

Data

PIANO PARTICOLAREGGIATO relativo alla scheda di PRG n. 167

MARZO 2023

AREA CASINO PLACCI - SUB COMPARTO A

Scala

/

Ubicazione: Via Pana

Dati catastali: Foglio 61

Pratiche edilizie precedenti:

mappali 56, 57, 58, 59, 106, 115, 138

Elaborato

tavola numero

Norme Tecniche di Attuazione

R2

Progettisti:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

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

Arch. Paola Pagani
n. iscrizione 292
Studio tecnico geom. Cavina-Montevicchi
corso Matteotti n.27 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
info@studiotecnico94.it

PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS E ILL. PUBBLICA

Per. Ind. Cristian Fabbi
Per. Ind. Giuliano Rambelli
Studio Associato Energia
viale Marconi n.30/3 - 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 668163 Fax +39 0546 666301
energia@energia.ra.it

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Ing. Paolo Ruggeri

PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE

Ing. Franca Confi

PROGETTAZIONE GEOLOGICA

Dott. Geol. Marabini Stefano

Proprietà e committente

Gea srl
via del Rio n.400
47522 Cesena (FC)

Firma del tecnico ognuno per le proprie competenze

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla
scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto A.

1 – FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente PUA prevede la trasformazione dell'area attraverso la disciplina del PRG96 e più specificatamente secondo le norme della scheda n. 167 "Area Casino Placci" sub comparto A, tenendo conto dei procedimenti amministrativi che hanno interessato l'area in oggetto meglio descritti nella Relazione Illustrativa dell'intervento, precisandosi altresì che la futura edificazione all'interno dell'area privata individuata nel PUA dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui agli Artt. 26.3 "Prestazioni sostenibilità" e 26.4 "Prestazioni Identità" delle Norme del RUE vigente.

Il PUA si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto insediativo dell'area identificando tipologia e destinazioni produttive/artigianali che potranno essere sviluppate all'interno del sub comparto A.

Il PUA definisce pertanto:

- le aree pubbliche comprensive della viabilità e dello standard (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso produttive/artigianali ipotizzate nel PUA;
- l'area privata all'interno della quale vengono individuate le linee di massimo ingombro (non vincolanti) del futuro edificato con la definizione della SUL massima realizzabile, dell'altezza massima e della destinazione d'uso produttiva/artigianale ipotizzata. E' altresì individuata la fascia di verde privato come indicato nella parte grafica della scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci" dove collocare il bacino di laminazione pertinente tutta l'area privata, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con oneri della manutenzione a carico del privato.

2 – NORME DI CARATTERE GENERALE

2.1 Il presente PUA è esteso a tutta la proprietà della Società "GEA srl" e comprende l'intero sub comparto A dove è prevista la trasformazione urbanistica a carattere produttivo/artigianale.

2.2 Il PUA prevede l'individuazione di un unico lotto a cui è attribuita l'intera potenzialità edificatoria ammessa dalle norme di scheda. Nel rispetto delle quote di standard progettate col presente piano è possibile individuare all'interno dell'area privata così identificata, due o più lotti disimpegnati da viabilità privata e/o con nuovi accessi dalla viabilità pubblica di progetto a cui attribuire le singole potenzialità edificatorie nel rispetto della SUL massima ammessa da tale PUA. Tali modifiche potranno essere

- approvate con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare il presente PUA e la relativa convenzione urbanistica.
- 2.3 Nel caso in cui siano previsti cambi di destinazione d'uso ammissibili dalle norme vigenti ma che necessitino di dotazioni di standard maggiori rispetto a quanto disponibile nel presente PUA, dovrà essere predisposta una Variante al PUA stesso ed alla relativa convenzione urbanistica.
- 2.4 L'eccedenza di standard per complessivi mq. 671,00 prevista dal presente PUA rimane in gestione al lottizzante ed è da considerarsi standard pubblico anticipato e potrà essere utilizzata per cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme di scheda e/o dalle norme vigenti al momento della trasformazione.
- 2.5 I corpi tecnologici di rilievo quale la cabina Enel prevista a servizio della nuova urbanizzazione risulta già definita nella sua collocazione in area pubblica nelle tavole di progetto; saranno particolarmente curate le finiture esterne nel rispetto di quanto imposto dai regolamenti e leggi che ne definiscono le caratteristiche tecniche. Potranno apportarsi modifiche agli elementi progettuali di finitura indicati nel PUA con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento vigente, previo parere favorevole dell'UTC e dell'Ente Gestore.
- 2.6 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 del singolo 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.
- 2.7 Nella progettazione degli edifici resta l'obbligo del rispetto delle norme contenute nel DPCM 5 Dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" s.m.i. Le norme di scheda prevedono al capitolo "Aspetti Acustici" una distanza minima per la edificabilità pari a 36,00 ml. dalla Via Pana a seguito della Valutazione del Clima Acustico di cui alla Tav. 7 del PRG. Si rimanda in ogni caso alla Valutazione del Clima Acustico allegata al presente PUA.
- 2.8 Parte dell'area a verde privato individuata dalla scheda e progettata nel presente PUA dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, per una superficie pari a circa mq. 12.521; la quota complessiva di verde privato prevista dal PUA risulta pari a circa mq. 17.320,00 superando la percentuale minima prevista del 30% della Superficie Fondiaria richiesta dall'Art. 32.5 delle Nda del RUE vigente. (S.F. mq. $52.388 \times 30\% =$ mq. 15.717) e sarà piantumata con alberature autoctone lasciando libero

un percorso a fianco dello scolo consorziale Fosso Vecchio necessario alle operazioni di manutenzione a cura del competente Consorzio di Bonifica.

- 2.9 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla loro contestualizzazione in sede di progettazione dell'edificio e/ degli edifici.

3 – INDICAZIONI SULLE TIPOLOGIE EDILIZIE

- 3.1 Al fine di mitigare la presenza dell'insediamento sull'area riducendone l'impatto ambientale, nel progetto dell'edificio e/o degli edifici dovrà essere particolarmente curata la qualità architettonica associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi; come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici con fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

Nella progettazione dell'edificio si dovrà inoltre privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici; in caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del 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.

- 3.2 I colori per le tinteggiature delle facciate e/o altri materiali di finitura, degli infissi esterni ed in genere ogni altro elemento architettonico dovranno essere progettati nel dettaglio nei singoli permessi di costruire, sempre con l'obiettivo di ridurre l'impatto dell'edificio sul territorio.
- 3.3 Negli elaborati di progetto viene indicata la linea di massimo ingombro dell'edificio all'interno dell'area edificabile (non vincolante).
- 3.4 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso elencate all'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del PRG:
- b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (vedi elenco nelle N.d.A. del PRG);
 - c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroalimentare, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;

Anche se non espressamente descritte nel presente PUA, il cui assetto riporta le funzioni prevalenti in termini di previsioni delle destinazioni d'uso, possono comunque essere previste anche altre funzioni ammesse dalle norme di PRG, compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede. Qualora siano previsti cambi di destinazioni d'uso ammissibili delle norme e compatibili con il territorio dal punto di vista ambientale, che necessitino di quantità di standard superiore rispetto a quanto disponibile nel presente PUA, dovrà essere predisposta una Variante al PUA stesso ed alla relativa convenzione urbanistica.

- 3.5 Nel rispetto delle norme in materia, eventuali dislivelli all'interno dell'area privata in confine con altre proprietà esistenti dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento. Il canale consorziale "Fosso Vecchio" non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.
- 3.6 Le recinzioni che corrono parallele a Via Pana, in confine con l'area pubblica, potranno essere realizzate con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante barriera metallica alta 120 cm., in alternativa è possibile la posa di semplice rete metallica plastificata color verde alta 160 cm.
- 3.7 Tutti gli impianti tecnologici privati (es. impianti di raffrescamento, trattamento aria, compressori, ecc.) vanno progettati unitariamente all'edificio/edifici e dovranno essere il più possibile schermati e ben integrati nel progetto architettonico.
- 3.8 I corpi illuminanti posti sull'edificio/edifici e quelli ubicati nell'area privata conformemente a leggi e regolamenti vigenti in materia, dovranno rispondere ad una concezione unitaria ed essere integrati nel progetto delle aree esterne del fabbricato/fabbricati in ambito di rilascio del Permesso di Costruire.
- 3.9 Elementi pubblicitari quali totem e/o pali sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- 3.10 Per l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:
 - Elaborati grafici e normative di PUA;
 - Normativa di PRG;
 - La qualità architettonica ed ambientale del progetto, la sua innovazione anche tecnologica, ed i suoi materiali 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 la tipologia.