

01/0 <i>Rev.</i>	2023.11.15 <i>data</i>	ELABORATI DEFINITIVI PUA <i>oggetto revisione</i>	MG <i>autore</i>	 <i>verificato</i>
<i>n° elaborato</i>	<i>foglio</i>	<i>rif.</i>	<i>commessa</i>	
06	01	0581-A06-00 NTA Scheda 9	581	

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA 9
“AREA TAMPIERI 2” DEL PRG

Proprietà:

TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.

Via Granarolo n°177/3 FAENZA (RA)

C.F. e P.IVA 00068670397

Valutazioni e disposizioni relative all’attuazione dell’Area
“Tampieri 2” in riferimento alle NdA del vigente RUE -
Destinazioni urbanistiche ammissibili, parametri urbanistici ed
edilizi, prestazioni di sostenibilità



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

1	Disposizioni di carattere generale	<i>pag. 3</i>
2	Destinazioni urbanistiche ammissibili	<i>pag. 3</i>
3	Interventi	<i>pag. 3</i>
4	Fasce di rispetto	<i>pag. 4</i>
5	Disposizioni in merito ai requisiti di cui agli Art.26.3 e Art.26.4 del RUE	<i>pag. 4</i>
6	Atto di indirizzo in materia di sostenibilità energetica del PUA	<i>pag. 6</i>
7	Varianti progettuali	<i>pag. 6</i>
8	Norme finali e transitorie	<i>pag. 7</i>

1. Disposizioni di carattere generale

Le disposizioni di cui al presente documento, con riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi approvate con DAL 94/2014 e s.m. e i. e alla delibera di C.C. n.22 del 15.05.2014, trovano specifica applicazione limitatamente alla "Area Tampieri 2" e derivano dalle prescrizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del 2014, che - classificando l'area quale "Ambito sottoposto a POC (art. 32.5) - disciplina gli interventi edilizi secondo la relativa Scheda 9 del P.R.G. '96. Il presente Piano di Attuazione è finalizzato – ad oggi – unicamente all'attuazione dell'area demandando ai successivi titoli autorizzativi l'attività edificatoria.

2. Destinazioni urbanistiche ammissibili

Fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante di cui all'Art.24.4: Sicurezza del Territorio – Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR), sono ammesse le seguenti categorie funzionali e destinazioni d'uso:

- Funzioni produttive di tipo manifatturiero;
- Funzioni residenziali: la quota parte di capacità edificatoria ad uso residenziale, nel limite massimo del 2% di Ut, pari a mq 616,50 di Sul, deve risultare compatibile e asservita alla attività da insediare;

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:

- Indice di utilizzazione territoriale Ut: 0,5 St mq/mq
- Sul max 50% della St, ovvero nella misura massima pari a mq 61.650,00 x 0,50 = mq 30.825,00;
- H max 12,00 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.



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

- La distanza minima dai confini di proprietà è pari a 5,00 m, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi/aperti, con l'esclusione di quelli aperti se sporgenti dal filo facciata per non più di 1,50 m. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

4. Fasce di rispetto e arretramenti

Le tavole "0581-E05-00 Schema di urbanizzazione" e "0581-E24-00 Planivolumetrico" definiscono graficamente le fasce di rispetto e le linee di massimo ingombro dell'edificato.

5. Disposizioni in merito ai requisiti di cui agli Art.26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione sostenibilità] e Art.26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione identità]

In ottemperanza a quanto disposto dall'Art.32.5 del vigente RUE, che rimanda - per il PUA in oggetto - alla verifica del soddisfacimento o pertinenza dei requisiti di cui rispettivamente agli Artt.26.3 e 26.4 del vigente RUE, si specifica quanto segue.

- Art.26.3 lett. a) – Riduzione dell'impatto edilizio: l'intervento prevede l'attuazione di un'area (identificata graficamente negli elaborati di progetto come "Lotto 1") caratterizzata da una SF max realizzabile pari a mq 29.307,00 circa. Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto realizza *aree verdi permeabili* private e pubbliche per una superficie totale pari a:
 $\text{mq } 5.848,00 + 18.522,00 = \text{mq } 24.370,00 > \text{mq } 9.247,50$ (pari al 20% della SF al netto degli standard pubblici).

La prestazione si intende quindi interamente assolta dalle previsioni del presente PUA.

- Art.26.3 lett.b) – Alberature: la prestazione definisce un indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 mq di SF (o in alternativa equivalendo n.1 albero a 10,00 ml di siepi autoctone).

Il presente Piano di Attuazione contempla la messa a dimora "in forma boschiva", nelle aree verdi pubbliche e private in fregio alla viabilità stradale (Via S.Cristoforo di Mezzeno) e

al tracciato secondario dello scolo Vetro di n.294 alberi e n.880 siepi/arbusti. La cortina vegetazionale prevista realizza una idonea ed efficace schermatura naturale a mitigazione visiva del costruito, sfruttando interamente le aree disponibili e assolvendo completamente le relative prescrizioni specifiche.

In ragione delle condizioni e cogenze sopra descritte, si ritiene quindi di considerare ragionevolmente ed interamente assolta le prestazioni di cui all'art.26.3 lett. b), esonerando dall'integrazione del numero di piantumazioni ad oggi previsto i successivi e futuri interventi edificatori.

- Art.26.3 lett.d) – Efficienza energetica: l'eventuale soddisfacimento della prestazione (se pertinente all'intervento) è demandata a successivi titoli abilitativi.
- Art.26.4 lett.a) – Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità: l'eventuale soddisfacimento della prestazione (se pertinente all'intervento) è demandata a successivi titoli abilitativi.
- Art.26.4 lett.b) – Riordino degli spazi esterni di pertinenza: il requisito appare non pertinente all'intervento, in quanto il PUA stesso prevede e definisce "unitariamente" spazi esterni e schermature vegetali di mitigazione visiva.
- Art.26.4 lett.c) – Rigualificazione immobili esistenti: il requisito appare non pertinente.
- Art.26.4 lett.d) – Progetto del paesaggio: la prestazione, per le stesse considerazioni e valutazioni espresse in precedenza, si intende interamente assolta dalle proposte progettuali e dalle previsioni contenute nel presente Piano Urbanistico Attuativo.

6. Atto di indirizzo in materia di sostenibilità energetica del PUA

I contenuti del presente Piano Urbanistico Attuativo sono orientati ai contenuti di cui all'Art.12.7 c.6 del PTCP "*Direttive per la sostenibilità energetica dei piani urbanistici attuativi (PUA)*". L'adiacenza allo stabilimento TAMPIERI presuppone e configura in prima ipotesi destinazioni industriali accessorie o complementari allo stabilimento usufruendo di fatto di molte *utility* derivabili dallo stabilimento industriale esistente. L'area è concepita per perseguire il massimo risparmio



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

energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili: l'adiacente stabilimento Tampieri può garantire di fatto energia termica, energia elettrica e depurazione reflui, consentendo l'autonomia dalle rete convenzionali.

Il PUA identifica un possibile collegamento funzionale agli impianti dello stabilimento esistente.

Soluzioni diverse restano possibili, ma occorre che siano adeguatamente motivate in fase attuativa.

7. Varianti progettuali non comportanti modifica della convenzione urbanistica

Le superfici delle aree di standard potranno essere oggetto di modificazioni non sostanziali, che non alterino il rapporto complessivo fra le aree pubbliche e l'area privata. Le suddette variazioni, come pure altre finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area, derivanti da adeguamenti delle infrastrutture tecnologiche e/o ad un più razionale utilizzo del lotto, saranno da attuarsi previo parere vincolante degli Enti competenti con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione, senza modificare la Convenzione Urbanistica. Allo stesso modo, potranno essere attuate le variazioni al progetto non incidenti sugli aspetti disciplinati dalla predetta Convenzione, con particolare riferimento a piccole diverse disposizioni di cordonetti, recinzioni e all'eventuale installazione di opere accessorie (nicchie, armadietti, ecc.). Eventuali modifiche alla posizione degli accessi carrai non rientrano nell'ambito delle precedenti varianti progettuali ammesse senza necessità di modifica della convenzione.

8. Norme finali e transitorie

L'atto di indirizzo di cui alla Scheda 9 "Area Tampieri 2" richiama nella progettazione degli edifici in fregio alla viabilità stradale grande attenzione ed elevata cura formale.

Come anticipato in premessa Il presente Piano di Attuazione è finalizzato – ad oggi – unicamente all'attuazione dell'area demandando ai successivi titoli autorizzativi l'attività edificatoria e la realizzazione, all'interno del lotto privato, di ulteriori e aggiuntivi stalli e spazi per la sosta e parcheggio degli addetti.



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

La progettazione dei fronti strada dei corpi di fabbrica perseguirà l'obiettivo di una sostanziale unitarietà prospettica e planivolumetrica, demandando ai vari interventi l'opportuna definizione di materiali e finiture in rapporto a destinazioni d'uso e caratteristiche costruttive.

In fase attuativa occorre rispettare i pareri resi dai vari Enti per il PUA allegati alla delibera di approvazione.

E' possibile suddividere in più lotti il lotto 1, sulla base di un progetto che dimostri la funzionalità dell'assetto e definisca i parametri urbanistici edilizi di ogni lotto.

Il Tecnico

Arch. Gieri Massimiliano

(documento firmato digitalmente)

\\WAS361240\Archivio\STUDIOASSOCIATO\tecnico\TAMPIERI\0581 - ATTUAZIONE SCHEDA 9\PARERI 2023\PARERI_2023\ELABORATI DEFINITIVI
PUA_2024\Integrazioni 2024_tris\0581-A06-00 NTA Scheda 9.doc



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