

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA N. 2: AREA DI FONDO PANA

Ubicazione e dati catastali

via Pana - Faenza (RA)

censito al N.C.E.U. di Faenza:

- foglio n.58, mapp. 225-226-228-229-230-231-236-237

- foglio n.42, mapp. 236-237-238-239-240-241

Proprietà/Committente

Villa Pana SPA - via Pana 238-244 Faenza (RA)

SETTEMBRE 2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NT

SCALA /

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Arch. Alessandro Bucci
iscrizione 253 Ordine Architetti Ravenna
via Severoli 18 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237
segreteria@alessandrobucciarchitetti.it

Geom. Bruna Camurani
via Naviglio 6 - 48018 Faenza (RA)
Tel + 39 0546 663630
brunacamurani@gmail.com

PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE

Ing. Franca Conti
via Massimo Gorki 11 - 40128 Bologna
ing.francaconti@gmail.com



PROGETTAZIONE RETE FOGNARIA

Ing. Paolo Ruggeri
via Severoli 18 - 48018 Faenza (RA)
ruggeri.studiotecnico@gmail.com



PROGETTAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

SIE engineering
Per. Ind. Secondo Ambrosani
Via Covignano 215 - 47923 Rimini (RN)
Tel +39 0541 778457 - fax. +39 0541 1791022
info@sierimini.it

Pratiche precedenti:

Firme dei tecnici ognuno per le proprie competenze

Firma proprietà per presa visione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

01 INQUADRAMENTO	2
02.REGOLE DI TRASFORMAZIONE	3
02.1.Indici urbanistici	4
02.2.Zona urbana e modalità attuativa	4
02.3.Sistema delle dotazioni territoriali e prescrizioni	5
02.4.Calcolo degli standard pubblici	5
02.5.Dotazioni ecologiche e ambientali	6
02.6.Sistema idrogeologico	6
03.FINALITA' DEL PIANO	6
04.NORME DI CARATTERE GENERALE	7
05.INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO ...	11

01 INQUADRAMENTO



Perimetro zona da trasformare - scheda di PRG n.2

“Area di Fondo Pana” STER = 70.865 mq

L’area oggetto d’intervento è normata dalla scheda di PRG n.2 “Area di Fondo Pana”, si trova in via Pana a Faenza in un’area già parzialmente trasformata attraverso precedenti pratiche edilizie.

L’intervento succede a quanto già attivato attraverso il rilascio del PdC convenzionato in sanatoria n.91 del 12/07/2021 e consiste nella redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata che va a completare l’attuazione della scheda.

La precedente richiesta di autorizzazione (art.53 L.R. 24/2017) ha previsto la realizzazione di un piazzale di stoccaggio di vinaccia e di un relativo bacino di laminazione, intervento soggetto a stipula di impegni con convezione rep. 7136 rac. 5577 del 29.04.2021

02.REGOLE DI TRASFORMAZIONE

- Scheda di PRG n.2 "Area di Fondo Pana"

SCHEDA n° 2: AREA DI FONDO PANA.

Art.12 - Zone urbane di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m^2/m^2 St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

Modalità attuative:	
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A)

Prescrizioni:	
Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 1% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 3% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
Falda idrica superficiale	in sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica (Tav. B1); tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione a causa della scarsa profondità della falda.
Rischio idraulico	il progetto di trasformazione, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di inondazione, va sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica per gli eventuali adeguamenti della rete scolante.

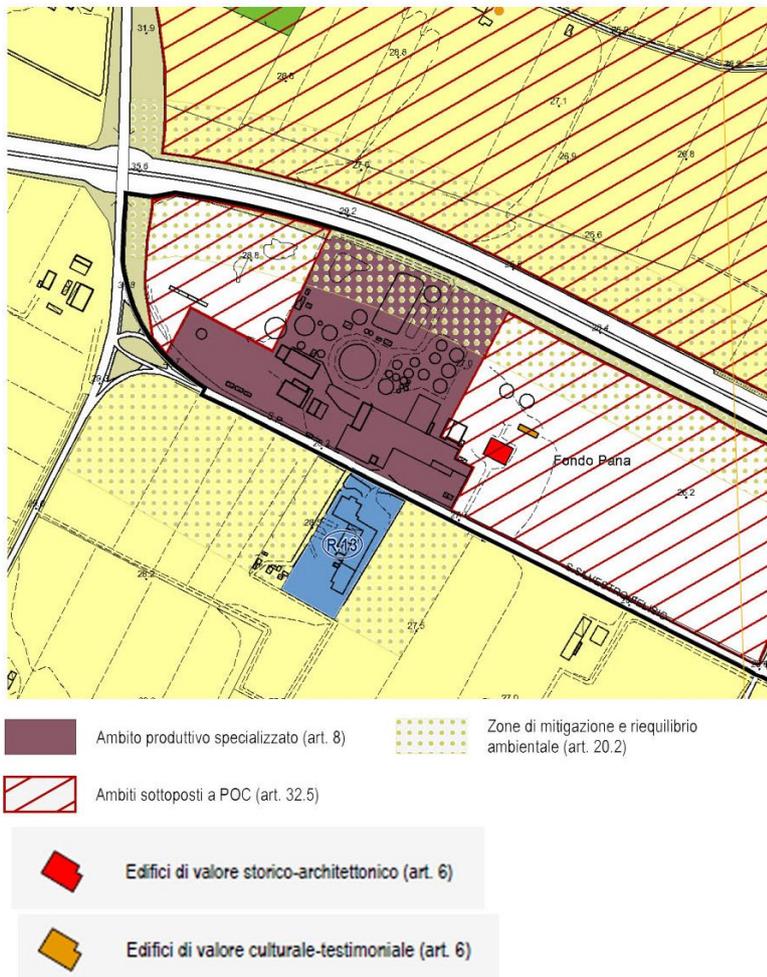
Note:

- Accesso unico da Via Pana.
- Distanza da mantenere dalla proprietà dell'autostrada min. 60 m con sistemazione a prato.
- Distanza dell'edificazione dalla Via Pana almeno 30 m.
- Il progetto architettonico dei fronti dell'edificato prospicienti l'autostrada dovrà essere particolarmente curato e di elevata qualità formale.
- L'area pubblica deve essere localizzata in fregio alla Via Pana.
- Gli interventi sull'area devono tenere conto del Decreto della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.55 del 15.02.1999.
- Prima della trasformazione dell'area, è consentito intervenire con intervento edilizio diretto per il cambio d'uso della casa colonica esistente per funzioni direzionali collegate all'attività industriale.

E' comunque ammesso l'intervento in deroga ai sensi dell'art. 34 delle NdA del PRG qualora si ravvisino motivi di interesse generale legati anche alle condizioni di pericolosità della posizione attuale degli uffici, posti in adiacenza di una cabina di trasformazione della corrente elettrica.

- Estratto dal RUE

ESTRATTO DI RUE
P3.PROGETTO :TAVOLA 7.1



02.1.Indici urbanistici

- Superficie territoriale (STER): 70.865 mq (da rilievo)
- Indice di Utilizzazione Territoriale UT: 0,5

02.2.Zona urbana e modalità attuativa

- Art. 12 PRG - Zone urbane di trasformazione: zone produttive miste di nuovo impianto

- Modalità attuativa: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (come disposto dal PRG) / Piano Urbanistico Attuativo (come disposto dal POC)

Usi ammessi

- artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, depositi (lettera C dell'Art. 3.1 delle norme di PRG);
- funzioni produttive di tipo manifatturiero (lettera b4 dell'Art. 3.1 delle norme di PRG)
- funzioni di tipo alberghiero, direzionale o commerciale (funzioni di cui alle lettere b1, b2, b3, E dell'Art. 3.1 delle norme di PRG).
- funzioni residenziali esclusivamente a servizio dell'attività (max 1% di IT - 3% di IT con incentivi)

Altezza massima consentita: 12 m (esclusi i volumi tecnici e/o corpi scala)

02.3.Sistema delle dotazioni territoriali e prescrizioni

- Accesso unico da via Pana
- Area pubblica in fregio a via Pana
- Fascia di rispetto dall'autostrada quale distanza minima per Nuove Costruzioni: 60 m con sistemazione a prato
- Fascia di rispetto da via Pana quale distanza minima per Nuove Costruzioni: 30 m

02.4.Calcolo degli standard pubblici

- Standard pubblico (funzioni di cui lettera C e b4 dell'Art. 3.1 delle norme di PRG) = 15% della STER di cui min. 5% a parcheggio pubblico

02.5. Dotazioni ecologiche e ambientali

- Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (Art. 20.2 del RUE) in fregio all'autostrada

02.6. Sistema idrogeologico

- Si rimanda a quanto prescritto/previsto nel Parere del Consorzio di Bonifica e Relazione Geologica Tecnica

03. FINALITA' DEL PIANO

03.1 Il presente PUA prevede la trasformazione dell'area attraverso la disciplina del PRG96 e più specificatamente secondo le norme della scheda n. 2 "Area di Fondo Pana" e agli articoli 26.3 e 26.4 del RUE, come previsto all'art. 32.5 del RUE; tenendo conto dei procedimenti amministrativi già approvati che hanno interessato l'area in esame e meglio descritte nell'elaborato Tav. RT "Relazione Illustrativa".

03.2. Il Piano si pone l'obiettivo di urbanizzare l'area in oggetto realizzando all'interno del comparto delle aree pubbliche e delle aree private nel rispetto delle regole di trasformazione e delle destinazioni ammesse.

L'intervento è volto così a stabilire l'assetto insediativo, identificando le caratteristiche architettoniche, funzionali e tipologiche che potranno essere sviluppate all'interno delle aree. Il Piano definisce pertanto nel dettaglio:

- le aree pubbliche comprensive dello standard pubblico (verde e parcheggio) rapportato alla destinazione d'uso prevista (produttiva-artigianale);

- le aree private edificabili sulla quali vengono individuate le linee di massimo ingombro del futuro edificato (non vincolanti) con la definizione della ST massima realizzabile;
- le aree private composte dal bacino di laminazione e dalla fascia verde di mitigazione e riequilibrio ambientale prevista in fregio all'autostrada;
- il mantenimento delle aree private già edificate incluse nella scheda di PRG con le relative aree esterne.

04.NORME DI CARATTERE GENERALE

- 04.1. Con il presente PUA si definiscono le opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere fruibile l'insediamento nell'area privata, che saranno oggetto di apposito titolo edilizio per la loro realizzazione. La configurazione planimetrica per le aree private ed il rispettivo disegno dei fabbricati, in funzione dell'attività Villa Pana, potranno essere definiti attraverso singoli Permessi di Costruire autonomi.
- 04.2. La superficie territoriale complessiva dell'area è di 70.865 mq; il PUA individua la superficie fondiaria (SF) sulla base degli standard minimi da garantire e dell'indice territoriale assegnato. La SF definisce l'area privata e include anche l'area già esistente all'interno della scheda di PRG. Il progetto del presente PUA identifica la SF con una superficie pari a 59.290 mq.
- 04.3. Il PUA individua inoltre la dislocazione delle potenzialità edificatorie e le aree di massimo ingombro dei futuri fabbricati, sono previste tre aree di massimo ingombro con superficie totale edificabile massima di 33.519 mq (indice fondiario IF=0,50). Il calcolo della ST tiene conto della ST esistente dei fabbricati già edificati all'interno

della scheda di PRG. Le quote di ST possono essere liberamente distribuite in più lotti privati nel rispetto della ST massima assegnata. Tali modifiche saranno da approvarsi con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento ai sensi di legge a sola firma delle proprietà interessate, senza modificare il presente PUA. È ammessa la possibilità di utilizzare la capacità edificatoria anche come ampliamento degli edifici esistenti o nell'area già edificata della scheda.

04.4. Il presente PUA prevede esclusivamente le destinazioni d'uso produttiva ed artigianale a servizio dell'attività come definite ed elencate alle lettere C e b4 dell'Art. 3.1 delle norme di PRG. Non saranno invece insediate attività di tipo alberghiero, direzionale o commerciale (funzioni di cui alle lettere b1, b2, b3, E dell'Art. 3.1 delle norme di PRG). Anche la destinazione d'uso residenziale a servizio dell'attività, non è prevista dal presente PUA.

04.5. Sono consentite, con la firma del proprietario del lotto interessato e del lottizzante, le seguenti modifiche:

- Variazione della SF nel rispetto delle regole di trasformazione e dello standard minimo da garantire;
- Variazione del numero e della suddivisione dei singoli lotti privati;
- Variazione della superficie edificabile (ST) nel rispetto delle regole di trasformazione, dello standard minimo da garantire e della ST massima definita dal presente PUA;
- Variazione della linea di massimo ingombro dell'edificato mantenendo prescrittive le distanze minime di 5 mt dalle aree pubbliche, di 60 mt dall'autostrada, di 30 mt dallo

scolo consorziale dalla strada provinciale via Pana, di 20 mt da via Celletta (strada di tipo F).

- Modifica o spostamento del passo carraio di accesso al lotto privato nel rispetto delle norme di sicurezza e dello standard minimo da garantire e su parere conforme degli uffici tecnici comunali;

Tali modifiche saranno da approvarsi con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di Legge senza modificare il presente PUA e la convenzione. Nel caso siano previsti cambi di destinazione d'uso che necessitano di dotazioni di standard superiori rispetto a quanto disponibile nel presente PUA, sarà necessario predisporre iter urbanistico di variante e relativi atti connessi .

04.6. La progettazione privata sui singoli lotti a destinazione produttiva/artigianale dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui all'Art. 26.3 "Prestazione Sostenibilità" e Art. 26.4 "Prestazione Identità" delle Norme di Attuazione del RUE vigente. I nuovi edifici dovranno essere progettati secondo gli indirizzi contenuti nell'Art. 12.7 del PTCP in materia di ottimizzazione energetica per seguendo il contenimento delle emissioni e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili quali ad esempio solare termico e fotovoltaico.

04.7. La progettazione privata dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di barriere architettoniche, resta comunque l'obbligo, per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio ed in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica e/o privata, di garantire l'accessibilità ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

- 04.8. Nella progettazione dei singoli edifici resta l'obbligo del rispetto delle norme contenute nel DPCM 5 Dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e s.m.i..
- 04.9. La progettazione delle aree verdi private sui singoli lotti dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio.
- 04.10 La quota di verde permeabile delle aree private deve rispettare il minimo del 30% della SF e viene assolta tenendo anche in considerazione la quota di verde già esistente all'interno della scheda di PRG di parte dello stabilimento
- 04.11 L'area privata nella fascia di rispetto in fregio all'autostrada, identificata dal RUE come "zona di mitigazione e riequilibrio ambientale", deve essere mantenuta come indicato negli elaborati grafici. Si tratta di una mitigazione visiva e acustica da trattare con una fascia a verde totalmente permeabile con piantumazione di alberature opportunamente schermanti.
- 04.12 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione.
- 04.13 Gli accessi ai lotti privati indicati nel presente PUA possono essere variati sempre nel rispetto dello standard minimo richiesto e su parere conforme degli uffici tecnici comunali.

05.INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE E RELATIVE

DESTINAZIONI D'USO

05.1 Il progetto di tutti gli edifici a destinazione produttiva/artigianale dovrà essere improntato sulla qualità architettonica associata ad un equilibrio compositivo dei volumi e ad un uso attento dei materiali di finitura e del colore delle facciate. Nella progettazione degli edifici si dovrà inoltre privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici. In caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del singolo progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale dell'intervento da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.

05.2 Anche se non espressamente citate nel presente PUA, possono comunque essere previste altre funzioni compatibilmente con quelle consentite dal RUE e dal PRG e con la quantità di standard pubblico a disposizione ad eccezione delle funzioni di tipo alberghiero, direzionale, commerciale o residenziale, anche se a servizio dell'attività. Qualora venissero proposti usi che richiedano dotazioni di standard inferiori a quelli previsti, il cambio d'uso potrà essere ammesso compatibilmente con quanto previsto dalle norme del RUE. Per tali mutamenti d'uso senza necessità di variare il presente PUA, sarà sufficiente la presentazione di un semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente. Nel caso invece in cui siano previsti cambi di destinazioni d'uso che necessitino di dotazioni di standard superiori rispetto a quanto disponibile nel presente PUA, sarà necessario predisporre iter urbanistico di variante e relativi atti connessi.

- 05.3 Negli elaborati di progetto viene indicata la linea di massimo ingombro e la distanza dai confini di proprietà fra i lotti indicati. La linea di massimo ingombro è puramente indicativa e non vincolante, rimarranno prescrittive le distanze minime di 5 mt dalle aree pubbliche, di 60 mt dall'autostrada, di 30 mt dallo scolo consorziale.dalla strada provinciale via Pana, di 20 mt da via Celletta (strada di tipo F).
- 05.4 In sede di Permesso di Costruire per la costruzione degli edifici dovrà essere prodotta una verifica previsionale dell'impatto acustico, integrativa rispetto a quanto prodotto in sede di PUA, a dimostrazione di:
- rispetto dei limiti acustici di zona, assoluti e differenziali, per indotto delle sorgenti di progetto per il singolo lotto in esame nei confronti degli ambienti abitativi, presenti sull'area alla data di presentazione del relativo PdC (ci si riferisce agli usi abitativi interni e/o perimetrali all'area di intervento).
- 05.5 Nel rispetto delle norme in materia di recinzioni sui confini, eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati in confine con proprietà esistenti e/o pertinenze stradali esistenti dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento.
- 05.6 Le recinzioni di confine in area pubblica e/o privata dovranno essere realizzate con semplice rete a maglia sciolta plastificata romboidale di altezza 2,00 ml. I cancelli carrabili e pedonali dovranno essere realizzati in ferro verniciato con disegni semplici, sono ammesse soluzioni con cancelli in lamiera piena disegnata a laser.

05.7 Tutti gli impianti tecnologici privati (es. impianti di raffrescamento, trattamento aria, compressori, ecc.) vanno progettati unitariamente all'edificio e dovranno essere il più possibile schermati e ben integrati nel progetto architettonico.

05.8 I corpi illuminanti posti sugli edifici e quelli ubicati nelle aree private dovranno essere conformi a leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento luminoso, dovranno essere rispondere ad una concezione unitaria ed essere integrati nel progetto delle aree esterne degli edifici in ambito di rilascio del Permesso di Costruire.

05.9 I manti di copertura degli edifici potranno essere realizzati, in caso di falda inclinata, in laterizio e/o lamiera di rame e/o acciaio. e/o alluminio o materiali metallici in genere. Sono consentite soluzioni con copertura piane e sono altresì ammesse soluzioni con tetto giardino anche parziali.

05.10 Tutte le lattonerie dovranno conformarsi con le soluzioni adottate nei manti di copertura dell'edificio, i pluviali dovranno esser progettati e dimensionati in modo organico alle facciate.

05.11 Elementi pubblicitari quali totem, pali o altro, posti al di fuori della sagoma dei fabbricati sono consentiti e saranno oggetto di una valutazione specifica e dovranno essere posizionati previa autorizzazione, nel rispetto di tutte le normative vigenti.

05.12 Per l'esame dei progetti edilizi prevalgono nell'ordine le seguenti norme:

- elaborati grafici e normative del PUA;

- normativa di RUE-PRG;
- la qualità architettonica del progetto, la sua innovazione anche tecnologica ed i materiali utilizzati da valutarsi al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire contribuiranno a definire l'ammissibilità delle soluzioni proposte in caso di dubbi interpretativi circa le tipologie.

L'edificazione del piano urbanistico dovrà inoltre essere in linea con il contenuto del Regolamento d'Igiene del Comune di Faenza.