

Piano Particolareggiato in variante al PRG  
scheda n°174 - sub comparto B1

R.02

2014.04.24

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala -



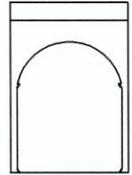
**COOPROGETTO**

architettura ingegneria servizi  
via Severoli, 18 - 48018 Faenza  
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261  
e-mail: segreteria@cooprogetto.it

arch. Alessandro Bucci

**STUDIO TECNICO  
GEOM. CAVINA-MONTEVECCHI  
ARCH. PAGANI**

corso Matteotti n. 27 - 48018 Faenza  
tel. 0546-28197 - fax. 0546-680247  
e-mail: info@studiocavina.191.it



arch. Paola Pagani

con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
RETE FOGNARIA	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALSAT - SCREENING	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALUTAZIONI ACUSTICHE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
GEOLOGICA	Geologo Vittorio Venturini - via Cervese n.1080 - 47521 Cesena (FC) - tel. 0547-1955198
STUDIO DEL TRAFFICO	Ing. Simona Longhi

Revisione

Data

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

## **NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE**

### **1) FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PRG**

Il Piano si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto insediativo delle aree trattate, identificando le caratteristiche architettoniche, funzionali e tipologiche che potranno essere sviluppate all'interno dei vari stralci funzionali che compongono il sub comparto B1.

Il Piano definisce pertanto nel dettaglio:

- le aree pubbliche comprensive della viabilità, dello standard pubblico (verde e parcheggio) rapportato alle destinazioni d'uso previste, e del verde pubblico non conteggiato come standard. Sono altresì comprese nelle aree pubbliche da cedere sia le opere extracomparto quali parte della rotatoria sulla Via S. Silvestro, sia il lotto per attrezzature di interesse generale di mq. 4.985 circa sul quale dovrà essere realizzato l'edificio di mq. 1.000 di SUL da adibirsi ad archivio comunale.

Nelle aree pubbliche interne al comparto B1 sono ricomprese anche le opere pubbliche pertinenti al sub comparto A, già realizzate nel loro assetto "provvisorio" con Permesso di Costruire convenzionato n. 149/2006 che col presente Piano vengono riprogettate, modificandole parzialmente, nel loro assetto "definitivo" integrandole al progetto generale delle urbanizzazioni di tutto il comparto B1.

- le aree private composte dai bacini di laminazione, dalle viabilità private, dai lotti privati, sui quali vengono individuate le linee di massimo

ingombro del futuro edificato con la definizione della SUL massima realizzabile e delle destinazioni d'uso ipotizzate su ciascun lotto. Sul fronte di Via S. Silvestro e su quello prospettante la nuova viabilità di progetto che corre parallelamente alla Via S. Silvestro sono indicati anche i fili edilizi da rispettare nella progettazione dei futuri edifici.

- le altre opere extracomparto considerate prioritarie per l'attuazione del sub comparto B1 quali: gli interventi sulla Via Cerchia che ne prevedono l'allargamento con parziale modifica del tracciato, gli interventi sulla Via Piero della Francesca per consentire il collegamento ciclo – pedonale col percorso ciclabile previsto dal progetto e lo spostamento del tracciato del fosso Colombarone.

## **2) NORME DI CARATTERE GENERALE**

2.1 Il presente Piano Particolareggiato in variante al PRG individua n. 4 stralci funzionali di intervento (B1a, B1b B1c, B1d) dove è possibile realizzare le opere di urbanizzazione primaria corrispondenti attraverso singoli Permessi di Costruire autonomi che consentono cioè la fine dei lavori, i collaudi e le relative cessioni indipendentemente dall'attuazione dei restanti stralci funzionali, con la condizione che il primo ad essere attuato sia lo stralcio funzionale B1a che contiene al suo interno la nuova rotatoria sulla Via S. Silvestro e l'area per attrezzature di interesse generale da cedere gratuitamente al Comune sulla quale dovrà essere realizzato l'archivio comunale. All'interno di ciascuno stralcio funzionale il Piano individua la dislocazione delle potenzialità edificatorie, le aree di massimo ingombro dei futuri edifici e/o configurazioni planimetriche indicative; a ciascun lotto

e/o ambito sono assegnate le SUL massime realizzabili. Le quote di SUL, residenziale, artigianale, commerciale assegnate ai singoli lotti e/o ambiti, potranno essere liberamente spostate in altri lotti nell'ambito della stessa destinazione fino a determinare al massimo un incremento del 50% della SUL assegnata dal PUA ad ogni lotto, sempre nel rispetto della SUL massima calcolata con tale Piano e delle flessibilità relative alle tipologie indicate. Tali modifiche saranno da approvarsi con Permesso di Costruire e/o altro provvedimento senza modificare il presente piano e la relativa convenzione urbanistica.

2.2 I corpi tecnologici di rilievo quali cabine Enel e stazione di sollevamento acque nere, risultano già individuati nella loro ubicazione nelle tavole di Piano in modo da non interferire con le architetture degli edifici.

Le cabine Enel ubicate in area pubblica saranno particolarmente curate nei materiali esterni nel rispetto di quanto imposto dai regolamenti e leggi che ne definiscono le caratteristiche tecniche.

2.3 Tutti i nuovi edifici dovranno essere progettati nel rispetto delle regole della bioedilizia (B+E) così come descritte nelle "Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di Bioedilizia e di qualità e sostenibilità ambientale – Modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale" approvate con atto C.C. n. 3485/264 del 12/07/2001.

2.4 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.

- 2.5 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.
- 2.6 La progettazione delle aree verdi private sui singoli lotti, dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio.
- 2.7 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione.
- 2.8 Gli accessi ai lotti privati indicati nel presente Piano possono essere variati nel numero, nella posizione e nelle dimensioni, sempre nel rispetto dello standard minimo richiesto e su parere conforme degli uffici tecnici comunali.
- 2.9 Trattandosi di fronti stradali di grande impatto paesaggistico i progetti dei lotti prospicienti Via S. Silvestro e Via P. della Francesca dovranno esprimere la qualità architettonica dell'intervento. Su tali fronti sono vietati depositi e/o esposizioni di merci.

### **3) INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO**

3.1 Le indicazioni delle tipologie degli edifici, nel rispetto delle flessibilità derivanti dai parametri e criteri descritti negli elaborati di Piano, sono indicative, la simulazione è da intendersi come una possibile soluzione di configurazione d'insieme dell'edificato, senza alcun valore vincolate. nell'ambito di tali flessibilità, i progettisti degli interventi nei lotti privati quindi avranno ampia libertà nella progettazione degli stessi. La qualità architettonica del singolo progetto, la sua innovazione, anche tecnologica, e i suoi materiali, da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, contribuiranno a definire l'ammissibilità delle soluzioni proposte in caso di dubbi interpretativi circa le tipologie.

3.2 Sono previste le seguenti destinazioni d'uso elencate all'art. 3.1 delle norme di attuazione del PRG 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;

b3) attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici;

b2) funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili.

b4) artigianato di servizio, attività produttiva del tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (vedi elenco in NdA del PRG)

C) funzioni produttive (solo se compatibili)

A) funzioni abitative

E) funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

Anche se non espressamente citate nel presente piano, il cui assetto riporta le funzioni prevalenti in termini di previsioni delle destinazioni d'uso, possono comunque essere previste anche le altre funzioni previste dalla scheda di PRG compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede e nel rispetto degli altri limiti del PUA stesso.

I lotti appositamente individuati potranno accogliere attività commerciali anche di tipologia eccedente a quelle di vicinato nelle possibilità riconosciute dalla normativa sovraordinata.

Le suddette destinazioni d'uso, nel rispetto dell'assetto progettato, non sono vincolanti per quanto riguarda i singoli edifici, ma lo sono complessivamente nel rispetto degli standard necessari e già individuati nel presente piano. Qualora venissero proposti usi che richiedono dotazioni di standard inferiori a quelli previsti, il cambio d'uso potrà essere ammesso compatibilmente con le attività già in essere.

Per tali mutamenti d'uso senza necessità di variare il presente Piano, sarà sufficiente la presentazione di un semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento. Nel caso invece in cui siano previsti cambi di destinazioni d'uso che necessitano di dotazioni di standard superiori rispetto a quanto disponibile nel presente piano, dovrà essere predisposta una variante al Piano stesso ed alla convenzione urbanistica allegata.

- 3.3 Eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati in confine con proprietà esistenti e/o viabilità esistente dovranno essere risolti o con pendenza del terreno o con muretti di contenimento.
- 3.4 Gli interventi edilizi con copertura piana per le destinazioni artigianale – produttiva – commerciale – direzionale, hanno l'obbligo di realizzare il tetto verde per la parte di copertura non occupata da fonti rinnovabili. Nel caso di edifici residenziali con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato con tetto verde.
- 3.5 La superficie fondiaria pertinente l'intervento previsto all'interno di tutto il sub comparto B1, comprensivo del sub comparto A, deve essere complessivamente mantenuta a verde permeabile per almeno il 30% (comprensivo dei bacini di laminazione su area privata): l'assetto progettato dal PUA stabilisce all'interno di ciascun lotto privato indicato con apposito retino nella corrispondente tavola, una permeabile minima da assicurare pari al 22,40% della rispettiva superficie fondiaria.
- 3.6 I colori per le tinteggiature esterne degli edifici, gli infissi ed in genere ogni altro elemento architettonico, anche secondario, dovranno essere progettati nel dettaglio nei singoli Permessi di Costruire.
- 3.7 I retri delle attività commerciali/artigianali devono essere progettati in modo da non risultare alla vista gli scarichi e/o depositi merci, adottando misure di schermature tipo muri verdi, ecc...

3.8 Tutti gli impianti tecnologici privati (es. antenne, condizionatori....) vanno progettati unitariamente agli edifici, dovranno essere il più possibile schermati e ben integrati nel singolo progetto architettonico.

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

3.10 Elementi pubblicitari quali totem, pali sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti in materia.

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

- a) Elaborati grafici e normative del presente Piano
- b) Normativa di PRG
- c) la qualità architettonica 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 le tipologie.

Faenza, 06/11/2014