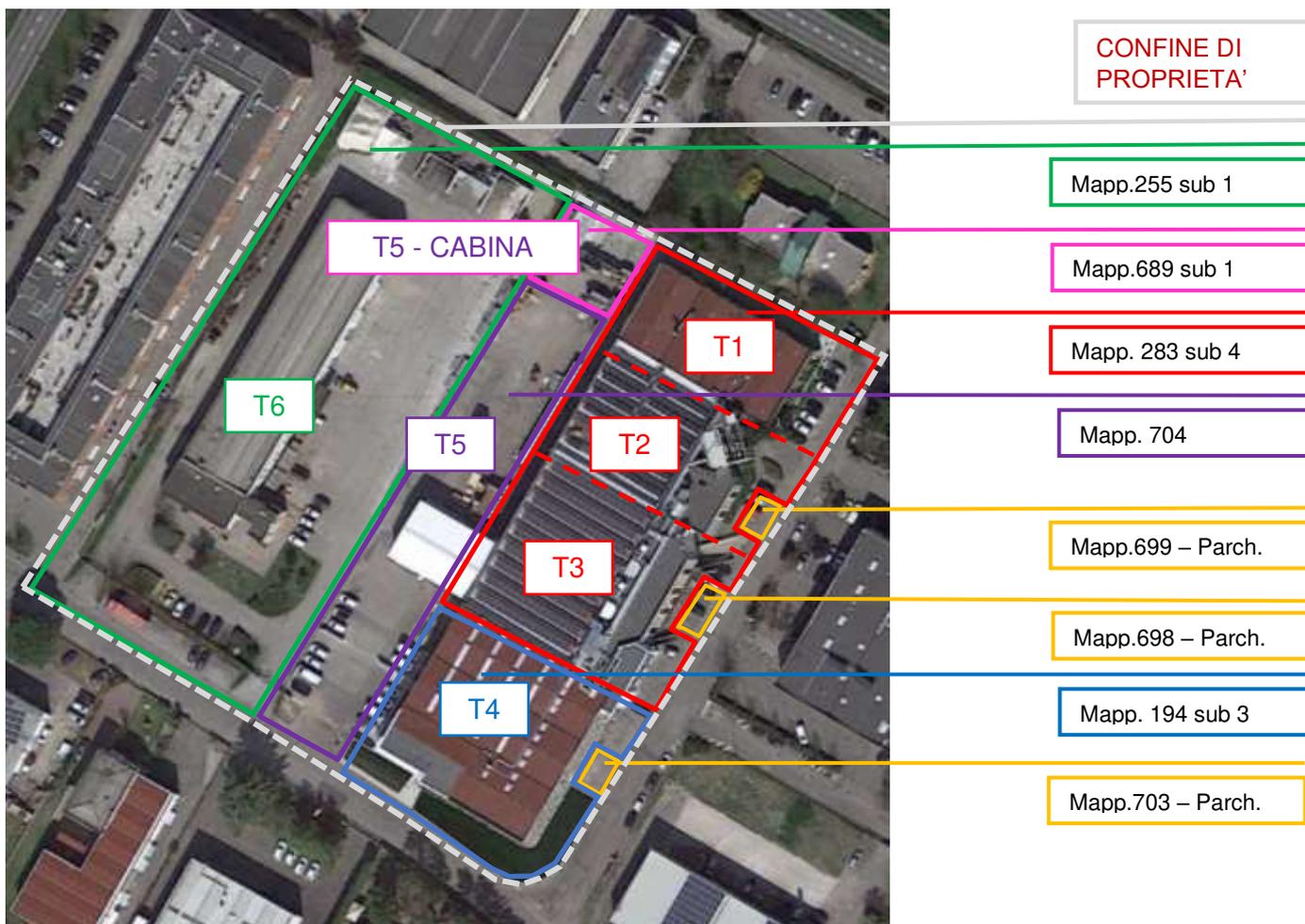
L'area di proprietà è composta da diversi lotti adiacenti acquistati nel corso degli anni. Il nucleo originale è rappresentato dal fabbricato denominato T1, edificato nel 1991, e dai suoi successivi ampliamenti: T2 nel 2001 e T3 nel 2008.

Nel 2016 TEMA SINERGIE acquista il fabbricato adiacente, ex vetreria Cavalli (T4); tramite asta pubblica, nel luglio del 2017, l'azienda acquista dalla Provincia di Ravenna una porzione di terreno edificabile (T5); successivamente nel marzo del 2021 viene acquistato, con la medesima modalità di gara regolare ad asta pubblica, il lotto adiacente (N.C.E.U. f. 115 – mapp. 255 sub.1), per rispondere alle crescenti esigenze produttive dell'azienda.

Successivamente, con regolare comunicazione di inizio lavori, verrà demolito l'edificio che persiste sul lotto identificato al catasto fabbricati al foglio 115 con mappale 255 (pratica SUAP n. 728/2021). Tale demolizione è resa necessaria dalla necessità di ottenere un lotto libero, che sarà luogo di una futura edificazione prevista per il 2022.

Diversamente, il fabbricato oggetto del presente PDC è previsto nel lotto che venne acquistato nel 2017, foglio 115 nel mappale 704 cat. area urbana, così da non entrare in contrasto coi lavori che verranno effettuati nel lotto mapp. 255 in oggetto nella CILA n. prot. 37663 del 10/05/2021.

Fig. 1 – immagine satellitare Tema Sinergie s.p.a. – fonte Google maps



I fabbricati in oggetto risultano conformi alla normativa edilizia ed urbanistica, completamente elencati nella tavola allegata B.2 “ Conformità edilizia ed urbanistica”

I lotti di proprietà, interessati da titoli abilitativi separati, sono stati riuniti nel 2019 sotto un unico Progetto Unitario (Autorizzazione Unica SUAP 1951/2019), ad eccezione del lotto acquistato nel marzo 2021, che ha permesso la fusione dei lotti di proprietà al fine di una progettazione integrata dell’area di proprietà aziendale, per gli aspetti riguardanti la distribuzione del verde (alberi e arbusti), le aree destinate a parcheggio e, non ultima, la potenzialità edificatoria.

Le porzioni di fabbricato denominate T1-T2-T3 sono stati recentemente oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia (Autorizzazione Unica SUAP n. 2330/2017 e successive varianti), mentre in T4 è stata presentata SCEA di fine lavori il 15.10.2020 n. prot. 76443; è inoltre in corso la costruzione di T5.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

La richiesta di variante urbanistica in oggetto persegue lo scopo di realizzare l'ampliamento del complesso produttivo dell'azienda Tema Sinergie S.p.A. mediante l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica denominato Tema 6 che ospiterà attività di tipo produttivo, uffici, laboratori di ricerca e sviluppo e nuovi magazzini sia del tipo Picking verticale che orizzontale per lo stoccaggio automatizzato di materiali e prodotti finiti.

L'area di intervento è situata nel Comune di Faenza, in Via Marcello Malpighi 120, 48010 Faenza, RA, ed è posta a circa 33 m s.l.m. L'area è pianeggiante ed è circondata da lotti e fabbricati a vocazione artigianale – produttiva in un contesto già urbanizzato e totalmente edificato.

L'azienda si è progressivamente ampliata negli anni a partire dalla fondazione con un incremento costante e crescente sia di fatturato che di addetti. Negli ultimi anni il trend di crescita ha avuto una impennata, tanto che, dopo aver terminato i lavori di ristrutturazione e ampliamento iniziati nel 2017 con l'acquisizione del lotto adiacente ex sede della vetreria Cavalli, nel 2021 partecipa all'asta pubblica indetta dalla Provincia di Ravenna e si aggiudica il lotto confinante. Tale lotto, sul quale insite un fabbricato sede di alcuni uffici della provincia e della manutenzione delle strade, si configura come il naturale ampliamento della sede di Tema.

In effetti vista la normativa sul riordino degli enti locali e la progressiva esternalizzazione dei servizi di manutenzione della viabilità pubblica, la sede faentina della provincia di Ravenna risultava sovradimensionata e scarsamente utilizzata. L'edificio esistente sul lotto necessitava di importanti interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento normativo sia sismico che impiantistico che energetico. Tutte queste considerazioni hanno fatto maturare in capo alla dirigenza provinciale l'idea di alienare il lotto con il fabbricato per privilegiare una soluzione più ridotta e con minori spese di manutenzione.

Nel 2021 dopo aver partecipato a regolare asta di evidenza pubblica, la società Tema sinergie si aggiudica il lotto adiacente alla sede della propria attività

Nel caso tale acquisto non fosse stato possibile, la ditta Tema sinergie avrebbe dovuto delocalizzare la propria sede probabilmente anche all'esterno del territorio faentino in sito pronto e idoneo alla costruzione del nuovo stabilimento.

Il lotto acquisito dall'ente provincia non è però utilizzabile ai fini produttivi in quanto prima dell'alienazione la provincia non ha provveduto a chiedere al comune di Faenza che fosse avviata una procedura di variante al RUE.

L'attuale proprietà della Ditta Tema Sinergie, pur costituendo lotti contigui, dal punto di vista urbanistico sono individuati e normati con articoli diversi dal RUE regolamento urbanistico ed edilizio in vigore nel comune di Faenza.

La proprietà è stata suddivisa in zone da Tema 1 a Tema 6 distinguendo in tal modo le fasi di accrescimento costruttive.

Si individuano in tal modo:

- **Tema 1-2-3** avendo acquistato il terreno e successivamente costruito o ampliato l'esistente;
- **Tema 4** identificando l'immobile acquisito nel 2015 (capannone ex Cavalli), sul quale sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e ampliamento;
- **Tema 5**, il lotto acquistato dalla provincia nel 2017/2018 Sul quale fino ad ora si è costruito solamente il telonato bianco e la cabina enel;
- **Tema 6**, acquisto nel 2021 del lotto con sovrastante edificio ex sede della provincia di Ravenna;

Queste suddivisioni sono individuate nel Rue da articoli diversi e soggetti di fatto a modalità attuative distinte e non possono essere fuse pur essendo confinanti.

-L'area da T/1 a T/4 è individuata come zona "ambito misto di riqualificazione" e normata dall'articolo 10 del Rue.

-L'area di T/5 è normata da una scheda specifica del rue U.72

- L'area di T/6 è individuata come area di interesse per attrezzature di interesse comune" e normata dall'articolo 19.3 del Rue.

Le aree da T/1 a T/5 sono state "fuse" con la presentazione della pratica edilizia denominata "progetto unitario" che ha permesso di poter fondere gli indici e i parametri da Tema/1 a T/5, permettendo la costruzione del telonato bianco, trasformandolo da struttura provvisoria a struttura definitiva sulla quale sono anche stati pagati gli oneri comunali.

Sul lotto acquistato di recente T/6 ex sede locale dell'ente Provincia di Ravenna, al momento è possibile eseguire le sole opere di demolizione dell'esistente, mentre per poter edificare ai fini dell'ampliamento dello stabilimento produttivo di Tema, per ottenere il cambio di destinazione d'uso dell'area (da area di interesse comune ad area ad uso privato/produttivo) occorrerà una variante allo strumento urbanistico.

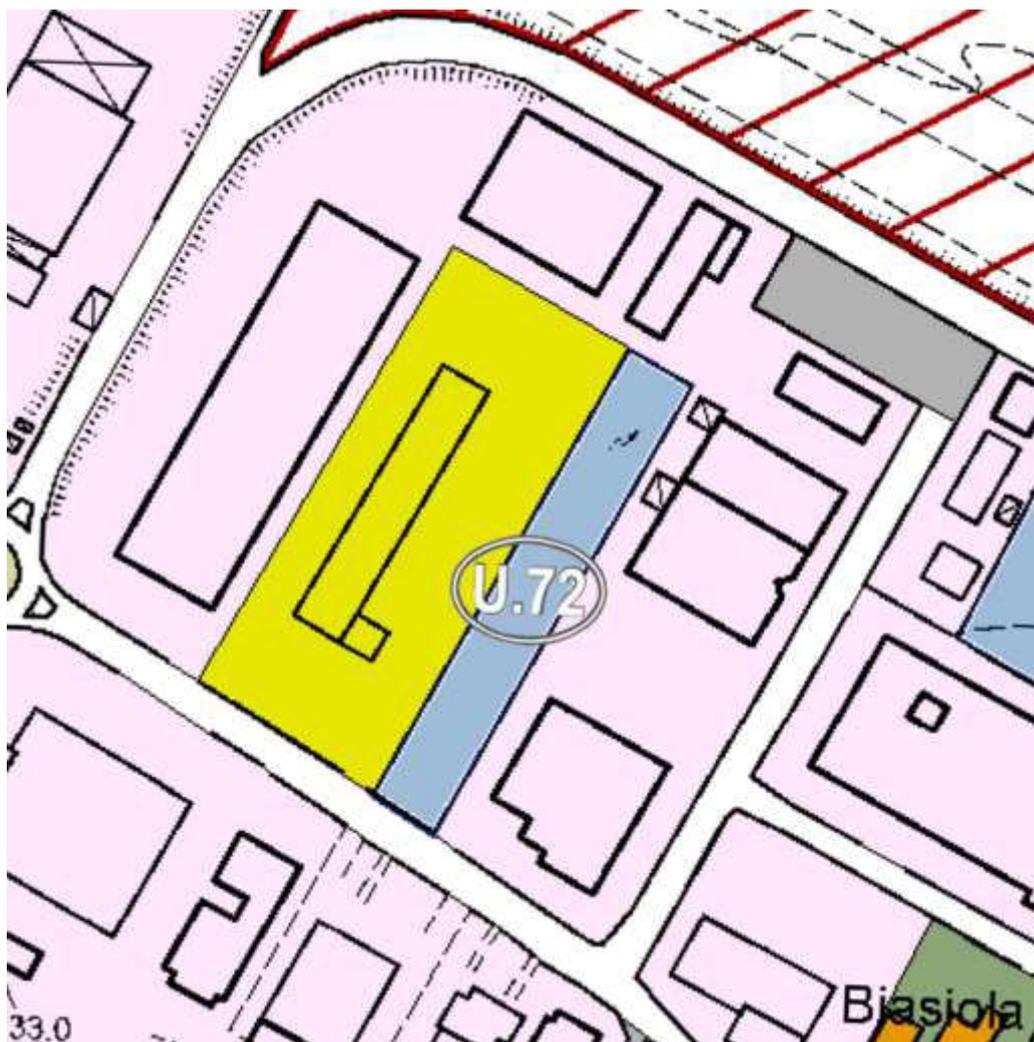
Al momento non essendo in previsione una variante da parte della Pubblica Amministrazione occorrerà applicare l'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale il quale prevede la possibilità di presentare una variante al Rue da parte di soggetti privati, *"interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività"*

La procedura dell'art. 53 si attiverà presentando all'amministrazione comunale un progetto con livello di dettaglio di "progetto definitivo" così come previsto dalla normativa dei lavori pubblici. La procedura di approvazione prevede il rilascio del titolo edilizio necessario per la realizzazione della costruzione con il rilascio del parere da parte della conferenza dei servizi formata da tutti gli enti competenti, al passaggio in consiglio comunale e alla successiva pubblicazione sul BUR bollettino della regione Emilia Romagna

Si allegano gli estratti del rue e la relativa norma da rispettare.

Inquadramento urbanistico – attuale -

La tavola 7.3 del RUE (Fig.2) vigente classifica l'attuale insediamento del complesso produttivo in ambito misto di riqualificazione (art.10), in aree urbane sottoposte a Scheda di Progetto (art. 11.2) e aree per attrezzature di Interesse comune (art. 19.3).



Ambito misto di riqualificazione (art.10)



Aree per attrezzature di interesse comune (art. 19.3)



Aree urbane sottoposte a Scheda di Progetto (art. 11.2)



Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)





Fig. 1 Estratto Catastale, Foglio n. 115, mappale 255

- Perimetro di proprietà Tema Sinergie S.p.A 
- Area variante art.53 L.R. 24/2017 
- Edificio Ex Provincia, mappale 155 

VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica richiesta risulta sintetizzata nella scheda tipo di seguito riportata.

Oltre a richiedere la variazione della destinazione del lotto della provincia da “area per attrezzature di interesse comune” ad area “ambito misto di riqualificazione”, si chiede la possibilità di utilizzare gli oneri dovuti al comune per migliorare la viabilità pubblica e gli spazi di sosta di via Malpighi.

A tal proposito risulta interessante la consultazione dei seguenti elaborati:

Tavole dalla C.1 alla C.7

Relazione B.9 e B.10

Tavole di progetto C.25-C.26 –C.27

L'intervento edilizio prevede la costruzione di un edificio con alta valenza qualitativa sia relativamente agli spazi interni che dei volumi esterni, l'utilizzo degli oneri consentirà di migliorare la viabilità pubblica in un'ottica di qualità e non di quantità dello spazio pubblico.

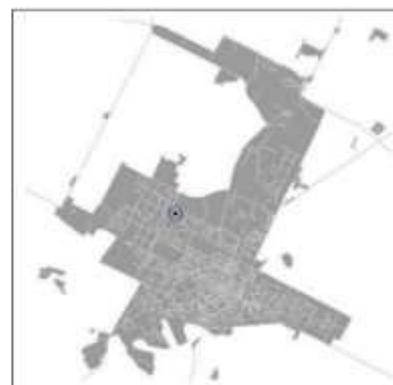
Si allega proposta di nuova scheda di Rue

Scala 1:2000



Legenda

- Perimetro della scheda ART. 10 - Ambito misto di riqualificazione
- Area su cui calcolare la quota di standard - mq. 10.955,12
- Area edificata con quote di standard già assolte
- P Parcheggio pubblico da riqualificare
- Accesso carrabile da via Malpighi
- Accesso pedonale da via Malpighi



Scheda progetto U... "Area di via Malpighi"

1/2

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Malpighi	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	circa 17.663 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	

MODALITA' ATTUATIVE

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

DESTINAZIONI

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

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].
----------------------	--

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. Nell'ambito dell'art. 26.3 è possibile procedere all'applicazione dell'art. 40 della Tavola P.5 con quote da assolvere all'interno del parcheggio da riqualificare.
--	---

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	Miglioramento della viabilità
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
	Sismica (*) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquefabilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche spedite con prove penetrometriche CPTU o similari. (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del presidente n. 11 del 23.09.2016.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	