

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna



TAVOLA N.	TITOLO ELABORATO	
R.2	NORMATIVA TECNICA E TIPOLOGIE EDILIZIE	
SCALA	DATA EMISSIONE	NOME FILE
	01/09/23	E025 via Bisaura VPPIP.pln
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio n. 64 - Mappali n. 269, 301, 444, 446, 447, 448 (parte)	
DESTINAZIONE URBANISTICA	P.R.G. - Scheda n. 129 "AREA VIA BISAURA" R.U.E. - Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5) - Poli Funzionali (art. 21)	

PROGETTISTA ARCHITETTONICO	COMMITTENTE e PROPRIETA'
Arch. ENNIO NONNI Via Togliatti, 132 - 48014 - Castel Bolognese (RA) Tel. 0546/655352 - Cell. 329/2107556 nonni@ennionnonni.it - www.ennionnonni.it CF. NNNNNE54P28D458L - PI. 02658120395 Ordine degli Architetti di Ravenna n. 80	LEVEL 11 Srl Viale Della Lirica, 35 - 48124 - Ravenna (RA) CF. e PI. 02508970395 - Iscritto al registro Imprese CCIAA di Ravenna al n. 02508970395 Legale rappresentante : sig. Danilo Donati

ALTRI TECNICI :			
CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO Geom. Giorgio Garavini Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 335/6344141 studioswlg@gmail.com Collegio dei Geometri di Ravenna n.1413	PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE Ing. Franca Conti Via Gorki, 11 - 40128 - Bologna (BO) Tel. 051/327151 - Cell. 338/8265890 francac68@alice.it Elenco Nazionale ENTECA n. 5238 Elenco Regionale RER/00192 Ordine Ingegneri di Ravenna n. 964	PROGETTAZIONE GEOLOGICA Geologo Stefano Marabini Via San Martino, 1 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 348/2680965 stemarabini@libero.it Ordine Geologi Regione ER n. 209	STUDIO DEL TRAFFICO Ing. Simona Longhi Via G. Rossi, 85 - 48121 - Ravenna Cell. 366/9708551 slonging@libero.it Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1614
CO-PROGETTISTA ARCHITETTONICO Geom. Martina Dalmonte Viale Umberto I, 42 - 48014 - Castel Bolognese (RA) Cell. 339/6425089 m.dalmonte@icloud.com Collegio dei Geometri di Ravenna n.1685	PROGETTAZIONE RETE FOGNARIA E LAMINAZIONE Ing. Paolo Ruggeri Via Severoli, 18 - 48018 - Faenza (RA) Cell. 338/4770687 ruggeri.studiotecnico@gmail.com Ordine Ingegneri di Ravenna n. 1342	PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS e ILL. PUBBLICA Studio Associato Energia Per. Ind. Giuliano Rambelli Per. Ind. Cristian Fabbri Viale Marconi, 30/3 - 48018 - Faenza (RA) Tel. 0546/668163 energia@energia.ra.it	TOPOGRAFIA Geom. Nevio Kristancic Via Tolosano, 60 - 48018 - Faenza Tel. 0546/29138 info@studiotopograficofaenza.it Collegio Geometri di Ravenna n. 1243

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "AREA BISAURA"
SCHEDA DI PRG n. 129**

1 – FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1.1 Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto urbanistico dell'area identificata nella scheda di PRG 129 "Area Bisaura" tenuto conto dei procedimenti amministrativi precedenti che ne hanno fissato alcuni termini nella progettazione; viene così definita la viabilità pubblica da cui si accede al macro lotto con gli standard urbanistici calcolati nei termini di legge e la collocazione dell'area privata delineandone le destinazioni d'uso e le linee guida per la progettazione edilizia.
- 1.2 L'area di intervento contempla due diverse proprietà sulle quali il presente Piano prevede due distinte destinazioni d'uso:
- la proprietà comprendente il nucleo abitativo esistente con i fabbricati identificati dal RUE vigente come "Edifici di valore culturale – testimoniale" riclassificato in "Area a verde privato" già definita con SCIA n. 64961 del 12/08/19 a firma del geom. Pietro Gentilini;
 - la rimanente proprietà rimane con la destinazione prevista dalla scheda: Art. 12 – zone urbane di trasformazione: "Zone produttive miste di nuovi impianti" che contempla funzioni di cui al punto b4 e lettera c dell'Art. 3 delle NdA di PRG96. Le Norme di Scheda ammettono anche la funzione residenziale nella misura dell'1% dell'indice di utilizzazione territoriale con possibilità di incrementarla al 3% utilizzando gli incentivi B+R+E+ di cui all'Art. 31 delle NdA del PRG96.

2 – NORME DI CARATTERE GENERALE

- 2.1 La futura progettazione edilizia nel macro lotto privato dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui alle Norme del RUE vigente Art. 26.3 "Prestazione sostenibilità" e Art. 26.4 "Prestazione Identità".
- 2.2 Il Piano evidenzia lungo tutto lo scolo consorziale che corre sul confine Ovest dell'area di intervento, la fascia di rispetto pertinente pari a ml. 10,00 che dovrà essere mantenuta a verde permeabile alberato con la previsione di un percorso lungo tutto lo scolo, necessario alle operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio di Bonifica; pertanto la recinzione delle aree private che ivi si attestano dovranno realizzarsi ad una distanza da concordare con il Consorzio tenendo conto della presenza della condotta CER 800.
- 2.3 Il Piano disegna all'interno del macro lotto la linea virtuale di massimo ingombro che però non risulta vincolante nella progettazione edilizia. Rimane la possibilità di costruire sul confine tra eventuali più lotti e/o altre distanze definite con accordo privato dei confinanti nel rispetto del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444 con riferimento alle distanze fra fabbricati.
- 2.4 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso elencate all'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del PRG96 cui la scheda in esame fa riferimento:
- b4_artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (per il commercio all'ingrosso vedasi elenco nelle Norme di Attuazione del PRG 96);
 - c_funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al punto b4, ivi compresi insediamenti di tipo agroindustriale, magazzini, depositi e frigorifero
- E' consentita la residenza al servizio delle attività che andranno ad insediarsi.
- 2.5 Il presente Piano contempla flessibilità attuabili con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare la convenzione urbanistica allegata al Piano.
Con la sola firma del Soggetto Attuatore soc. Level 11 Srl è possibile :

- suddividere l'area con un ulteriore lotto privato autonomo (è comunque consentito l'insediamento di attività congruenti e in relazione con quella principale)
- modificare la SUL assegnata ai lotti nel rispetto della SUL massima del presente PPIP
- modificare gli accessi carrabili con possibilità di apertura di nuovi accessi ai lotti privati nel rispetto della verifica dello standard e delle norme in materia di sicurezza stradale.
- variare la destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e/o da quelle vigenti al momento della trasformazione, compatibilmente con la quantità di standard pubblico complessivo definiti nel presente Piano.
- qualora si insediassero attività di commercio all'ingrosso, che non necessitano di cambio di destinazione d'uso in quanto funzione prevista dal presente Piano e che però prevedano la vendita congiunta ingrosso e dettaglio, le dotazioni di parcheggio da prevedersi limitatamente per la superficie individuata per la vendita al dettaglio, potrà essere reperita con l'utilizzo delle eccedenze di standard complessive previste dal presente Piano e/o realizzate all'interno del lotto privato, in fase di Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo ai sensi di legge, a firma della Soc. LEVEL 11 quale Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.
- Che, fermi restando i limiti delle destinazioni ammesse dalle norme di scheda espresse dall'art. 12 "Zone Urbane di trasformazione: zone produttive miste di nuovo impianto del PRG96", sono consentiti cambi di destinazione d'uso previa verifica dello standard pubblico disponibile anche in considerazione delle eccedenze disponibili conteggiate complessivamente;
- Il progetto del bacino di laminazione in area privata, tranne per la capacità volumetrica, è puramente indicativo in quanto verrà progettato esecutivamente in occasione del permesso di costruire che ne definirà i dettagli in accordo con il Consorzio.

2.6 Qualora siano previsti cambi di destinazione d'uso ammissibili dalle norme e compatibili con il territorio circostante, finalizzati ad una fisiologica esigenza di definire meglio e rendere più efficaci i contenuti del progetto, che necessitino di quantità di standard pubblici superiori rispetto a quanto disponibile nel presente Piano, dovrà essere predisposta una modifica al Piano stesso ed alla relativa convenzione urbanistica nell'ambito di validità della stessa.

2.7 L'eccedenza di standard pubblico definito con il presente Piano pari a complessivi mq. 2.469 rimane in gestione al Soggetto Attuatore soc. Level 11 Srl fino a quando manterrà la proprietà di almeno un lotto privato. Tale quota di standard pubblico eccedente le quote di legge potrà essere utilizzato per attuare le flessibilità elencate al precedente comma 2.5.

2.8 I corpi tecnologici di rilievo quali la cabina Enel prevista a servizio della nuova urbanizzazione risulta già definita nella sua collocazione in area pubblica nelle tavole di progetto previ accordi con l'ente gestore; sarà particolarmente curato nelle finiture esterne nel rispetto di quanto imposto dai regolamenti e leggi che ne definiscono le caratteristiche tecniche. Potranno apportarsi modifiche agli elementi progettuali indicati nel piano con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento vigente, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale in accordo con l'Ente Gestore.

2.9 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 di garantire l'accessibilità, ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

- 2.10 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.. Pur essendo ipotizzato un centro di logistica e servizi per il trasporto (con palazzina uffici, servizi per autotrasportatori, aree di parcheggio e altre attività collaterali) a questa scala urbanistica di PPIP non è ancora definito il dettaglio degli ambiti di insediamento e della relativa architettura (e quindi delle sorgenti sonore che si svilupperanno) che sono rinviate alla scala propria del permesso di costruire; in sede di PdC si produrrà uno studio acustico integrativo da redigersi secondo i disposti della DGR673/2004, così da valutare in tale sede le potenzialità d'impatto cumulate, per indotto sia del traffico che delle sorgenti fisse interne al macrolotto, nei confronti del contesto. Nel caso in cui l'attività prevista comporti un superamento dei valori di legge, dovranno essere realizzate opere di mitigazione idonee, da concordarsi con gli uffici competenti a protezione del suddetto ricettore, al fine di rispettare i limiti imposti da leggi e regolamenti vigenti in materia. In sede di PdC si valuteranno anche gli eventuali impatti da sorgenti sonore attive in periodo notturno, qualora presenti.
- 2.11 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla loro contestualizzazione.
- 2.12 Elementi pubblicitari e di segnalazione dell'attività sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti in materia e previo parere degli uffici competenti.

3 – LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA

- 3.1 La progettazione degli edifici dovrà principalmente orientarsi alla qualità architettonica in un rapporto armonico con il non costruito, associata ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne e dei colori dei vari elementi di facciata, compatibilmente alle esigenze dell'attività che dovrà insediarsi. La progettazione dell'edificio dovrà privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici, e alla sostenibilità ambientale mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari per la produzione di energia pulita.
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 esterne degli edifici, gli infissi ed in genere ogni altro elemento architettonico, anche secondario, dovranno essere progettati nel dettaglio in ambito di Permesso di Costruire di ogni singolo edificio.
- 3.3 Nel rispetto delle norme in materia, eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati in confine con altre proprietà esistenti dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento. Lungo il canale consorziale dovrà essere mantenuta tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile alberato lasciando libera da alberature una fascia larga circa 5 ml. dalla sponda del fosso per le necessarie operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio.
- 3.4 La progettazione delle aree verdi private sui singoli lotti dovrà essere parte integrante del progetto edilizio. Dovrà essere mantenuta a verde permeabile una superficie di almeno il 30% comprensiva dei bacini di laminazione su area privata che potranno essere realizzati all'interno della fascia di rispetto dello scolo consorziale indicata nel Piano, o posizionati in altra area privata da individuare nell'ambito del Permesso di Costruire.

TAV. R.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nelle zone pavimentate all'interno del macro lotto si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni drenanti se non in contrasto con i requisiti ambientali. Inoltre per preservare l'equilibrio del sistema ecologico deve essere favorita la piantumazione di specie autoctone.

3.5 Le recinzioni potranno essere realizzate :

- in confine con l'area pubblica: verso strade e parcheggi pubblici con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante barriera metallica e/o rete metallica alta 120/130 cm.;
- verso verde pubblico con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante rete metallica alta 120/130 cm o semplice rete metallica plastificata colore verde alta 160 cm;
- lungo i confini privati, in alternativa è possibile la posa di semplice rete metallica plastificata colore verde alta 160 cm.

3.6 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 singolo progetto architettonico.

3.7 I corpi illuminanti posti sull'edificio 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 dei fabbricati in ambito di rilascio del Permesso di Costruire.

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

- Normativa di PRG
- Convenzione Urbanistica
- Elaborati grafici e normative di Piano
- 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 i vari aspetti dei precedenti punti.