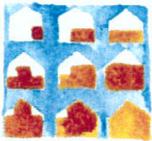


Piano Particolareggiato in variante al PRG
scheda n°174 - sub comparto B1

B1_R.02

2015.11.20 **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

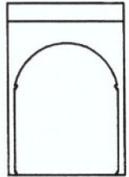
scala



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 due stralci funzionali che compongono il sub comparto B1.

Il Piano definisce pertanto:

- 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, delle altezze massime 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 interne al sub comparto B1 consistenti negli interventi sulla Via Piero della Francesca per consentire il collegamento ciclo – pedonale col percorso ciclabile esistente;
- il presente Piano accede agli incentivi contemplati dalla scheda di PRG

2) NORME DI CARATTERE GENERALE

2.1 Il presente Piano individua n. 2 stralci funzionali di intervento (B1a, B1b) dove è possibile realizzare le opere di urbanizzazione corrispondenti attraverso singoli Permessi di Costruire autonomi che consentono cioè la fine dei lavori, i collaudi e le relative cessioni indipendentemente dall'attuazione del restante stralcio funzionale, 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 dello stralcio funzionale B1a vengono poi individuati dei blocchi realizzativi autonomi che identificano la rotatoria S.

Silvestro e le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'accesso al futuro Archivio Comunale che sono soggetti a fine lavori, collaudi, cessioni autonome ed indipendenti rispetto alle restanti opere di urbanizzazione interne allo stralcio funzionale B1a. Le tempistiche di realizzazione e cessione di tali opere ed aree pubbliche sono meglio definite nella convenzione urbanistica allegata al presente Piano.

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 sono assegnate le SUL massime realizzabili. ~~Le quote di SUL, residenziale, artigianale, commerciale assegnate ai singoli lotti, potranno essere liberamente spostate in altri lotti, sempre nel rispetto della SUL massima calcolata con tale Piano e delle flessibilità relative alle tipologie indicate.~~ Tali modifiche saranno da approvarsi con titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare il presente piano e la relativa convenzione urbanistica a sola firma delle proprietà interessate.

SPOSTAMENTO SUL fra LOTTI

NB: I contenuti barrati sono stati adeguati in ottemperanza alla Delibera C. URF n.51/2015 secondo la formulazione riportata in calce, che integra le presenti NTA sostituendo le parti eliminate.

ALTRE MODIFICHE

Inoltre direttamente con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge, senza modificare il presente Piano e la relativa convenzione urbanistica, è possibile apportare le seguenti modifiche, nel rispetto delle regole di flessibilità e delle quantità di standard urbanistico definite nel Piano stesso:

- con la sola firma del proprietario dell'area interessata:
 - variare le destinazioni d'uso, nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme della scheda di PRG;

Le quote di Sul residenziale, artigianale, commerciale assegnate ai singoli lotti 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.

- con la firma del proprietario dell'area interessata e del lottizzante qualora quest'ultimo conservi la proprietà di almeno un lotto edificabile all'interno del sub B1:
 - accorpare e/o suddividere anche parzialmente i singoli lotti;
 - spostare e/o aprire i passi carrai. Gli accessi ai lotti privati possono essere variati nel numero, nella posizione e nelle dimensioni, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza stradale e su parere conforme degli uffici comunali competenti.

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

CORPI
TECNOLOGICI

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 e potranno apportarsi modifiche agli elementi progettuali indicati nel Piano con semplice titolo abilitativo, previo parere favorevole di UTC ed Ente gestore.

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.

BIOEDILIZIA

L'indice di prestazione energetica totale degli edifici dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

ACCESSIBILITA'
AGEVOLATA

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.

ACUSTICA

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. Inoltre per le attività commerciali o produttive ammesse, dal presente Piano, non essendo a conoscenza ad oggi di quali attività si andranno ad insediare e quali sorgenti sonore saranno installate, con particolare riferimento a quelle prossime sia ai recettori esistenti che ai nuovi, si prescrive che:

- le aree di carico e scarico o movimentazione merci delle attività dovranno essere posizionate ad un raggio di distanza minimo pari a 60 metri dai recettori limitrofi. In alternativa, se il posizionamento è previsto ad una distanza inferiore dovranno essere adottate, nel caso di previsione di superamento dei valori limite, pere di mitigazione idonee (ad esempio barriere acustiche) e a protezione dei suddetti recettori al fine di

rispettare i limiti di legge vigenti (sia di immissione che differenziali);

- gli impianti di riscaldamento o raffrescamento, trattamento aria, compressori, ecc. a servizio delle attività dovranno essere posizionate ad un raggio di distanza minimo pari a 50 metri dai recettori limitrofi. In alternativa, se il posizionamento è previsto ad una distanza inferiore dovranno essere adottate, nel caso di previsione di superamento dei valori limite, opere di mitigazione idonee (ad esempio barriere acustiche o silenziatori) a protezione dei suddetti recettori al fine di rispettare i limiti di legge vigenti (sia di immissione che differenziali);
- le aree di parcheggio ad uso privato che saranno individuate in fase esecutiva dovranno rispettare i limiti di legge vigenti (sia di immissione che differenziali) nei confronti dei recettori limitrofi nel caso di previsione di superamento dei valori limite, sarà necessario prevedere opere di mitigazione idonee (ad esempio barriere acustiche o silenziatori) a protezione dei suddetti recettori al fine di rispettare i limiti di legge vigenti”.

VERDE PRIVATO

- 2.6 La progettazione delle aree verdi private sui singoli lotti, dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio e considerare la permeabilità indicata dal Piano (Tav. A.10).

BOX UTENZE

- 2.7 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione.

INTERRATI

2.8 La realizzazione di locali interrati o seminterrati è subordinata alla verifica di compatibilità in sede di titolo abilitativo in ordine agli aspetti idrogeologici. Andranno effettuate tecniche di abbattimento della falda solamente per il tempo strettamente necessario ed andranno previste opportune impermeabilizzazioni.

FRONTI
STRADALI

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.

IDROGEOLOGIA E
SISMICA

2.10 In sede di titolo abilitativo dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'atto G.P. n. 102 del 17.06.2015.

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

TIPOLOGIE

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 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. La progettazione dovrà fare riferimento agli aspetti prescrittivi circa la compatibilità acustica (tipologie e regole insediative) così come espresso da parere ARPA (P.G. URF n.7546 del 14.05.2015).

DISTANZE

3.2 Per le distanze delle edificazioni dai confini di proprietà dovranno essere rispettate le norme di RUE.

USI

3.3 Sono ammesse 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), ad esclusione dei sub-comparti B1c e B1d

A) funzioni abitative

E) funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

Anche se non espressamente localizzate 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 ammesse dalla scheda di PRG compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede e nel rispetto degli altri limiti del Piano stesso.

I lotti appositamente individuati per usi prevalentemente commerciali potranno accogliere anche le tipologie di attività commerciali per le quali la normativa sovraordinata richiede la previsione nell'ambito del Piano, nelle possibilità da essa riconosciute, potendo precisare l'area di effettiva pertinenza in sede di titolo edilizio. Fermo restando i limiti in tema di strutture commerciali derivanti dalla pianificazione sovraordinata, la

suddetta area di effettiva pertinenza potrà ricomprendere anche gli edifici per usi extra-residenziali di cui al sub. B1a.

I cambi d'uso da residenziale verso altri usi ammessi dovranno verificare il rispetto delle quantità indicate sulla “Relazione Illustrativa” in rapporto alle percentuali minime e massime fissate dalla scheda di PRG.

A tal fine, in occasione dei mutamenti d'uso –da effettuarsi in base alle indicazioni di cui al precedente punto 2) “Norme di carattere generale”– dovrà pertanto essere presentato un elaborato che aggiorni il computo delle SUL riferite ad ogni uso (quale allegato della “Relazione Illustrativa”), che tiene conto degli eventuali altri precedenti verificatisi nella sua fase di attuazione del Piano.

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 una dotazione di standard pari o inferiore a quelli previsti dal presente Piano, il cambio d'uso potrà essere sempre ammesso compatibilmente con le attività già in essere nel contesto, intendendo in ogni caso mantenuta in capo al lotto progettato dal Piano la corrispondente dotazione di standard.

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 oppure sarà possibile provvedere al reperimento della quota di standard mancante, limitatamente ad una quantità pari all'eccedenza fissata dal Piano approvato, accedendo alle

ECCEDENZIA
DI STANDARD

possibilità previste dalle norme vigenti in materia in sede di titolo abilitativo.

L'eccedenza di standard disponibile potrà inoltre essere gestita come anticipazione per l'attuazione della restante parte di scheda n. 174 non interessata dal presente Piano o per soddisfare maggiori richieste di standard all'interno del sub B1, predisponendo l'aggiornamento della quantificazione degli standard con la suddivisione fra standard in fascia di rispetto stradale (indisponibile per usi residenziali) e standard fuori dalla fascia di rispetto stradale (per tutti gli usi). Il lottizzante conserva la gestione dell'esubero, fino a quando mantiene la proprietà di almeno un lotto edificabile all'interno del sub B1

CONFINI CON
ALTRE PROPRIETA'

- 3.4 Nel rispetto delle norme in materia, 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. Per le recinzioni il rif.to è la tav. A.16.

COPERTURE
EDIFICI

- 3.5 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 e/o da sistemi di illuminazione naturale sul tetto. Nel caso di edifici residenziali con copertura piana, almeno il 30% di tali coperture dovrà essere realizzato con tetto verde e la verifica di tale prestazione potrà essere effettuata con riferimento all'intero sub-comparto B1.

PERMEABILITA'

3.6 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 Piano stabilisce all'interno di ciascun lotto privato, indicato con apposito retino nella corrispondente tavola, una permeabilità minima da assicurare pari al 23,25% della rispettiva superficie fondiaria.

FINITURE

3.7 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.

SCHERMATURE

3.8 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...

IMPIANTI
TECNOLOGICI

3.9 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.

CORPI
ILLUMINANTI

3.10 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.

ELEMENTI
PUBBLICITARI

3.11 Elementi pubblicitari quali totem e/o pali sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti in materia.

GERARCHIA
DELLE REGOLE

3.12 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.

4) URBANIZZAZIONI

4.1 Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto del progetto previsto dal Piano e dai pareri e/o atti di assenso comunque denominati previsti da leggi e regolamenti, il cui perfezionamento in fase di titolo edilizio non dovrà comportare significative alterazioni, che in ogni caso sono subordinate all'approvazione da parte degli uffici comunali ed Enti competenti.

Faenza, 20/11/2015