

# REGIONE EMILIA ROMAGNA

## UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA COMUNE DI FAENZA

Piano Particolareggiato relativo alla scheda di PRG n.146  
"AREA DEL CASELLO AUTOSTRADALE" comparto C e  
completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui  
al P.d.C. 170/2006 in ottemperanza alla convenzione del  
19/01/2006 Rep. 133944/11587

Ubicazione: via Giovanni Falcone



studio architetti associati

arch. Chiara  
Greggio

arch. Diego  
Lombardi

Progettisti:

P.zza Matilde di Canossa, 7 \_ 42026

Ciano d'Enza di Canossa (RE)

P.IVA 02194580359

Tel. 0522878212 \_ Fax 0522878036

e-mail: .c.greggio@cd-architect.com

Committente:

PES REAL ESTATE SRL

Via R.Bendandi, 14 - 47122 Forlì (FC)

P.IVA03589290406

Tel. +39-0543/757011

e-mail: pesrealestate@legalmail.it

Descrizione \_ **NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE**

# R.2

Comune \_ Faenza

Foglio \_ 63

Foglio \_ 64

mapp. \_ 284-285-512-514-516-517

mapp. \_ 230

FIRMA

31/10/2020

25/02/2021  
REV. Prot. 2289/21

Con la consulenza specialistica di:

RETE FOGNARIE - LAMINAZIONE  
RETE ACQUEDOTTO

STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO - VALSAT

GEOLOGIA

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

RILIEVO TOPOGRAFICO

PRISMA INGEGNERIA SRL

Ing. Conti Franca

Dott. Geol. Marabini Stefano

Energia studio di progettazione impiantistica

Studio Associato di Ingegneria GEOTECNO

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

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 146 “Area del Casello Autostradale” comparto C e completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Progetto Unitario – P.d.C. n. 170/2006 in ottemperanza alla Convenzione Rep. 133944/11587 del 19/10/2006 trascritta il 25/10/2006.

## **1 – FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1.1 Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata si pone l'obiettivo di definire l'assetto urbanistico dell'area di proprietà della Società "PES REAL ESTATE Srl", individuando un'ipotesi di configurazione di un lotto privato a cui sono attribuite singole potenzialità edificatorie e destinazione d'uso direzionale.

Ricompresa all'interno del Piano sono anche le opere pubbliche in parte già realizzate a seguito dell'attuazione del Progetto Unitario – P.d.C. n. 170/2006 per le quali viene previsto il completamento entro tempistiche certe. Allegato al Progetto Unitario è la Convenzione Rep. 133944/11587 del 19/10/2006 trascritta a Ravenna il 25/10/2006.

## **2 – NORME DI CARATTERE GENERALE**

2.1 La progettazione privata all'interno del singolo lotto dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui all'Art. 26.3 "Prestazione sostenibilità" e Art.26.4 "Prestazione identità" delle Norme di Attuazione del RUE vigente.

2.2 Le linee di massimo ingombro definite nel Piano sono da ritenersi indicative e non vincolanti nella progettazione dei futuri edifici. Vanno in ogni caso rispettate le distanze di legge dai confini e tra singoli edifici.

2.3 All'interno del lotto privato, in fase di progettazione dello o degli edifici, dovranno essere previsti gli spazi sosta per i mezzi pesanti in funzione della destinazione d'uso che si andrà ad insediare.

2.4 La progettazione delle aree verdi private all'interno del singolo lotto dovrà essere parte integrante del futuro progetto edilizio. La superficie fondiaria pertinente del singolo intervento dovrà essere mantenuta a verde permeabile per almeno il 30% (comprensivo dei bacini di laminazione su area privata) che potranno essere realizzati all'interno della fascia di rispetto autostradale entro i 40 ml. di area privata.

2.5 La quota di SUL direzionale attribuita dal presente Piano al singolo lotto, potrà essere liberamente organizzata all'interno dell'area di massimo ingombro individuata nel Comparto C. Tali modifiche saranno da approvarsi con semplice 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.

Qualora siano previsti cambi di destinazione d'uso, ammissibili dalle norme vigenti al momento della trasformazione e compatibili con il territorio dal punto di vista

ambientale, che necessitino di quantità di standard superiore rispetto a quanto disponibile nel presente Piano, dovrà essere predisposta una Variante al Piano stesso ed alla relativa Convenzione Urbanistica.

- 2.6 Ad oggi gli standard realizzati nel seguente piano sono pari a mq 6'609,31 di parcheggio e mq. 9'993,09 di verde pubblico che per la funzione direzionale premettono il raggiungimento di una Sul di progetto pari a mq. 16'522. Tale piano ha dunque un'eccedenza di mq. 79,89 di verde pubblico rispetto alla quota minima prevista per il raggiungimento dello standard pubblico. Se fosse necessario realizzare una Sul maggiore rispetto a quella attualmente prevista, si potrebbero reperire gli standard necessari o dal verde in eccedenza o cedendo una porzione del lotto privato.
- 2.7 E' inoltre possibile spostare e/o variare le dimensioni dei passi carrai di accesso ai lotti privati che potranno anche variare di numero nel rispetto delle norme in materia di sicurezza stradale e su parere conforme degli uffici comunali competenti. Tale flessibilità non dovrà intaccare la quota di standard minimo dovuta per Legge (5% St.) Anche tali modifiche sono consentite con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge, senza modificare il presente Piano e la relativa Convenzione Urbanistica.
- 2.8 L'eccedenza di standard individuato dal presente Piano rimane in gestione al lottizzante fino a quando manterrà la proprietà del lotto privato. Tale eccedenza è in ogni caso da considerarsi standard pubblico anticipato e potrà essere utilizzata per cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme vigenti al momento della trasformazione.
- 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 dei singoli edifici ed in particolare quelli interposti tra gli edifici e la viabilità pubblica e/o privata, di garantire l'accessibilità ossia la possibilità di raggiungere gli edifici e le loro 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. Non essendo a conoscenza ad oggi di quali attività si andranno ad insediare e quali sorgenti sonore svilupperanno, con particolare riferimento a quelle prossime ai ricettori esistenti, nel caso di attività che prevedano un superamento dei valori di legge, dovranno essere realizzate opere di mitigazione, idonee (ad esempio barriere acustiche, silenziatori,...) a protezione dei suddetti ricettori al fine di rispettare i limiti imposti da leggi e regolamenti vigenti in materia. Si precisa pertanto che in fase successiva di presentazione di PdC verrà redatta apposita relazione previsionale di impatto acustico al

fine di poter valutare in via definitiva gli impatti derivanti dal traffico e dalle sorgenti fisse di progetto.

- 2.11 Nel rispetto delle norme in materia, eventuali dislivelli all'interno del lotto privato in confine con proprietà esistenti e/o viabilità, dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento.
- 2.12 Elementi pubblicitari quali totem e/o pali sono consentiti nel rispetto della normativa vigente e previo parere dei competenti uffici comunali.
- 2.13 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla loro contestualizzazione.
- 2.14 I corpi tecnologici di rilievo quali la cabina Enel prevista a servizio della nuova urbanizzazione risulta già definita nella sua collocazione in area privata con accesso dall'area pubblica nelle tavole di progetto; saranno particolarmente curate 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'U.T.C. e dell'Ente Gestore.

### **3 – INDICAZIONI SULLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

- 3.1 Trattandosi di fronti autostradali di grande impatto visivo e paesaggistico, dovrà essere particolarmente curata la qualità dell'architettura nel suo complesso interessando anche il progetto del verde privato pertinente il singolo intervento. Nel progetto dei futuri 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. Nella progettazione degli edifici si dovrà 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.
- 3.3 Le recinzioni in confine con l'area pubblica potranno essere realizzate con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante barriera metallica alta 120 cm. A tale proposito il

disegno relativo sia alla recinzione che agli accessi pedonali e carrai sarà da valutarsi al momento della presentazione del Permesso di Costruire. Verso l'autostrada tra la fascia di verde pubblico e quella di verde privato verrà prevista la posa di una semplice rete metallica plastificata alta 160 cm e la messa a dimora di una siepe verde sul lato interno al lotto stesso. La posizione degli accessi privati al lotto indicato nel presente Piano è indicativa con possibilità di variarne la posizione, le dimensioni ed il numero.

- 3.4 Tutti gli impianti tecnologici privati (es. impianti di raffrescamento, trattamento aria, compressori, ecc.) vanno progettati unitariamente agli edifici e dovranno essere il più possibile schermati e ben integrati nel singolo progetto architettonico.
- 3.5 I corpi illuminanti posti sugli 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 dei fabbricati in ambito di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.
- 3.6 Il progetto che s'intende realizzare si attiene ad alcuni requisiti delle APEA. Il quadro degli interventi previsti viene espressamente riportato nella Relazione Illustrativa allegata alla presente documentazione.
- 3.7 Per l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:
  - elaborati grafici e normative di Piano;
  - normativa di PRG;
  - 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 la tipologia.