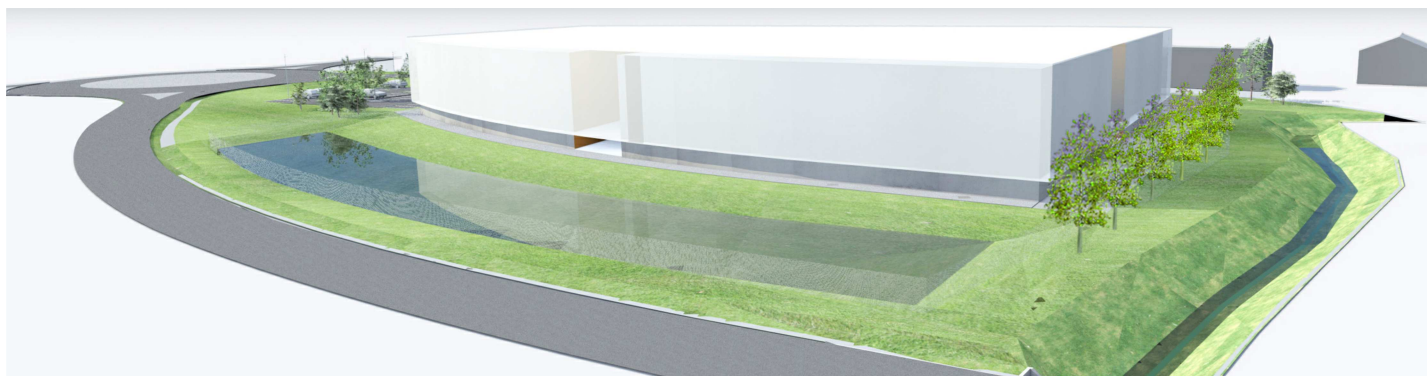


OGGETTO: **AMBITO 10 - ROTONDA VIA PANA**
INTERVENTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**



UBICAZIONE: **FAENZA** **VIA PANA**
 PROPRIETÀ e
 COMMITTEZZA: **IPA Srl** firma _____

TAVOLA

R3

*PROGETTO DEFINITIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO
NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE*

2010/05-Via Pana/Piano Part./

Faenza lì, 01.12.2021

[illegible]

T.1	STATO ATTUALE (Planimetria–Inquadramento urbanistico – Sezioni ambientali)
T.2	VERIFICA SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI
T.3	STATO MODIFICATO (Planimetria generale – Destinazioni d'uso)
T.4	SCENARIO AMBITO 10 (Planimetria generale)
T.5	STATO MODIFICATO (Planimetria generale – Sezioni)
T.6	RETI E SOTTOSERVIZI (Vincoli e prescrizioni)
T.7	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura nera – Acquedotto)
T.8	RETI E SOTTOSERVIZI (Fognatura bianca – Laminazione)
T.9	RETI E SOTTOSERVIZI (ENEL – ITALGAS– TELECOM)
T.10	RETI E SOTTOSERVIZI (Illuminazione pubblica–Cablaggio)
T.11	VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE (Tracciamento–Particolari–Sezioni)
T.12	VERDE PUBBLICO (Planimetria–Particolari)
T.13	LOTTO PRIVATO (Planivolumetrico–Sezioni–Fili edilizi)
R.1	RELAZIONE FOTOGRAFICA
R.2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA + inquadramento urbanistico
R.3	NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE
R.4	RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
R.5	RELAZIONE GEOLOGICA–GEOTECNICA
R.6	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
R.7	RELAZIONE VALSAT
R.8	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE
R.9	RELAZIONE PROGRAMMAZIONE ENERGETICA
R.10	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

Progettista: Ing. Massimiliano Andrini

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna - Iscrizione Albo n.1779



tecnicamista

CONSULENZA PROGETTAZIONE ARCHITETTURA SERVIZI INTEGRATI
STUDIO ASSOCIATO TECNICAMISTA P.IVA-C.F. 01075770394
VIA VOLTA 5/6 48018 FAENZA (RA) TEL 0546.623000 FAX 0546.622577
email: studio@tecnicamista.com website: www.tecnicamista.com

RELAZIONE SULLE NORME DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE

ART. 1 PREMESSA

Il presente PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata viene redatto in attuazione dell'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana" in ottemperanza a quanto definito dall'art.4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"

Tale PP riguarda unicamente la parte di Ambito 10 prospiciente la via Pana, corrispondente con l'area di proprietà IPA s.r.l. (Catasto Terreni comune di Faenza Fg. 61 particella 141-142), che da ora in avanti verrà chiamata "area oggetto di intervento", alla condizione che sia finalizzato alla realizzazione di un centro multifunzionale di servizio all'auto.

In linea di principio le regole "Urbanistiche" sono dettate dalle direttive del PSC, mentre le regole della "Edificazione" sono quelle dettate dalle norme di attuazione del RUE vigente.

ART. 2 FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 Il Piano Particolareggiato si pone l'obiettivo di definire, relativamente all'area oggetto di intervento, le:

- Norme urbanistiche ed Edilizie per la buona esecuzione del Piano;
- Tipologie degli edifici e relative destinazioni d'uso.

2.2 Per quanto concerne l'Ambito 10, con l'esclusione dell'area oggetto di intervento, il presente Piano Urbanistico Attuativo propone alcuni scenari futuribili, indicativi della sua trasformazione, affinché si determinino, in questa fase, le condizioni necessarie e le predisposizioni atte allo sviluppo successivo sostenibile dell'intero Ambito.

ART. 3 DEFINIZIONI GENERALI

3.1 MASSIMO INGOMBRO: si intende il limite che definisce l'area di sedime massima teorica realizzabile sul lotto. E' consentito l'utilizzo di aggetti e sporti, ecc. fino a m. 5,00 come dispositivi di protezione bioclimatica e agli agenti atmosferici. Tali aggetti non sono da conteggiarsi né sulla SUL né sulla superficie coperta.

3.2 DISTANZE: le distanze dai confini privati, dalle aree pubbliche e dalla fascia di rispetto dello Scolo Consorziale, indicate in progetto, sono da intendersi come distanze minime.

3.3 ALTEZZE: le altezze dei futuri edifici indicate in progetto sono da intendersi come altezze massime realizzabili dei singoli edifici nel rispetto di quanto stabilito nell'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana". E' consentita in deroga ai limiti di altezza massima, la realizzazione di strutture puntuali, di elevata qualità architettonica, con funzione di corpo tecnico e/o promozionale e/o

estetico, precisandosi che tali realizzazioni non incidono sulla SUL massima. Le altezze utili dei locali sono da quantificarsi come da Allegato II "Definizione tecniche uniformi (DTU)" alla DGR del 28/06/2017 n.922

- 3.4 SUPERFICIE UTILE LORDA:** la SUL indicata in progetto è da intendersi come SUL massima realizzabile in uno o più edifici ad uno o più piani nel rispetto delle altezze massime assegnate dall'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana", che prevede l'aumento del 20% di SUL a seguito di prestazioni aggiuntive relative ai nuovi fabbricati di progetto.
- 3.5 LOTTO:** il lotto identificato come area privata, corrisponde alla unità minima di intervento attuabile attraverso Permesso di Costruire. In caso di suddivisione in più lotti l'attuazione sarà comunque consentita tramite Permesso di Costruire, fermo restando che le eventuali quote e dotazioni pubbliche, private di uso pubblico e/o pertinenziali dovranno essere reperite prevalentemente nell'area posta in adiacenza al fronte sud, come disposto a livello indicativo nello schema di distribuzione del lotto privato (Tav. 2/12).

ART. 4 NORME DI CARATTERE GENERALE

- 4.1** Il presente Piano definisce il progetto delle aree pubbliche private dell'area oggetto di intervento in conformità a quanto prescritto nell'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana" Dispone inoltre le seguenti opere extra ambito: collegamento alla stazione di sollevamento della fognatura comunale.
- Vengono perciò progettate tutte le aree pubbliche che costituiscono standard pubblico, cioè parcheggi, verde, viabilità, ma solo indicati all'interno del lotto (area privata) la collocazione del bacino di laminazione, dell'area di concentrazione dell'edificato e dell'area sulla quale prioritariamente dovranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali. A maggior chiarimento si precisa che la progettazione esecutiva interna al lotto (laminazione, edificato e parcheggi), fermo restando lo schema indicativo di cui sopra, è demandata al successivo Permesso di Costruire che ne definirà la consistenza e l'estensione sulla base delle effettive necessità edificatorie, delle destinazioni d'uso e conseguenti dotazioni richieste.
- 4.2** La quota di verde privato permeabile dovrà rispettare la percentuale prevista dalle NdA del RUE e dalle normative di PTCP. E' consentito assolvere la quota di verde privato permeabile (fino ad un massimo del 50%), attraverso l'utilizzo di tetti verdi e/o pavimentazioni drenanti, previa verifica delle effettive prestazioni.
- 4.3** 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.

- 4.4** Per quanto riguarda la progettazione dei singoli edifici, nel rispetto della normativa vigente, resta l'obbligo del rispetto delle norme contenute nel DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- 4.5** I corpi tecnologici quali cabine enel, ed altri manufatti fuori terra, risultano già individuati nella loro ubicazione nelle tavole di Piano. Qualora per necessità di natura tecnica dovessero essere collocati in altri siti occorre che non interferiscano con le architetture degli edifici e qualora vengano ubicati in aree pubbliche, dovranno essere particolarmente curate nei materiali esterni.
- 4.6** Gli elementi accessori quali, recinzioni, cancelli, box contatori, manufatti pubblicitari, insegne, antenne, condizionatori, pannelli solari, fotovoltaico, corpi illuminanti, ecc. ecc. dovranno essere realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione. Il progetto di tali elementi tecnici dovrà essere parte integrante del progetto dei singoli edifici e dovranno rispettare le normative vigenti in materia.

ART. 5 DESTINAZIONI D'USO, TIPOLOGIE EDILIZIE

- 5.1** Il PP individua un unico lotto privato sul quale è possibile intervenire tramite Permesso di Costruire per realizzare uno o più edifici ed eventualmente per la suddivisione in più lotti, come indicato al precedente articolo 3.5.
- 5.2** Fermo restando l'elemento condizionante dell'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana" che vincola la trasformazione alla realizzazione di un centro multifunzionale all'auto, le destinazioni d'uso consentite sono quelle elencate all'art. 3.1 della Tav.P2 N.d.A. del RUE alle lettere:
- b1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovra comunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche;
 - b2)** funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;
 - b3)** attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici;
 - b4)** artigianato di servizio, attività produttiva del tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, deposito (vedi elenco in NdA);
 - A)** funzioni abitative al servizio dell'attività;
 - E)** funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.
- 5.3** Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo nel caso in cui l'attività o le attività principali e prevalenti rispondano al requisito condizionante e cioè che appartengono direttamente al settore dell'autoveicolo: auto, moto, cicli, autoveicoli in genere, accessori, ricambi, riparazione, deposito, sosta

temporanea, stoccaggio, rimessaggio, manutenzione, trasporto merci, ecc.

Sono inoltre comprese le attività di servizio e supporto come il noleggio, la locazione finanziaria, la custodia, le pratiche amministrative, finanziarie, assicurative, nonché tutte le attività connesse alla commercializzazione e servizio all'autoveicolo in formato elettronico (servizi online, web, assistenza remota, ecc....), il rifornimento carburanti.

Sono compatibili ed ammesse, qualora, oggettivamente subordinate alle attività principali, altre attività secondarie, che completano l'offerta dei servizi come ad esempio:

- abitazioni titolari e/o custodi nel limite del 5% della Sul complessiva;
- soggiorno temporaneo;
- uffici direzionali;
- esercizi pubblici.

5.4 Lo specifico settore “auto e affini” è soggetto a repentine trasformazioni con dinamiche e prospettive non codificabili. Definire una tipologia edilizia di riferimento potrebbe risultare limitante sia dal punto di vista funzionale, sia formale. Premesso quanto sopra e fermo restando le specifiche prestazioni, prescrizioni, requisiti e limiti dimensionali previsti dalle presenti norme e contenuti negli elaborati grafici, si stabiliscono i seguenti criteri da seguire nella progettazione architettonica degli edifici:

- **SOLUZIONI MATERICHE:** Prevedere materiali compatibili con l'ambito territoriale faentino, adottando accostamenti coerenti e minimalisti, privilegiando quelli con più spiccata caratteristica di ecocompatibilità.
- **SOLUZIONE CROMATICHE:** Prevedere colori compatibili con l'ambito territoriale faentino, con accostamenti coerenti e minimalisti.
- **COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA:** Prevedere edifici compatti, semplici, armonici nella distribuzione dei volumi, e con estrema pulizia dei fronti.
- **RELAZIONI AGGREGATIVE:** Prevedere una relazione fra gli edifici affinché l'intero complesso venga percepito come un aggregato intenzionale e non casuale.

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

- a) Convenzione urbanistica; elaborati grafici e normative del Piano Particolareggiato;
- b) APEA;
- c) Relazione illustrativa;
- d) N.d.A del RUE vigente.;
- e) In caso di dubbi e incongruenze, sarà la qualità architettonica del progetto, la sua innovazione tecnologica ed i suoi materiali, da valutarsi al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, a definire l'ammissibilità.

ART. 6 DISPOSIZIONI FINALI

- 6.1** In ottemperanza ai contenuti nella Convenzione Urbanistica stipulata, l'attivazione dell'Accordo Urbanistico A.3 "Area in Ambito di PSC 10_Rotonda via Pana" è condizionato alla presentazione del PP e del rispetto delle tempistiche come di seguito indicate:

Opere di urbanizzazione

- Presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione: entro 60 giorni dalla stipula della convenzione.
- Inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione: entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere;
- Fine dei lavori per le opere di urbanizzazione: entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere.

Edifici:

- Presentazione del Permesso di Costruire per gli edifici: entro due anni dalla stipula della convenzione;
- Inizio dei lavori per gli edifici: entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere;
- Fine dei lavori per gli edifici: entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire per tali opere.

- 6.2** Qualora nei suddetti termini temporali di validità del presente Piano Particolareggiato, il Comune di Faenza, procedesse all'inserimento dell'intero Ambito 10 nel POC (Piano Operativo Comunale), consentendo di fatto l'attuazione della restante area d'ambito, esclusa dal presente Piano Particolareggiato, saranno consentite, senza dover procedere ad una specifica variante del suddetto medesimo presente Piano Particolareggiato, destinazioni d'uso, funzioni e attività non necessariamente connesse alla realizzazione di un centro multifunzionale all'auto, decadendo, con l'approvazione del POC, l'elemento condizionante presupposto per l'attuazione anticipata dell'area oggetto di questo Piano Particolareggiato. Qualora si verifichi la circostanza di cui sopra, l'art. 5.3 della presente normativa di Piano Particolareggiato, perde la sua efficacia e con essa le limitazioni imposte.

- 6.3** In alternativa alla suddetta circostanza, la decadenza dell'elemento condizionante potrà verificarsi con le seguenti modalità:
- automaticamente dopo 10 anni dalla data di stipula della convenzione;
 - tramite variante al PSC;
 - tramite altro strumento urbanistico idoneo, previo consenso e diverso indirizzo del Consiglio Comunale.

Faenza, lì 01/12/2021