

03 <i>Rev.</i>	2024.04.10 <i>data</i>	Integrazione <i>oggetto revisione</i>	CS <i>autore</i>	CS <i>verificato</i>
<i>n° elaborato</i>	<i>foglio</i>	<i>rif.</i>	<i>commessa</i>	
<b>01</b>	<b>03</b>	<b>0611-A01-03 relazione introduttiva</b>	<b>0611</b>	

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA  
SCHEDA 81 DI PRG "PALAZZO DEI FRATI" Sub. C SIO Delibera C.C. Prot. 1644 del  
27.03.2002.**

Proprietà:

**TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.**

Via Granarolo n°177/3 FAENZA (RA)

C.F. e P.IVA 00068670397

## Relazione Introduttiva



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

## 1. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Dalla ricerca negli strumenti di pianificazione territoriale vigenti si deducono inquadramento urbanistico e vincoli che regolamentano l'area in oggetto, precisamente RUE 2014, che inquadra l'area in "Ambiti sottoposti a POC ( art. 32.5)". Come prevede l' art. 32.5. fino alla adozione del POC l'area è disciplinata dalla scheda del precedente strumento urbanistico PRG 96, nello specifico scheda 81 "Area Palazzo dei Frati".

### 1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area "scheda 81 Palazzo dei Frati" del PRG 96 è già stata in parte oggetto di pianificazioni urbanistiche attuate in forza del S.I.O. approvato con Delibera C.C. Prot. 1644 del 27.03.2002, detto strumento urbanistico identificava porzioni/subalterni con diverse modalità attuative.

Precisamente i sub comparti A e D sono stati associati alla scheda U48 e con essi attuati mediante Progetto Unitario Permesso di Costruire convenzionato n. 84/2020 prot. N. 87739 del 2019 e Permesso di Costruire convenzionato V.I.A. DGR 1416 del 03/09/2018.

Il sub comparto C come definito dal S.I.O. è attuabile previo piano particolareggiato privato.

Il presente progetto consiste nella pianificazione attuativa dell'area individuata dal sub comparto C dal S.I.O. approvato con Delibera C.C. Prot. 1644 del 27.03.2002, già parte della Scheda 81 "Palazzo dei Frati" del PRG 96.

INDIVIDUAZIONE DEI SUB COMPARTI come da S.I.O. approvato con delibera C.C. Prot. N.1644 del 27.03.2002



#### MODALITA' DI INTERVENTO ATTUATIVE:

Sub comparto A: in abbinamento al Piano Particolareggiato CNR 1 parte A.

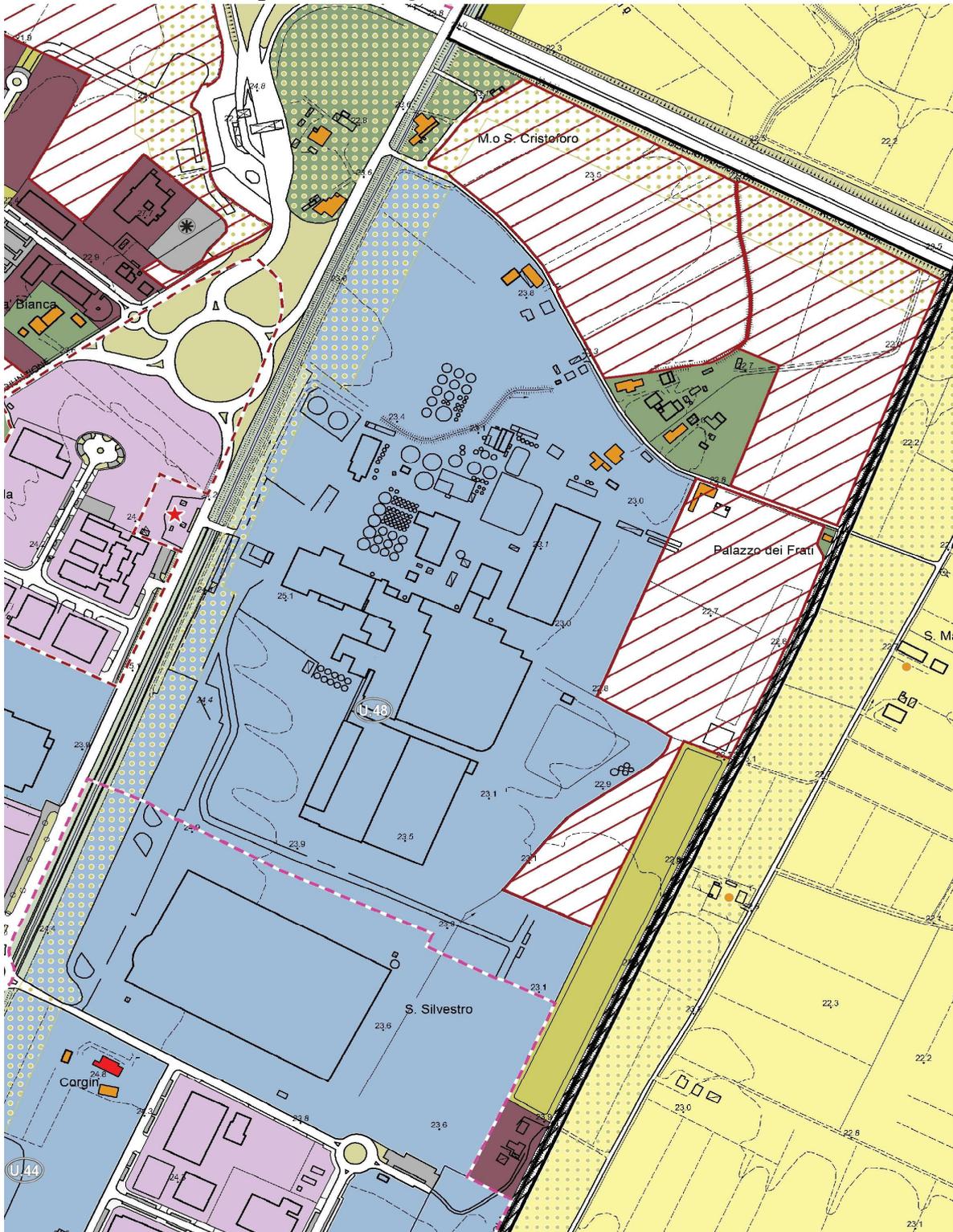
Sub comparto B: intervento edilizio diretto in presenza delle opere di urbanizzazione del comparto CNR 1 parte A. In assenza di queste opere gli edifici esistenti potranno comunque essere interessati da interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti fissati da interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti fissati dall'art. 13.3.2 delle N.d.A.

Sub comparto C: piano particolareggiato pubblico o privato.

- Sub comparto D: progetto unitario ed intervento edilizio diretto se associato al sub-comparto E o ad altri lotti adiacenti purché dotati delle necessarie opere di urbanizzazione, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata se associata al sub-comparto C.
- Sub comparto E: progetto unitario ed intervento edilizio diretto se associato ad aree adiacenti già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione. In assenza di dette opere, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

L'area è stata interessata da Permesso di Costruire in deroga n. 23 del 12/03/2009, Prot. Ed. n. 422 del 28/04/2008 e da successiva SCIA in sanatoria prot. n. 77192 del 12/09/2022.

Estratto Tavola del RUE vigente P3 - Progetto - TAVOLA 7



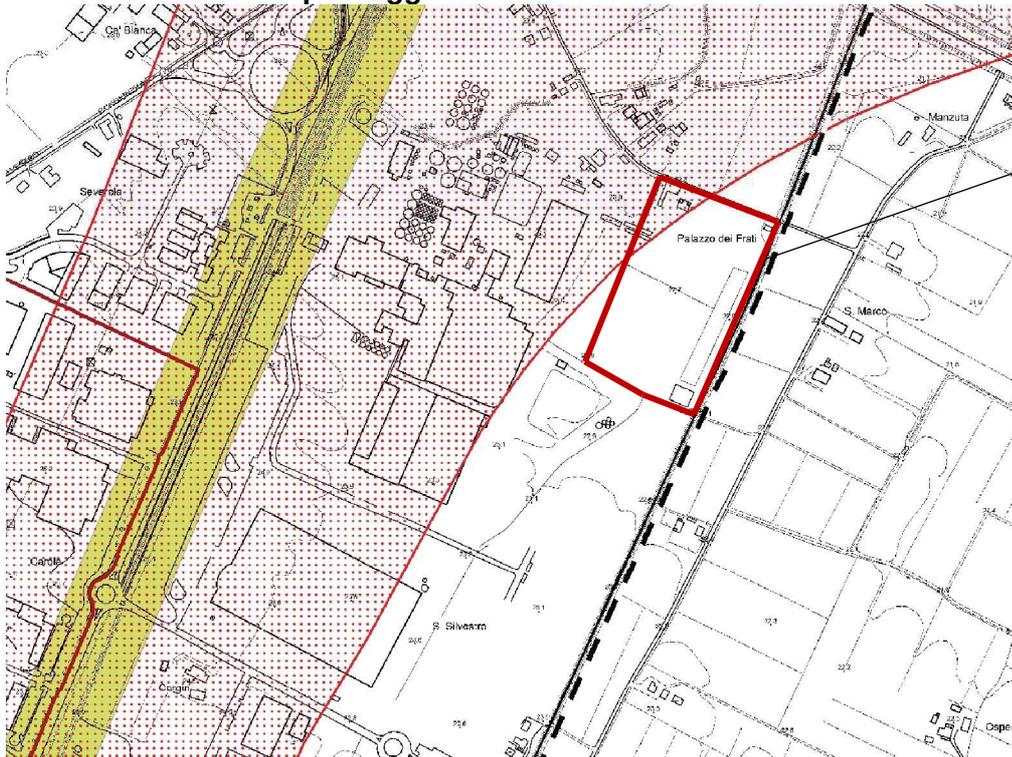
<ul style="list-style-type: none"> <li> Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)</li> <li> Zone ferroviarie (art. 18.3)</li> <li> Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)</li> <li> Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)</li> </ul>	<p>_Aree urbane a disciplina specifica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)</li> </ul>
--	---

## 1.2 VINCOLI

### 1.2.1 Tavole di RUE

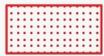
Si riportano di seguito gli estratti delle tavole di RUE relative ai vincoli

#### Vincoli C2 – Natura e paesaggio – Tavola A.7



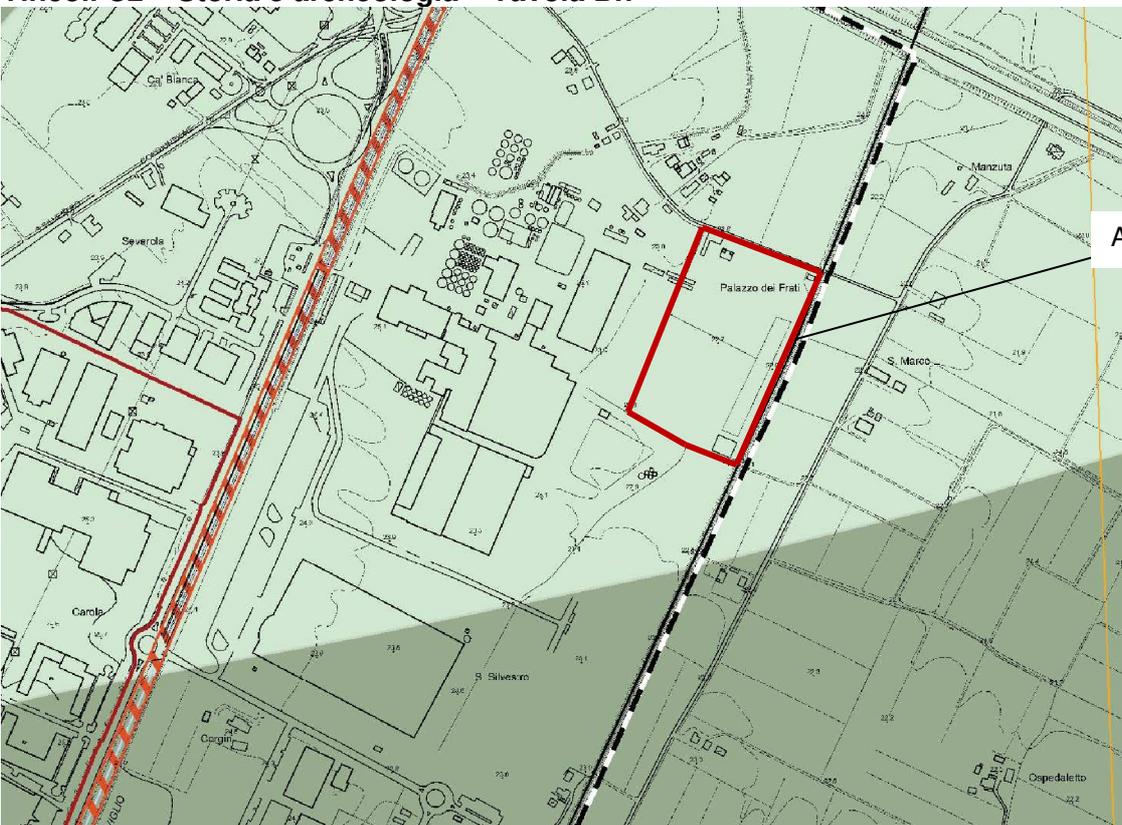
Area di intervento

Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna



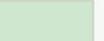
Paleodossi di modesta rilevanza

#### Vincoli C2 – Storia e archeologia – Tavola B.7



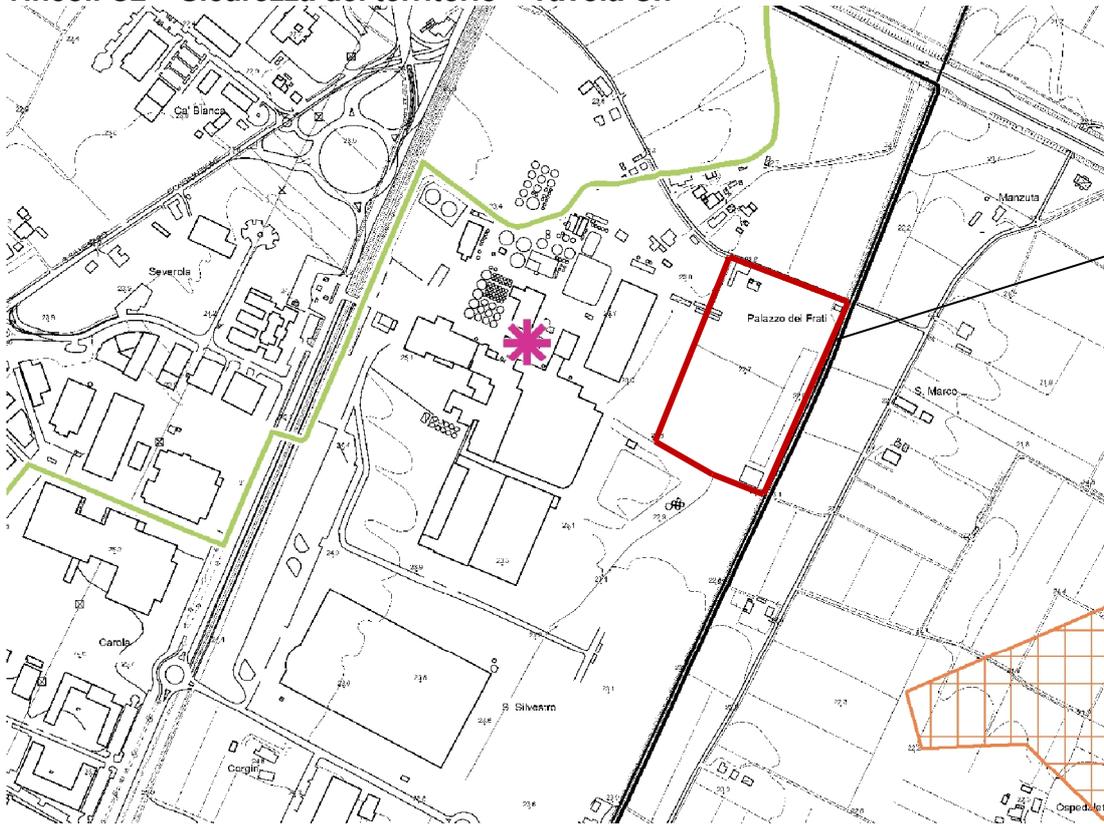
Area di intervento

Tutela del patrimonio archeologico



Zone a media potenzialità archeologica

**Vincoli C2 – Sicurezza del territorio – Tavola C.7**



Area di intervento

**Vincoli C2 – Impianti e infrastrutture – Tavola D.7**



Area di intervento



### **1.2.2 MAPPATURA R.I.R.**

Si riporta di seguito la mappatura del Rischio Incidente Rilevante. Si evidenzia come l'area in oggetto, perimetrata con tratteggiato nero, sia compresa nel sito Tampieri S.p.A. attività , ai sensi del D.L. 105/2015, di soglia inferiore .

La Tampieri s.p.a. , coerentemente con il decreto legislativo 105/2015) ha istituito/prodotto notifica, la scheda tecnica e documento di politica di prevenzione degli incidenti rilevanti.

Il presente progetto origina innovazioni al perimetro delle aeree aziendali, in esito alla conclusione del presente procedimento , si procederà nei modi e nelle forme previste all' aggiornamento della documentazione ( mappatura ) .

**Evento incidentale con conseguenze interne allo stabilimento e relative zone di pianificazione per l'emergenza esterna**

**Top Event 1:**

Rilascio di esano in reparto estrazione olii

**Scenario Incidentale:**

VCE

**INVILUPPO DELLE AREE DI DANNO secondo i criteri del DPCM 25/02/2005**

**Zone di Pianificazione di Emergenza Esterna**

**I° Zona di Pianificazione**

Zona di sicuro impatto  
Soglia di elevata letalità  
0,6 bar

**II° Zona di Pianificazione**

Zona di Danno  
Soglia delle lesioni irreversibili  
0,07 bar

**III° Zona di Pianificazione**

Zona di attenzione  
Soglia delle lesioni reversibili  
0,03 bar

Dalla planimetria si evidenzia che gli scenari connessi con il rilascio di sostanze pericolose non coinvolgono l'esterno del sito multi societario TAMPIERI Financial Group s.p.a.

**TAMPIERI s.p.a.  
Via Granarolo 102  
Faenza (RA)**



Scala 1:4.000

**Aree Aziendali**

- TAMPIERI s.p.a.
- TAMPIERI ENERGIE s.r.l.
- HELIANTHUS s.r.l.
- FAENZA DEPURAZIONI s.r.l.
- TAMPIERI Financial Group s.p.a.

Orofoto Multifunzione a colori Emilia-Romagna AGEA 2011.  
Prodotto realizzato da AGEA sull'intero territorio regionale in collaborazione con la Regione Emilia-Romagna.



Elaborazione tecnica a cura del  
Centro Tematico Regionale  
Impianti a Rischio di Incidente Relevante

Elaborazione grafica a cura di  
Unità Cartografia e GIS  
Direzione Tecnica  
Febbraio 2014

A termine di legge ci riserviamo la proprietà del presente disegno.  
E' vietato riprodurre, comunicare a terzi e a ditte concorrenti  
senza la nostra preventiva autorizzazione scritta.



## **2. IPOTESI DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA**

La pianificazione esecutiva proposta parte dall'ipotesi di attuare un settore di area produttiva già in proprietà ed uso allo stabilimento Tampieri SpA. Detta condizione è già esistente da oltre vent'anni e pertanto anche la pianificazione esecutiva dell'intorno è già stata strutturata in proposito (vedi SIO approvato con Delibera C.C. Prot. n. 1644 del 27.03.2002 e Progetto Unitario PdC Convenzionato n. 84/2020, Prot. n. 87739 del 2019). L'area è stata interessata da Permesso di Costruire in deroga n. 23 del 12/03/2009, Prot. Ed. n. 422 del 28/04/2008 e da successiva SCIA in sanatoria prot. n. 77192 del 12/09/2022.

Il presente piano urbanistico attuativo è pertanto consolidamento di previsioni di progetto e pianificazioni. In proposito la suddetta situazione si caratterizza con la unificazione funzionale con lo stabilimento Tampieri scheda U.48: ciò significa che:

- utenze di rete
- accessibilità, viabilità
- destinazione, potenziali
- dotazioni di protezione idraulica, mitigazione e fasce di rispetto ecologiche vengono unitariamente attuati, con i medesimi principi di utilizzazione del territorio e salvaguardia concepite dall'amministrazione comunale nell'ambito della pianificazioni territoriali che negli anni sono stati sviluppati e perseguite.

Con il presente Piano Particolareggiato verranno realizzate le opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione dei fossi di nuova realizzazione e delle relative porzioni tombinate. Le opere soggette a titolo edilizio, con particolare riferimento alla realizzazione delle vasche di laminazione, delle recinzioni e dei rilevati in terra, saranno realizzate previa presentazione dell'idoneo titolo; si precisa in proposito che è prevista anche la realizzazione di una vasca di laminazione esterna al comparto, in area già soggetta ad intervento edilizio diretto che sarà realizzata con idoneo titolo edilizio.

## **3. STANDARD URBANISTICI**

Il progetto Unitario di urbanizzazione convenzionato Permesso di Costruire n. 84/2020 ha previsto la realizzazione e cessione degli standard pubblici (verde e parcheggi) previsti per assolvere gli standard richiesti per l'intera area dello stabilimento, come meglio descritto nell'elaborato grafico 01 – Inquadramento urbanistico, Schema di urbanizzazione. Gli standard previsti per il Sub Comparto C “Area Palazzo dei Frati” sono stati già predisposti nella zona in cui sono collocati gli standard relativi all'altra area dello stabilimento Tampieri, per ragioni di fruizione e funzionalità; di fatto il Sub comparto C costituisce un'area pertinenziale allo stabilimento Tampieri Scheda U.48 del RUE, come tale utilizzata unitamente allo stabilimento, inoltre all'interno dell'area “Palazzo dei Frati” parcheggi o verde pubblico non sono necessari in quanto tale area non è direttamente collegata ad ambiti di fruizione pubblica.

Per la realizzazione e cessione di tali opere pubbliche, tuttora in fase di realizzazione, sono state stipulate le seguenti convenzioni urbanistiche:

1. Convenzione registrata in data 01/08/2018 al n.2493 e successiva n.2809 del 20/10/2020;
2. Convenzione V.I.A. D.G.R. n.1416 del 03/09/2018.

#### **4. INDICI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

Facendo riferimento all'Elaborato 2 – Utilizzazione territoriale, l'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,5 mq/mq ST (Art. 12 Scheda 81 Area Palazzo dei Frati). Per una superficie St Sub Area C di 43.459 mq ne deriva un potenziale edificatorio di  $43.459 \text{ mq} \times 0,5 = 21.729,50 \text{ mq}$ .

La Sul esistente è di 899,44 mq, pertanto la Superficie utile residua ancora edificabile è di 20.830,06 mq.

Nell'elaborato 2-Utilizzazione territoriale è indicato il limite di massimo ingombro dell'edificato potenzialmente realizzabile.

#### **5. FASCIA DI RISPETTO ECOLOGICA**

In attuazione alle indicazioni contenute nella scheda 81, si prevede la realizzazione di una fascia di rispetto ecologica, della profondità maggiore di 20 m., con funzione di mitigazione e schermatura verso le aree esterne allo stabilimento.

Coerentemente con le soluzioni già eseguite nelle aree produttive adiacenti, viene progettata una area verde perimetrale che include dossi in terra e depressioni destinate a vasche di laminazione. Le suddette aree, interconnesse con tutte le aree verdi adiacenti, con canali fossi ed aree agricole creano una rete ecologica piantumata con essenze arboree ed arbustive appropriate.

#### **6. INFRASTRUTTURE**

L'urbanizzazione del sub comparto C dell'area Palazzo dei Frati non prevede l'esecuzione e cessione di opere di standard pubblico.

Le infrastrutture previste si limitano a:

- Ri-sezionamento del fosso funzionale alla raccolta e scarico delle acque provenienti dalle aree verdi private;
- Manufatti di scarico della vasca di laminazione del comparto urbanistico CNR1, che confluiscono le acque nel suddetto fosso. Nelle more di una incompleta esecuzione o della non meglio definita soluzione progettuale società C.S.M. s.p.a. e Comune di Faenza, potranno usufruire per concessione della Tampieri Financial Group s.p.a. di una servitù di scarico tramite il fosso privato. Tale concessione costituisce un *plus* non previsto da nessuna norma di piano.
- Vasche di laminazione private, eseguite in variante a quanto previsto nel progetto di attenuazione del rischio idraulico già approvato dal Consorzio di Bonifica della Romagna

occidentale con Prot. n.4827 del 07/09/2012. Si prevede in proposito di eseguire due vasche di laminazione con minor profondità rispetto a quella prevista ed approvata precedentemente.

Le caratteristiche dimensionali faciliteranno le operazioni di pulizia e di sfalcio dell'erba e consentiranno lo scarico a gravità (evitando sistemi meccanici, pompe).

## **7. ART. 26 “OBIETTIVI DI QUALITÀ DEL RUE: 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 delle Nda del vigente RUE, in merito alla verifica dei requisiti di cui agli Artt.26.3 e 26.4 del vigente RUE, si specifica quanto segue.

- Art.26.3 lett. a) – Riduzione dell'impatto edilizio:

La SF max realizzabile è pari alla St, di 43.459 mq. Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto prevede *aree verdi permeabili* private per una superficie totale pari a:

mq 16.913 mq > mq 13.037,70 (30% della SF).

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

- Art.26.3 lett.b) – Alberature: la prestazione ha come ambito di applicazione l'aumento di superficie utile (Su) esterna agli edifici; le opere previste dal presente PUA non contemplano un aumento di superficie utile o incremento di carico urbanistico, pertanto l'intervento non rientra nell'ambito di applicazione, l'eventuale soddisfacimento della prestazione (se pertinente all'intervento) è demandata a successivi titoli abilitativi.

Si prende comunque atto delle condizioni e dello scopo prefissato nelle Nda vigenti di costituire una schermatura arborea a costituzione di una efficace mitigazione visiva dello stabilimento; riprendendo pertanto quanto sopra detto nel cap. 5 –Fascia di rispetto ecologica- l'ipotesi progettuale prevede la messa a dimora di una fascia arborea continuativa e con efficacia di mitigazione visiva, individuando come primari obiettivi anche la *gestione del verde e manutenzione*, non trascurando la salvaguardia di *necessarie fasce di rispetto* delle infrastrutture esistenti. La soluzione progettuale avanzata è funzionale dunque a garantire *condizioni di decoro urbano e igiene pubblica*, evitando la formazione di zone boschive altrimenti favorevoli all'insediamento di colonie di volatili, roditori, ecc., assolvendo agli obiettivi definiti dalle Nda vigenti, coerentemente con le necessità sopradescritte di risolvere evidenti criticità con ripercussioni sfavorevoli sia all'interno del sito Tampieri, che in ambito urbano.

- Art.26.3 lett.d) – Efficienza energetica: l'eventuale soddisfacimento della prestazione è demandata a successivi titoli abilitativi, se pertinente all'intervento.
- 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 Piano Particolareggiato stesso prevede e definisce "unitariamente" spazi esterni e distribuzione del verde come mitigazione paesaggistica.
- Art.26.4 lett.c) – Riqualificazione immobili esistenti: gli immobili esistenti nell'area di proprietà non presentano situazioni di pericolosità ambientale da rimuovere.
- Art.26.4 lett.d) – Progetto del paesaggio: le opere previste dal presente piano non contemplano un aumento di superficie utile o incremento di carico urbanistico; la prestazione, per le considerazioni esposte in precedenza, si intende interamente assolta dalle proposte progettuali e dalle previsioni contenute nel presente Piano Particolareggiato.

Faenza, lì 10.04.2024

Il Tecnico  
Ing. CRISTA SABBATANI  
(documento firmato digitalmente)