

|              |            |                                 |                   |
|--------------|------------|---------------------------------|-------------------|
| 01           | 2024.04.11 | Emissione                       | CS                |
| Rev.         | data       | oggetto revisione               | autore verificato |
| n° elaborato | foglio     | rif.                            | commessa          |
| 15           | 01         | 0611-A05-01 Norme di attuazione | 0611              |

**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

**Norme di attuazione del Piano**

Z:\STUDIOASSOCIATO\tecnico\TAMPIERI\0611 - ATTUAZIONE sub C Palazzo dei Frati\2024 Pareri-integrazioni\file di lavoro\0611-A05-01 NdA  
Piano.doc



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

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)

0546.668528

studio@moroniprogettoedl.it

## 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 Palazzo dei Frati" 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 81 del P.R.G. '96. Il presente Piano di Attuazione è finalizzato all'attuazione dell'area e alla realizzazione di manufatti funzionali al consolidamento di previsioni di progetto e pianificazioni già in essere per quanto concerne lo stabilimento Tampieri, in proposito la suddetta situazione si caratterizza con la unificazione funzionale con lo stabilimento Tampieri individuato dalla scheda U.48, fermo restando i rispettivi regimi urbanistici.

## 2. Destinazioni urbanistiche ammissibili

Come sopra premesso il comparto è progettato come area strettamente funzionale allo stabilimento Tampieri esistente, di cui alla scheda RUE U.48, ciò significa che utenze di rete, accessibilità, viabilità, 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 delle pianificazioni territoriali che negli anni sono stati sviluppati e perseguite.

L'area sarà utilizzata unicamente per l'ampliamento dello stabilimento esistente, la viabilità a servizio dell'area di intervento si sviluppa pertanto internamente allo stabilimento, transitando in zone che hanno accesso dal parcheggio pubblico sito in Via Corgin. L'utilizzo dell'area in oggetto non prevede accessi direttamente dalla via pubblica. Fatto salvo quanto specificato, per quanto attiene ai restanti parametri urbanistico-edilizi ed alle prestazioni richieste dal RUE, la verifica relativa alle aree interessate (classificate da due diverse zonizzazioni, l'una Scheda PRG e l'altra RUE) dovrà riferirsi ai rispettivi perimetri.

Sono ammesse le seguenti categorie funzionali e destinazioni d'uso:

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):

- Funzioni produttive ;
- Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio dell'attività, max 1% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 3% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'Art 31



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

di PRG '96: la quota parte di capacità edificatoria ad uso residenziale esistente è già eccedente l'1% di Ut, pari a mq 217,29 di Sul, pertanto il comparto non ha potenziale residuo ad uso residenziale.

Nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di PRG '96 resta fatto salvo che, tramite variante al presente PUA, qualora ammesse da legge, potrà essere valutata l'ammissibilità di altre destinazioni d'uso, quali:

- Attività di commercio al dettaglio, nel limite massimo del 5% della St, come stabilito dal PRG, ovvero nella misura massima di mq 2.172,95 di Sul;
- Funzioni direzionali e/o turistico-ricettive.

Questo anche dimostrando l'assolvimento degli standard necessari con riferimento a quanto precisato nella convenzione.

Non è prevista la cessione di aree pubbliche, risultando gli standard assolti nell'ambito del PdC n. 84/2020.

### **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  $43.459,00 \times 0,50 =$  mq 21.729,50;
- 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.

### **4. Fasce di rispetto e arretramenti**

In attinenza alle prescrizioni contenute nella Scheda n.81 del P.R.G., il Piano Particolareggiato definisce e consolida una fascia di rispetto ecologica (caratterizzata da una profondità di circa mt.20,00) di mitigazione visiva dello stabilimento.

Le suddette aree, interconnesse ed in prosecuzione con le aree verdi adiacenti ed in parte già piantumate, saranno oggetto di intervento di riassetto della vegetazione e dei profili del terreno,



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

consistente nella piantumazione di alberi ed arbusti autoctoni e nella ridefinizione delle colline in terra a seguito della realizzazione delle nuove vasche di laminazione.

Nella fascia di rispetto ferroviaria si applicano le disposizioni del DPR 753/80 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”. Per la realizzazione di fabbricati all’interno della fascia di pertinenza dell’infrastruttura ferroviaria stabilita dal DPR 459/98 dovranno essere rispettati i valori limite indicati dal medesimo DPR in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario, ferma restando l’ autorizzazione in deroga di RFI.

La tavola “0611-E02-04 Utilizzazione territoriale” definisce graficamente le linee di massimo ingombro dell’edificato, tale perimetro riveste carattere prescrittivo e non costituisce filo edilizio. Oltre alla linea di massimo ingombro ma comunque al di fuori della fascia dei 20 m prescritta dal PRG per la mitigazione ecologico ambientale, nelle aree individuate come “verdi nel presente PUA sarà possibile la collocazione di piccoli manufatti funzionali ad attività di fruizione, manutenzione e corretta gestione delle aree verdi fermo restando la funzione prioritaria di mitigazione di tali spazi e la compensazione del verde mancante.

## **5. Falda idrica superficiale**

In ordine alla falda idrica superficiale e con riferimento alle tipologie costruttive si prevedono costruzioni prive di piani interrati abitabili. La possibilità di realizzare vani sotto alla quota di livello statico della falda si limiterà pertanto a quegli accessori impiantisti, sempre e solo quando costruttivamente indispensabile, in vani murari di idonee caratteristiche di impermeabilità. Tutte le migliori definizioni di fattibilità sono supportate anche della relazione di sostenibilità e relazione geologica.

## **6. Accessibilità**

L’utilizzo dell’area in oggetto non prevede accessi dalla via pubblica.

Le nuove aree, in quanto contigue allo stabilimento, saranno accessibili dai percorsi interni allo stabilimento esistente di cui alla Scheda RUE U. 48.



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

Le funzioni previste dal PUA sono attività di pertinenza dello stabilimento Tampieri Financial Group, la viabilità a servizio dell'area di intervento si sviluppa pertanto internamente allo stabilimento, transitando in zone che hanno accesso dal parcheggio pubblico sito in Via Corgin.

Il traffico indotto dalla trasformazione dell'area è inesistente, sia in forza della sua annessione allo stabilimento, sia in ragione dell'assenza totale di accessi carrabili; le aree afferenti alla via San Cristoforo di Mezzeno sono pertinenze verdi dello stabilimento con funzione di schermatura.

La trasformazione urbanistica non induce trasformazioni del carico alla viabilità, né in termini di portata né di frequenza del transito, pertanto non adduce a nessun aggravio di funzionalità delle infrastrutture esistenti. Contrariamente a quanto previsto dalla scheda urbanistica di PRG e dalle prescrizioni in ordine all'accessibilità da via Granarolo, l'accesso all'area non avviene da tale via, pertanto non è giustificata nessuna trasformazione dell'infrastruttura viaria esistente. Tale condizione andrà monitorata nel tempo e in caso di scostamenti da tali valutazioni, occorrerà provvedere da parte della Ditta in coerenza con le indicazioni della Scheda n. 81 di PRG.

## **7. Rifiuti**

Il presente Piano Urbanistico attuativo non prevede aree pubbliche da attrezzare con organizzati sistemi di raccolta rifiuti. L'azienda provvede autonomamente a smaltire i rifiuti prodotti nell'ambito della propria attività, salvo i rifiuti urbani ordinari già gestiti mediante il servizio di raccolta Hera.

## **8. Varianti progettuali non comportanti modifica della convenzione urbanistica**

Al progetto potranno essere apportate modificazioni non sostanziali non incidenti sugli aspetti disciplinati dalla Convenzione Urbanistica e dalle presenti Norme, che dovranno essere attuate previo parere vincolante degli Enti competenti con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al momento della trasformazione, senza modificare la suddetta Convenzione Urbanistica.

## **9. Norme finali e transitorie**

Come anticipato in premessa il presente Piano di Attuazione è finalizzato unicamente all'attuazione dell'area, demandando ai successivi titoli autorizzativi l'edificazione vera e propria.

Faenza, li 18/04/2024

Il Tecnico

Ing. CRISTA SABBATANI

*(documento firmato digitalmente)*



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