



**COMUNE DI FAENZA**  
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 97 del 23/04/2024**

**OGGETTO: COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO SCHEDA DI PRG N. 81 DENOMINATA "AREA PALAZZO FRATI", SUBCOMPARTO C DEFINITO DAL SIO PROT. 1644/2002, SITA IN VIA SAN CRISTOFORO DA MEZZENO. APPROVAZIONE.**

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **ventitre** del mese di **aprile**, convocata per le ore 08:30, si è riunita alle ore **09:24** presso il Municipio di Faenza in modalità mista (presenza fisica e collegamento telematico da remoto), a mente del Regolamento adottato con proprio atto n. 136/2022, la **GIUNTA COMUNALE**, nella seguente composizione:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	PRESENTE in collegamento telematico c/o sede
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE	PRESENTE in collegamento telematico da remoto
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	PRESENTE in collegamento telematico c/o sede
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	PRESENTE in collegamento telematico c/o sede
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	PRESENTE in collegamento telematico c/o sede
CAMORANI DENISE	ASSESSORE	PRESENTE in collegamento telematico da remoto
SANGIORGI SIMONA	ASSESSORE	PRESENTE in collegamento telematico c/o sede
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	PRESENTE in collegamento telematico c/o sede

Presenti n. 8

Assenti n. 0

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO, in collegamento telematico presso la sede municipale.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 97 del 23/04/2024

**OGGETTO: COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO SCHEDA DI PRG N. 81 DENOMINATA "AREA PALAZZO FRATI", SUBCOMPARTO C DEFINITO DAL SIO PROT. 1644/2002, SITA IN VIA SAN CRISTOFORO DA MEZZENO. APPROVAZIONE.**

Alle ore 9:37 esce dal collegamento l'assessore FABBRI, presenti n. 7.

Alle ore 9:39 entra fisicamente l'assessore FABBRI, presenti n. 8.

\*\*\*\*\*

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

**Normativa:**

- Legge n. 1150 del 8.10.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.3.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i..
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Legge n. 106 del 12.07.2011 "*Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*" – art. 5 (comma 13 lettera b) "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.*") – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i., nelle possibilità previste di cui all'art. 4 della LR 24/2017 e s.m.i.;
- D.L. 1 giugno 2023, n. 61 (brevemente Decreto Alluvioni) approvato dal il Consiglio dei Ministri con Atto n. 35 del 23 maggio 2023, che ha introdotto interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali. In particolare il Decreto Alluvioni prevede all'art. 4 comma 2, la sospensione, dal 1° maggio 2023 al 31 agosto 2023, dei termini dei procedimenti amministrativi, comprendendo pertanto il procedimento in oggetto;
- si richiama infine la comunicazione RER PG/2023/979084 del 25/09/2023 assunta agli atti con prot. URF 95947 del 26/09/2023, già oggetto di pubblicazione sul sito regionale, recante chiarimenti circa gli effetti del citato DL 61/2023 (meglio noto come Decreto Alluvioni), ove viene precisato il termine finale del procedimento di approvazione e convenzionamento Procedimenti Urbanistici Attuativi (PUA) in fase transitoria

### **Precedenti:**

- Atto G.P. Ravenna n. 397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di Faenza, con cui si detta la disciplina dell'area in questione e relativa Scheda n. 81 denominata "Area Palazzo Frati";
- Atto C.C. n. 119 del 27.03.2002 "Scheda di PRG. N.81:comparto produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona autostrada - S.I.O. per individuazione di sub comparti e delle relative modalità attuative";
- Parere Rete Ferroviaria Italiana del 2 marzo 2007, protocollo Ferrovie dello Stato 28/02/2007 RFI-DMA-DIBO.TC.OC/A0011/P/2007/0000249 in deroga all'art. 49 del DPR 753/80 con cui è stato reso parere favorevole alla realizzazione di vasca per la raccolta acqua di prima pioggia e laminazione;
- Permesso di Costruire in deroga n. 23 del 12 marzo 2009, pratica SUAP n. 393/2008, per la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale consistenti in 1) vasca di raccolta acque di prima pioggia e laminazione 2) deposito cereali/farine nell'area interessata dal PUA in oggetto;
- Atto C.C. n. 17/5761 del 22.01.2010 "Piano Strutturale Comunale Associato dei comuni dell'Ambito faentino (PSC), CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE" e sue successive varianti specifiche;
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza, e sue successive varianti specifiche. In particolare, la Scheda progetto U.48 denominata "Area Tampieri" che definisce la disciplina specifica del vicino comparto ed ospita lo stabilimento esistente Tampieri;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modifiche ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n. 272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- Permesso di costruire Convenzionato n. 84/2020 prot. 87739 del 2019 per la realizzazione/completamento di parcheggi, aree attrezzate a verde pubblico oltre a zone di mitigazione e riequilibrio ambientale relativi alla confinante scheda di RUE U.48. Come successivamente definito nella bozza di convenzione urbanistica inerente il PUA di cui all'oggetto, la cessione degli standard autorizzati con PdC n. 84/2020 relativi al Progetto Unitario per lo stabilimento esistente è condizione propedeutica alla efficacia della SCEA/collauda degli interventi interni al PUA;
- SCIA IN SANATORIA (prot. n. 77192 del 12/09/2022) per interventi realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo o in difformità da esso, piazzale pavimentato e opere accessorie, presso fabbricato produttivo sito in Via Granarolo n. 102, nell'area interessata dal PUA in oggetto, compresa fascia di rispetto ferroviario;
- presentazione da parte del proponente Società Tampieri Financial Group S.p.A. in data 28.12.2021 con prot. URF 103742 e seguenti di Piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del sucomparto B dell'"Area Palazzo Frati" scheda PRG 81 per l'urbanizzazione dell'area a fini produttivi, in conformità alla pianificazione vigente;
- nota prot. n. 28761 con cui il proponente ha fatto richiesta di sospendere i termini del procedimento "per necessità di effettuare alcune verifiche tecniche";
- nota prot. n. 22940/2023 con cui il Proponente ha trasmesso all'Unione della Romagna Faentina nuova documentazione integrativa, riattivando il procedimento;
- indizione Conferenza dei servizi per l'esame della proposta di PUA in oggetto, con prot. n. 32980 del 07.04.2023;

- nota prot. n. 122572 del 01/12/2023 e seguenti con cui il proponente ha trasmesso documentazione integrativa in relazione alle richieste della conferenza dei Servizi;
- Atto G.C. n. 97 del 08.06.2022 autorizzazione al deposito del Piano particolareggiato di iniziativa privata Scheda PRG 9 "Area Tampieri 2";
- Decreto n. 38\_2024 del Presidente della Provincia di Ravenna assunto agli atti con Prot. 37821 del 08.04.2024;
- determina conclusiva di Conferenza dei Servizi, n. 1168 del 09.04.2024, trasmessa ai proponenti ed agli Enti coinvolti nel procedimento con prot. 38442/2024.

**Premessa:**

L'area individuata dal previgente PRG di Faenza come Scheda n. 81 "Area Palazzo Frati" ricomprende diversi fondi che hanno trovato in parte attuazione con tempistiche diverse, sulla base della previgente pianificazione, in particolare in forza dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di cui alla deliberazione C.C. 119 del 27.03.2002 prot. n. 1644/2002 che ha individuato più subcomparti attuabili autonomamente.

L'area inclusa nel subcomparto C, ricompresa fra lo stabilimento esistente della Ditta Tampieri sito in Via Granarolo, la ferrovia e Via San Cristoforo da Mezzeno, è stata interessata da una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentata in data 28.12.2021 (acquisita con prot. URF 103742 e seguenti - Class.06-02 Fasc.2021/21), ed a seguito della quale è stato attivato il rispettivo procedimento istruttorio, considerando che il vigente RUE all'art. 32.5 "Ambiti sottoposti a POC" della Tav. P2 Norme di Attuazione del RUE così recita: *"gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle Nda del PSC, delimitati dal RUE sono disciplinati fino alla adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle Nda del PSC"*. In attesa del POC, in tali aree disciplinate dal PRG 96, si dovranno verificare anche i requisiti alla scala edilizia di cui agli artt. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e 26.4 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione identità*].

Il fondo in oggetto ha una superficie catastale complessiva pari a circa mq 43.459.

L'area si contraddistingue per risultare a tutti gli effetti la naturale espansione dell'esistente stabilimento e, sulla base di tale constatazione e delle previgenti pianificazioni, i rispettivi standard sono stati a suo tempo accorpati a quelli delle porzioni di stabilimento fronteggianti Via Granarolo e Via Corgin, in modo da assicurare un disegno accorpato degli spazi pubblici. I titoli edilizi rilasciati in precedenza per l'attuazione di tali previsioni (confluite nella Scheda RUE U.48) contengono gli impegni relativi alla realizzazione e cessione dei citati standards, oggi in corso di costruzione in via anticipatoria rispetto all'attuazione del PUA in oggetto.

Inoltre, l'area del PUA è stata già interessata dalla costruzione di un piazzale e di dispositivi per la laminazione, rispettivamente autorizzati con titolo in sanatoria e permesso in deroga citati nei precedenti.

Il PUA risulta funzionale soprattutto a consentire l'edificazione degli spazi oggetto ed a realizzare modeste opere infrastrutturali al contorno.

Con prot. URF n. 32980/2023 è stata indetta apposita Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 c.2 legge n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, che si è conclusa con l'acquisizione dei pareri degli enti coinvolti nel procedimento, fra cui il Decreto n. 38/2024 del Presidente della Provincia di Ravenna assunto agli atti con prot. 37821 del 08.04.2024. L'allegato "A" riporta per esteso la formulazione di tali pareri degli Enti coinvolti in tale procedimento.

In attuazione della deliberazione G.C. n. 97/2022 la proposta è stata oggetto di deposito dal 06.07.2022 al 04.09.2022 presso il Settore Territorio-Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano nonché di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, dandone avviso tramite BURER n. 210/2022. Non risultano pervenute osservazioni.



**Motivo del provvedimento:**

Per quanto premesso e di seguito considerato, avendo acquisito i pareri necessari presso gli Enti coinvolti nel procedimento, si prevede l'approvazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e nelle possibilità di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., della proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo scheda di PRG n. 81 denominata *"Area Palazzo Frati"*, sub comparto C definito dal SIO prot. 1644/2002, sita in via San Cristoforo da Mezzeno, assunta al prot. URF n. 103742/2021 e seguenti. Si è proceduto all'aggiornamento delle tavole di progetto e della convenzione sulla base dei contributi emersi.

**Esecuzione e competenze:**

Vista la:

- Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- L.R. 20/2000 che all'art. 35 comma 1 stabilisce che *"per i PUA di iniziativa privata non si procede ad adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune"*;
- Legge n. 106 del 12.07.2011 che all'art. 5 (comma 13 lettera b) stabilisce che *"i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale"*.) – così come riportato nell' All. "A" della Del. G.R. n. 1281 del 12.09.2011;

Visto il vigente Statuto dell'Ente ed i successivi atti con cui sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto, in particolare atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019;

Risulta pertanto che l'organo competente circa l'approvazione finale del PUA in oggetto, è la Giunta del Comune di Faenza.

**Elaborati:**

La proposta di PUA si compone dei seguenti elaborati, depositati agli atti del fascicolo presso l'Area Territorio e Ambiente dell'URF:

- 0611-A01-03 Relazione introduttiva, Prot. 40517/2024;
- 0611-E01-02 Inquadramento, Prot. 40517/2024;
- 0611-A02-00 Riferimenti normativi, Prot. 103742/2022;
- 0611-E02-05 Utilizzazione territoriale, Prot. 40517/2024;
- 0611-E03-06 Opere di urbanizzazione, Prot. 40517/2024;
- 0611-E04-03 Laminazione, Prot. 103742/2022;
- 0611-E05-03 Alberi, Recinzioni, Prot. 40517/2024;
- 0611-E06-03 Servitù e vincoli, Prot. 40517/2024;
- 0611-E07-02 IPRIPI, Prot. 40517/2024;
- 0611-A03-01 Relazione tecnica, Prot. 122572/2023;
- 0611-E08-01 Documentazione Fotografica, Prot.22940/2023;
- 0611-C01-01- Computo metrico, Prot. 103742/2022;

- 0611-A04-03 Bozza di convenzione, Prot. 42348/2024;
- 0611-E09-01 Comparativa, Prot. 40517/2024;
- 0611-A05-01 NdA Piano, Prot. 42348/2024;
- 0611-A06-01 Verifica idraulica, Prot. 7271/2024
- Relazione Geologica, Prot. 103742/2022;
- Integrazione sismica, Prot. 122572/2023;
- Valsat , Prot. 103742/2022;
- Valsat, SNT, Prot. 103742/2022;

#### Pareri

Il modulo procedimentale adottato per l'esame della proposta è la conferenza dei servizi art. 14 L 241/1990 e s.m.i. e fra gli Enti che sono stati chiamati ad esprimersi sono ricompresi anche quelli che assumono in ruolo di autorità con competenze ambientali per le consultazioni nell'ambito della procedura di valutazione ambientale e territoriale di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Nell'ambito del procedimento in oggetto, risultano acquisiti i seguenti pareri da parte degli Enti coinvolti:

- RFI Rete Ferroviaria Italiana: parere favorevole con prescrizioni, Prot. URF 71894/2023, di cui si riporta estratto *"le piante e le siepi lato ferrovia dovranno rispettare le distanze stabilite dall'Art. 52 del DPR 753/80, che prevede una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore alla altezza massima raggiungibile dalle piante aumentata di due metri"*. Al fine il rispetto dell'art. 53 del DPR 753/80, occorre dimensionare la distanza tra le alberature di progetto e la rotaia più vicina ad esse, identificando la specie che si intende piantumare;
- Settore LLPP URF: parere favorevole con prescrizioni con nota Prot. URF 5648/2024, di cui si riporta estratto *"Si prescrive che la manutenzione del tratto di fosso tombinato in fregio a via San Cristoforo di Mezzeno sia a carico del soggetto attuatore, in quanto si ritiene che non abbia le caratteristiche di pubblica utilità per essere posto in carico all'Amministrazione Comunale."* Occorre adeguare di conseguenza la convenzione urbanistica;
- Settore Territorio Servizio Urbanistica URF: parere favorevole con prescrizioni Prot. 11948 del 02.02.2024, per il quale occorre adeguare la documentazione nello stesso parere elencata;
- Tavolo Intersettoriale Sicurezza Urbana del 19 settembre 2023, parere favorevole con prescrizioni Prot. URF 106407 del 20/10/2023, di cui si riporta stralcio della condizione *"si chiede che anche la manutenzione straordinaria (rifacimenti, riparazione, sostituzione, innovazione) del manto stradale del parcheggio "P2" sia a completo carico dello Stabilimento Tampieri. Occorre pertanto integrare la bozza di convenzione in tal senso"* che occorre meglio dettagliare all'art.4 della convenzione urbanistica;
- CQAP, verbale Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio seduta n.8, annotato agli atti con prot.62779/2023, ove il parere favorevole è stato condizionato *"alla piantumazione di alberi ad alto fusto al fine di incrementare la densità arborea nella fascia di mitigazione dello stabilimento"* ove non vi siano impedimenti normativi quali le fasce di rispetto stradali o ferroviarie.
- ARPAE: parere favorevole, Prot. URF 46413/2023;
- AUSL: parere favorevole, Prot. URF 94197/2023;
- Parere GEOLOGICO del Servizio Politiche per la montagna URF: parere favorevole, Prot. URF 39086/2023;
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale: parere favorevole con indicazioni, Prot. URF 6793/2024;

- Settore Sviluppo Economico e Smart city: parere favorevole con suggerimenti, ns Prot. URF 102075/2023;
- PROVINCIA urbanistica: presa d'atto, Prot. URF 4983/2024;
- PROVINCIA infrastrutture: parere favorevole, Prot. URF 95477/2023;
- Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio: parere favorevole con richiamo a norme già vigenti, prot. 13368 del 01/09/2023, ns Prot. URF 31899 del 22/03/2024, di cui si riporta stralcio " [...] questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento così come previsto in progetto. Resta inteso che qualora durante i lavori, a qualsiasi profondità di scavo, venissero rinvenuti livelli e/o reperti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione agli organi competenti, così come disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.";
- Atto del Presidente della Provincia n. 38 del 04/04/2024, con il quale il Presidente si è pronunciato in merito al procedimento in oggetto, assunto al protocollo URF n. 37821 in data 08.04.2024.

La formulazione integrale, così come la dichiarazione di sintesi prevista nell'ambito della procedura di Valsat, è riportata nell'allegato "A - Pareri-Dichiarazione di sintesi".

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Pertanto,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale, presenti n. 8,

### **delibera**

- 1) di dare atto che la documentazione costitutiva della proposta del PUA in oggetto, relativa alla scheda di PRG n. 81 denominata "*Area Palazzo Frati*", sub comparto C del SIO prot. 1644/2002, sita in via San Cristoforo da Mezzeno, è stata depositata in libera visione al pubblico presso l'Area Territorio e Ambiente -Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano dal 06.07.2022 al 04.09.2022 compreso, secondo quanto previsto dalla normativa in materia e dandone avviso mediante pubblicazione nella sezione dedicata del sito web dell'Ente e sul Bollettino Ufficiale della regione Emilia-Romagna n.210/2022, e che a seguito di tale adempimento non sono pervenute osservazioni;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento urbanistico è interessato dalle condizioni definite nei pareri espressi sia dagli uffici URF competenti che dagli Enti coinvolti nel procedimento, la cui formulazione integrale è contenuta nell'allegato A "PARERI - DICHIARAZIONE DI SINTESI" costituente parte integrante e sostanziale del presente atto e che comprende la documentazione sotto indicata:
  - pareri degli Enti/Organi;
  - Dichiarazione di sintesi, che illustra sinteticamente come si tiene conto dei contributi pervenuti;
- 3) di dare atto che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata

relativo scheda di PRG n. 81 denominata "*Area Palazzo Frati*", sub comparto C definito dal SIO prot. 1644/2002, sita in via San Cristoforo da Mezzeno a Faenza si compone degli elaborati puntualmente indicati in premessa e digitalmente conservati al protocollo URF al Fascicolo n.21/2021, class 06-02, nonché dall'elaborato denominato "Pareri - dichiarazione di sintesi" di cui all'allegato "A" alla presente. Si allegano alla presente deliberazione quale documentazione esplicativa i seguenti elaborati:

- 0611-E02-05 Utilizzazione territoriale, Prot. 40517/2024;
- 0611-E03-06 Opere di urbanizzazione, Prot. 40517/2024;
- 0611-E04-03 Laminazione, Prot. 103742/2022;
- 0611-E05-03 Alberi, Recinzioni, Prot. 40517/2024;
- 0611-E06-03 Servitù e vincoli, Prot. 40517/2024;
- 0611-A03-01 Relazione tecnica, Prot. 122572/2023;
- 0611-A04-03 Bozza di convenzione, Prot. 42348/2024;
- 0611-E09-01 Comparativa, Prot. 40517/2024;
- 0611-A05-01 NdA Piano, Prot. 42348/2024;

- 4) di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e nelle possibilità di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo scheda di PRG n. 81 denominata "*Area Palazzo Frati*", sub comparto C definito dal SIO prot. 1644/2002, sita in via San Cristoforo da Mezzeno, nelle risultanze degli elaborati di cui al punto precedente che comprendono la bozza di convenzione;
- 5) di dare atto che la convenzione dovrà essere stipulata entro i termini fissati dalla L.R. 24/2017, ossia il 2 maggio 2024, pena l'impossibilità a procedere e la decadenza del PUA;
- 6) di dare atto che alla stipula della convenzione conseguente al presente atto provvederà il Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente dell'URF e che lo stesso ha la facoltà di apportare tutte le integrazioni e modifiche di dettaglio, in relazione di quanto indicato ai punti precedenti, che si renderanno necessarie e di legge, in sede di sottoscrizione, ferme restando le clausole essenziali contenute nella bozza di convenzione oggetto della presente deliberazione;
- 7) di disporre che la stipula dell'atto avvenga in Faenza c/o Area Territorio e Ambiente, Sede Municipale o altra sede da concordare al fine di consentire la maggiore efficienza dell'azione amministrativa;
- 8) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, mentre è prevista per il Comune di Faenza l'acquisizione gratuita di aree a seguito dell'attuazione delle previsioni in questione;
- 9) di dare mandato agli uffici per procedere all'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA in oggetto tramite BURERT, ai sensi di legge;
- 10) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Babalini;
- 11) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito Internet dell'Ente, ai sensi del D.Lgs. 14.03.2013, n.33.

Successivamente,  
stante l'urgenza di provvedere all'attuazione del deliberato, con separata votazione  
favorevole unanime, espressa in forma palese per dichiarazione verbale, presenti n. 8,

**delibera**

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134,  
comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **19** del **23. 04. 2024**

IL SINDACO  
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAMPIOLI PAOLO



**Unione della Romagna Faentina**  
**Comune di FAENZA**  
*Area Territorio e Ambiente*

---

**PUBBLICATO**

*D.G.C. n.*

*del*

---

**APPROVATO**

*ATTO G.C. n.*

*del*

---

**Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata**  
**Scheda n. 81 PRG Faenza,**  
**“Area Palazzo Frati – Sub C ”**

**PARERI E**  
**DICHIARAZIONE SINTESI**

**Aprile 2024**

**AREA TERRITORIO e AMBIENTE**  
**Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano**

# INDICE

## 1. Pareri:

- ARPAE
- AUSL
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
- Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP)
- RFI Rete Ferroviaria Italiana
- Parere geologico del Servizio Politiche per la montagna URF
- Area LLPP URF
- PROVINCIA Servizio urbanistica
- PROVINCIA Servizio infrastrutture
- Area Sviluppo Economico e Smart city
- Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio:
- Tavolo Intersettoriale Sicurezza Urbana (TISU)
- Settore Territorio Servizio Urbanistica URF
- Atto del Presidente della Provincia n.38 del 04/04/2024

## 2. Dichiarazione di sintesi



## 1. Pareri

Spett. Unione Romagna Faentina  
Settore Territorio  
Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano  
PEC: [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

Faenza, 17/05/2023  
SINADOC n° 16421/2023  
Rif. Ns. PG/62200/2022 del 7/04/2023

**Oggetto: - Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, Faenza. – PARERE AMBIENTALE**

Vista la documentazione inviata agli enti dall'Unione della Romagna Faentina (PG/62200/2023 del 7/04/2023), che prevede per la realizzazione del PP di cui all'oggetto i seguenti interventi:

1. Ri-sezionamento e parziale modifica del tracciato dell'attuale fosso privato di proprietà della Tampieri Financial Group S.p.A., afferente a valle sulla Via San Cristoforo di Mezzeno nella rete scolante del Consorzio di Bonifica, e funzionale alla raccolta ed allo scarico delle acque provenienti dalle aree verdi pertinenziali.
2. Realizzazione e posa in opera dei manufatti di scarico della vasca di laminazione del comparto urbanistico CNR1, le cui acque confluiscono nel predetto fosso.
3. Realizzazione di n.2 vasche di laminazione private, eseguite in variante a quanto previsto nel progetto di attenuazione del rischio idraulico.
4. Posa in opera di nuovi tratti di recinzione, a completamento della perimetrazione dello stabilimento industriale.

Tenuto conto di quanto dichiarato nel documento di Valsat, a firma del Dott. Stefano Costa Tecnico competente in acustica:

*L'intervento in progetto non prevede inserimento di nuovi componenti rumorosi; non sono presenti sorgenti rumorose significative. Le infrastrutture sono inerti, non sono presenti organi in movimento, propulsori o altre condizioni che possano originare rumore.*

Considerato inoltre che nell'area non si prevede la realizzazione di abitazioni residenziali, questa agenzia non rileva motivi ostativi alla realizzazione degli interventi così come descritti per il piano di cui all'oggetto.

Cordiali saluti

**Il Tecnico Istruttore**

Bacchiocchi Francesca  
Montanari Tiberio (TCA)

Il Dirigente Responsabile  
Dott.ssa Laghi Maria Cristina

Scheda PRG Palazzo Frati Faenza

 Hai risposto il mar 02/01/2024 11:12



--  
<fbacchiocchi@arpae.it>

A: Daniela Negrini

gio 28/12/2023 13:16

Ciao Daniela

in merito alla pratica urbanistica di cui all'oggetto, noi ci siamo già espressi. Mi pare che gli elaborati integrativi non modificano gli aspetti ambientali di competenza Arpae.

Pertanto tieni buono il parere già espresso o necessiti di una conferma del parere?

Grazie

Francesca

--

Francesca Bacchiocchi

**Arpae** Emilia Romagna

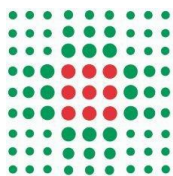
Area Prevenzione Ambientale Est - sede di Ravenna

*Servizio Territoriale*

Via Marconi, 14 - 48123 Ravenna

tel. 3314010370

<http://www.arpae.emr.it/ravenna>



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

**Direzione Dipartimento di Sanità Pubblica**

Direttore: Dott.ssa Raffaella Angelini

Class. 06-02 Fasc.2021/ 21 Faenza,  
Rif. prot. in arrivo n. 103742 /2021 e 22940/2023

**OGGETTO:** COMUNE di FAENZA. Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "*Area Palazzo Frati*" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, Faenza

**SOGGETTO ATTUATORE:** TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A. Via Granarolo n. 177/3 –Faenza (RA)

Spett.le  
UNIONE DEI COMUNE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
**Settore Territorio**  
**Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano**  
Via Zanelli, 4 - 48018 Faenza  
PEC: [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

E' stato condotto da parte dei competenti Servizi di questo Dipartimento l'esame della documentazione pervenuta allegata all'istanza di cui all'oggetto.

Dalla valutazione sotto il profilo igienico-sanitario dell'intervento proposto, per quanto di competenza non si rilevano motivi ostativi alla sua approvazione.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Francesco Basile

**CONSORZIO DI BONIFICA  
della romagna occidentale**

Piazza Savonarola 5 - 48022 Lugo (RA) - tel 0545 909511 fax 0545 909509  
www.romagnaoccidentale.it - mail: consorzio@romagnaoccidentale.it  
pec: romagnaoccidentale@pec.it - cod.fisc.91017690396

ADERENTE A:



EV/fm                      Allegati  
Ns. rif. 18238/2023  
Risposta a nota in data 06.12.2023

**OGGETTO:** COMUNE DI FAENZA. Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, Faenza – Parere di competenza

Spett.le                      Unione della Romagna Faentina  
Settore Territorio  
Via Zanelli n. 4 – 48018 Faenza (RA)

*Inviata via pec a*                      [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

E p.c.                              al tecnico incaricato  
Arch. Crista Sabbatani

*Inviata via pec a*                      [crista.sabbatani@ingpec.eu](mailto:crista.sabbatani@ingpec.eu)

Con riferimento al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, in comune di Faenza (RA), preso atto degli elaborati progettuali integrativi trasmessi, si esprime, per quanto di competenza, unicamente dal punto di vista idraulico e fatti salvi i diritti di terzi, parere favorevole alla realizzazione dell'intervento di cui all'oggetto.

In merito alle vasche di laminazione private (identificate con le lettere 2A e 2B), tra loro collegate, eseguite in variante a quanto previsto nel progetto di attenuazione del rischio idraulico approvato dallo scrivente Consorzio con nota prot. cons. 4827/2012, si precisa che la portata massima allo scarico di progetto non deve essere superiore a 15 lt/sec \*ha di superficie.

Si precisa che, a seguito dell'intervento, non dovranno essere modificate o aggravate le esistenti servitù attive e passive di scolo ed il Consorzio si ritiene sollevato da qualsiasi responsabilità in merito alle modifiche che stesso comporterà all'esistente stato di fatto.

A lavori ultimati la Società, che legge la presente per conoscenza, dovrà richiedere all'ufficio tecnico Consorziale il sopralluogo di riscontro di competenza.

Il personale del Consorzio rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito a quanto richiesto (Geom. Erika Vignoli – tel. 0545 909557).

Con distinti saluti.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO TECNICO AGRARIO  
ING. PAOLA SILVAGNI  
*documento sottoscritto digitalmente*

Prot. *cfr. segnatura.xml* Class. 06-03 Fasc. 2023/28

Faenza, 27/06/2023

Allegati n. \_\_\_\_\_

Rif. Prot. In arrivo n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Cqap**

*Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*

*dell'Unione della Romagna Faentina*

Verbale della

seduta n. 8 del 23/6/2023

L'anno 2023 (duemilaeventitre), addì 23/06/2023 alle ore 9:00 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si è riunita in modalità telematica, previo invito Prot. Gen. n. 57142 del 16/06/2023.

All'appello risultano presenti:

Assenti:

DI CAMILLO Arch. Federico – Membro

ZOLI Arch. Gian Luca - Presidente

GROSSI Arch. Elisa – Membro

ZACCHERINI Arch. Supremo Massimo - Membro

PAGLIAI Geom. Alice – Membro

SANGIORGI Agr. Elena – Membro

SANGIORGI Ing. Daniela - Membro

Partecipano alla riunione gli istruttori tecnici relatori ed per il Segretario il delegato Arch. Lucia Marchetti.

Viene eletta presidente per la seduta n. 8 del 23/06/2023 l'Arch. Elisa Grossi.

Il Presidente, constatato il numero degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e validi i pareri che si stanno per adottare.



Settore Territorio e Ambiente

---

**Odg n.: 27**

Codice pratica: 103742

Data protocollazione: 28.12.2021

Richiedenti: Tampieri financial group spa

Localizzazione: Faenza, via San Cristoforo da Mezzeno

Progettista: Ing. Crista Sabbatani

Procedimento: PUA

**Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati"**

Presenti: Di Camillo, Grossi, Pagliai, Sangiorgi

Istruttore: Ing. iu Daniela Negrini

Relatore: Ing. iu Daniela Negrini

**Parere: favorevole condizionato**

**A condizione che, ove non vi siano impedimenti normativi quali le fasce di rispetto stradali o ferroviarie, si provveda alla piantumazione di alberi ad alto fusto al fine di incrementare la densità arborea nella fascia di mitigazione dello stabilimento.**



Unione della Romagna Faentina  
Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano  
Via Zanelli, 4  
48018 - Faenza

pec@cert.romagnafaentina.it

OGGETTO: COMUNE di FAENZA. Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, Faenza.

Nota di riscontro di Rete Ferroviaria Italiana

In riferimento Vs Nota in oggetto, trasmessa a mezzo PEC del 07/04/2023 e ricevuta con nostro Prot. n. 0000349 del 12/04/2023, relativa al procedimento in oggetto, **si esprime parere di massima favorevole non vincolante** e si comunica quanto segue:

- all'interno della fascia di rispetto ferroviaria dettata dall'art. 49 del DPR 753/80 è vietato costruire, ricostruire o ampliare **edifici o manufatti di qualsiasi specie**; pertanto, tutti gli interventi previsti all'interno della stessa, dovranno essere oggetto di specifica richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 60 del medesimo DPR;
- la realizzazione di qualsiasi opera in ambito ferroviario non potrà mai dare luogo ad alcuna richiesta di risarcimento né di realizzazione di qualsivoglia opera mitigativa, nei confronti di RFI, per danni ed inconvenienti di qualsiasi natura, diretti e indiretti, che potranno verificarsi in conseguenza dell'esercizio ferroviario attuale o di futura istituzione, compreso i disagi acustici e le vibrazioni;
- 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;
- nei casi di nuovi insediamenti abitativi o industriali adiacenti alle linee ferroviarie dovranno essere realizzate idonee recinzioni da posizionarsi interamente al di fuori della proprietà ferroviaria, munite di messa a terra se metalliche e si dovranno rispettare le distanze stabilite dall'art. 52 del medesimo DPR 753/80;

Via G.Matteotti, 5 - 40129 Bologna

L.P. (051.258.6050)

**Deroghe Varie 2023**

Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane  
Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di  
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del  
cod. civ. e del D.Lgs. n. 112/2015

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma

Cap. Soc. euro 31.528.425.067,00

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma

Cod. Fisc. 01585570581 e P. Iva 01008081000 – R.E.A. 758300





- le piante e le siepi lato ferrovia dovranno rispettare le distanze stabilite dall'Art. 52 del DPR 753/80, che prevede una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore alla altezza massima raggiungibile dalle piante aumentata di due metri;
- le condotte di gas e le centrali termiche, dovranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a m. 20 dalla più vicina rotaia, come stabilito dal DM 137 del 04 aprile 2014;
- per l'installazione di sorgenti luminose artificiali, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari atti ad evitare che le stesse possano confondersi con i segnali ferroviari o ostacolarne la loro esatta valutazione;
- i pali di sostegno dell'illuminazione dovranno essere posizionati ad una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore alla loro altezza aumentata di due metri,

Il rispetto di quanto sopra e la verifica con esito favorevole delle specifiche istanze che saranno presentate sono condizioni vincolanti alla realizzazione delle opere in ambito ferroviario. **La presente, pertanto, non costituisce autorizzazione in deroga al DPR 753/80.**

Si fa notare a Codesto Ente che dall'analisi della documentazione in oggetto è emerso che è stato rilasciato Permesso di Costruire in deroga n. 23 del 12/03/2009 Pr. SUAP 393/2008 per la realizzazione di una vasca di raccolta acque di prima pioggia e laminazione, e che tali interventi sono posti all'interno della fascia di rispetto dettata dall'art. 49 del DPR 753/80.

Dalla documentazione agli atti di questa Struttura, non risultano rilasciate per i titoli di cui sopra, specifiche autorizzazioni in deroga, ai sensi dell'art. 60 del sopra citato DPR.

In merito a quanto sopra esposto, si invita codesta Amministrazione a voler fornire chiarimenti.

Distinti saluti.

Emanuele LOLLI

Prot. *cfr. segnature.xml*  
Class. 06-02 Fasc. 2021/21  
Allegati n. ==  
Rif. prot. precedente n. 32980/2023

Riolo Terme, 28 aprile 2023

Al    Settore Territorio  
      **Servizio Urbanistica Ufficio di Piano**  
      Arch. Daniele Babalini

**Oggetto: COMUNE DI FAENZA. Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 81 denominata “Area Palazzo Frati” sita in via San Cristoforo di Mezzeno, Faenza. Parere geologico interno.**

Con riferimento alla nota in data 07/04/2023 Prot. n. 32980/2023, con cui si indice la Conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona per l’acquisizione dei pareri di competenza in merito al procedimento in oggetto;

Premesso che il Servizio Politiche per la montagna ha competenza diretta in materia di applicazione del Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e D.G.R. n. 1117/2000) e del Regolamento forestale regionale n. 3 del 01/08/2018;

Considerato che il sito oggetto del piano particolareggiato non ricade in zona sottoposta a Vincolo idrogeologico e il progetto non prevede interventi disciplinati dal regolamento forestale regionale, lo scrivente Servizio esprime un parere geologico interno a supporto degli adempimenti derivanti dal combinato disposto dall’art. 5 della L.R. 30/10/2008 n. 19 e dall’art. 14 c. 1 della L.R. n. 10/2003 di competenza del Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano;

Esaminata la documentazione a disposizione è emerso quanto segue:

- l’area oggetto del piano si estende al disopra dei depositi alluvionali di pianura, di natura limoso-argillosa, appartenenti all’Unità di Modena (AES8a sulla carta geologica regionale);
- per quanto riguarda gli studi di microzonazione sismica del Comune di Faenza, l’area in oggetto ricade nelle “Zone di suscettibilità (per amplificazioni) e zone di rispetto per instabilità (per liquefazione)”;
- la relazione geologica “preliminare” a corredo del Piano Particolareggiato fornisce solo informazioni geologiche-geomorfologiche-idrogeologiche e dati geotecnici desunti dalla bibliografia e dalle banche dati disponibili; non affronta la tematica della pericolosità sismica del sito;
- per quanto riguarda gli adempimenti derivanti dal combinato disposto dall’art. 5 della L.R. 30/10/2008 n. 19 e dall’art. 14 c. 1 della L.R. n. 10/2003, considerati gli interventi previsti

nel Piano particolareggiato (risezionamento fosso, realizzazione e posa di manufatti di scarico acque, realizzazione di due vasche di laminazione, posa di tratti di recinzione), che non hanno rilevanza di tipo sismico (Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini sismici - art. 9 comma 3 della L.R. n. 19/2008), si reputa che il Piano particolareggiato in oggetto non sia da assoggettare alla verifica preliminare in merito al rischio sismico.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

dott. Alessandro Poggiali  
(documento firmato digitalmente)

*OGGETTO: Comune di Faenza - Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, Faenza*

*Al  
SETTORE TERRITORIO-Servizio Urbanistica*

*Arch. Lucio Angelini  
Arch. Daniele Babalini  
Ing. Iu. Daniela Negrini*

*S E D E*

Visto il progetto di cui all'oggetto i competenti uffici del Settore LL.PP, esaminata la documentazione ricevuta, esprimono parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

**Servizio Infrastrutture:**

Si prescrive che la manutenzione del tratto di fosso tombinato in fregio a via San Cristoforo di Mezzeno sia a carico del soggetto attuatore, in quanto si ritiene che non abbia le caratteristiche di pubblica utilità per essere posto in carico all'Amministrazione Comunale.

Dovranno essere effettuate n. 4 prove su piastra diam. 300 mm., prima della realizzazione del binder e il valore minimo richiesto dovrà essere MD superiore a 800 dAN/cm<sup>2</sup> nell'intervallo  $P=1.50-2.50$  daN/cm<sup>2</sup>.

**Servizio Ambiente:**

Si rileva che nel Computo Metrico non sono presenti le voci relative al verde

**Illuminazione pubblica:**

Si rileva che il piano particolareggiato non presenta interventi sugli impianti di illuminazione pubblica esistenti oppure nuovi.

**Ufficio di supporto**

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere nominato il collaudatore. Il proponente l'intervento invierà al Settore LL.PP. una terna di professionisti. Il Dirigente del Settore LL.PP. successivamente alla presentazione della terna nominerà il collaudatore.

Dovranno essere presentati a fine lavori gli elaborati grafici AS BUILT in formato dwg e pdf di tutte le opere realizzate.

Occorre segnalare l'inizio dei lavori per le verifiche di competenza.

Le prescrizioni relative al progetto del verde dovranno essere ottemperate prima del rilascio del titolo edilizio necessario per l'esecuzione delle opere.

Per quanto non indicato in questo referto valgono i pareri già espressi in precedenza dal Settore LL.PP.

Distinti saluti.

**IL DIRIGENTE SETTORE LL.PP.**

*(Ing. Patrizia Barchi)*

*(documento firmato digitalmente)*



**PROVINCIA DI RAVENNA**

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

SETTORE VIABILITA'  
SERVIZIO Pianificazione Territoriale

Class. 07-04-04 Fasc. 2023/3 Prot. Cfr. Segnatura.xml

Ravenna, 12/01/2024

Spett.le

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

Settore Territorio Servizio Urbanistica

Ufficio di Piano

[pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

c/a Arch Daniele Babalini

Ing Daniela Negrini

Oggetto: COMUNE DI FAENZA - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG N.81 DENOMINATA AREA PALAZZO FRATI SITA IN VIA SAN CRISTOFORO DA MEZZENO

Con riferimento al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, facendo seguito alla nota dell'Unione della Romagna Faentina, di cui al ns PG 34568/2023 del 06/12/2023, si prende atto della documentazione inviata, evidenziando che non ci sono ulteriori richieste di integrazioni da formulare.

Ai fini della successiva espressione si ritiene utile ricordare che l'art.5 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., prevede che la Provincia, in veste di Autorità competente, si esprima, sia rispetto alle procedure previste dall'art. 35 della stessa Legge e sia per gli adempimenti di cui allo stesso art. 5 (Valutazione di sostenibilità), con un unico atto previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri pervenuti.

Il Servizio scrivente resta a vostra disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopra esposto.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

(Ing. Paolo Nobile)

Sede del servizio: Piazza Caduti per la Libertà 2, Ravenna  
Responsabile del procedimento: Ing. Paolo Nobile  
Per informazioni contattare: Paesaggista Giulia Dovadoli  
Tel. 0544-258025 - e-mail: [gdovadoli@mail.provincia.ra.it](mailto:gdovadoli@mail.provincia.ra.it)

*Documento firmato digitalmente*



Spett.le Unione dei Comuni della Romagna Faentina  
Settore Territorio e Ambiente  
Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano  
PEC: [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

Oggetto: *Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda PRG n. 81 denominato "Area Palazzo Frati", sito in via San Cristoforo di Mezzeno, in Comune di Faenza (RA).*  
**Parere di competenza Settore Viabilità.**

Con riferimento alla nota, (Rif. Vs. prot. n. 32980/2023), pervenuta a questa Provincia, in data 07/04/2023, ed assunta al P.G. n. 10192/2023, e la successiva assunta al P.G. n. 24337 del 31/08/2023 con le quali l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina – Settore Territorio e Ambiente – ha trasmesso gli elaborati del progetto relativo al *Piano Particolareggiato di iniziativa privata - scheda PRG n. 81 denominato "Area Palazzo Frati", sito in via San Cristoforo di Mezzeno, in Comune di Faenza (RA)*, richiedendo in merito l'espressione di parere di competenza;

VISTO il D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli elaborati tecnico-grafici allegati alla richiesta in esame,

VISTA la precedente nota di cui al Ns Prot. Gen. n. 25816 del 12/09/2023 (affetta da errore materiale nell'oggetto e nei riferimenti documentali) che deve intendersi riferita (nei contenuti tecnici e nelle prescrizioni) all'intervento "PUA di iniziativa privata relativo alla scheda PRG n. 9 denominato "Area Tampieri 2" sita in via San Cristoforo di Mezzeno".

CONSIDERATO che l'intervento in esame si colloca in area interna al Comparto Tampieri, ed insiste sulla strada comunale via san Cristoforo di Mezzeno, utilizzando vie d'accesso già esistenti e senza modificare in modo significativo gli aspetti relativi alla viabilità di competenza provinciale;

Si precisa che la scrivente Amministrazione non ha nulla da segnalare in merito all'intervento in oggetto.

Il Dirigente del Settore Viabilità  
(Dott. Ing. Paolo Nobile)

**ALLEGATI:** *elaborati grafici*

Settore Viabilità

Sede del servizio: P.zza Caduti per la Libertà, 2 - Ravenna

Responsabile del procedimento:

Incaricato: Geom. Roberto Lasi - Tel. 0544 259714 - e-mail: [rlasi@mail.provincia.ra.it](mailto:rlasi@mail.provincia.ra.it)

N:\VIAB\_Giulietti\LETTERE E PARERI\Urb. Palazzo Frati scheda 81 SP 8 S.C. di Mezzeno\Parere Urbanizz ne Palazzo Frati SP8 via S C di Mezzeno.doc

*documento firmato digitalmente*



Prot. *cfr. segnatura.xml* Class. 06-02 Fasc. 2023/04

Faenza, 9 ottobre 2023

*Rif. prot. in arrivo n. 88535/2023*

**Settore Territorio e Ambiente**  
Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano  
c.a. Arch. Daniele Babalini  
ing. Daniela Negrini

**Oggetto: COMUNE di FAENZA. Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, Faenza. - RILASCIO PARERE**

Relativamente al progetto di cui all'oggetto, non si effettuano osservazioni. Visto il presumibile aumento del carico di traffico indotto dall'espansione dell'attività produttiva, si invita a proseguire e rafforzare le politiche di mobility management.

Restando a disposizione per chiarimenti, porgiamo cordiali saluti.

**IL DIRIGENTE  
DEL SETTORE SVILUPPO  
ECONOMICO E SMART CITY  
Nadia Carboni**

*(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*



*Ministero della Cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

*Ravenna*, data del protocollo

All'Unione della Romagna Faentina  
Settore Territorio e Ambiente  
Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano  
[pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

e p.c.

Alla Commissione di Garanzia  
[sr-ero.garanzia@cultura.gov.it](mailto:sr-ero.garanzia@cultura.gov.it)

*Class.* 34.43.01 – 22/2019 – 1

*Allegati*

*Risposta al Foglio n. 86943 del 31/08/2023  
N. Prot. Entrata n. 13368 del 01/09/2023  
e seguenti*

*Oggetto:* **FAENZA (RA) – via San Cristoforo da Mezzeno – Area “Palazzo Frati”  
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla Scheda di P.R.G. n. 81  
Tutela archeologica (art. 23.5 delle NTA del RUE)  
Parere favorevole**

#PSC+ #^

In riferimento all'intervento indicato in oggetto:

- analizzata la documentazione progettuale pervenuta;
- rilevato che gli interventi in progetto prevedono la realizzazione di due vasche di laminazione e dei relativi manufatti di scarico;
- preso atto che le attività di scavo previste raggiungeranno profondità diversificate fino a circa -1,20 m dall'attuale p.d.c.;
- tenuto conto che l'area oggetto di intervento ricade in una zona censita a media potenzialità archeologica nella tav. C.2\_B\_7 del RUE di Faenza;
- considerato che recenti lavori in prossimità dell'area sono stati controllati archeologicamente e hanno dato esito negativo;
- valutata come poco probabile la possibilità di rinvenimento di elementi di natura archeologica nel corso dei lavori a farsi;
- visto quanto prescritto dall'art. 23.5 delle NTA del succitato RUE;

questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento così come previsto in progetto.



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA



*Ministero della Cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

Resta inteso che qualora durante i lavori, a qualsiasi profondità di scavo, venissero rinvenuti livelli e/o reperti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione agli organi competenti, così come disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 47, comma 3, del DPCM n. 169 del 2/12/2019, si trasmette il presente parere alla Commissione di Garanzia per il patrimonio culturale.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR dell'Emilia Romagna entro 60 giorni o ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott.ssa Sara Morsiani

**IL SOPRINTENDENTE**

Dott.ssa Federica Gonzato

*(firmato digitalmente)*



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

Prot. *cfr. segnatatura.xml*  
Class. 06-02 Fasc....

Faenza, 19.09.2023

*Ai componenti del Tavolo tecnico intersettoriale  
DIRIGENTI del*

**Settore Lavori Pubblici**  
**Settore Polizia Municipale**  
**Settore Territorio**

**OGGETTO: TAVOLO TECNICO INTERSETTORIALE DELLE POLITICHE  
COMUNALI PER LA SICUREZZA URBANA DEL COMUNE DI FAENZA.  
- VERBALE SEDUTA DEL 19.09.2023.**

In data 19.09.2023 si è riunito presso la sede del Settore Territorio il Tavolo Tecnico Intersettoriale delle politiche comunali per la sicurezza urbana del Comune di Faenza.

Sono presenti, in qualità di componenti del Tavolo:

1. Arch. Lucio Angelini (Dirigente Settore Territorio)
2. Ing. Patrizia Barchi (Dirigente Settore Lavori Pubblici)
3. Comandante Vasco Talenti (Dirigente e Comandante Polizia Municipale)

oltre ai seguenti:

*Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano (verbalizzanti)*

- Arch. Daniele Babalini
- Ing. iu Daniela Negrini
- Arch. Benedetta Lazzari

*Settore Lavori Pubblici*

- Ing. Laura Dalpiaz

*Settore Sviluppo Economico, Mobilità e Smart Cities*

- Ing. Giuseppe Lombardo

**Ordine del giorno:**

Esame dei seguenti oggetti ed espressione parere, in relazione agli indirizzi di cui all'atto C.C. Faenza n. 73 del 27.03.2014 *"Indirizzi per le politiche comunali per la sicurezza urbana"*:

- 4) **COMUNE di FAENZA. Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda PRG n. 81 denominata “Area Palazzo Frati”**, trasmessa con Prot. n. 103742/2021 e 22940/2023..

Per tutti i progetti urbanistici oggetto di disamina del presente TIS, si richiama che la progettazione delle infrastrutture stradali dovrà tenere conto della normativa vigente in materia ed in particolare del Decreto Ministeriale 6792 del 05.11.2001 *"Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"*.

**4) COMUNE di FAENZA. Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda PRG n. 81 denominata “Area Palazzo Frati”.**

**Standard urbanistici e mobilità.**

Visto che, come richiesto dal precedente TISU Prot. 29910 del 11/04/2022, non è stato trasmesso uno studio sulla mobilità e sistema di viabilità a servizio dell’area Tampieri che permetta complessivamente di valutare il contesto - nello stato attuale e di progetto - sull’intero settore territoriale interessato;

rilevato che l’attuale transito di mezzi, aventi destinazione finale lo Stabilimento Tampieri, comporta uno spargimento sopra la media di materiale (polveri, oli, etc..) sul manto viario, con conseguenti maggiori oneri di pulizia sia del tratto interessato di via Corgin che del parcheggio “P2”, che diverrà pubblico;

considerato che lo spargimento, in particolare di olii, comporta una manutenzione straordinaria dei manti stradali più assidua rispetto la vita media di un asfalto stradale;

si chiede che anche la manutenzione straordinaria (rifacimenti, riparazione, sostituzione, innovazione) del manto stradale del parcheggio “P2” sia a completo carico dello Stabilimento Tampieri. Occorre pertanto integrare la bozza di convenzione in tal senso.

Tale adeguamento supera in parte le condizioni contenute nella sottoscritta convenzione Registrata a Faenza il 20/10/2020 al n. 2809.

Si coglie inoltre l’occasione per richiamare che l’avvenuta cessione degli standard, autorizzati con PdC n°84/2020, è condizione propedeutica alla richiesta di collaudo delle opere di cui all’oggetto;

<b>Per IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO</b>  (Arch. Lucio Angelini)	<b>IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI</b>  (Ing. Patrizia Barchi)	<b>IL DIRIGENTE DEL SETTORE POLIZIA MUNICIPALE</b>  (Dott. Vasco Talenti)
--	---	---

(documento sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Prot. n. *cfr. segnature.xml*

Faenza, 02.02.2024

Class. 06-02 Fasc.2021/21

Allegati n. /

Rif. prot. in arrivo n.103742/2021, 22940-122572/2023 e 7271/2024.

**OGGETTO: COMUNE di FAENZA. Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda 81 di PRG “Area Palazzo Frati”, sita in via San Cristoforo da Mezzeno.**

**- Parere di competenza -**

Con riferimento alla comunicazione di riattivazione termini della Conferenza dei servizi di cui al prot.124145/2023 indetta ai sensi dell’art. 14, c.2, legge n. 241/1990 per la valutazione della proposta di Piano Urbanistico Attuativo inerente la scheda di PRG n.81 denominata “Area Palazzo Frati”;

Premesso che:

la presente nota viene assunta nell’ambito della conferenza dei servizi attivata per raccogliere i pareri degli Enti competenti e dei vari Servizi URF coinvolti; una volta conclusa la Conferenza dei servizi e raccolto il parere della Provincia di Ravenna, la documentazione andrà rielaborata e portata a piena coerenza in relazione ai vari pareri/note emessi dalle diverse Strutture coinvolte. Tale documentazione adeguata verrà successivamente sottoposta alla Giunta comunale di Faenza che ne valuterà l’approvazione. Entro i successivi 60 giorni dalla comunicazione dell’avvenuta approvazione e comunque nel rispetto del termine introdotto dalla LR 24/2017, che a seguito della Comunicazione RER PG/2023/979084 del 25/09/2023 assunta agli atti URF con prot. 95947/2023 è stato chiarito essere individuato alla data del 3 maggio 2024, i proponenti dovranno stipulare la convenzione.

Visti gli elaborati trasmessi con nota Prot. n.22572/2023 e successiva integrazione prot. n.7271/2024, si comunica **parere favorevole alle seguenti condizioni:**

#### **Convenzione urbanistica:**

Con riferimento all’Allegato “Convenzione Comune”, si prescrivono i seguenti adeguamenti:

- lettera D) del premesso: occorre differenziare i precedenti edilizi che attengono allo Scheda U.48 Tampieri rispetto a quelli dell’area oggetto della presente richiesta di PUA di cui all’oggetto;
- lettera M) del premesso: occorre esplicitare più dettagliatamente la condizione progettuale per cui l’area in oggetto deve essere utilizzata unicamente per l’ampliamento dello stabilimento esistente, e che l’accesso alla stessa avviene esclusivamente dal citato stabilimento esistente, etc..). Tale condizione è già stata riportata nelle Norme di Attuazione del PUA;
- lettera L): gli interventi proposti circa la rete scolante funzionale alle aree verdi dell’azienda, fatto salvo quanto definito per l’intervento volto alla realizzazione del “manufatto di scarico” della vasca di laminazione CNR1 a carico del Comune sulla base di precedenti accordi, non risultano oggetto di cessione gratuita al Comune e quindi non sono suscettibili di scomputo degli oneri di urbanizzazione. In tale situazione, non occorre quindi la presentazione di corrispondente fidejussione a garanzia della realizzazione della porzione di rete scolante ricadente all’interno del perimetro di proprietà della Tampieri Financial Group s.p.a.

Per quanto concerne invece il manufatto di scarico funzionale alla vasca di laminazione del comparto CNR1, essendo a carico della Amministrazione comunale di Faenza, si rinvia a quanto specificato più in seguito all'art. 7.

Circa il proposto tombinamento su Via San Cristoforo da Mezzeno, considerato che non è un intervento richiesto dal Comune ed in base al parere LLPP prot. 5648/24 LL.PP. viene escluso che abbia le caratteristiche di pubblica utilità, non si ritiene congruo riconoscergli la possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- lettera P): a seguito di *“consistono in un fosso di scarico e fognature con relativi manufatti accessori”* riportare elenco modificato a seguito del recepimento indicazioni della presente comunicazione;

- Art. 1 *“premesse”*: modificare il seguente paragrafo come di seguito riportato ***“I suddetti atti integrano la presente convenzione. La presente convenzione integra i suddetti atti, e ne ripropone gli obblighi assumendo natura in parte ricognitiva ed in parte modificativa di quanto precedentemente pattuito.”***;

- Art. 2 *“opere oggetto della convenzione”*: sostituire *“permesso di costruire convenzionato”* con *“PUA”*; verificare elenco in relazione a quanto osservato nella presente comunicazione;

- Art. 3 *“cessione di aree”*: occorre meglio esplicitare il contenuto dell'articolo, evidenziando nei primi paragrafi dello stesso che condizione propedeutica all'efficacia della SCEA/collaudato degli interventi possibili a seguito del PUA, è l'avvenuta cessione degli standard autorizzati con PdC n°84/2020 relativi al Progetto Unitario normato dalla Scheda RUE U.48, riportando l'esempio dell'esecuzione del fosso di scarico e fognature/vasche di laminazione e relativi manufatti accessori, escluso opere di competenza comunale;

- la possibilità di introdurre stralci funzionali occorra sia definita fin dalla presente fase: occorre pertanto avanzare una proposta in merito oppure stralciare il seguente paragrafo *“E' possibile procedere con la cessione di stralci dotati di autonomia funzionale, previo relativo collaudo favorevole, purché preventivamente individuati con l'assenso dell'Amministrazione comunale.”*;

- Art. 4 *“manutenzione”*:

1. adeguare il seguente paragrafo *“- fognatura da realizzare in fregio alla Via San Cristoforo di Mezzeno e manufatti di scarico , intercettazione , campionamento delle acque provenienti dalla vasca di laminazione del comparto CNR1, in carico al Comune di Faenza”* sostituendo al Comune la **Tampieri Financial Group s.p.a.** come richiesto dal Settore LLPP con prot. 5648/2024;
2. non è chiaro a chi competa la seguente attività di manutenzione *“pulizia periodica del fosso con sfalcio e asportazione della vegetazione, pulizia preventiva dell'area (inerti, vetro, carta, ecc.), opere straordinarie per la risagomatura”*;
3. non risulta chiaro cosa si intenda per *“tracciato a margine della strada comunale via San Cristoforo di Mezzeno”*, a carico della Tampieri Financial Group s.p.a., in quanto pare una ripetizione del punto 1 di cui sopra.

- Art. 7 *“modalità e tempi di attuazione”*: occorre chiarire se per *“decurtazione”*, riferita alla realizzazione dei manufatti di scarico a carico della Amministrazione comunale, si intende richiedere l'applicazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione in conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018 a fronte della realizzazione da parte dei privati. In tal caso occorre riportare i riferimenti normativi. In ogni caso, occorre integrare la convenzione riportando che, previo assenso del Settore LL.PP., è possibile ricorrere a tale modalità alternativa rispetto la realizzazione da parte del Comune. Nel caso procedesse alla realizzazione il proponente,



occorrerà presentare fideiussione a garanzia della sua realizzazione. Occorre pertanto adeguare anche il computometrico estimativo, riportando in esso esclusivamente le opere di urbanizzazione soggette a scom-puto;

- tra le specifiche riportare come precedentemente segnalato “(*adeguamento stradale*)”;

- Art. 7.4: integrare il comma come di seguito riportato “*Le prescrizioni di tutela archeologica, se presenti, dovranno essere trasmesse prima dell’inizio lavori che regola l’attuazione delle previsioni del progetto unitario le previsioni del piano. Le indagini archeologiche potranno essere regolate e attuate tramite accordi con il funzionario archeologo competente.*”;

- Art. 10 “*istituzione di servitù - concessioni*” : a recepimento del parere emesso dal Settore LLPP prot. 5648/2024 , occorre rimuovere la seguente specifica “*del fosso di Via San Cristoforo di Mezzeno e del relativo tombinamento, manufatti posti sull’area pubblica*”;

- Allegato “B”:

1. quando si riporta specifica degli standard pubblici definiti nell’ambito del Progetto Unitario n.84/2020 di cui al prot. 87739/2019, rimuovere “*assolti*” ed inserire “*definiti*”;
2. specificare che la scheda U.48 è in corso di attuazione e non già attuata.

#### **Relazione introduttiva:**

- Non risultano interamente relazionati i requisiti di cui agli 26.3 lett. b) [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e 26.4 lett. d) [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione identità*].

Si precisa che tali requisiti assolvono anche alla condizione evidenziata dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, annotata agli atti con Prot. n. 62779 del 28.06.2023 che si riporta nuovamente:

#### ***“Parere: favorevole condizionato***

*A condizione che, ove non vi siano impedimenti normativi quali le fasce di rispetto stradali o ferroviarie, si provveda alla piantumazione di alberi ad alto fusto al fine di incrementare la densità arborea nella fascia di mitigazione dello stabilimento.*”.

#### **Elaborati Grafici**

- Tavola 03 Opere di urbanizzazione: specificare ove il tombinamento è di progetto e dove è esistente. Occorre inoltre specificare che la vasca di laminazione ed il manufatto di scarico nei pressi della sezione D-D attengono ad altro titolo abilitativo, risultando esterni al perimetro del PUA;

- Tav. 02 Utilizzazione territoriale:

- occorre specificare che la collocazione degli standard è stata definita con PdC 84/2020 e non assolta come risulta invece evidenziato nella tavola grafica;

- si reitera la richiesta di restituire l’effettiva e realistica linea di massimo ingombro nel rispetto delle opere oggetto di PUA: tale linea invade l’area dedicata alla futura vasca di laminazione e/o alle opere di mitigazione. Fermo restando ciò si ritiene ammissibile introdurre la seguente flessibilità sulla base di quanto richiesto dal proponente: “*oltre alla linea di massimo ingombro ma comunque al di fuori della fascia dei 20 mt 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.*”

Distinti saluti.

**Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano**

**Il Tecnico Istruttore**

*Ing. iu Daniela Negrini*

*(documento sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

**Il Responsabile di Servizio  
Urbanistica – Ufficio di Piano**

*Arch. Daniele Babalini*

*(documento sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*



**PROVINCIA DI RAVENNA**

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

SETTORE VIABILITA'  
SERVIZIO Pianificazione Territoriale

Class. 07-04-04 Fasc. 2023/3 Prot. Cfr. Segnatura.xml

Ravenna, 04/04/2024

Spett.le

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

Settore Territorio Servizio Urbanistica

Ufficio di Piano

[pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

c/a Arch Daniele Babalini

Ing. Daniela Negrini

Oggetto: **COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA SCHEDA 81 DI PRG "AREA PALAZZO FRATI", SITA IN VIA SAN CRISTOFORO DA MEZZENO. DECLARATORIA SENZA OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.**

Si trasmette in allegato copia dell'Atto del Presidente n. 38 del 04/04/2024, con il quale il Presidente della Provincia si è pronunciato in merito al procedimento in oggetto.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

(Ing. Paolo Nobile)

Allegati

Atto del Presidente 38\_2024.pdf

Sede del servizio: Piazza Caduti per la Libertà 2, Ravenna

Responsabile del procedimento: Ing. Paolo Nobile

Per informazioni contattare: Paesaggista Dovadoli Giulia

Tel. 0544-258025 - e-mail: [gdovadoli@mail.provincia.ra.it](mailto:gdovadoli@mail.provincia.ra.it)

*Documento firmato digitalmente*



Provincia di Ravenna

Piazza dei Caduti per la Libertà, 2

Atto del Presidente n. 38

del 04/04/2024

Classificazione: 07-04-04 2023/3

Oggetto: COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA SCHEDA 81 DI PRG "AREA PALAZZO FRATI", SITA IN VIA SAN CRISTOFORO DA MEZZENO.

DECLARATORIA SENZA OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

### IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

VISTO l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56 che recita:

"Il presidente della provincia rappresenta l'ente, convoca e presiede il consiglio provinciale e l'assemblea dei sindaci, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti; esercita le altre funzioni attribuite dallo statuto..... omissis";

VISTO l'art. 9, comma 5, del vigente Statuto della Provincia di Ravenna che recita:

"Il Presidente della Provincia è inoltre competente alla adozione di tutti gli atti riferibili alla funzione di organo esecutivo che non siano riservati dalla legge e dal presente Statuto al Consiglio ed alla Assemblea dei Sindaci"

VISTA la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, ed in particolare l'art. 4, comma 4 che dispone:

*4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

(...)

*c) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000;*

(...)

VISTA la L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", che all'art. 35 prevede che: *contemporaneamente al deposito, il PUA viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;*

VISTO in particolare l'art. 5, "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani" della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i;

VISTO la L.R. 30 ottobre 2008 n. 19, "Norme per la riduzione del rischio sismico";

VISTA la deliberazione n. 276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n. 1338 in data 28.01.1993 e n. 1551 in data 14.07.1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n. 9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCIP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali (commercio, rifiuti, energia, acque);

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "*Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015*";

VISTA la nota dell'Unione della Romagna Faentina del 07/04/2023 (ns PG 10192/2023) con la quale è stato avviato il procedimento in oggetto, tramite indizione di conferenza di servizi in modalità asincrona;

VISTA la nota dell'Unione della Romagna Faentina di cui al ns PG 3694/2024 del 02/02/2024 con la quale sono stati trasmessi i pareri acquisiti, la documentazione progettuale aggiornata, ed è stata inoltre richiesta l'espressione di parere alla scrivente Provincia relativamente al procedimento in oggetto per le competenze sopra richiamate, comunicando che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

VISTA la nota dell'Unione della Romagna Faentina di cui al ns PG 9125/2024 del 25/03/2024, con la quale è stato trasmesso ulteriore parere della Soprintendenza;

VISTA la Relazione del Servizio Pianificazione territoriale (ALLEGATO A) con la quale si propone:

1. DI NON FORMULARE OSSERVAZIONI, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000, in ordine al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda 81 di PRG "Area Palazzo Frati", sita in via San Cristoforo da Mezzeno nel Comune di Faenza, i cui elaborati sono stati trasmessi con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna, con PG 3694/2024 del 02/02/2024;
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" della presente Relazione;
3. DI ESPRIMERE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole come riportato al punto c. del "Constatato" della presente relazione;
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000;
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione all'Unione della Romagna Faentina dell'atto del Presidente relativo al procedimento in oggetto.

RITENUTE condivisibili le considerazioni espresse dal Servizio Pianificazione territoriale;

VISTE le Deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 52 del 20/12/2023 avente ad oggetto "*Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026 ai sensi e per gli effetti dell'art. 170 comma 1 e art. 174 comma 1 del D.LGS. n. 267/2000 – Approvazione*" e n. 54 avente ad oggetto "*Bilancio di Previsione triennio 2024-2026 ai sensi dell'art. 174, comma 1, del D.LGS. n. 267/2000 – Approvazione*";

VISTO l'Atto del Presidente n. 150 del 22/12/2023 ad oggetto "Piano esecutivo di gestione 2024-2026 – Esercizio 2024 – Approvazione";

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. e ii.;

PREVIA istruttoria svolta dal responsabile del procedimento Paesaggista Giulia Dovadoli, la cui attività è finalizzata anche alla realizzazione dell'obiettivo di PEG/PDO n. 422102 "Verifica e supporto alla pianificazione comunale" Azione 2 "Verifica di coerenza con i Piani sovraordinati degli strumenti di pianificazione comunale per la fase transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017";

VERIFICATO che in merito al presente atto non sussistono obblighi di pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

### **D I S P O N E**

per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamate,

1. DI NON FORMULARE OSSERVAZIONI, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000, in ordine al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda 81 di PRG "Area Palazzo Frati", sita in via San Cristoforo da Mezzeno nel Comune di Faenza, i cui elaborati sono stati trasmessi con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna, con PG 3694/2024 del 02/02/2024;
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" di cui all'allegato A) al presente Atto;
3. DI ESPRIMERE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole come riportato al punto c. del "Constatato" di cui all'allegato A) al presente Atto;
4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione all'Unione della Romagna Faentina dell'atto del Presidente relativo al procedimento in oggetto.

### **D A A T T O**

**CHE** è stato rispettato il termine stabilito per la conclusione del presente procedimento, come da Atto del Presidente della Provincia n. 101/2023.

### **A T T E S T A**

**CHE** il procedimento amministrativo sotteso al presente atto, in quanto ricompreso nella sottosezione Rischi Corruttivi del vigente PIAO della Provincia di Ravenna, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012 ss.mm.ii., è oggetto di misure di contrasto applicate ai fini della prevenzione della corruzione.

**IL PRESIDENTE**

Michele de Pascale

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 20, D.L.gs n 82/2005 e ss.mm.ii.)

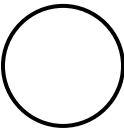
AVVERTENZE: RICORSI GIURISDIZIONALI

Contro il provvedimento, gli interessati possono sempre proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro i termini di legge, ai sensi del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, decorrenti dalla data di notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto conoscenza ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni , ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, decorrenti dalla data della notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

SI ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, del D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii., che la presente copia, composta di n. \_\_\_\_\_ pagine, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente e conservato agli atti.

Ravenna, \_\_\_\_\_



Nome e Cognome \_\_\_\_\_

Qualifica \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



Provincia di Ravenna

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**COMUNE DI FAENZA**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO**  
**ALLA SCHEDA 81 DI PRG "AREA PALAZZO FRATI", SITA IN VIA SAN**  
**CRISTOFORO DA MEZZENO.**  
DECLARATORIA SENZA OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA  
L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5  
DELLA L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI  
DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.



## IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VISTA la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017, ed in particolare l'art. 4, comma 4 che dispone:

*4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*(...)*

*c) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art.31 della L.R. 20/2000;*

*(...)*

VISTA la L.R. 24 marzo 2000, n.20 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", che all'art. 35 prevede che: *contemporaneamente al deposito, il PUA viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;*

VISTA la L.R. n.20 del 24 marzo 2000 e smi, ed in particolare l'art. 5, "*Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani*";

VISTO la L.R. 30 ottobre 2008 n.19, "Norme per la riduzione del rischio sismico";

VISTA la deliberazione n°276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

VISTE le deliberazioni n°1338 in data 28.01.1993 e n°1551 in data 14.07.1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la deliberazione n.9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) così come previsto dalla L.R. 20/2000, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali (commercio, rifiuti, energia, acque);

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 1795 del 31/10/2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";

VISTA la nota dell'Unione della Romagna Faentina del 07/04/2023 (ns PG 10192/2023) con la quale è stato avviato il procedimento in oggetto, tramite indizione di conferenza di servizi in modalità asincrona;

VISTA la nota dell'Unione della Romagna Faentina di cui al ns PG 3694/2024 del 02/02/2024 con la quale sono stati trasmessi i pareri acquisiti, la documentazione progettuale aggiornata, ed è stata inoltre richiesta l'espressione di parere alla scrivente Provincia relativamente al procedimento in oggetto per le competenze sopra richiamate, comunicando che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

VISTA la nota dell'Unione della Romagna Faentina di cui al ns PG 9125/2024 del 25/03/2024, con la quale è stato trasmesso ulteriore parere della Soprintendenza;

## **PREMESSO:**

CHE il Comune di Faenza è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5761/17 del 22.01.2010;

CHE il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina nella seduta del 31.03.2015 ha approvato con deliberazione n° 11 il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza;

CHE il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina nella seduta del 30.11.2016 ha approvato con deliberazione n° 56 la variante n. 2 al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza.

## **CONSTATATO CHE:**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguarda la trasformazione urbanistica a carattere produttivo dell'area individuata dal RUE vigente in "Ambiti sottoposti a POC" regolati dall'Art. 32.5 della NdA che ne prevede la trasformazione in applicazione della disciplina del PRG96, come disposto dalla scheda n.81 denominata "area Palazzo Frati".

L'intera area di scheda è oggetto di SIO approvato con Delibera C.C. Prot. 1644 del 27.03.2002, che identificava diverse porzioni e sub-aree caratterizzate da diverse modalità attuative schematizzate come di seguito:

- 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 subcomparto 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.

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 presente piano particolareggiato attiene unicamente l'attuazione del sub comparto C, area già in uso dallo stabilimento Tampieri SpA., in integrazione funzionale con gli interventi della scheda U.48. Il sito è delimitato a Nord da Via San Cristoforo da Mezzeno, e ad Est da un'infrastruttura ferroviaria, mentre il resto del perimetro si sviluppa in continuità con il resto dello stabilimento Tampieri.

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.

Nel dettaglio, il progetto previsto per il sub comparto c prevede:

- realizzazione di nuovi tratti di recinzione perimetrale dello stabilimento
- realizzazione di rilevati
- risezionamento e parziale modifica del tracciato dell'attuale fosso privato di proprietà della Tampieri Financial Group S.p.A., afferente a valle sulla Via San Cristoforo di

Mezzeno nella rete scolante del Consorzio di Bonifica, al fine di rendere più funzionale la raccolta e lo scarico delle acque provenienti dalle aree verdi pertinenziali;

- Posa in opera dei manufatti di scarico della vasca di laminazione del comparto urbanistico CNR1, le cui acque confluiscono nel sopracitato fosso;
- Realizzazione di 2 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, che prevedeva un bacino unico), di cui una in area esterna al sub comparto C, configurabile come opera extra-comparto.

L'urbanizzazione del sub comparto C non prevede l'esecuzione e cessione di opere di standard pubblico, in quanto già predisposti nella zona in cui sono collocati gli standard relativi all'altra area dello stabilimento Tampieri, per ragioni di fruizione e funzionalità, e in quanto già previsti nel PDC n. 84/2020 relativo alla scheda U.48. Il sub comparto C di fatto è un'area pertinenziale dello stabilimento, e in quella porzione sarebbe risultata poco funzionale la localizzazione di standard in quanto la stessa non è collegata ad ambiti di fruizione pubblica.

La Sul esistente è di 899,44 mq, pertanto la Superficie utile residua ancora edificabile risulta pari a 20830,06 mq.

E' prevista inoltre la realizzazione di una fascia di rispetto ecologica, della profondità maggiore di 20 m, con funzione di mitigazione e schermatura dello stabilimento.

#### **a. SULLA CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Così come previsto dall'art.51 della L.R. 15/2013 che ha modificato l'art.19 della L.R. 20/2000, la relazione di Valsat, riporta al suo interno un apposito capitolo denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", che fornisce una puntuale disamina degli articoli e delle norme dei principali strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore, evidenziandone la coerenza con quanto disposto.

L'area risulta interessata dalla presenza di paleodossi di modesta rilevanza (Art. 3.20c NTA), le cui norme di PTCP dispongono che "quanto segue: *"L'individuazione cartografica dei dossi di cui al punto c) costituisce documentazione analitica di riferimento per i Comuni che, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale alle disposizioni di cui al presente Piano, dovranno verificarne la diversa rilevanza percettiva e/o storico-testimoniale attraverso adeguate analisi, al fine di stabilire su quali di tali elementi valgano le tutele di cui ai commi successivi."*

In materia di rifiuti, la relazione riporta l'estratto della Tavola 4 della Variante specifica al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) in attuazione al Piano Regionale dei Rifiuti (P.R.G.R.), approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 10 del 27.02.2019, nella quale si evidenzia come l'area sia classificata in parte ad ammissibilità condizionata alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti. Tuttavia il progetto non prevede l'insediamento di tale tipo di attività.

A integrazione di quanto riportato nell'elaborato di Valsat, si sottolinea che l'area, come evidenziato nella tavola 5 del PTCP vigente, ricade all'interno di ambito produttivo specializzato di livello sovracomunale, e in particolare all'interno dell'ambito 11 denominato Zona industriale Autostrada – Naviglio - S. Silvestro 2, e dell'aggregato D (ambiti speciali per attività produttive strategici) presso l'intersezione dell'Autostrada A14 con la direttrice Naviglio, che comprende gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale 11 e 12 del Comune di Faenza.

Tali aree sono soggette alla disciplina dell'art 8.1 delle NTA del PTCP, di cui si riporta di seguito un estratto:

...omissis...

*6.(l) I cinque aggregati di ambiti produttivi 'strategici' di cui al comma 3 sono quelli indicati dal PTCP per fornire la parte prevalente dell'offerta insediativa in risposta alla eventuale ulteriore*

domanda futura, in particolare da parte di nuove attività nella misura in cui la domanda si manifesterà.

In queste aree varranno i vincoli dettati al comma 4 del presente articolo.

In queste aree sarà proibito l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante.

Per le aree di nuovo insediamento di cui al presente articolo, nell'ottica della riduzione dell'impatto ambientale e dello sviluppo delle energie rinnovabili riconosciute come le più idonee a coniugare i temi della sostenibilità che incardinano questo piano, ci si adopererà affinché per le nuove attività che in quelle aree saranno insediate si preveda anche la capacità di autoprodurre parte dell'energia necessaria alla conduzione dell'attività mediante il ricorso alla installazione di apparati capaci di produrre energia da fonti rinnovabili (quali fotovoltaico, solare ed eolico) posta in capo a chi intenda realizzare detti nuovi insediamenti.

L'obiettivo tendenziale della Provincia, anche con la collaborazione dei privati, in caso di accordi volontari tesi a sistemi di gestione ambientale certificati, è quello di soddisfare nel tempo quote significative del fabbisogno energetico con energia derivata da fonti rinnovabili.

...omissis....

8.(D) Per ciascun ambito specializzato di rilievo sovracomunale, la Provincia e i Comuni nel quale l'ambito ricade o comunque interessati o influenzati dalle prospettive dell'ambito sottoscrivono un Accordo territoriale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000. Per gli aggregati di ambiti come descritti al comma 3 va sottoscritto un Accordo unitario per l'intero aggregato.

A tal riguardo, relativamente alla coerenza con il comma 8 del presente articolo, si segnala che l'ambito in oggetto e il relativo aggregato D sono disciplinati dall' "Accordo Territoriale per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e per i poli funzionali dell'Ambito faentino (ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.20 del 24 marzo 2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii.)" sottoscritto dalla Provincia Ravenna nel 2010 con i Comuni che attualmente costituiscono l'Unione della Romagna Faentina, nell'ambito del PSC redatto in forma associata.

## **b. SULLA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**

In adempimento a quanto previsto dall'art. 5 della LR 20/2000, per il caso in esame sono stati individuati e convocati alle conferenze di servizi in modalità asincrona organizzate per l'esame del presente Piano Particolareggiato, quali soggetti competenti in materia ambientale: Ausl, ARPAE, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini.

Si riportano di seguito i pareri dei Soggetti ambientalmente competenti che si sono espressi dichiarando il proprio parere favorevole condizionato.

- AUSL della Romagna, prot. URF 94197 del 20/09/2023

*E' stato condotto da parte dei competenti Servizi di questo Dipartimento l'esame della documentazione pervenuta allegata all'istanza di cui all'oggetto.*

*Dalla valutazione sotto il profilo igienico-sanitario dell'intervento proposto, per quanto di competenza non si rilevano motivi ostativi alla sua approvazione.*

- ARPAE – Distretto di Ravenna: parere ambientale prot. URF 46413 del 26/05/2023

### **PARERE AMBIENTALE**

*Vista la documentazione inviata agli enti dall'Unione della Romagna Faentina (PG/62200/2023 del 7/04/2023), che prevede per la realizzazione del PP di cui all'oggetto i seguenti interventi:*

*1. Ri-sezionamento e parziale modifica del tracciato dell'attuale fosso privato di proprietà della Tampieri Financial Group S.p.A., afferente a valle sulla Via San Cristoforo di Mezzeno nella rete scolante del Consorzio di Bonifica, e funzionale alla raccolta ed allo scarico delle acque provenienti dalle aree verdi pertinenziali.*

*2. Realizzazione e posa in opera dei manufatti di scarico della vasca di laminazione del comparto urbanistico CNR1, le cui acque confluiscono nel predetto fosso.*

3. Realizzazione di n.2 vasche di laminazione private, eseguite in variante a quanto previsto nel progetto di attenuazione del rischio idraulico.

4. Posa in opera di nuovi tratti di recinzione, a completamento della perimetrazione dello stabilimento industriale.

Tenuto conto di quanto dichiarato nel documento di Valsat, a firma del Dott. Stefano Costa Tecnico competente in acustica:

L'intervento in progetto non prevede inserimento di nuovi componenti rumorosi; non sono presenti sorgenti rumorose significative. Le infrastrutture sono inerti, non sono presenti organi in movimento, propulsori o altre condizioni che possano originare rumore.

Considerato inoltre che nell'area non si prevede la realizzazione di abitazioni residenziali, questa agenzia non rileva motivi ostativi alla realizzazione degli interventi così come descritti per il piano di cui all'oggetto.

- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, prot. 753 del 17/01/2024

Con riferimento al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.81 denominata "Area Palazzo Frati" sita in via San Cristoforo da Mezzeno, in comune di Faenza (RA), preso atto degli elaborati progettuali integrativi trasmessi, si esprime, per quanto di competenza, unicamente dal punto di vista idraulico e fatti salvi i diritti di terzi, parere favorevole alla realizzazione dell'intervento di cui all'oggetto.

In merito alle vasche di laminazione private (identificate con le lettere 2A e 2B), tra loro collegate, eseguite in variante a quanto previsto nel progetto di attenuazione del rischio idraulico approvato dallo scrivente Consorzio con nota prot. cons. 4827/2012, si precisa che la portata massima allo scarico di progetto non deve essere superiore a 15 lt/sec \*ha di superficie.

Si precisa che, a seguito dell'intervento, non dovranno essere modificate o aggravate le esistenti servitù attive e passive di scolo ed il Consorzio si ritiene sollevato da qualsiasi responsabilità in merito alle modifiche che stesso comporrà all'esistente stato di fatto.

A lavori ultimati la Società, che legge la presente per conoscenza, dovrà richiedere all'ufficio tecnico Consorziale il sopralluogo di riscontro di competenza.

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini.

In riferimento all'intervento indicato in oggetto:

- analizzata la documentazione progettuale pervenuta;

- rilevato che gli interventi in progetto prevedono la realizzazione di due vasche di laminazione e dei relativi manufatti di scarico;

- preso atto che le attività di scavo previste raggiungeranno profondità diversificate fino a circa -1,20 m dall'attuale p.d.c.;

- tenuto conto che l'area oggetto di intervento ricade in una zona censita a media potenzialità archeologica nella tav. C.2\_B\_7 del RUE di Faenza;

- considerato che recenti lavori in prossimità dell'area sono stati controllati archeologicamente e hanno dato esito negativo;

- valutata come poco probabile la possibilità di rinvenimento di elementi di natura archeologica nel corso dei lavori a farsi;

- visto quanto prescritto dall'art. 23.5 delle NTA del succitato RUE;

questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento così come previsto in progetto.

Resta inteso che qualora durante i lavori, a qualsiasi profondità di scavo, venissero rinvenuti livelli e/o reperti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione agli organi competenti, così come disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

*Ai sensi dell'art. 47, comma 3, del DPCM n. 169 del 2/12/2019, si trasmette il presente parere alla Commissione di Garanzia per il patrimonio culturale.*

**c. PARERE SULLA COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO SISMICO**

*In base a quanto previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008, dal D.M. 11/03/1988 al punto "H" e dalle N.T.C. 17/01/2018 al punto "6.12" (fattibilità di opere su grandi aree) questo Servizio*

*VISTO*

*la Relazione geologica e sismica ed integrazione;*

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

*per quanto di competenza, sulla compatibilità del progetto con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo.*

**CONSIDERATO:**

CHE ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 la Giunta Provinciale *“può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore”*.

CHE sulla base della relazione di Valsat che comprende una descrizione del piano, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente le Autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali hanno interesse agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione dello strumento urbanistico in esame, si sono espresse, tutte, con parere favorevole, rimarcando, solo per qualche tematica, alcune condizioni/prescrizioni da mettere in atto in sede attuativa così come sottolineato nel "constatato";

CHE lo strumento urbanistico in oggetto è stato depositato e pubblicato nei termini di legge, e durante tale periodo non sono pervenute osservazioni.

Tutto ciò **PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO**

## PROPONE

1. DI NON FORMULARE OSSERVAZIONI, ai sensi dell'art.35 della L.R. n°20/2000, in ordine al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda 81 di PRG "Area Palazzo Frati", sita in via San Cristoforo da Mezzeno nel Comune di Faenza, i cui elaborati sono stati trasmessi con nota assunta agli atti della Provincia di Ravenna, con PG 3694/2024 del 02/02/2024;
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art.5 della L.R. 20/2000, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, ferme restando le condizioni espresse dai soggetti ambientalmente competenti e riportate nel punto b. nel "Constatato" della presente Relazione;
3. DI ESPRIMERE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della L.R. 19/2008, parere favorevole come riportato al punto c. del "Constatato" della presente relazione;

4. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
5. DI DEMANDARE al Servizio Pianificazione Territoriale la trasmissione all' Unione della Romagna Faentina dell'atto del Presidente relativo al procedimento in oggetto.

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
*(Geologo Giampiero Cheli)*  
*f.to digitalmente*

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
*(Paesaggista Giulia Dovadoli)*  
*f.to digitalmente*



# Provincia di Ravenna

Proponente: /Pianificazione Territoriale

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

*su PROPOSTA DI DELIBERAZIONE*

---

PROPOSTA n. 487/2024

**OGGETTO:** COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA SCHEDA 81 DI PRG "AREA PALAZZO FRATI", SITA IN VIA SAN CRISTOFORO DA MEZZENO.

DECLARATORIA SENZA OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I - ESPRES-SIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R.20/2000 E S.M.I - ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

---

### SETTORE INTERESSATO

Il sottoscritto Responsabile del *settore* interessato ESPRIME ai sensi e per gli effetti dell'art 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Ravenna, 27/03/2024

IL DIRIGENTE del SETTORE  
*NOBILE PAOLO*

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 20, D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii.)

---



## 2. Dichiarazione di sintesi (ai sensi dell'art. 5 – comma 2 – LR 20/2000)

L'art. 5 della LR 20/00 e s.m.i., che tratta l'integrazione delle valutazioni ambientali nelle procedure urbanistiche, dispone al comma 2 che: "... Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della Valsat, illustrano come le condizioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio."

Considerato che:

- nell'ambito della procedura di valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale svolta per il PUA in oggetto sono stati acquisiti i necessari pareri e/o contributi, integralmente riportati nella sezione precedente del presente elaborato, così come è stato redatto l'apposito documento di Valsat volto a descrivere e valutare i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli;
- il documento di Valsat che accompagna la variante non individua significativi effetti negativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni, non ravvisando l'insorgenza di criticità in correlazione ai contenuti della proposta;
- il PUA, fino dalla versione oggetto di deposito e pubblicazione, reca specifiche rivolte ad elevare le prestazioni di sostenibilità richieste per la trasformazione delle aree interessate;
- la Provincia di Ravenna, autorità competente alla valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale delle proposte oggetto del presente PUA, si è espressa ravvisando la compatibilità delle stesse ed alle seguenti condizioni definite dalle autorità coinvolte nelle consultazioni in materia, e la cui formulazione è riportata per esteso nell'atto provinciale;
- Elenco pareri con prot:
  - **RFI Rete Ferroviaria Italiana:** parere favorevole con prescrizioni, Prot. URF 71894/2023, di cui si riporta estratto *"le piante e le siepi lato ferrovia dovranno rispettare le distanze stabilite dall'Art. 52 del DPR 753/80, che prevede una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore alla altezza massima raggiungibile dalle piante aumentata di due metri"*. Al fine il rispetto dell'art. 53 del DPR 753/80, occorre dimensionare la distanza tra le alberature di progetto e la rotaia più vicina ad esse, identificando la specie che si intende piantumare;
  - **Settore LLPP URF:** parere favorevole con prescrizioni con nota Prot. URF 5648/2024, di cui si riporta estratto *"Si prescrive che la manutenzione del tratto di fosso tombinato in fregio a via San Cristoforo di Mezzeno sia a carico del soggetto attuatore, in quanto si ritiene che non abbia le caratteristiche di pubblica utilità per essere posto in carico all'Amministrazione Comunale."* Occorre adeguare di conseguenza la convenzione urbanistica;
  - **Settore Territorio Servizio Urbanistica URF:** parere favorevole con prescrizioni Prot. 11948 del 02.02.2024, per il quale occorre adeguare la documentazione nello stesso parere elencata;
  - **Tavolo Intersettoriale Sicurezza Urbana** del 19 settembre 2023, parere favorevole con prescrizioni Prot. URF 106407 del 20/10/2023, di cui si riporta stralcio della condizione *"si chiede che anche la manutenzione straordinaria (rifacimenti, riparazione, sostituzione, innovazione) del manto stradale del parcheggio "P2" sia a completo carico dello Stabilimento Tampieri. Occorre pertanto integrare la bozza di convenzione in tal senso"* che occorre meglio dettagliare all'art.4 della convenzione urbanistica;
  - **CQAP,** verbale Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio seduta n.8, annotato agli atti con prot.62779/2023, ove il parere favorevole è stato condizionato *"alla piantumazione di alberi ad alto fusto al fine di incrementare la densità arborea nella fascia di mitigazione dello stabilimento"* ove non vi siano impedimenti normativi quali le fasce di rispetto stradali o ferroviarie.
  - **ARPAE:** parere favorevole, Prot. URF 46413/2023;
  - **AUSL:** parere favorevole, Prot. URF 94197/2023;
  - **Parere geologico del Servizio Politiche per la montagna URF:** parere favorevole, Prot. URF 39086/2023;
  - **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale:** parere favorevole con indicazioni,

Prot. URF 6793/2024;

- **Settore Sviluppo Economico e Smart city:** parere favorevole con suggerimenti, ns Prot. URF 102075/2023;
- **PROVINCIA urbanistica:** presa d'atto, Prot. URF 4983/2024;
- **PROVINCIA infrastrutture:** parere favorevole, Prot. URF 95477/2023;
- **Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio:** parere favorevole con richiamo a norme già vigenti, prot. 13368 del 01/09/2023, ns Prot. URF 31899 del 22/03/2024, di cui si riporta stralcio " [...] questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento così come previsto in progetto. Resta inteso che qualora durante i lavori, a qualsiasi profondità di scavo, venissero rinvenuti livelli e/o reperti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione agli organi competenti, così come disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.";
- **Atto del Presidente della Provincia** n. 38 del 04/04/2024, con il quale il Presidente si è pronunciato in merito al procedimento in oggetto, assunto al protocollo URF n.37821 in data 08.04.2024.

In sintesi, per quanto concerne gli aspetti ambientali visionata la documentazione allegata, ARPAE non ha riportato condizioni all'attuazione dello stesso.

Per quanto riguarda l'acustica, l'intervento in progetto non prevede inserimento di nuovi componenti rumorosi; non sono presenti sorgenti rumorose significative. Le infrastrutture sono inerti, non sono presenti organi in movimento, propulsori o altre condizioni che possano originare rumore.

AUSL sotto il profilo igienico-sanitario, non ha rilevato motivi ostativi alla sua approvazione.

Per ciò che riguarda il Consorzio di Bonifica, detta indicazioni tecniche per la fase realizzativa delle vasche di laminazione private e tra loro collegate, eseguite in variante a quanto previsto nel progetto di attenuazione del rischio idraulico approvato dallo stesso Consorzio con nota prot. Consorzio 4827/2012, queste si assumono quali indicazioni ai fini del successivo Permesso di costruire che autorizzerà i lavori.

La Soprintendenza Archeologica ha espresso parere favorevole alla realizzazione dell'intervento così come previsto in progetto, restando inteso che qualora durante i lavori, a qualsiasi profondità di scavo, venissero rinvenuti livelli e/o reperti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione agli organi competenti, così come disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

Inoltre:

la Provincia di Ravenna, autorità competente anche in merito al parere circa la verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in questione con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/08 e s.m.i., si è espressa favorevolmente richiamando le condizioni degli Enti competenti in materia ambientale.

Il S.A. ha anche specificato, tramite apposita nota Prot. 38995/2024, che l'area non è stata interessata dagli eventi alluvionali dello scorso maggio 2023 e pertanto si è ritenuto di poter mantenere le scelte progettuali già presentate ed approvate dagli organi competenti nel rispetto della normativa vigente in materia.

## Conclusioni

Acquisita e valutata la documentazione presentata, tenuto conto dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la versione definitiva della proposta è stata adeguata ed integrata in relazione ai contributi pervenuti, fermo restando che il rispetto di alcune condizioni viene demandato alla fase attuativa.


05	2024.04.11	integrazioni	CS	
rev.	data	oggetto revisione	disegnato	verificato
n° elaborato foglio rif. commessa scala				
04 F00 0611-e02-05 utilizzazione territoriale.dwg 0611 1:2000				

PROPRIETA' **TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.**  
Via Granarolo n.177/3 - Faenza (RA)  
C.F. e P.IVA 00068670397

PROGETTO **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA ATTUAZIONE DELLA SCHEDA 81 "PALAZZO DEI FRATI" DI P.R.G. Sub. C SIO Delibera C.C. Prot. 1644 del 27/03/2002**

UBICAZIONE **Via Granarolo 102 - 48018 FAENZA (RA)**

ELABORATO **UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**



studio tecnico associato

geom. nerio moroni

ing. crista sabbatani

arch. massimiliano gieri

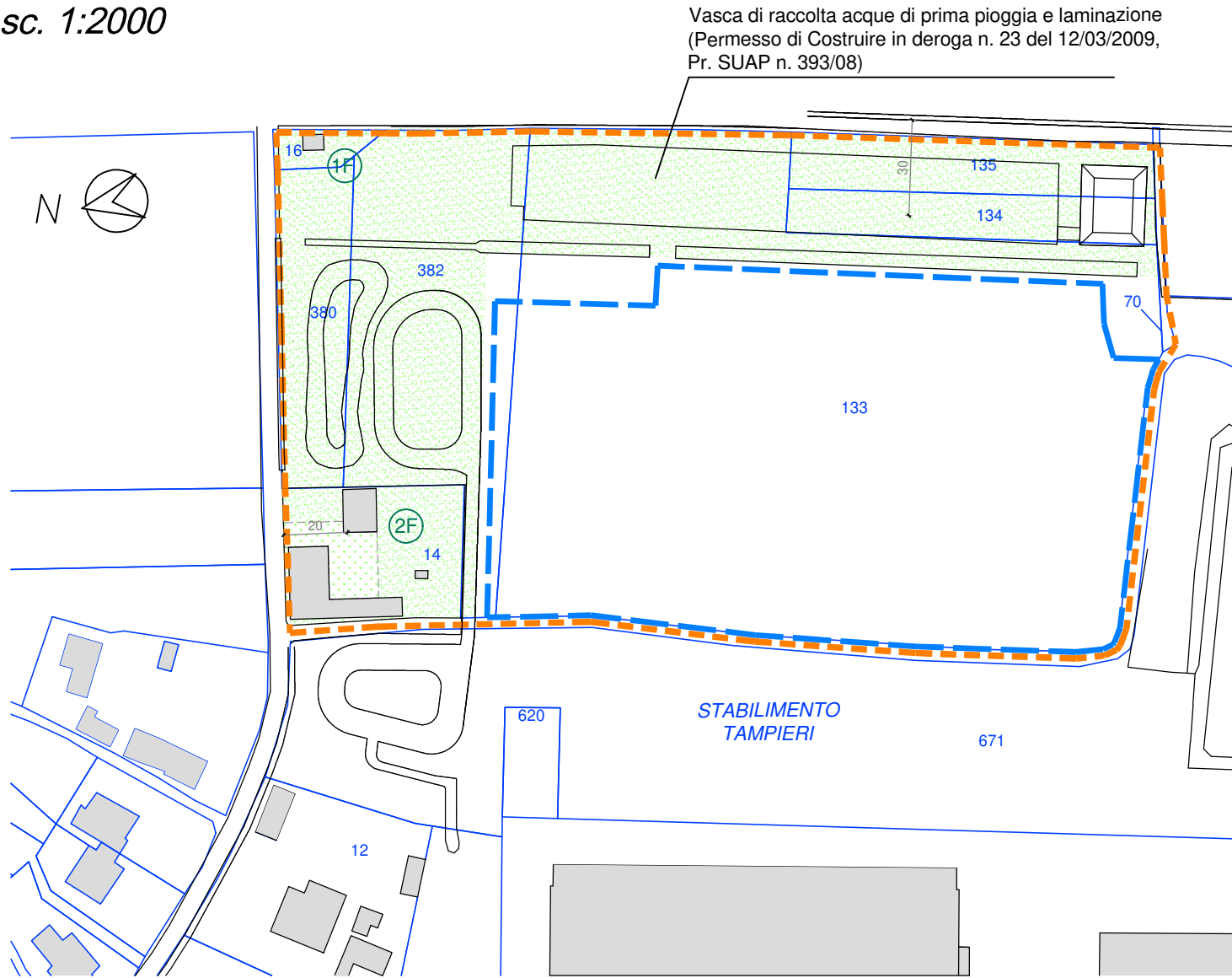
progetto & D.L.

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)

0546.668528

studio@moroniprogettoedl.it

PLANIMETRIA GENERALE  
sc. 1:2000



**Perimetro SCHEDA n°.81 "Area Palazzo dei Frati" - Sub C** ST=43.459 mq


NOTA: il Sub comparto C costituisce di fatto un'area pertinenziale allo stabilimento Tampieri Scheda U.48 del RUE, come tale utilizzata unitamente allo stabilimento



--- Limite di massimo ingombro dell'edificato

L'attuazione dell'area Palazzo dei Frati - Scheda 81 Sub. C richiede la realizzazione e cessione di 6.218,90 mq di standard pubblico da destinare a verde e parcheggi (vedi Elab. 01-Inquadramento Urbanistico). Tale condizione è già stata definita nell'ambito del Progetto Unitario Permessso di Costruire Convenzionato n. 84/2020, Prot. n. 87739 del 2019, che ha previsto la realizzazione e cessione di standard pubblici nella misura di 65.064 mq  
Tali Standard hanno assolto alle prescrizioni di RUE per la scheda U.48, pari a 55.150 mq, e agli standard del Sub D scheda 81, pari a 2398,95 mq, originando eccedenze pari a:  
65.064 mq - 55.150 mq - 2.398,95 mq = 7.515,05 mq

Dette eccedenze assolvono la cessione di standard prevista per la attuazione dell'area "Palazzo dei Frati" - Scheda 81 Sub. C, la cui collocazione è stata definita con PdC 84/2020; tali aree non risultano, alla data odierna, né collaudate né cedute. L'acquisizione delle stesse avverrà secondo le tempistiche definite dalla relativa convenzione urbanistica.

In merito alla definizione di spazi a verde privato (di cui all'Art.24 delle N.T.A. del PRG), si verifica:

SPAZI A VERDE PRIVATO		
DESTINAZIONE	DA STANDARD (mq)	PREVISTI-REALIZZATI (mq)
Aree verdi private pari al 20% della SF al netto delle quote pubbliche (art.24 delle N.T.A. del PRG)	mq (43.459-6219) x 0,20 = mq 7.448	mq 16.913 (di cui mq 447  relativi a cortili in ghiaia conteggiati al 20%)

VERIFICA POTENZIALE EDIFICATORIO		
DESTINAZIONE	SUP. COPERTA	SUP. UTILE LORDA (Sul)
 <i>Fabbricato residenziale/civile e servizi di pertinenza</i>	mq 55,52	mq 86,24 di cui residenziali esistenti mq 86,24
 <i>Fabbricato residenziale/civile e servizi di pertinenza</i>	mq 567,44	mq 813,20 di cui residenziali esistenti mq 401,70
<b>TOT.</b>	<b>mq 622,96</b>	<b>mq 899,44</b> di cui residenziali esistenti mq 487,94
Indice di Utilizzazione Territoriale (Art.12 della SCHEDA n°81 Area Palazzo dei Frati) mq/mq ST 0,50		
St Sub Area C. mq 43.459,00		
da cui: 0,50 * mq 43.459,00 = mq 21.729,50 di cui residenziale 21.729,50 * 0,01 = mq 217,29		
Sup. utile residenziale esistente già eccedente,di mq 487,94 - 217,29 = mq 270,65		
<b>SUP. UTILE RESIDUA.....mq 21.729,50 - mq 899.44 = <u>mq 20.830,06</u></b>		



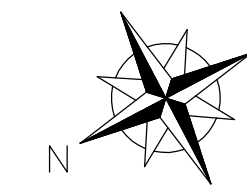
05	2024.04.11	integrazione	CS	
rep.	data	oggetto revisione	disegnato	
n° elaborato	foglio	commessa	scala	
05	F01	0611-e03-06 opere di urbanizzazione.dwg	0611	1:100 1:200 1:1000

PROPRIETÀ	<b>TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.</b> Via Granarolo n.177/3 - Faenza (RA) C.F. e P.IVA 00068670397
PROGETTO	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA ATTUAZIONE DELLA SCHEDA 81 "PALAZZO DEI FRATI" DI P.R.G. Sub. C SIO Delibera C.C. Prot. 1644 del 27/03/2002
UBICAZIONE	Via Granarolo 102 - 48018 FAENZA (RA)
ELABORATO	OPERE DI URBANIZZAZIONE

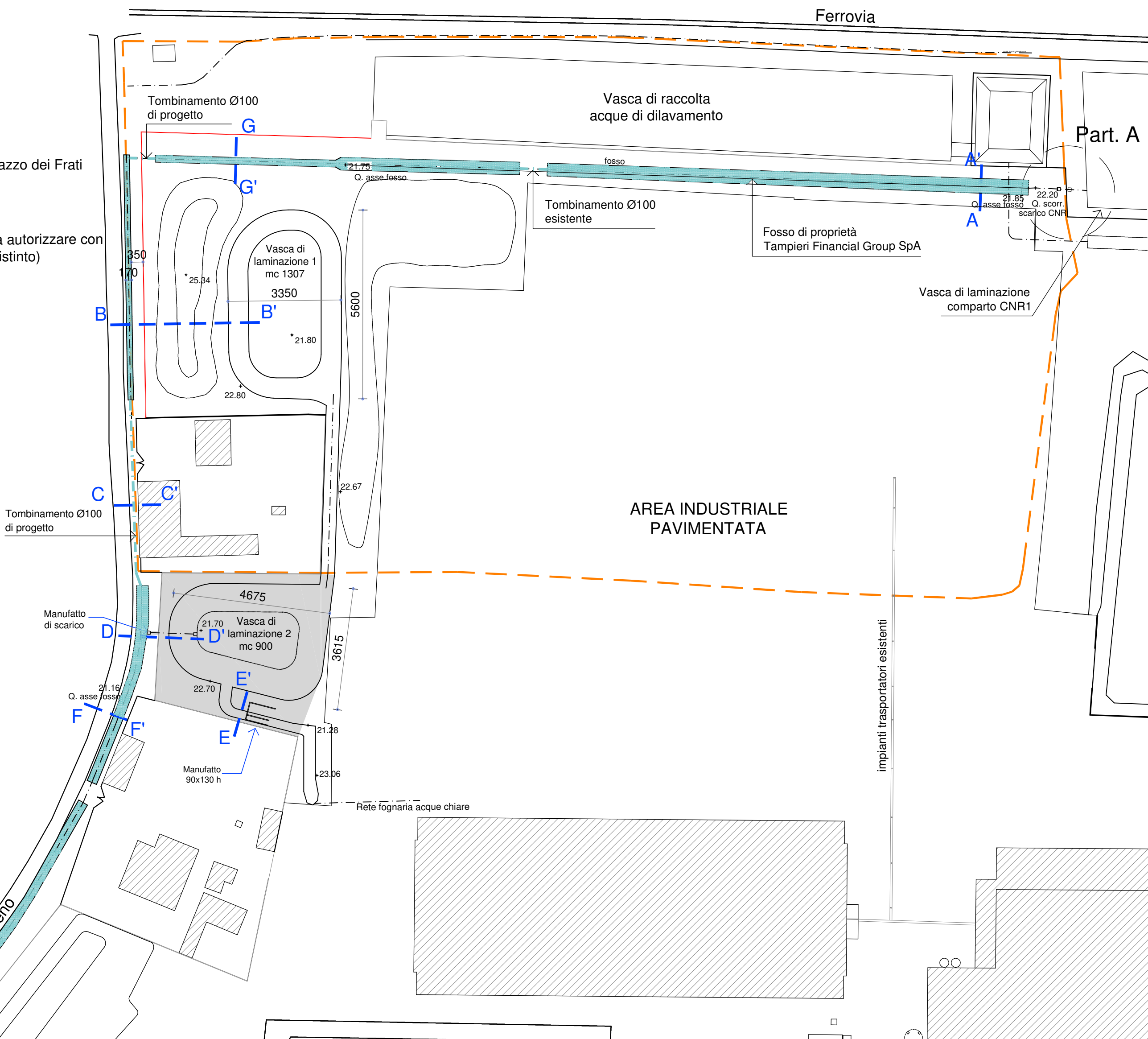
**studio tecnico associato**  
**geom. nerio moroni**  
**ing. crista sabbatani**  
**arch. massimiliano gieri**  
**progetto & D.L.**  
via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA) 0546.668528 studio@moroniprogettoedi.it

## PLANIMETRIA GENERALE

sc. 1:1000



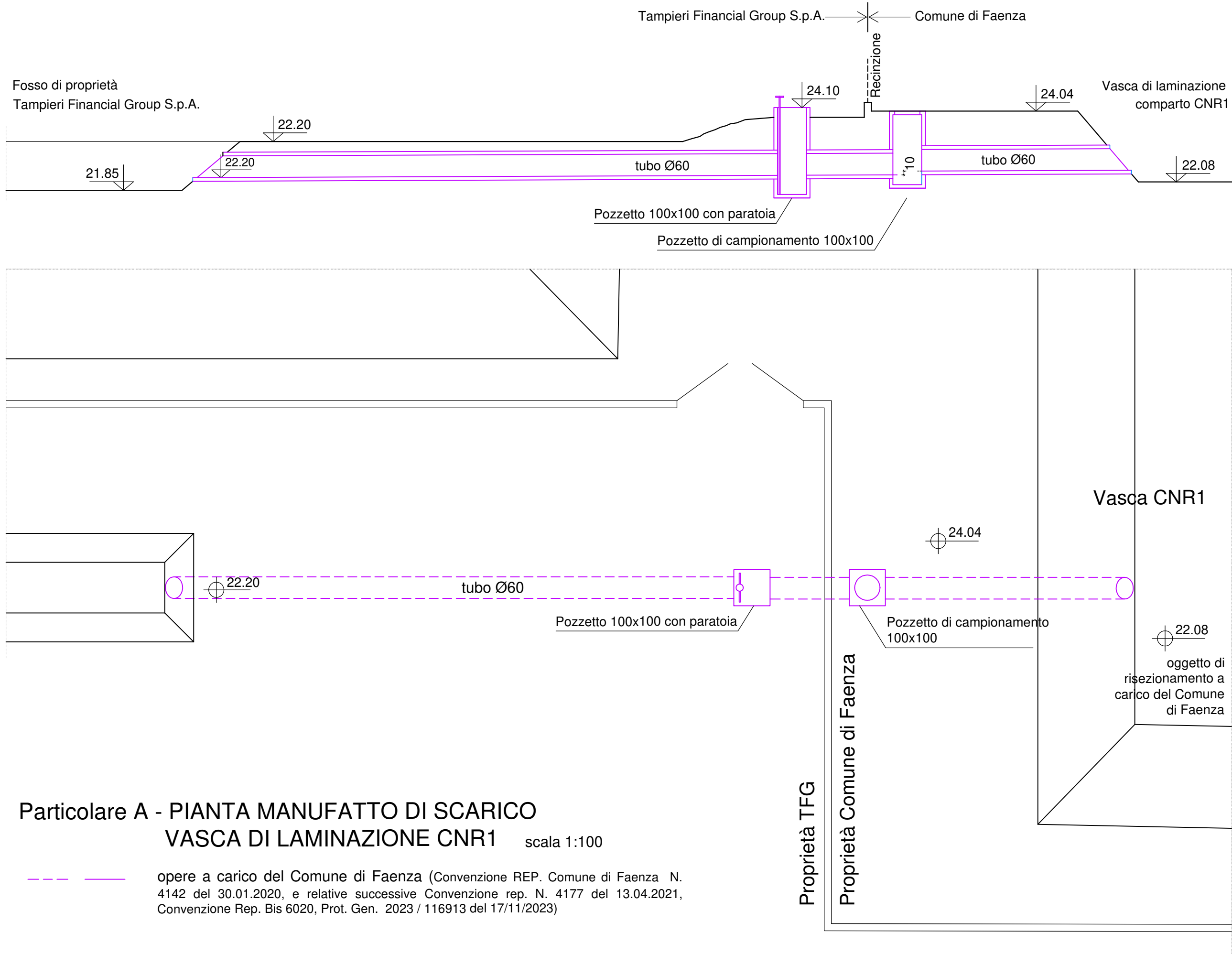
- Scheda n.81 - Area Palazzo dei Frati (sub.C)
- Recinzione di progetto
- opere extracomparto (da autorizzare con idoneo titolo abilitativo distinto)



## Particolare A - SEZIONE MANUFATTO DI SCARICO VASCA DI LAMINAZIONE CNR1

scala 1:100

opere a carico del Comune di Faenza (Convenzione REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, e relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, Convenzione Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023)



## Particolare A - PIANTA MANUFATTO DI SCARICO VASCA DI LAMINAZIONE CNR1

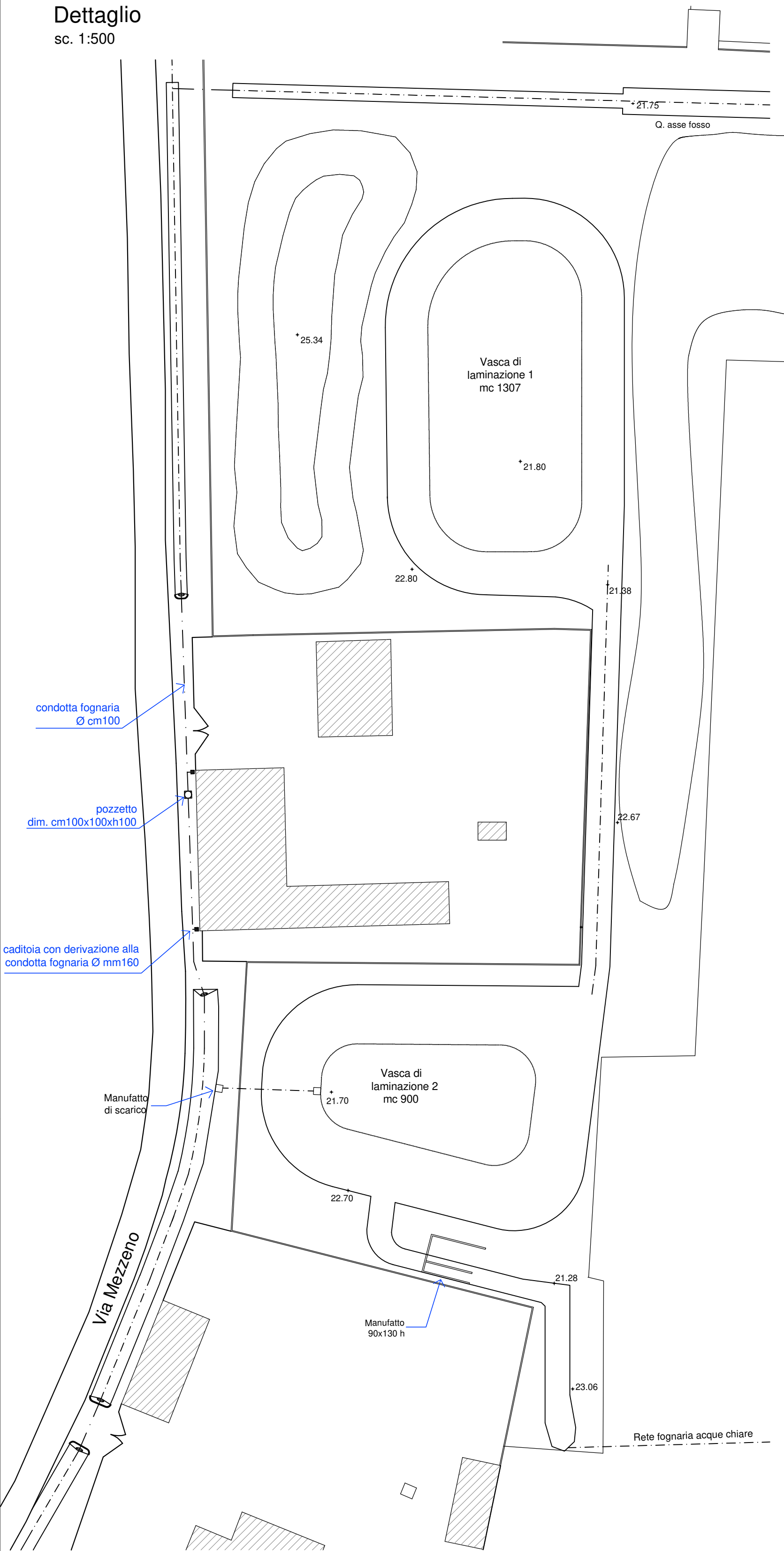
scala 1:100

opere a carico del Comune di Faenza (Convenzione REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, e relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, Convenzione Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023)



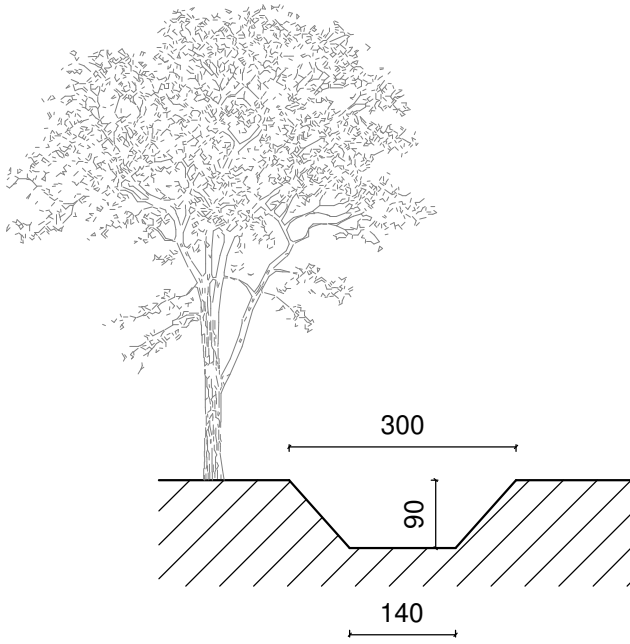
## Dettaglio

sc. 1:500



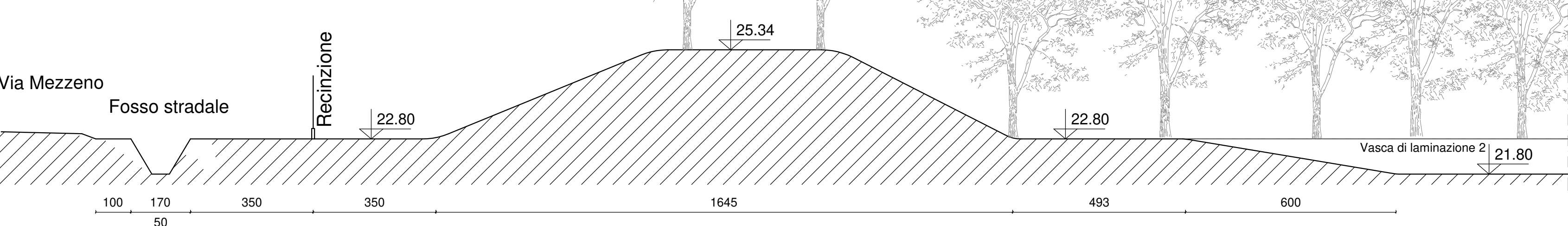
## Sezione A-A'

Scala 1:100



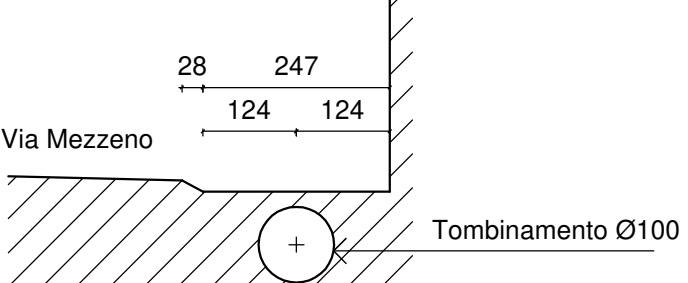
## Sezione B-B'

Scala 1:100



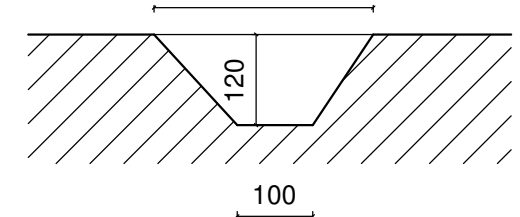
## Sezione C-C'

Scala 1:100



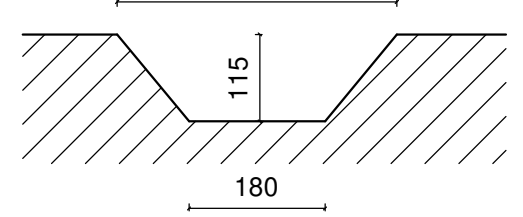
## Sezione E-E'

Scala 1:100



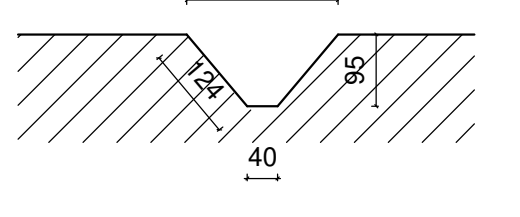
## Sezione F-F'

Scala 1:100



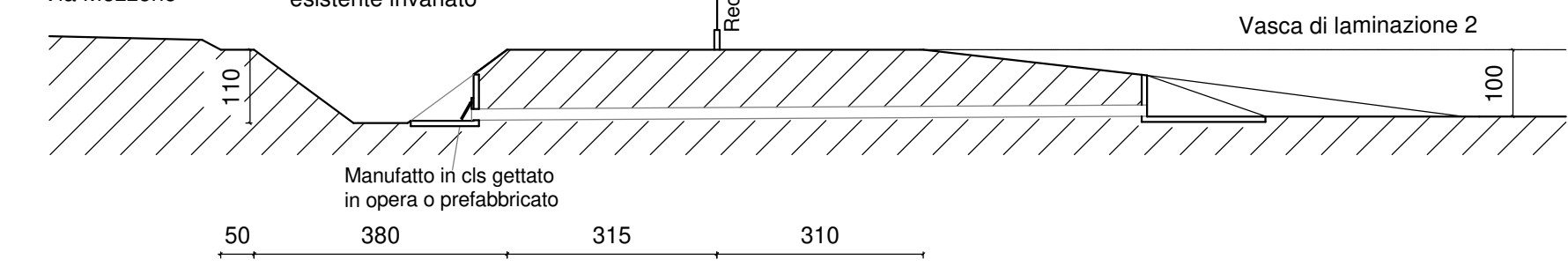
## Sezione G-G'

Scala 1:100



## Sezione D-D'

Scala 1:100










03	2024.03.21	integrazione			cs	nm
rev.	data	oggetto revisione			disegnato	verificato
n° elaborato		foglio	rif.	commessa	scala	
07		F01	0611-e05-03 alberi_recinzioni.dwg	0611	1:1000 1:5	

PROPRIETÀ'	<b>TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.</b>  Via Granarolo n.177/3 - Faenza (RA) C.F. e P.IVA 00068670397
PROGETTO	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA ATTUAZIONE DELLA SCHEDA 81 "PALAZZO DEI FRATI" DI P.R.G. Sub. C SIO Delibera C.C. Prot. 1644 del 27/03/2002
UBICAZIONE	Via Granarolo 102 - 48018 FAENZA (RA)
ELABORATO	ALBERATURE E ARBUSTI, RECINZIONI



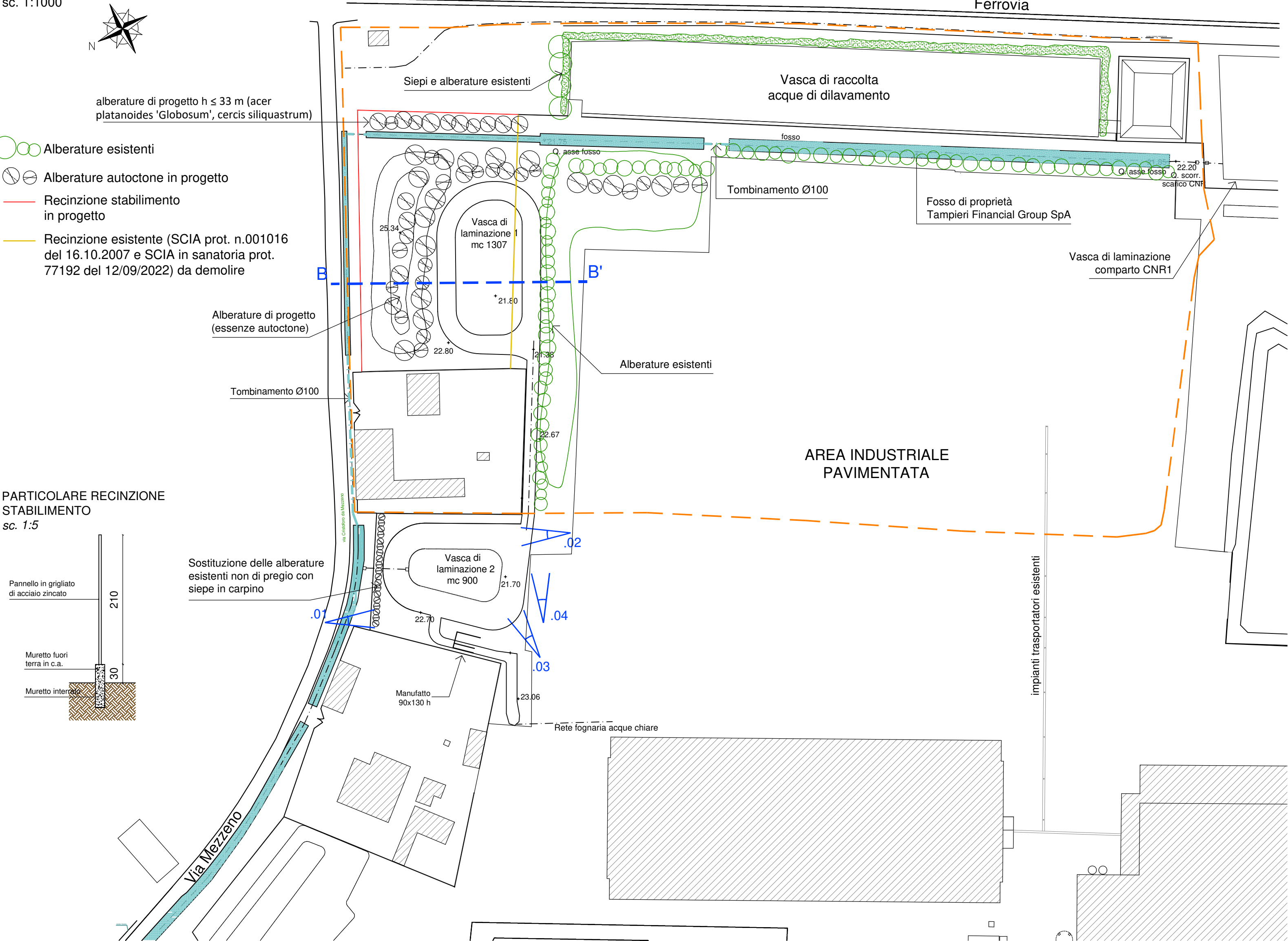
studio tecnico associato  
geom. nerio moroni  
ing. crista sabbatani  
arch. massimiliano gieri

progetto & D.L.

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)    0546.668528    studio@moroniprogettoedl.it

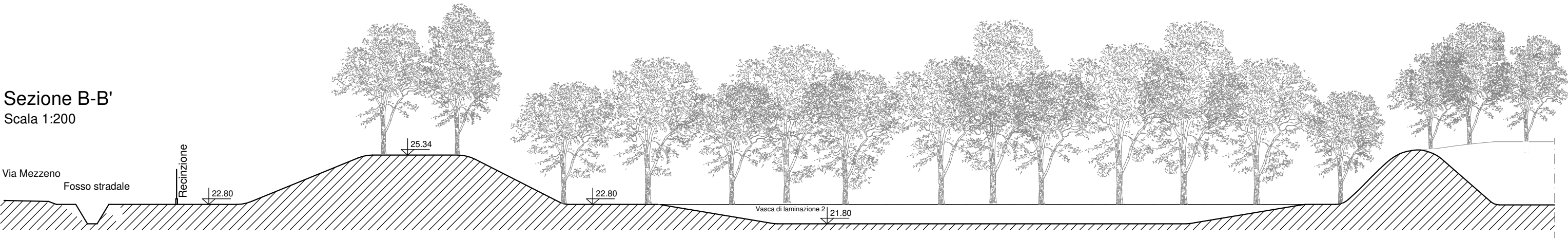
PLANIMETRIA GENERALE

sc. 1:1000



Sezione B-B'

Scala 1:200



VISUALI FOTOGRAFICHE



Foto 01: visuale dalla via Mezzeno



Foto 02



Foto 03



Foto 04





01	2023.11.28	Emissione	MG	
Rev.	data	oggetto revisione	autore	verificato
n° elaborato	foglio	rif.	commessa	
<b>10</b>	<b>01</b>	<b>0611-A03-01 relazione descrittiva</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 Tecnica Descrittiva**



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

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)

0546.668528

studio@moroniprogettoedl.it

copia informatica corrispondente all'originale dell'atto formatosi digitalmente



## Premessa

La presente istanza è funzionale alla presentazione di specifico Piano Particolareggiato, promosso da Tampieri Financial Group S.p.A., per l'attuazione della Scheda n.81 di P.R.G. "Area Palazzo dei Frati" - Sub comparto C, secondo le modalità attuative di cui al SIO approvato con Delibera C.C. n.1644 del 27.03.2002 ed i contenuti derivanti dal precedente Progetto Unitario convenzionato PdC n.84/2020, Prot. n.87739/2019.

Tale pianificazione esecutiva attua il settore di un'area produttiva già in proprietà della Tampieri Financial Group S.p.A., consolidandone l'unificazione funzionale allo stabilimento e all'area individuata dalla Scheda U.48 del vigente RUE.

L'ubicazione dell'area oggetto di attuazione, delimitata a nord dalla strada locale Via Mezzeno e ad ovest dalla infrastruttura ferroviaria, rende sfavorevole il collegamento diretto della stessa ad ambiti di fruizione pubblica, motivando conseguentemente le scelte progettuali consolidate con il Progetto Unitario di urbanizzazione convenzionato PdC. n.84/2020.

Il suddetto Progetto Unitario assolve *complessivamente e in un'unica soluzione* gli standard prescritti per l'attuazione del Sub comparto C "Area Palazzo dei Frati" e gli standard urbanistici richiesti per l'area dell'intero stabilimento (Scheda U.48 del RUE), prevedendone la ricollocazione ed individuazione secondo logiche di migliore fruizione e funzionalità (come meglio descritto nell'elaborato grafico n.01 – Inquadramento Urbanistico e schema di urbanizzazione).

## Interventi previsti a seguito della pianificazione esecutiva dell'area

La pianificazione esecutiva prevede, specificatamente:

- Rizezionamento e parziale modifica del tracciato dell'attuale fosso privato di proprietà della Tampieri Financial Group S.p.A., afferente a valle sulla Via San Cristoforo di Mezzeno nella rete scolante del Consorzio di Bonifica, e funzionale alla raccolta ed allo scarico delle acque provenienti dalle aree verdi pertinenziali;
- Realizzazione e posa in opera dei manufatti di scarico della vasca di laminazione del comparto urbanistico CNR1, le cui acque confluiscono nel predetto fosso (tali attività sono a carico dell'Amministrazione Comunale, come stabilito dagli accordi contemplati nella convenzione per lo scarico delle acque del comparto CNR1 a seguito delle condizioni straordinarie indotte dall'incendio del sito Lotras);
- Realizzazione di n.2 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: una delle due vasche è collocata all'esterno del comparto individuato dalla Scheda 81 di PRG; si tratta pertanto di un'opera extracomparto per cui si presenterà idoneo titolo edilizio distinto.



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

- Posa in opera di nuovi tratti di recinzione, a completamento della perimetrazione dello stabilimento industriale.

L'intervento, come anticipato in premessa, contempla il riassetto e la parziale modifica del tracciato dell'esistente fosso privato, ubicato in fregio alla vasca di raccolta delle acque di dilavamento dello stabilimento e afferrente a valle sulla Via Mezzeno nella rete scolante del Consorzio di Bonifica.

Attualmente, il suddetto fosso recepisce le acque meteoriche provenienti dalle aree verdi pertinenziali ed è contemporaneamente asservito allo scarico della vasca di laminazione del comparto urbanistico CNR1 (condizione realizzatasi in conseguenza della Convenzione Rep. N.4142 del 30.01.2020 relativa alla *"Realizzazione di opere di protezione idraulica del comparto CNR1 necessarie del sito Lotras"*).

Il risezionamento dello scolo, unitamente alla realizzazione di n.2 invasi su terreni di proprietà della Tampieri Financial Group S.p.A., assorbiranno gli apporti idrici provenienti dal Bacino imbrifero 2 e dal comparto CNR1.

L'intervento costituisce una variante all'autorizzazione Prot. n.4827 del 07/09/2012 rilasciata dal competente Consorzio di Bonifica, prevedendo la realizzazione di n.2 vasche di laminazione in alternativa all'invaso unico precedentemente previsto ed approvato. Le caratteristiche dimensionali e la ridotta profondità dei due bacini, faciliteranno le operazioni di manutenzione e sfalcio dell'erba, garantendo lo scarico degli invasi per semplice gravità.

### **Identificazione dei bacini e dimensionamento vasche di laminazione**

L'intervento in progetto comporta la realizzazione di due vasche di laminazione che raccoglieranno le acque provenienti dal bacino 2, della superficie di 52.370 mq. Tali acque si immetteranno nel fosso stradale a margine di Via San Cristoforo di Mezzeno mediante la bocca tarata n. 2 adeguatamente dimensionata. Limiti di estensioni del bacino, dimensionamento delle vasche di laminazione e della bocca tarata sono riportate nella tavola 06 "Opere di attenuazione del rischio idraulico, manufatti di laminazione delle acque".

Adiacente all'area urbanistica in oggetto è presente la vasca di laminazione funzionale al comparto CNR 1; gli scarichi della suddetta vasca, il cui apporto è già regolato da una bocca tarata posta a valle della vasca di laminazione, si immetteranno nel fosso stradale attraverso il nuovo tratto di fosso poderale che verrà realizzato con il presente intervento.



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

## **Servitù di passaggio**

Le opere sopradescritte prevedono la possibilità da parte della società C.S.M. S.p.A. (relativamente al centro scarico merci) e del Comune di Faenza di potere usufruire, per concessione della Tampieri Financial Group S.p.A. di una servitù di scarico da costituire nel fosso privato. Si ritiene opportuno sottolineare che tale concessione consiste di fatto un *plus* non prescritto da nessuna norma di piano.

## **Fascia di rispetto ecologica e sistemazione aree verdi**

In attuazione 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, saranno oggetto di intervento di riassetto vegetazionale, consistente nella pulizia e abbattimento delle essenze arboree *non di pregio* e ri-piantumazione di alberi ed arbusti esclusivamente *autoctoni*.

## **Recinzioni di progetto**

L'intervento contempla come detto, la posa di nuovi tratti di recinzione, a completamento della perimetrazione dello stabilimento industriale. Le nuove recinzioni saranno costituite da pannelli grigliati in acciaio zincato, posti in opera su idoneo cordolo in c.a. prefabbricato, per un'altezza analoga a quella esistente su tutto il restante perimetro.

## **Disciplina sulle barriere architettoniche**

In merito al soddisfacimento dei requisiti di accessibilità previsti dall'art.4 del D.M.14/06/1989, è opportuno precisare che:

- come premesso, le aree oggetto di attuazione *non costituiscono e non sono direttamente collegate* ad ambiti di fruizione pubblica;
- La manutenzione dei manufatti (edili e non) privati e pubblici, che insistono sull'area e precedentemente descritti, avverrà ad opera di soli addetti specializzati con qualifica tecnica ed attitudine fisica che non può essere garantita da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- L'attuazione del Sub Comparto C "Area Palazzo dei Frati" non prevede, alla data odierna, la realizzazione di aree o fabbricati per i quali sia richiesto il soddisfacimento dei requisiti di accessibilità previsti dall'art.4 del D.M. 14/06/1989. Gli standard pubblici realizzati con Permesso di Costruire n. 84/2020 rispettano i requisiti minimi richiesti, come dettagliato nelle tavole di progetto allegate al suddetto PdC.



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

## Conclusioni

Le opere (edili e non) sopradescritte rientrano tra quelle per le quali non è necessaria autorizzazione sismica o deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture.

Nello specifico, le nuove recinzioni, la realizzazione delle vasche di laminazione e gli interventi di tombinamento parziale del fosso esistente, sono classificabili quali Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini sismici (art.9 comma 3 della L.R. n.19/2008), ricadenti ai p.ti A.2.2 – A.2.4 - A.4.1 dell'Allegato 1 alla D.G.R. n.2272/2016 (L1).

Per quanto non meglio specificato nella presente relazione, si rimanda agli allegati elaborati grafici di progetto allegati.

Faenza, lì 28/11/2023

Il Tecnico  
Ing. CRISTA SABBATANI  
(documento firmato digitalmente)

H:\STUDIOASSOCIATO\tecnico\TAMPIERI\0611 - ATTUAZIONE sub C Palazzo dei Frati\2023\_02 pareri-integrazioni\Integrazioni\0611-A03-01 relazione tecnica.doc



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

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA) 0546.668528 studio@moroniprogettoedl.it

copia informatica corrispondente all'originale dell'atto formatosi digitalmente



01	2024.04.12	aggiornamento	CS	
rev.	data	oggetto revisione	disegnato	verificato
n° elaborato		foglio	rf.	commessa
14		F01	0611-e09-01 comparativa.dwg	0611
				scala
				1:1000
				1:100

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

Via Granarolo n.177/3 - Faenza (RA)  
C.F. e P.IVA 00068670397

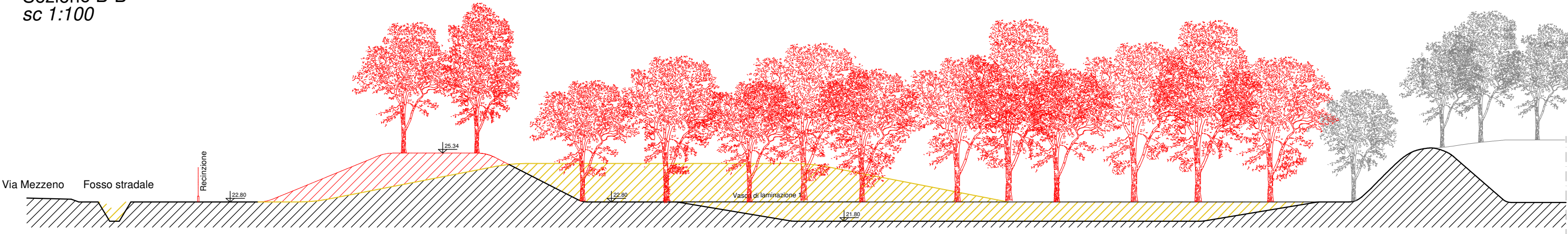
PROGETTO **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA ATTUAZIONE DELLA SCHEDA 81 "PALAZZO DEI FRATI" DI P.R.G. Sub. C SIO Delibera C.C. Prot. 1644 del 27/03/2002**

UBICAZIONE **Via Granarolo 102 - 48018 FAENZA (RA)**

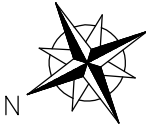
ELABORATO **COMPARATIVA STATO DI FATTO - STATO DI PROGETTO**

**moroni** studio tecnico associato  
**progetto & D.L.** geom. nerio moroni  
ing. crista sabbatani  
arch. massimiliano gieri  
via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA) 0546.668528 studio@moroniprogettoedl.it

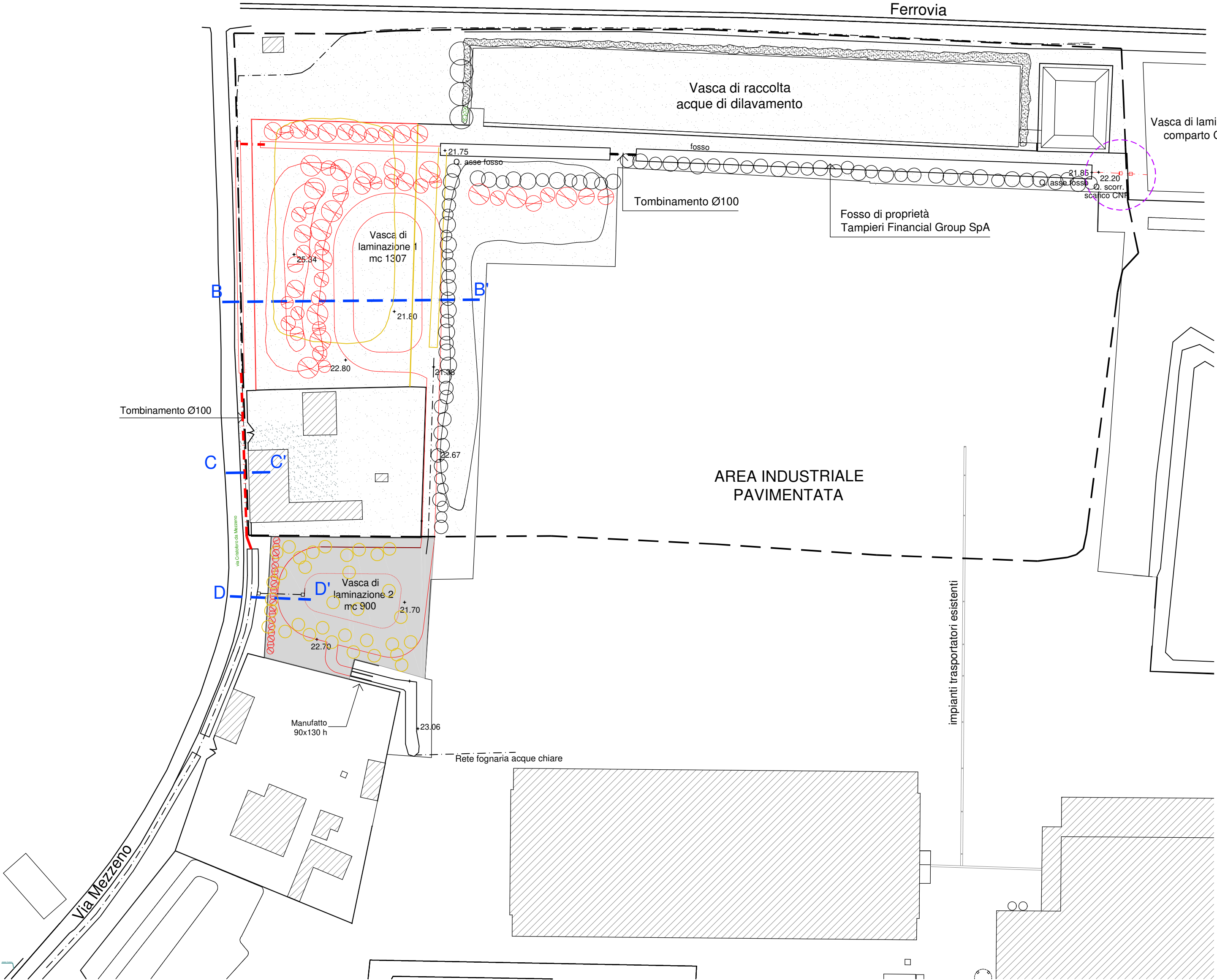
Sezione B-B'  
sc 1:100



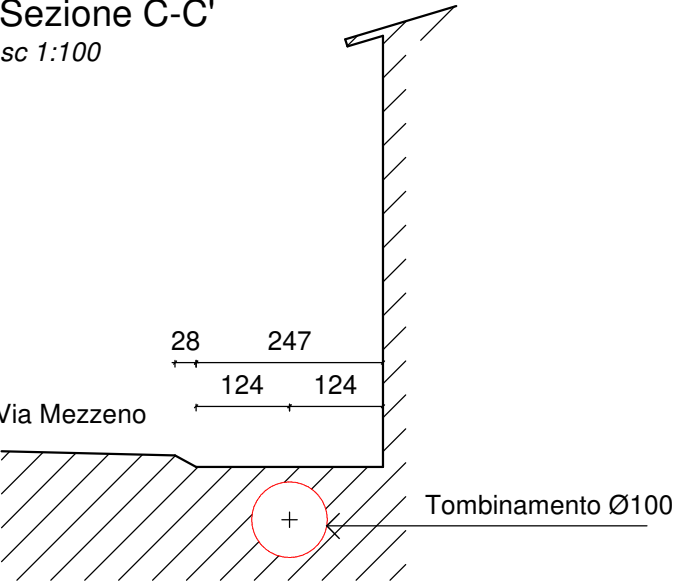
PLANIMETRIA GENERALE  
sc. 1:1000



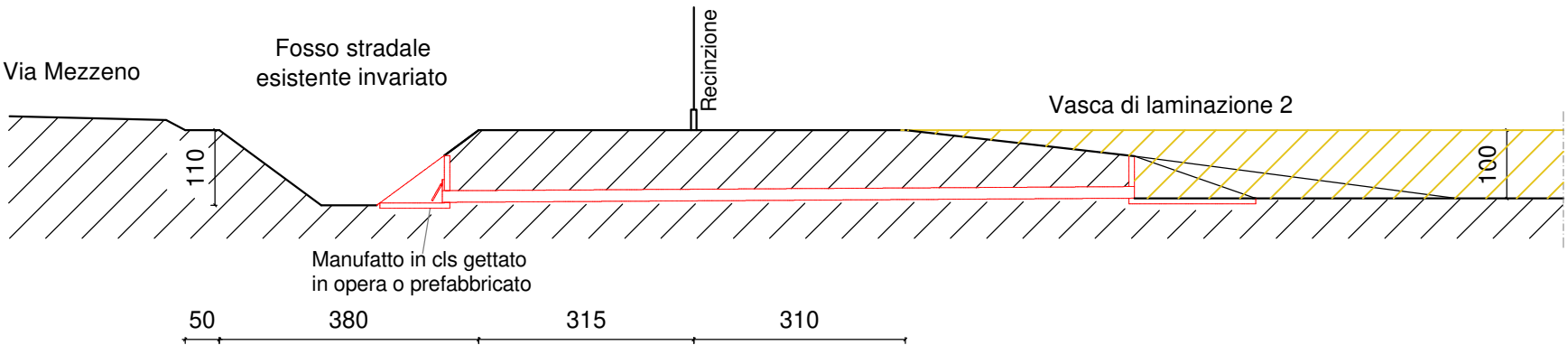
- costruzione
- demolizione
- opere extracomparto (da autorizzare con idoneo titolo abilitativo distinto)
- opere a carico del Comune di Faenza (Convenzione REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, successivamente rinnovata con Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, e Convenzione Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023)



Sezione C-C'  
sc 1:100



Sezione D-D'  
sc 1:100



	Rep. N°	
	<b>SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA</b>	
	<b>PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE COME DA</b>	
	<b>PROGETTO DI</b>	
	<b>Realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate dalla scheda n. 81</b>	
	<b>“Palazzo dei Frati” di P.R.G.</b>	
	(Convenzione redatta ai fini ed agli effetti dell'Art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.)	
	Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:	
	“COMUNE DI FAENZA” con sede in Faenza (RA) alla Piazza del Popolo n. 31,	
	codice fiscale 00357850395, Partita I.V.A. 00357850395, nella persona di LUCIO	
	ANGELINI, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica	
	presso la sede di Faenza in via Zanelli n. 4, autorizzato a questo atto in nome e per	
	conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente	
	dell'Unione della Romagna Faentina n. 28 del 20/12/2019 “Conferimento degli	
	incarichi dirigenziali per l'anno 2020” (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000),	
	che opera in nome e per conto del Comune di Faenza in forza dell'art. 28 del	
	Regolamento degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina e in forza	
	della convenzione di trasferimento delle funzioni inerenti i Lavori Pubblici all'Unione	
	della Romagna Faentina, sottoscritta tra Comune di Faenza e Unione della	
	Romagna Faentina con atto Rep. URF n. 340 del 28/12/2015.	
	- LOSAPPIO RICCARDO, il quale interviene in qualità di Amministratore delegato	
	della ditta TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A. (proprietaria), con sede in	
	Faenza (RA), Via Granarolo n. 177/3, C.F. e P. IVA 00068670397;	
	1	
	copia informatica corrispondente all'originale dell'atto formatosi digitalmente	

PREMESSO

<b>A)</b> Che con riferimento alla planimetria allegata al seguente atto con lettera “A”, la
ditta Tampieri Financial Group S.p.A. è proprietaria di un terreno posto in
comune di Faenza Via Granarolo, distinto al N.C.T. al Foglio n°86 mappali n° 14,
16, 70, 133, 134, 135, 380, 382 e Strada vicinale Crocetta (qui computata solo in
parte), di superficie 43.459 mq;

<b>B)</b> Che l'area risulta ricompresa nel RUE vigente in ambiti sottoposti a POC (art.
32.5), già “palazzo dei Frati”– Scheda n. 81 del PRG,

<b>C)</b> Che l'Area ex Palazzo dei Frati - scheda 81 - è stata oggetto dei seguenti
strumenti urbanistici/provvedimenti:

- S.I.O., presentato da soggetti diversi dagli scriventi, approvato con Delibera

C.C. n. 1644 del 27.03.2002, per l'individuazione di sub comparti e delle relative

modalità attuative. La porzione oggetto di intervento è individuata nel S.I.O.
--

come sub. C, attuabile previo Piano Particolareggiato;
--

- PdC in deroga n. 23 del 12 marzo 2009, di cui al Prot. edilizio 422 del

24.04.2008;
-------------

- SCIA in sanatoria assunta agli atti con Prot. 77192 del 12.09.2022;

- Convenzione per la realizzazione di opere di protezione idraulica del comparto

CNR1 necessarie in conseguenza all' incendio del sito Lotras di Via Deruta a	
--	--

Faenza del 09 Agosto 2019, REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, e

relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, e Convenzione
--

Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023.

<b>D)</b> Che l'area oggetto del presente progetto di attuazione è adiacente allo
stabilimento Tampieri Financial Group s.p.a. e ad esso funzionalmente collegata.

	L'area dello stabilimento "Scheda U.48 Tampieri" è stata già oggetto dei seguenti	
	strumenti urbanistici/ provvedimenti:	
	- SIO approvato con atto C.C. n. 5251/307 del 21.09.2000 per la suddivisione	
	del comparto in due unità di intervento, identificando un'area soggetta	
	all'ampliamento dell'attività esistente ed un'area da adibire all'insediamento di	
	una nuova azienda specializzata nelle attività di deposito merci e logistica	
	- SIO approvato con atto C.C. Prot. n. 1644 del 27.03.2002 relativo alla scheda	
	di P.R.G. n. 81: Comparto Produttivo "Area Palazzo dei Frati" in zona	
	autostrada– SIO per individuazione di sub comparti e delle relative modalità	
	attuative	
	- variante a SIO e deroghe alle norme tecniche di P.R.G. per la realizzazione di	
	un deposito biomasse approvato con C.C. n. 1410/124 del 21.03.2003.	
	- VIA approvata con Delibera N. 1416 del 03/09/2018 relativa al progetto di	
	"Interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale consistenti nel miglioramento	
	idraulico di parte del tracciato dello Scolo Consorziale 'Fiume Vetro' e	
	realizzazione di barriera fonoassorbente in terra e vegetazione", progetto che	
	comprende anche aree di standard pubbliche da cedere.	
	- Progetto unitario Permesso di costruire Convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739	
	del 2019 per l'attuazione della scheda U48 e cessione degli standard pubblici.	
	- Convenzione per la realizzazione di opere di protezione idraulica del comparto	
	CNR1 necessarie in conseguenza all' incendio del sito Lotras di Via Deruta a	
	Faenza del 09 Agosto 2019, REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020, e	
	relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, e Convenzione	
	Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023	



	<b>E)</b> che con Atto del Consiglio URF n. 11 del 31.03.2015 avente ad	
	oggetto: "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) – Controdeduzione delle	
	osservazioni e approvazione" e s.m.i., è stato approvato il nuovo strumento	
	urbanistico generale	
	<b>F)</b> che l'Art. 32.5 del RUE vigente recita: "gli ambiti di cui all'Art. 5.2 delle NdA del	
	PSC, delimitati dal RUE sono disciplinati fino alla adozione del POC dalla	
	normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'Art. 3.3 delle	
	NdA del PSC". In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG 96 si dovranno	
	verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [Prestazioni minime del centro	
	urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime del centro urbano -	
	Prestazione identità]	
	<b>G)</b> Che la cessione degli standard derivanti dalla Scheda PRG n. 81 "Area Palazzo	
	dei Frati "prevede la realizzazione e cessione di aree di verde pubblico e	
	parcheggi pubblici, come meglio definito e dalla tav. 0611-e01-02 Inquadramento	
	urbanistico Schema d'urbanizzazione. Le superfici delle aree di standard	
	derivanti dalla attuazione del sub. C area "Palazzo dei Frati" scheda 81 del PRG	
	sono state previste/progettate/approvate e verranno cedute all'interno del	
	comparto Tampieri 1 scheda U48 del RUE, in forza degli esuberi previsti e	
	regolamentati con la convenzione del Progetto Unitario Convenzionato n.	
	84/2020 Prot. 87739 del 2019.	
	<b>H)</b> Che in data 21/12/2021 al n° 103742 di protocollo edilizio la ditta TAMPIERI	
	FINANCIAL GROUP S.P.A., ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo per	
	l'attuazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda	
	81 "Palazzo dei Frati sub. C "del PRG, in via San Cristoforo di Mezzeno a	
	Faenza	

	<b>l)</b> che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della presente convenzione,	
	anche degli elaborati di seguito elencati; si precisa che i contenuti della presente	
	convenzione riguardano espressamente le opere di urbanizzazione:	
	1 - 0611-A01-03 Prot 40517 del 15/04/24 Relazione introduttiva	
	2 – 0611-E01-02 Prot 103742 del 21/12/21 Inquadramento	
	3 – 0611-A02-00 Prot 103742 del 21/12/21 Riferimenti normativi	
	4 – 0611-E02-05 Prot 40517 del 15/04/24 Utilizzazione territoriale	
	5 – 0611-E03-06 Prot 40517 del 15/04/24 Opere di urbanizzazione	
	6 – 0611-E04-03 Prot 103742 del 21/12/21 Laminazione	
	7 – 0611-E05-03 Prot 40517 del 15/04/24 Alberi, recinzioni	
	8 – 0611-E06-02 Prot 40517 del 15/04/24 Servitù e vincoli	
	9 – 0611-E07-01 Prot 40517 del 15/04/24 Elaborato grafico IPRIPI	
	10 – 0611-A03-01 Prot 122572 del 01/12/23 Relazione tecnica	
	11 – 0611-E08-01 Prot 22940 del 10/03/23 Planimetria stato attuale,	
	Documentazione fotografica	
	12 -0611-C01-00 Prot103742 del 21/12/21 Computo metrico	
	14 – 0611-E09-01 Prot 40517 del 15/04/24 El. grafico comparativa	
	15 – 0611 – A05-01 Prot <b>xxxxx del xxxxxx</b> Norme di Attuazione del Piano	
	16 – 0611-A06-01 Prot. 7271 del 22/01/24 Verifica idraulica della portata dei	
	fossi e tombinamenti	
	17 – Rel_Prelim_Geol_Scheda_81 Prot. 103742 del 21/12/21 Relazione	
	geologica	
	18 – Integr_Tamp_Scheda81 Prot 122572 del 01/12/23 Integrazione sismica	
	19 – VAS_Sintesi non tecnica_Tampieri Financial Group Spa, VAS_Tampieri	
	Financial Group Spa Prot. 103742 del 21/12/21 VAS	

	J) Che il progetto delle opere di urbanizzazione descritto al punto H precedente è	
	stato sottoposto all'esame dei seguenti Enti e uffici:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale parere favorevole prot. 753 del 17/01/2027, Prot. URF 6793/2024</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parere del Settore Lavori Pubblici favorevole con prescrizioni con nota Prot. URF 5648/2024;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parere servizio SMART CITY Prot. 102075/2023</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arpae parere Prot. N. 46413 del 26/05/2023;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AUSL parere favorevole Prot. URF 94197/2023</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Provincia Infrastrutture Parere Prot. n. n. 95477/2023</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Provincia urbanistica: presa d'atto Prot. URF 4983/2024</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parere geologico del servizio politiche per la montagna URF favorevole Prot. URF 39086/2023</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CQAP, verbale seduta n.8, annotato agli atti con prot. 62779/2023</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RFI Parere RFI-NEMI.DOIT.BO.ING\A0011\P\2023\0003900 del 13/7/2023</li> </ul>	
	(precedente parere RFI-DMA-DIBO.TC.OC\A0011\P\2007\0000249 del 26/02/2007)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza: seduta in data 19.09.2023 (Prot 106407) con parere favorevole e precisazioni di seguito riportate recepite nel progetto:la manutenzione straordinaria (rifacimenti, riparazione, sostituzione) del manto stradale del parcheggio "P2" sia a completo carico dello Stabilimento Tampieri;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini: parere class. 34.43.01 – 22/2019 – 1</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Settore Territorio Servizio Urbanistica URF sentito il SUE: parere favorevole con prescrizioni Prot. 11948 del 02.02.2024</li> </ul>	
	<p><b>K)</b> che con Delibera dell'Assemblea legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente “Disciplina del contributo di costruzione” ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, e che tale disciplina, per i comuni costituenti l'URF, è entrata in vigore dal 1 ottobre 2019;</p>	
	<p><b>L)</b> che è stata approvata dalla Regione Emilia Romagna la nuova legge Urbanistica di Governo del Territorio con Legge Regionale n.24 del 21.12.2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” e s.m.i., e che detta legge ed i suoi atti applicativi contengono direttive affinché le convenzioni urbanistiche contengano “tempi certi ed il più possibile ravvicinati” per l'attuazione delle previsioni, in rapporto alla rilevanza e complessità degli interventi da regolamentare;</p>	
	<b>CONSIDERATO</b>	
	<p><b>M)</b> Che si rende necessario regolamentare gli impegni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto, consistenti esclusivamente nel risezionamento di un fosso a margine della strada comunale Via San Cristoforo di Mezzeno, di cui una parte tombinata, funzionale alla rete scolante relativa alle aree verdi dell'azienda ed alla vasca di laminazione del comparto CNR1 posta in adiacenza al sito industriale TAMPIERI. In forza della Convenzione citata in premessa la Tampieri Financial Group s.p.a. consentirà il passaggio delle acque di scarico della vasca di laminazione del comparto CNR1 ad oggi sprovvista di un definito e legittimo scarico.</p>	

	L'esecuzione delle opere, con esclusione dei manufatti di sezionamento e	
	campionamento dello scarico, avviene a carico del soggetto attuatore. L'impegno	
	economico per le opere di risagomatura del fosso posto in fregio a Via san	
	Cristoforo di Mezzeno, stimato sulla base del computo metrico contenuto nel	
	progetto, risulta pari a:	
	fosso di scarico € 503,56 compresa Iva al 10%	
	Si prevede la presentazione di assegno circolare a garanzia delle opere di	
	urbanizzazione.	
	L'esecuzione dei manufatti di campionamento e sezionamento dello scarico della	
	vasca CNR1 attengono alla società CSM s.p.a. in liquidazione e/o all'avente	
	causa Comune di Faenza.	
	<b>N)</b> Che il comparto è progettato come area strettamente funzionale allo stabilimento	
	Tampieri esistente di cui alla Scheda RUE U.48, ciò significa che si serve delle	
	medesime utenze di rete, accessibilità, viabilità, dotazioni di protezione idraulica,	
	mitigazione e fasce di rispetto ecologiche, unitariamente attuati anche per	
	tramite dei titoli edilizi citati nelle premesse. 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	
	referirsi ai rispettivi perimetri.	
	<b>O)</b> Che, vista l'adiacenza e la connessione funzionale con lo stabilimento	

	TAMPIERI, le superfici delle aree di standard derivanti dalla attuazione del sub.	
	C area "Palazzo dei Frati" scheda 81 del PRG sono state	
	previste/progettate/approvate e verranno cedute all' interno del comparto	
	TAMPIERI 1 scheda U48 del RUE, in forza degli esuberi previsti e regolamentati	
	con la convenzione del Progetto unitario Permesso di costruire Convenzionato n.	
	84/2020 Prot. 87739 del 2019.	
	Le superfici degli standard potranno subire modificazioni non sostanziali senza	
	che venga alterato però il rapporto complessivo fra le aree pubbliche e l'area	
	privata. Tali variazioni, come pure altre finalizzate ad una migliore	
	organizzazione dell'area, ad un più razionale utilizzo dei lotti privati e/o	
	adeguamenti degli impianti, saranno da attuarsi previo parere vincolante degli	
	Enti competenti con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente al	
	momento della trasformazione, senza quindi modificare la presente	
	Convenzione. Allo stesso modo, senza modificare la presente convenzione,	
	potranno essere attuate le variazioni al progetto non incidenti sugli aspetti	
	disciplinati dalla presente convenzione, con particolar riferimento a piccole	
	diverse esecuzioni delle opere. Detti elaborati dovranno comunque essere	
	allegati alla pratica di collaudo. Si precisa che le eventuali opere accessorie	
	dovranno essere preventivamente autorizzate, regolarmente eseguite,	
	collaudate e dovranno far parte della pratica di collaudo generale.	
	<b>P)</b> Che le aree da cedere per parcheggio e verde pubblico nell'ambito del PdC n.	
	84/2020 relativo alla confinante Scheda RUE U.48 incorporano anche quelle	
	conformi alle previsioni di pianificazione della scheda 81 di PRG "Area Palazzo	
	dei Frati Sub C" e la cui quota corrisponde a:	
	AREE PUBBLICHE	

	Verde pubblico	4.345,90 mq	
	Parcheggio pubblico	2.173,00 mq	
	per cui le aree pubbliche da cedere ammontano a 6.219mq. circa		
	Superficie territoriale di intervento	Tot. mq. 43.459 circa	
	<b>Q)</b> Che le ulteriori opere oggetto del presente PUA rispetto a quelle già		
	previste/progettate/approvate dal Progetto unitario Permesso di costruire		
	Convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739 del 2019, consistono nel risezionamento		
	di un fosso a margine della strada comunale Via San Cristoforo di Mezzeno, di		
	cui una parte tombinata.		
	<b>R)</b> Nell'ambito del progetto di attuazione del Comparto TAMPIERI 1 scheda U48 del		
	RUE, sono stati previsti standard pubblici per un totale di mq 65.064 con un		
	esubero di 7.515 mq. rispetto a quanto previsto dalle N.T.A.		
	L'attuazione della Scheda 81 di PRG "Area Palazzo dei Frati sub. C"		
	prevede/richiede l' esecuzione e cessione di standard pubblici per un totale di		
	mq. 6.219.		
	In forza di ciò si prende atto che pur sottratte le superfici delle opere di		
	urbanizzazione previste dalla presente convenzione il soggetto attuatore ha		
	previsto e dispone ancora di un esubero di 1.296 mq. rispetto agli standard		
	richiesti dalle norme di RUE e PRG. Tale esubero è a servizio degli interventi		
	interni alle schede PRG 81 Sub C e RUE U.48. Ogni titolo edilizio che utilizzi tale		
	esubero deve essere corredato dall'aggiornamento dei conseguenti conteggi		
	circa gli standards.		
	<b>S)</b> Che la Ditta lottizzante provvederà per sé medesima e per i suoi aventi causa alla		
	congiunta presentazione di assegno circolare, per un importo di Euro 553,91		
	(compresa IVA 10%) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione		

	previste dagli elaborati di Progetto <a href="#">del PUA</a> , corrispondenti al 100% dell'importo	
	dei valori risultante dal computo metrico, oltre alle garanzie del mancato rispetto	
	degli impegni assunti nel presente atto.	
	<b>T)</b> Che relativamente al rischio idraulico il presente progetto prevede una modifica	
	alla vasca di laminazione in uso al bacino imbrifero 2 e precedentemente prevista	
	all'esterno del perimetro dell'area oggetto del PUA; la modifica consiste nella	
	realizzazione di due vasche di laminazione in sostituzione di quella prevista,	
	ovviamente con nuove dimensioni e configurazione. La modifica alle opere	
	esterne alla Scheda PRG n. 81 oggetto del presente PUA sarà da autorizzarsi	
	con distinto procedimento e relativo titolo edilizio. La manutenzione, gestione e	
	riparazione degli apparati d'adduzione e deflusso delle acque meteoriche	
	nell'area a verde è a gestione privata. Lo studio idraulico sottoposto al parere di	
	Consorzio di Bonifica espresso in data 17/01/2027 prot. 753, Prot. URF 6793/2024	
	<b>U)</b> Che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti ai punti precedenti e	
	riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla	
	soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione del D.Lgs. n. 50/2016	
	Art. 36 comma 4;	
	<b><u>TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO</u></b>	
	Tra i suddetti comparenti, nelle loro spiegate vesti si conviene e si stipula quanto	
	segue: Vista la deliberazione del Consiglio del Comune di Faenza n. ... del ... di	
	approvazione dello schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva	
	accettazione dalla ditta proprietaria e lottizzante;	
	<b>Articolo. 1 – PREMESSE</b>	
	Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli	
	allegati in esse richiamati.	



	La presente convenzione considera ogni onere ed obbligo già in carico al soggetto	
	attuatore in forza dei seguenti atti registrati e trascritti :	
	- Convenzione urbanistica Repertorio n° 159.727 Raccolta n. 26.569 Registrato a	
	Faenza il 20/10/2020 al n. 2809 Serie 1T, allegato al Permesso di Costruire	
	convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739/2019 ;	
	- Convenzione urbanistica Repertorio n° 156.227 Registrato a Faenza il	
	01/08/2018 al n. 2493 Serie 1T, trascritto a Ravenna in data 01/08/2018 al n.	
	14075 Reg. Gen. Al n. 9040 Reg. Part. allegato alla VIA Delibera 1416 del	
	03/09/2018	
	La suddetta convenzione integra i suddetti atti, e ne ripropone gli obblighi	
	assumendo natura in parte ricognitiva ed in parte modificativa di quanto	
	precedentemente pattuito.	
	L'assolvimento degli obblighi di standard previsti dalle vigenti norme di piano si	
	completa con i contenuti delle vigenti convenzioni urbanistiche sopra citate oltre che	
	con l'istituzione di una servitù acque di scarico da costituire a favore del Comune di	
	Faenza	
	<b>Articolo 2 – OPERE OGGETTO DELLA CONVENZIONE</b>	
	2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere	
	integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle opere riguardanti il	
	terreno in oggetto e la realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno	
	essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati di	
	progetto relativi a questo PUA ed al PdC n. 84/2020 e riguardanti:	
	a) parcheggi con aiuole e sottoservizi, previste/progettate/approvate dal Progetto	
	unitario Permesso di costruire Convenzionato n. 84/2020 Prot. 87739 del 2019;	
	b) fosso di scarico afferente alla vasca di laminazione del comparto CNR1;con	

	esclusione dei manufatti di scarico a carico del Comune di Faenza, come meglio	
	definiti nella Convenzione per la realizzazione di opere di protezione idraulica del	
	comparto CNR1 necessarie in conseguenza all' incendio del sito Lotras di Via	
	Deruta a Faenza del 09 Agosto 2019 , REP. Comune di Faenza N. 4142 del	
	30.01.2020, e relative successive Convenzione rep. N. 4177 del 13.04.2021, e	
	Convenzione Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023	
	c) risezionamento del fosso e realizzazione di fognature con relativi manufatti	
	accessori, posti in fregio a Via San Cristoforo di Mezzeno .	
	2.2 - Tutte le opere elencate nel precedente punto 2.1 dovranno essere eseguite	
	secondo le tavole e gli elaborati di progetto e condizione contenuti nel progetto ed	
	eventuali varianti, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate, nonché in	
	base alle indicazioni degli Enti competenti e da quanto disposto dal "Disciplinare	
	delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. Faenza n. 789/89 del	
	30.01.1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05.05.1997,	
	che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui	
	allegato.	
	2.3 -Tutte le opere oggetto del presente PUA relativo alla scheda n. 81 di PRG	
	dovranno essere eseguite secondo quanto disposto dal Regolamento per la	
	Gestione e la Tutela del Verde Pubblico e Privato del Comune di Faenza (Delibera di	
	Consiglio 84/2022).	
	<b>Articolo 3 – CESSIONE DI AREE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE</b>	
	3.1 - Il Soggetto Attuatore, conformemente alle previsioni del progetto, si è	
	impegnato e si obbliga, per sé e/o propri aventi causa, a cedere gratuitamente al	
	Comune di Faenza e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente	
	all'avvenuta approvazione del collaudo le aree e le opere costituenti standards a	

	servizio del presente PUA per tramite della convenzione del 15.10.2020 stipulata a	
	firma del notaio Dott. Massimo Gargiulo, Rep 159.727 e Racc 26.569, relativa al	
	PdC 84/2020 inerente la confinante Scheda RUE U.48. Nell'ambito delle citate	
	urbanizzazioni della Sch. RUE U.48, la quota di standards relativa al PUA in oggetto	
	è di:	
	- parcheggio pubblici di mq 4.345,90	
	- verde pubblico attrezzato di mq 2.173	
	St totale Scheda 81 "Area Palazzo dei Frati sub. C ":43.459 mq	
	Si prende atto in proposito che in assolvimento agli standard previsti dalle Norme di	
	Attuazione del PRG vengano realizzati all' interno dell'adiacente area "TAMPIERI 1"	
	Scheda U48 del RUE che in occasione dell' approvazione del Progetto Unitario	
	convenzionato aveva predisposto in eccedenza 7.515,05 mq di standard, eccedenze	
	destinata ad assolvere agli standard previsti per il sub comparto C Area Palazzo dei	
	Frati da attuare mediante Piano Particolareggiato.	
	Tale esubero è a servizio degli interventi interni alle schede PRG 81 Sub C e RUE	
	U.48. Ogni titolo edilizio che utilizzi tale esubero deve essere corredato	
	dall'aggiornamento dei conseguenti conteggi circa gli standards.	
	Condizione propedeutica alla efficacia della SCEA/collaudo degli interventi possibili a	
	seguito del PUA, come l'esecuzione del fosso di scarico e fognature, delle vasche di	
	laminazione e relativi manufatti di scarico (con esclusione delle opere di competenza	
	comunale), è l'avvenuta cessione degli standard autorizzati con PdC n. 84/2020	
	relativi al Progetto Unitario per lo stabilimento esistente normato dalla scheda RUE	
	U.48.	
	Le aree pubbliche sopra elencate saranno, mediante specifico atto Notarile, cedute e	
	rese di uso pubblico, gratuitamente al Comune di Faenza e senza alcun onere a	

	carico dell'Amministrazione, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo	
	collaudo. A seguito della realizzazione e cessione delle aree pubbliche sopra	
	elencate, potrà essere scomputata da eventuali futuri interventi da effettuarsi	
	nell'ambito della Scheda di PRG n. 81 "Area Palazzo dei Frati" la quota del	
	contributo di costruzione corrispondente agli oneri di urbanizzazione, secondo le	
	disposizioni di legge e regolamento vigenti.	
	Per quanto riguarda le opere specificamente realizzate all' interno dell'area Palazzo	
	dei Frati sub. C, relative al fosso e alla fognatura funzionali allo scarico anche delle	
	acque provenienti dalla vasca di laminazione del comparto CNR1, ad opere ultimate	
	mediante specifico atto Notarile sarà istituita una servitù di scarico, gratuitamente a	
	favore del Comune di Faenza e senza alcun onere a carico dell'Amministrazione,	
	successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo.	
	Sono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri derivanti dal frazionamento delle	
	aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune.	
	<b>Articolo 4 - MANUTENZIONE</b>	
	Tutti gli oneri per la manutenzione delle strade, parcheggi e verde pubblico	
	(standard pubblici conseguenti alla attuazione della scheda 81 del PRG Area	
	palazzo dei Frati sub C) sono già previsti e dettagliatamente definiti dalla	
	convenzione allegata al Progetto unitario Permesso di costruire Convenzionato	
	n. 84/2020 Prot. 87739 del 2019 per l'attuazione della scheda U48 e cessione	
	degli standard pubblici, con la seguente aggiunta all'Art. 4, comma "strade e	
	parcheggi": "interventi di manutenzione straordinaria, consistente nella	
	sostituzione, riparazione, rifacimento del manto stradale del parcheggio P2,	
	individuato nell'allegato D della presente convenzione".	

	Per quanto riguarda le opere specificamente realizzate all' interno dell'area Palazzo	
	dei Frati sub. C, ovvero del fosso e della fognatura funzionali allo scarico anche delle	
	acque provenienti dalla vasca di laminazione del comparto CNR1, le manutenzioni	
	sono ripartite come segue:	
	- manufatti di scarico, intercettazione, campionamento delle acque provenienti	
	dalla vasca di laminazione del comparto CNR1, in carico al Comune di Faenza;	
	- pulizia periodica del fosso con sfalcio e asportazione della vegetazione, pulizia	
	preventiva dell'area (inerti, vetro, carta, ecc.), opere straordinarie per la	
	risagomatura, con esclusione del tracciato non tombato a margine della strada	
	comunale Via San Cristoforo di Mezzeno, a carico della Tampieri Financial	
	Group s.p.a.;	
	- nuovo tratto di fosso tombato in fregio alla Via san Cristoforo di Mezzeno a	
	carico della Tampieri Financial Group s.p.a.	
	- ogni qualsiasi intervento ordinario e straordinario per non produrre aggravii alla	
	servitù concessa al Comune di Faenza a carico della Tampieri Financial Group	
	s.p.a.	
	<b>ARTICOLO 5 – BONIFICA ORDIGNI BELLICI</b>	
	Il Soggetto Attuatore ha provveduto ad eseguire le operazioni relative alla bonifica	
	bellica delle aree stesse, pubbliche e private, secondo quanto previsto dal Genio	
	Militare competente, tenuto conto delle peculiarità del sito, atte alla ricerca di	
	eventuali ordigni bellici ed al successivo sminamento nel caso di rinvenimenti, come	
	risulta dal 1° Verbale di Constatazione parziale della bonifica del 5° Reparto	
	Infrastrutture Ufficio B.C.M. datato 12/08/2013.	

	Prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere da cedere al Comune, dovrà essere	
	presentato il certificato di avvenuta bonifica bellica sulle relative aree, rilasciato dalla	
	Struttura competente.	
	<b>ARTICOLO 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI</b>	
	<b>URBANIZZAZIONE E COLLAUDO</b>	
	6.1 Per le opere pubbliche, sono a carico del Soggetto Attuatore, oltre agli oneri	
	della progettazione esecutiva, del coordinamento della sicurezza in fase di	
	esecuzione dei lavori, della direzione lavori e del collaudo in corso d'opera e finale,	
	anche gli oneri delle pratiche catastali delle aree, di quelle notarili, dei rilievi, ed ogni	
	altra spesa necessaria per consegnare all'Amministrazione comunale le opere di	
	urbanizzazione finale a regola d'arte, nonché per la realizzazione a regola d'arte	
	delle opere su aree già aventi funzione pubblica.	
	L'esecuzione dei lavori nel rispetto delle procedure di legge è esclusiva	
	responsabilità dell'operatore.	
	6.2 Il collaudo delle opere di urbanizzazione, sarà effettuato anche in corso	
	d'opera, da un libero professionista abilitato che sarà incaricato dall'Amministrazione	
	e scelto collegialmente tra la stessa ed il Soggetto Attuatore, tra una terna di	
	nominativi che il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli Ordini professionali o	
	tra una lista di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministrazione. La	
	nomina dovrà comunque avvenire in tempi utili anche in riferimento alla modalità del	
	collaudo in corso d'opera.	
	Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a carico del Soggetto	
	Attuatore.	
	Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere	
	in adeguata condizione di decoro e sicurezza.	

	All'esito del collaudo si procederà alla identificazione catastale delle aree da cedere	
	in proprietà e/o in servitù al Comune di Faenza.	
	<b>ARTICOLO 7 – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PUA E DI CESSIONE</b>	
	<b>DELLE URBANIZZAZIONI</b>	
	7.1 L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire entro 5 anni a	
	partire dalla data di trascrizione della presente Convenzione; si prende atto che il	
	presente PUA contempla opere a carico dell'Amministrazione Comunale, previste	
	dalla convenzione per la disciplina delle attività funzionali alla risoluzione delle	
	criticità idrauliche del comparto CNR1 conseguenti all'incendio sviluppatosi in via	
	Deruta a Faenza il 9 agosto 2019, REP. Comune di Faenza N. 4142 del 30.01.2020,	
	successivamente rinnovata con Convenzione REp. N. 4177 del 13.04.2021, e	
	Convenzione Rep. Bis 6020, Prot. Gen. 2023 / 116913 del 17/11/2023, la quale	
	determina sue autonome e distinte modalità e scadenze. In ordine ai manufatti a	
	carico del Comune, al fine di garantire l'attuazione entro il termine di 5 anni dalla	
	sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si riserva la facoltà	
	di procedere all'esecuzione delle opere a carico dell'Amministrazione Comunale,	
	previa autorizzazione da parte degli uffici comunali competenti, recuperando i costi	
	scomputandoli dagli oneri di urbanizzazione che potrà sostenere nel corso	
	dell'utilizzazione dell'area, in conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018.	
	- l'attuazione delle opere soggette a titolo edilizio dovranno completarsi entro il	
	termine di validità del relativo titolo, eventualmente prorogabile secondo normativa di	
	legge una sola volta ed in ogni caso entro i termini di validità della presente	
	convenzione, fissati in 10 anni dalla sua trascrizione, salvo l'applicazione di penale	
	così come specificato all'art. 8.	
	- la cessione delle suddette urbanizzazioni deve avvenire entro 5 anni dalla data di	
	18	
	copia informatica corrispondente all'originale dell'atto formatosi digitalmente	

	trascrizione della avvenuta stipula della presente convenzione, salvo l'applicazione di	
	penale così come specificato all'art. 8.;	
	7.2 - Qualora le opere di urbanizzazione non siano completate entro i termini stabiliti	
	dalla presente convenzione, l'Amministrazione potrà utilizzare le garanzie di cui al	
	successivo art. 8.	
	7.3 - Il Soggetto Attuatore si impegna ad attuare le prescrizioni specifiche che	
	verranno date in occasione del rilascio del PUA nel rispetto di quanto previsto al	
	precedente art. 7.1.	
	7.4 – l'assolvimento delle prescrizioni di tutela archeologica, se presenti, dovranno	
	essere trasmesso prima dell'inizio lavoriche regola le previsioni del piano. Le indagini	
	archeologiche potranno essere regolatee attuate tramite accordi con il funzionario	
	archeologo competente;	
	7.5 –In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata	
	risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento	
	prefettizio	
	<b>Articolo 8 – GARANZIE</b>	
	8.1 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti con la presente convenzione il	
	Soggetto Attuatore e/o i propri aventi causa consegnerà preventivamente alla stipula	
	della presente convenzione, nei tempi necessari per le verifiche d'ufficio, idoneo	
	assegno circolare di Euro 553,91 (compresa IVA 10%) per la realizzazione delle	
	opere di urbanizzazione previste dagli elaborati di Progetto, corrispondenti al 100%	
	dell'importo dei valori risultante dal computo metrico, oltre alle garanzie per il	
	mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto.	
	L'assegno circolare, tenendo conto dei valori riportati sul computo metrico estimativo	
	contenuti nella citata documentazione progettuale, oltre a IVA al 10%, e alle garanzie	
	19	
	copia informatica corrispondente all'originale dell'atto formatosi digitalmente	



	per il mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto,prevedono un importo	
	complessivo di € 553,91 (Euro cinquecentocinquantatre/91); l'assegno sarà	
	immediatamente incassato, e poi restituito a seguito del collaudo positivo delle opere	
	e/o validazione del competente settore Lavori Pubblici.	
	8.3 – Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni qualsiasi	
	azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza	
	degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta	
	dipendenza della convenzione stessa.	
	<b>ARTICOLO 9 –TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI</b>	
	Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree comprese nel comparto dovrà	
	essere espressamente richiamata a farne parte integrante la presente convenzione e	
	pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i	
	Registri Immobiliari.	
	<b>ARTICOLO 10 – ISTITUZIONE DI SERVITU' - CONCESSIONI</b>	
	Il soggetto Attuatore si impegna all'istituzione di una servitù di passaggio acque di	
	scarico sul fosso poderale interno allo stabilimento, meglio contrassegnato nella Tav.	
	0611-E06-03 Servitù e vincoli. Tale fosso unitamente alla fognatura posta in fregio a	
	Via San Cristoforo di Mezzeno permetterà lo scarico della vasca di laminazione del	
	comparto CNR1 nel canale scolo Fiume Vetro.	
	Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a	
	riconoscere tutte le eventuali servitù, concessioni, impegni ed obblighi che risultino	
	riportati sulle tavole di progetto e nelle note trasmesse dagli enti erogatori dei servizi.	
	Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Amministrazione,	
	attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti.	
	<b>ARTICOLO 11 – CONTROVERSIE</b>	

	Le parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del	
	presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.	
	<b>ARTICOLO 12 – SPESE – TASSE – TRASCRIZIONI</b>	
	12.1 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente	
	convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa.	
	12.2 - Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, rinuncia ad ogni	
	diritto di iscrizione di ipoteca legale, in relazione alle aree che cede, e che potesse	
	competere in dipendenza della presente convenzione.	
	12.4 - Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, autorizza il signor	
	Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna alla trascrizione della presente	
	convenzione urbanistica e delle relative cessioni affinché siano noti a terzi gli obblighi	
	assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.	
	12.5 - Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di	
	legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente	
	atto, sono fatte in esecuzione dello Strumento di governo del territorio.	
	12.6 - Il Soggetto Attuatore e futuri aventi causa, come sopra costituiti, per le attività	
	richieste dalla legge, si assumono con il presente atto, gli obblighi di tracciabilità dei	
	flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. 136/2010.	
	Letto, confermato e sottoscritto,	
	Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento	
	UE n. 2016/679 (GDPR) e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il	
	proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui 7 dello stesso Regolamento,	
	all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto	
	previsto dalla Legge.	

[illegible]

Allegati:

ALLEGATO A-Estratto di Mappa

ALLEGATO B – Planimetria identificazione superfici aree pubbliche

ALLEGATO C – Planimetria aree oggetto di servitù

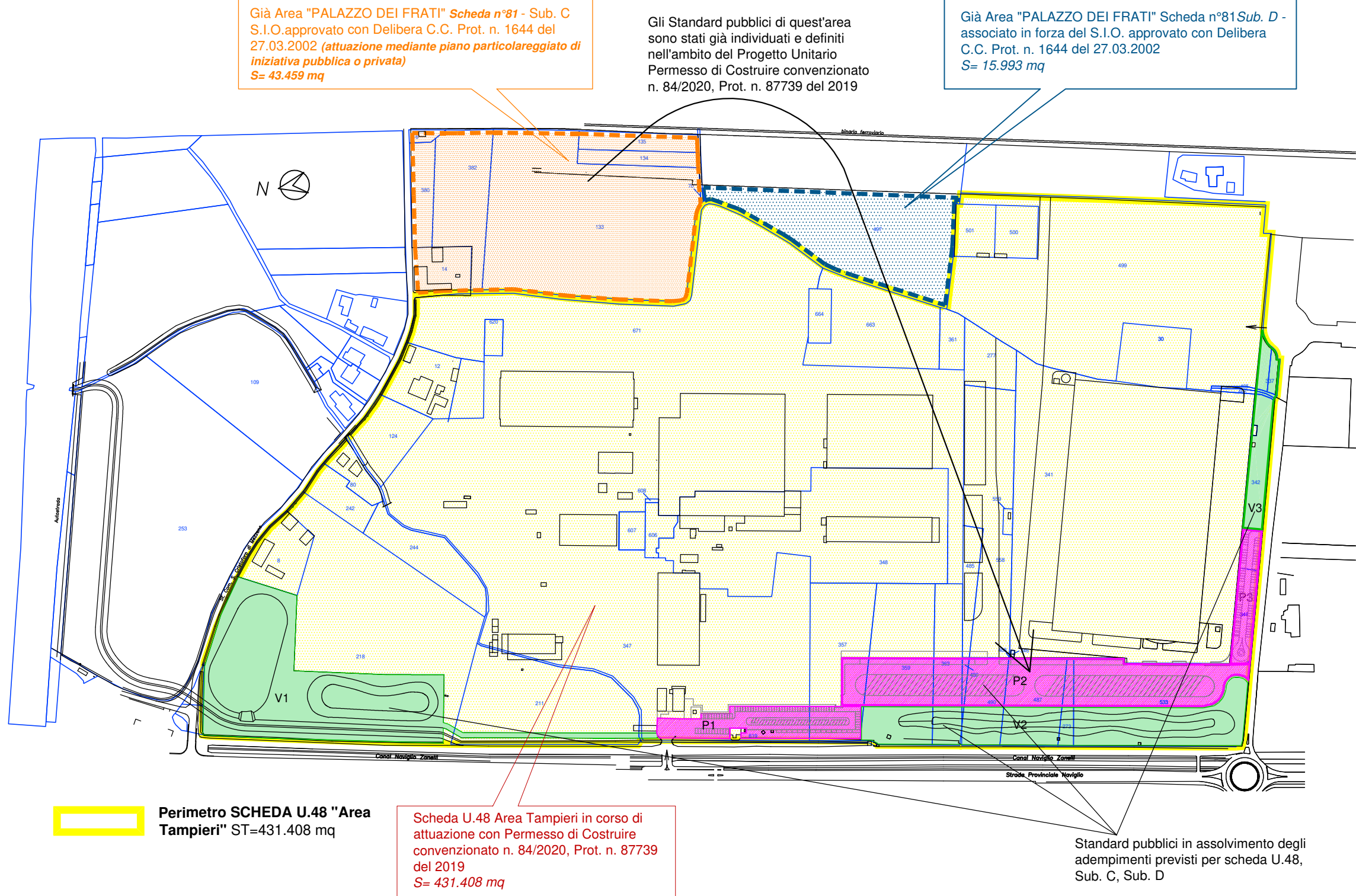
ALLEGATO D – Aree pubbliche e relative manutenzioni



ALLEGATO B

Identificazione superfici aree pubbliche

sc. 1:4000



STANDARD URBANISTICI

ST Sub C = 43.459 mq

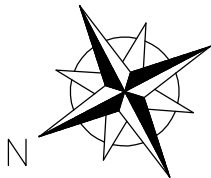
DESTINAZIONE	DA STANDARD (15% St) SCHEDA 81 Sub. C (mq)	ECCEDENZE REALIZZATE CON PROGETTO UNITARIO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO n.84/2020 Prot.. 87739/2019, relativo all'intervento Scheda Progetto U.48 RUE "AREA TAMPIERI" (Vedi convenzione registrata a Faenza il 20/10/2020 al n. 2809) e V.I.A. Delibera 1416 del 03/09/2018 (Vedi convenzione registrata a Faenza il 01/08/2018 al n. 2493)
Verde pubblico	10% (St=43.459 mq) = 4.345,90 mq	
Parcheggio pubblico	5% (St=43.459,00 mq) = 2.173,00 mq	
TOTALE	6.218,90	mq 7515,05

Il Sub comparto C "Area Palazzo dei Frati" Scheda n°.81, è attuato  
con P.P. coerentemente con quanto previsto dal S.I.O. approvato  
con Delibera C.C: Prot. n.1644 del 27.05.2002

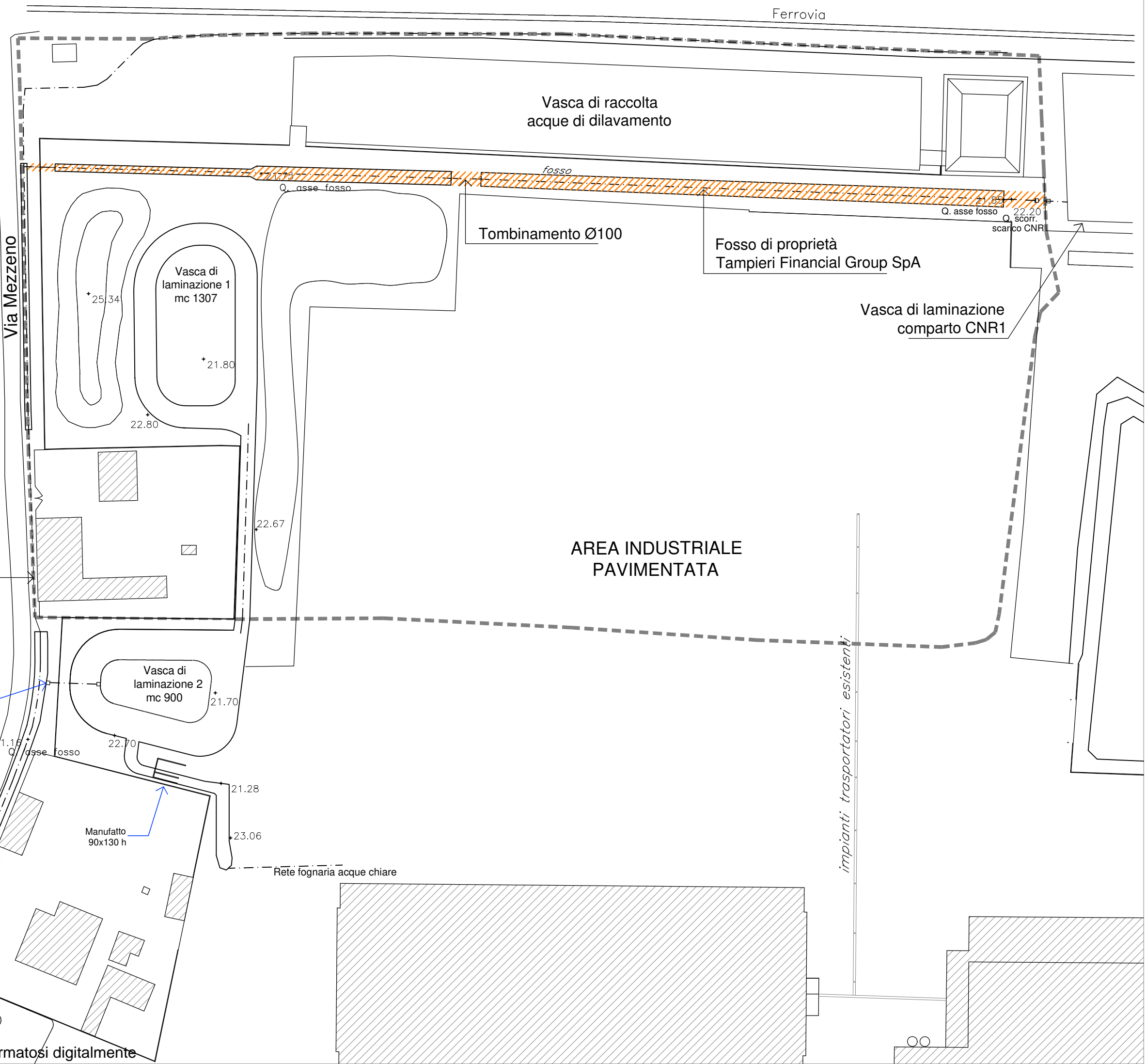
NOTA: il Sub comparto C costituisce di fatto un'area pertinenziale allo  
stabilimento Tampieri Scheda U.48 del RUE, come tale utilizzata unitamente  
allo stabilimento

ALLEGATO C

Planimetria aree oggetto di servitù

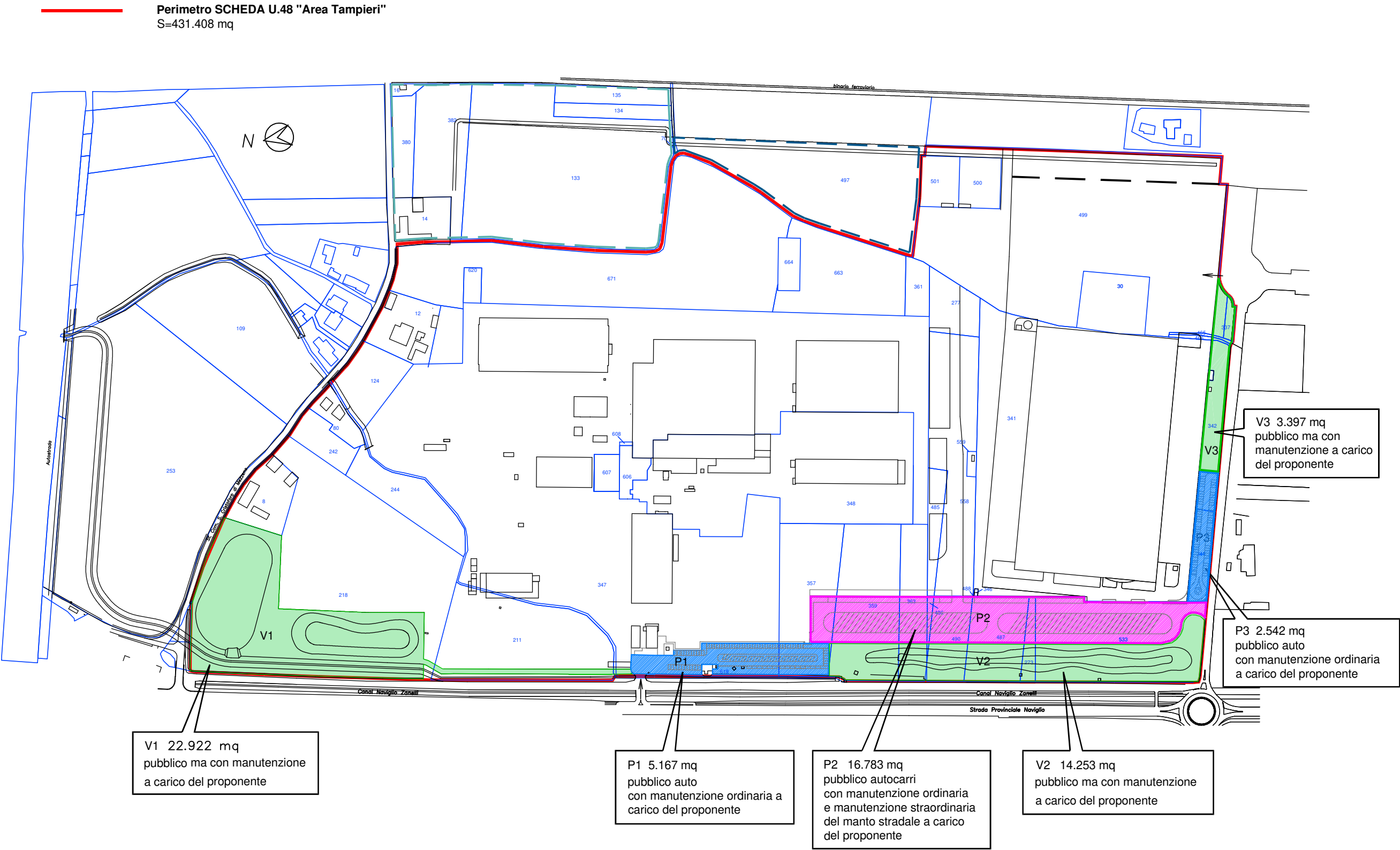


- Scheda 81 PRG Sub. C
- Servitù di scarico a favore del Comune di Faenza per le acque della vasca di laminazione CNR1





ALLEGATO D - Individuazione aree pubbliche e manutenzioni



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



**progetto & D.L.**

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



**progetto & D.L.**

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

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)

0546.668528

studio@moroniprogettoedl.it

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,



**progetto & D.L.**

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

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)

0546.668528

studio@moroniprogettoedl.it

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.



**progetto & D.L.**

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

*via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)*

*0546.668528*

*studio@moroniprogettoedl.it*

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, lì 18/04/2024

Il Tecnico

Ing. CRISTA SABBATANI

*(documento firmato digitalmente)*



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

via cantinelli 30 - 48018 Faenza (RA)

0546.668528

studio@moroniprogettoedl.it



**COMUNE DI FAENZA**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

**VISTO DEL FUNZIONARIO**

Proposta n. 2024 / 160

del AREA TERRITORIO E AMBIENTE CONFERITA ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA  
FAENTINA\*

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA  
PRIVATA RELATIVO SCHEDA DI PRG N. 81 DENOMINATA "AREA PALAZZO FRATI" ,  
SUBCOMPARTO C DEFINITO DAL SIO PROT. 1644/2002, SITA IN VIA SAN  
CRISTOFORO DA MEZZENO. APPROVAZIONE.

Il Responsabile del Servizio

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina, che prevedono che il personale dell'Unione possa intervenire sugli atti di cui il Comune è ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del visto di regolarità, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- preso atto di quanto previsto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;  
appone il visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 19/04/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
COMPETENTE  
BABALINI DANIELE

(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)





## **COMUNE DI FAENZA**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Proposta n. 2024 / 160

del AREA TERRITORIO E AMBIENTE CONFERITA ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA  
FAENTINA

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA  
PRIVATA RELATIVO SCHEDA DI PRG N. 81 DENOMINATA "AREA PALAZZO FRATI" ,  
SUBCOMPARTO C DEFINITO DAL SIO PROT. 1644/2002, SITA IN VIA SAN  
CRISTOFORO DA MEZZENO. APPROVAZIONE.

Il Dirigente del Settore

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;

- attestata, con l'apposizione del parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013; per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 19/04/2024

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO  
ANGELINI LUCIO

(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



## **COMUNE DI FAENZA**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

### **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Proposta n. 2024 / 160

del AREA TERRITORIO E AMBIENTE CONFERITA ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA  
FAENTINA

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA  
PRIVATA RELATIVO SCHEDA DI PRG N. 81 DENOMINATA "AREA PALAZZO FRATI" ,  
SUBCOMPARTO C DEFINITO DAL SIO PROT. 1644/2002, SITA IN VIA SAN  
CRISTOFORO DA MEZZENO. APPROVAZIONE.

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;

- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;

- vista la delega disposta dal Dirigente del Settore Finanziario dell'Unione con determina n. 4265/2023 del 29/12/2023;

- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente relativamente all'acquisizione gratuita di aree a seguito dell'eventuale attuazione delle previsioni in questione;

esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 19/04/2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO  
/IL RESPONSABILE DELEGATO  
MANTELLINI CHIARA  
(sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)





**COMUNE DI FAENZA**

Provincia di Ravenna

\*\*\*\*\*

**Certificato di pubblicazione**

**Deliberazione di Giunta comunale n. 97 del 23/04/2024**

SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA - AMBIENTALE

**Oggetto: COMUNE DI FAENZA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO SCHEDA DI PRG N. 81 DENOMINATA "AREA PALAZZO FRATI" , SUBCOMPARTO C DEFINITO DAL SIO PROT. 1644/2002, SITA IN VIA SAN CRISTOFORO DA MEZZENO. APPROVAZIONE.**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 29/04/2024.

Li, 29/04/2024

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
SUCCI MILVA

(sottoscritto digitalmente

ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)