

**R.2**

**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**  
**Comune di Faenza**

**Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI**

corso Matteotti 27  
Faenza

**arch.PAGANI**

fax 0546-680247

tel.0546-28197

Piano Particolareggiato  
relativo alla scheda di PRG n.37  
"Area Via Reda 2" - COMPARTI 1-4

UBICAZIONE: Via Reda - Via Soldata

COMMITTENTE

**PINO s.r.l.**

NORMATIVA TECNICA DI  
ATTUAZIONE E TIPOLOGIE  
EDILIZIE

**Fg.176 Mapp.170-294-92-193-195**  
**194-196-205**

**Rapp. 1:1000**

**PROGETTISTA**

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Conti Franca

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

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

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n. 37 “Area Via Reda 2” comparti 1 e 4.

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

Il presente Piano prevede la trasformazione dell'area attraverso la disciplina del PRG96 e più specificatamente attraverso le norme della scheda n. 37 "Area Via Reda 2", tenendo conto dei procedimenti amministrativi che hanno parzialmente modificato il perimetro di intervento, descritti nella relazione illustrativa, precisandosi altresì che la futura edificazione privata all'interno dei singoli lotti dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui alle Norme del RUE vigente Art. 26.3 e 26.4 "Prestazioni minime nel centro urbano", "Prestazione sostenibilità" e "Prestazione identità".

Il Piano si pone pertanto l'obiettivo di stabilire l'assetto insediativo delle aree trattate identificando tipologie e destinazioni che potranno essere sviluppate all'interno del comparto 1.

Il Piano definisce pertanto:

- le aree pubbliche comprensive della viabilità e dello standard (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso ipotizzate nel piano. Nelle aree pubbliche sono ricomprese anche le opere realizzate con concessione edilizia n. 224/95 che con il presente Piano vengono parzialmente modificate e trasformate da uso pubblico a pubbliche;
- le aree private composte dalla viabilità privata e dai lotti privati all'interno dei quali vengono individuate le linee di massimo ingombro, non vincolanti, per la futura edificazione, con la definizione della SUL massima realizzabile, delle altezze massime e della destinazione d'uso ipotizzata. E' altresì individuata la fascia di verde privato come indicato nella parte grafica della scheda PRG n. 37 "Area Via Reda 2" da mantenere a verde alberato dove potranno essere realizzati i bacini di laminazione come semplice avvallamento del terreno, a servizio dei singoli lotti privati;
- il progetto del nuovo innesto sulla Via Reda per consentire l'accesso diretto alle aree pubbliche previste dal Piano, precisandosi che il tratto di viabilità pubblica interessato dall'intervento risulta in proprietà comunale come da verbale di consegna del 20/05/2020 sottoscritto da Provincia di Ravenna e Comune di Faenza.
- il progetto delle opere extracomparto relative alla realizzazione della pista ciclopedonale lungo la Via Soldata su area pubblica con cessione di porzione di terreno.

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

2.1 Il presente Piano è esteso a tutta la proprietà della Società "Pino srl" e comprende il comparto 1 ed il comparto 4. Per il comparto 1 è prevista la trasformazione urbanistica a carattere produttivo/artigianale; mentre per il comparto 4 viene confermata la

destinazione a verde privato così come stabilito dal SIO – Area Via Reda 2 (Scheda n. 37) approvato con atto C.C. n. 6192/387 del 10/11/2000.

2.2 Le quote di SUL produttiva/artigianale attribuite dal presente Piano ai singoli lotti, potranno essere liberamente spostate in altri lotti all'interno del comparto 1. E' altresì possibile accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti, e la relativa viabilità privata, apportare modifiche alla dividente di due lotti confinanti, e variare la destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda di PRG e dalla quantità di standard urbanistico definito dal Piano stesso. 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.

E' inoltre possibile spostare e variare il passo carraio sulla Via Soldata di accesso al lotto 6 e lungo la viabilità privata con la sola firma del proprietario, con titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di legge senza modificare il presente Piano e la relativa convenzione urbanistica.

2.3 Nel caso in cui siano previsti cambi di destinazione d'uso, ammissibili dalle norme vigenti che necessitino di dotazioni di standard maggiori rispetto a quanto disponibile nel presente Piano, dovrà essere predisposta una Variante al Piano stesso ed alla relativa convenzione urbanistica.

2.4 L'eccedenza di standard per complessivi mq. 165,62 prevista dal presente Piano rimane in gestione al lottizzante fino a quando manterrà la proprietà di almeno un lotto edificabile. Tale eccedenza è da considerarsi standard pubblico anticipato e potrà essere utilizzata per cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme di scheda e/o dalle norme vigenti al momento della trasformazione.

2.5 L'apertura del nuovo innesto sulla Via Reda (vedi Tav. A.5a) in corrispondenza dell'area pubblica progettata con il presente Piano, con contestuale cessazione della servitù esistente sull'attuale accesso nella proprietà Ennepigi srl che ne manterrà l'esclusivo utilizzo.

2.6 Per le opere esterne al perimetro di scheda da realizzarsi su area comunale dovrà essere formalizzato prima dell'inizio dei lavori un verbale di consegna delle aree interessate dalla nuova pista ciclopedonale, tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori in modo da procedere senza onere alcuno da parte del lottizzante.

2.7 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; 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'UTC e dell'Ente Gestore.

- 2.8 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 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.
- 2.9 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 smi. 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.
- 2.10 La progettazione delle aree verdi private sui singoli lotti dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio. La superficie fondiaria pertinente ogni 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 perimetrale a verde alberato prevista dalla scheda di PRG n. 37.
- 2.11 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla loro contestualizzazione.

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

- 3.1 Nel progetto degli 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 dell'edificio 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 Negli elaborati di progetto viene indicata la linea di massimo ingombro degli edifici all'interno dei singoli lotti privati. Rimane la possibilità di costruire sul confine per lotti limitrofi e/o altre distanze a seguito di accordo fra i confinanti nel rispetto del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444 con riferimento alle distanze fra fabbricati.

3.4 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso elencate all'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del PRG:

- b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero – artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi (vedi elenco nelle N.d.A. del PRG);
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroalimentare, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;

E' ammessa la funzione residenziale nel limite massimo di 350 mq. di Sul, per ogni attività della SUL minima di 150 mq., purchè a servizio dell'attività stessa.

Anche se non espressamente descritte nel presente Piano, il cui assetto riporta le funzioni prevalenti in termini di previsioni delle destinazioni d'uso, possono comunque essere previste anche altre funzioni ammesse dalle norme di PRG, per le zone prevalentemente produttive così come definite dall'Art. 18.2 delle N.d.A. con l'esclusione del Commercio al Dettaglio compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede. Qualora siano previsti cambi di destinazioni d'uso ammissibili delle norme e compatibili con le altre attività insediate in zona che necessitino di quantità di standard superiore rispetto a quanto disponibile nel presente Piano, dovrà essere predisposta una Variante al Piano stesso alla Valsat ed alla relativa convenzione urbanistica.

3.5 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 con pendenze del terreno o con muretti di contenimento.

3.6 Le recinzioni in confine con l'area pubblica lungo i confini privati, potranno essere realizzate con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante barriera metallica alta 120 cm. Fra le singole proprietà in alternativa è possibile la posa di semplice rete metallica plastificata color verde o sola barriera in ferro alte 160 cm. La posizione degli accessi privati ai lotti indicati nel presente Piano è indicativa con possibilità di variarne la posizione.

3.7 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.

3.8 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 dei singoli Permessi di Costruire.

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

3.10 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 le tipologie.