

COMUNE DI FAENZA

VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX DISTILLERIE NERI via NAVIGLIO, via S.SILVESTRO, S.P. S.SILVESTRO, via MAESTRI DEL LAVORO FAENZA CON MODIFICA DEL PERIMETRO DI INTERVENTO

Ubicazione e dati catastali

via della Costituzione, via Cora, via Fanfani - Faenza (RA) _ Fg. 116 Mapp. 1919-1967-1923-1924-1905-1874-1870-1871-1873-1853-1872

Proprietà/Committente

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. - via Dei Mercanti, 3 - 47100 Forlì - p. IVA 00138950407

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

dicembre 2021

D_2021



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Alessandro Bucci
n. iscrizione 253
Ordine Architetti Ravenna
via Severoli n.18 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261
segreteria@alessandrobucciararchitetti.it



Progettazione ambientale e acustica

Dott. Geol. Daniela Tonini

Via A. Bonci n.9 _ 47921 Rimini
Tel +39 0541 411204 Fax +39 0541 411204
www.toniniambiente.it _ info@toniniambiente.it

Studio Geologico Ortelli
di Ortelli Matteo

Via Ragazzini 3/1 - 48018 FAENZA
Tel./Fax 0546-33141
Email: maortelli@racine.ra.it

Pratiche precedenti

AUT. 927-2007 / AUT. 231-2009 / AUT. 27544-2011 / AUT. 7589-2013

revisione	data

Norme tecniche di attuazione

Costituiscono Variante al Piano di Riqualificazione Urbana di Iniziativa Privata Area ex Distilleria Neri via Naviglio, via San Silvestro, s.p. San Silvestro, via Maestri del Lavoro, Faenza, i seguenti elaborati:

Elaborati già approvati che continuano a costituire il piano:

Tav. C Relazione tecnico-catastale (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. F bisV Computo metrico estimativo (Aprile 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Tav. Fbis integrazione Quantificazione opere a detrarre sul totale (19.12.2011) [Autorizzazione n.7589 del 20/02/2013 (prot. 46540 del 19/12/2011)]

Tav. N bis Immagini fotorealistiche (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. O Convenzione rep. 103.767/26.679 del 27.07.2007 [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. O Convenzione rep. 105.659/27.687 del 04.03.2009 [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. O ter Convenzione rep. 107.883/29.040 del 24.06.2011 [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Tav. 01 ter Stato di fatto – planimetrie generali, foto aerea (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 02 ter Rilievo Planoaltimetrico (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 07 ter Sistemazione verde (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 08 ter Viabilità (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 09 ter Planimetria comparto A, sezioni Ambientali (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 10 ter Planimetria comparto B, sezioni Ambientali (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 10 quater Opere extra comparto, Via San Silvestro (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 11 ter Sezioni stradali (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 12 bis Illuminazione pubblica cablaggio (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.1 bis Rete Acquedotto (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.2 bis Rete Gasdotto (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.3 bis Rete Telecom (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.4 bis Planimetria Acque nere e acque bianche (08.06.2006) Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)

Tav. 13.5 bis Profili rete fognaria (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.6 bis Particolari fognatura (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.7 bis Rete Enel (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 13.8 bis Servizi ecologici (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 14.1 ter Indicazioni manufatti tecnici (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 14.2 bis Materiali di pavimentazione (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. 14.4 Servitù (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 14.6 Pista ciclabile Via Naviglio (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. 15 Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno (08.06.2006) [Autorizzazione n. 927 del 03/08/2007 (prot. 597 del 15/06/2004)]

Tav. A 01 Rimodulazione dell'accesso carrabile al comparato CNA, da Via San Silvestro (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. A 02 Planimetria piano particolareggiato quotato (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. A 03 Sistemazione esterna schema fognature (26.11.2008) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Tav. Q Relazione D.Lgs. 152/06 (31.10.2007) [Autorizzazione n. 231 del 30/03/2009 (prot. 1074 del 31/10/2007)]

Rapporto ambientale preliminare art. 12 (09.12.2010) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

VAS- Integrazioni (28.02.2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Integrazione relazione geologica relativa all'analisi della risposta sismica locale (Marzo 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Valutazione dei fattori di amplificazione e della suscettibilità alla liquefazione tramite analisi di III livello (Marzo 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Integrazione volontaria alla richiesta di chiarimenti- aggiornamento relazione geologica (Maggio 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Relazione geofisica (Maggio 2011) [Autorizzazione n. 27544 del 19/07/2011 (prot. 30822 del 30/07/2010)]

Tav.06 Analisi ambientale comparata (19.12.2011) [Autorizzazione n.7589 del 20/02/2013 (prot. 46540 del 19/12/2011)]

Tav. 07 Prescrizioni geologiche (19.12.2011) [Autorizzazione n.7589 del 20/02/2013 (prot. 46540 del 19/12/2011)]

Elaborati oggetto della presente variante:

Tav. A_2021 Relazione tecnica (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Tav. B_2019 Documentazione fotografica (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. E_2019 Schede tecniche tipologiche (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. F_2019 Computo metrico estimativo (06.06.2019) prot. 97162 del 22/12/2020

Tav. H_2019 Relazione tecnica rete fognaria (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. O_2021 Bozza Convenzione (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Tav. 01_2019 Stato di fatto giugno 2019 (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 04b_2019 Permeabilità dei suoli (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 04c_2019 Aree private di uso pubblico (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav.07a_2019 Dettaglio sistemazione verde zona di variante e ampliamento (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 08_2019 Viabilità (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 13.4a_2019 Estensione planimetria acque nere e acque bianche (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 13.9_2019 Segnaletica (06.06.2019) prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 17_2021 Zona di Variante e Ampliamento: volumetrie e massimo ingombro; (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Tav. 18_2019 Zona di Ampliamento: Opere di Urbanizzazione private, pacchetti e sezioni stradali, legge 13/89; prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. 19_2019 Zona di Variante e Ampliamento: stato comparativo; prot. 42304 del 11/06/2019

Tav. RPA Rapporto preliminare ambientale (maggio 2019) prot. 42304 del 11/06/2020

Tav. G_2019 Relazione Geologica (giugno 2019) prot. 45528 del 21/06/2019

Tav. 20_2019 Strumenti urbanistici in variante RUE/PRG prot. 45528 del 21/06/2019

Tav. 21_2019 Strumenti urbanistici in variante PSC prot. 45528 del 21/06/2019

Nota integrativa Rete Fognaria prot. 27037 del 16/04/2020

Parere Legale prot. 54731 del 28/07/2020

2009 013 26 Richiesta cambio zonizzazione_V01 prot. 73414 e 73416 del 6/10/2020

Tav. 22_2019 Numerazione Civica prot. 97162 del 22/12/2020

2009 013 26 Clima Acustico _ R2 prot. 17375 del 4/03/2021

BarriereAcustiche_Scrittura Privata_Registrata prot. 17375 del 4/03/2021

Integrazione Geologica prot. 56141 del 09/07/2021

Tav. 04_2021 Plan. Generale, Volumi edificabili, Destinazione uso aree pubbliche e private (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Tav.05_2021 Standard: verde, parcheggi pubblici, privati, privati di uso pubblico e pertinenziali (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Tav. 23_2021 Potenzialità Edificatoria (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Tav. D_2021 Norme tecniche d'attuazione (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Tav. S01 Standard Pubblici - Regime dei Suoli - Dimostrativo Scomputo Oneri (03.12.2021) prot. xxxxxx del xxxxxx

Contributo straordinario_Relazione finale prot. 81108 del 11/10/2021

1. Riferimenti normativi RUE

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

2 Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (rif.art.39 della Tav. P5)

Sarà necessario realizzare un bacino di laminazione per la porzione di area della scheda 15/a interessata dalla riconfigurazione, esso sarà realizzato all'interno del lotto privato verde n.32 con eventuale uso dei volumi invasati in fognatura, mentre per la scheda n. 193 permangono le condizioni già previste nel piano vigente che non prevedeva alcun bacino di laminazione

b. Sicurezza pertinenze stradali

In fase di permesso di costruire saranno effettuate le verifiche richieste in merito ad aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità e aspetti connessi a eventuale immissione di acqua nelle strade.

Da Piano Particolareggiato per ogni lotto è già stato definito un accesso tenendo conto degli aspetti connessi alla circolazione e alla visitabilità ed eventuale immissione di acqua nella strada.

c. Sicurezza sismica ed idrogeologica

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif.art. 75/1 della Tav. P.5)

Il calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico verrà fatto in base ai seguenti dati:

a) Residenziale	0,20 m ² /m ² Sul
b) Turistico ricettiva	1,00 m ² /m ² Sul
c) Produttiva	0,15 m ² /m ² Sul
d) Direzionale	1,00 m ² /m ² Sul
e) Commerciale	1,00 m ² /m ² Sul
f) Rurale	0,00 m ² /m ² Sul

VEDI TAVOLA 05_2021_Standard: verde, parcheggi pubblici, privati, privati di uso pubblico e pertinenziali.

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P5 e art. 75/11 della Tav P5): sarà garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della SF totale calcolata su tutto il comparto A, tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" (VEDI TAV. 04b_2019-PERMEABILITA' DEI SUOLI)

b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5): verrà garantita la piantumazione di alberi e arbusti calcolati nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m² di SF totale.

c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5): in fase di permesso di costruire ogni singolo lotto dovrà garantire un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto... ecc.

Art.41.2: I sistemi di accumulo devono rispondere al seguente dimensionamento minimo:

-funzioni di cui all'art. 3, lettera a) e d2) delle NdA: 1m³/50m² o frazione di nuova area resa impermeabile con un minimo di 1 m³

-altre funzioni: 1 m³/100 m² o frazione di nuova area resa impermeabile con un minimo di 1 m³

Art. 41.4: i meccanismi di sollevamento dell'acqua (pompe) necessari al funzionamento delle vasche di raccolta per il riutilizzo dell'acqua piovana di cui al presente comma, devono essere installati e funzionanti fino all'erogatore al momento della fine lavori.

d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5):

Tale articolo dovrà essere verificato in fase di permesso di costruire.

La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 20 [incentivi].

4. prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità: le prestazioni dovranno essere verificate in fase di permesso di costruire per ogni singolo lotto.

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza: le prestazioni dovranno essere verificate in fase di permesso di costruire per ogni singolo lotto.

c. Riqualificazione immobili esistenti: attualmente nell'area interessata non sono presenti fabbricati se non quelli realizzati a seguito dell'urbanizzazione dell'area stessa.

d. progetto del paesaggio: in fase di progettazione si dovrà tenere conto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto, come approfondito nella carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica – Sottounità di paesaggio" e dell'allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC.

2. Finalità generali riferite ai lotti attualmente senza pratiche autorizzative in atto (lotti S-F1-F2-N-O e lotti dal n. 1 al n. 31)

- Nel comparto A, scheda n.193, la superficie totale (ST) deve essere distribuita in max 3 piani fuori terra nei lotti identificati dai numeri, mentre si prevedono max 5 piani fuori terra nei lotti identificati dalle lettere, ad eccezione dell'edificio posto di fronte alla rotatoria del cavalcavia identificato con la lettera "S" che potrà raggiungere un numero maggiore di piani nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita.
- Per la distanza dai confini e dal filo stradale si fa riferimento agli elaborati grafici della Variante al Piano Particolareggiato.
- L'altezza utile dei locali viene quantificata come da delibera 922/2017
- L'altezza massima calcolata come da delibera 922/2017 non dovrà superare quanto indicato nel piano particolareggiato:
 - mt. 17 lotti F1-F2-O-N
 - mt. 35 lotto S
 - mt. 12.50 lotti n.1 e n. 2: 3 piani fuori terra
 - mt. 9.50 lotti da n. 3 a n. 31: 2 piani fuori terra
- Le linee di massimo ingombro a 3 mt dal confine, prevedono la realizzazione di pergolati tra l'edificio e il confine o, nel caso non vengano realizzati i pergolati, le pareti dovranno essere prive di finestre.
- Fatto salvo quanto sopra indicato, per l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:
 - a) Definizione Delibera 922/2017
 - b) Elaborati grafici e normative della Variante al Piano Particolareggiato
 - c) Relazione tecnica
 - d) In caso di dubbi o incongruenze, sarà la qualità architettonica del progetto, la sua innovazione tecnologica e i suoi materiali, da valutarsi al momento del rilascio del permesso di costruzione, a definirne l'ammissibilità.

- In deroga alle modalità di conteggio del volume di cui alla Delibera 922/2017 si prevede, al fine di aumentare le dimensioni spaziali di ambienti, spazi di relazione e ingressi e per ragioni esclusivamente architettoniche (senza la realizzazione di soppalchi, superfici, ecc) di non quantificare nel volume gli spazi eccedenti le seguenti altezze interne:

-spazi commerciali, artigianali e altre funzioni (3,50 mt + spessore di solaio ipotetico 0,50 mt)

- spazi abitativi e di servizio relativi (2,70 mt + spessore di solaio ipotetico 0,45 mt)

- Il materiale di pavimento degli spazi ad uso pubblico deve essere antisdrucciolo concepito per esterni e raccordarsi in continuità con le aree pubbliche
- Il piano di riqualificazione si compone del solo Comparto A con una ST=130 966 mq e un volume 190.456 mc
- Il calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico dovrà considerare gli indici riportati nell' art. 26.2.d (rif. art. 75/1 della Tav. P5):

g) Residenziale	0,20 m ² /m ² Sul
h) Turistico ricettiva	1,00 m ² /m ² Sul
i) Produttiva	0,15 m ² /m ² Sul
j) Direzionale	1,00 m ² /m ² Sul
k) Commerciale	1,00 m ² /m ² Sul
l) Rurale	0,00 m ² /m ² Sul

- In fase di permesso di costruire ogni lotto dovrà reperire la quota di parcheggio calcolata come da art. 122/1989 e come da art. 26.2 in base alla destinazione d'uso.
- SUL: laddove indicata nel piano, si intende la ST di cui alle DTU (comprese le tettoie) ad esclusione di piani interrati, balconi, terrazze scoperte, spazi con altezza inferiore a 1,80 m, volumi e vani tecnici, scale di sicurezza esterne, pensiline (delibera consiglio URF 59 del 21.12.2017).

Per favorire la massima flessibilità si riconosce la possibilità di attuare le previsioni del piano attraverso interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire) che dovranno però rispettare i valori di riferimento che le Tav. 04a_2021 e 23_2021 ("Planimetria generale, volumi edificabili, destinazioni d'uso, aree pubbliche e aree private, SUL max, altezza edificio e tipologia) assegnano a ciascun lotto. Nel caso, fosse necessario, modificare in aumento le SUL e o i Volumi attribuite ad ogni singolo lotto (da edificare o edificato) nella tav. 23_2021 andando ad alterare il rapporto, calcolato sulla base dei mq indicati nella tabella del calcolo del contributo straordinario, tra le tipologie multipiano e quelle a villette, sempre nel rispetto della SUL max derivante dal volume massimo residuo, si dovrà intervenire con una variante alla pianificazione urbanistica e al PUA e conseguentemente con la determinazione del contributo straordinario in relazione al nuovo rapporto tra le due tipologie citate.

I valori parziali di volume e superficie coperta assegnati ai singoli edifici con il presente Piano Particolareggiato attraverso le Schede Tecniche (Tav.E_2019), potranno essere diversamente attribuiti all'interno dell'unità urbanistica, attraverso un progetto che dovrà essere presentato dall'avente titolo con riferimento all'intero comparto.

Le variazioni che incidano sui valori complessivi del comparto (altezza, volume max base, SUL max, filo edilizio, max ingombro e numero degli edifici) potranno essere autorizzate solo attraverso variante al Piano Particolareggiato.

Eventuali cambi d'uso al di fuori dell'area commerciale integrata di livello inferiore saranno possibili nel rispetto del conteggio degli standard. Eventuali quote di standard mancanti potranno essere reperite a distanza o monetizzate.

Per quanto riguarda gli edifici, le caratteristiche generali sono già individuate nel piano così come i materiali di riferimento; per i fabbricati sono proposti degli usi che danno origine ad un calcolo complessivo degli standard da assolvere. Tali usi non sono vincolanti per quanto riguarda i singoli edifici ma lo sono complessivamente nel rispetto degli standard necessari. Qualora venissero proposti usi che richiedano dotazioni di standard inferiori a quelli previsti, il cambio d'uso sarà sempre ammesso. Cambi d'uso che prevedano passaggi da destinazioni d'uso che necessitano di

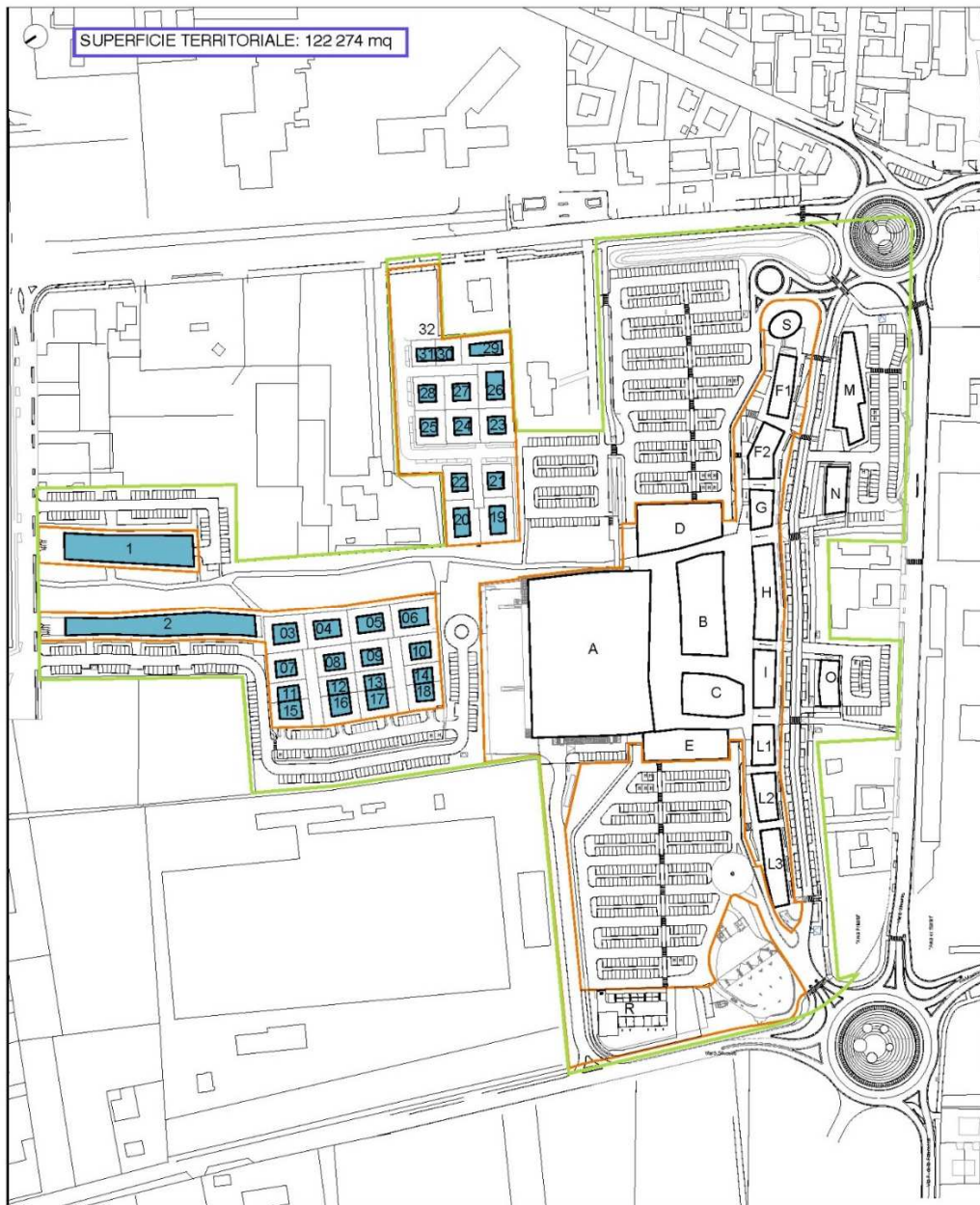
standard inferiori a destinazioni d'uso che necessitano di standard superiori, saranno autorizzabili nel rispetto dei conteggi dello standard complessivo o con la cessione a distanza.

Le altezze e quindi i volumi attualmente rappresentati nelle schede tipologiche sono ipotetiche, in fase di permesso di costruire si dovrà tenere conto come vincolo solo l'altezza massima, del volume max e della SUL max assegnata da PUA.

3. Norme generali

- Il piano particolareggiato approva le tipologie e la distribuzione delle aree a terra fornendo indicazioni plani altimetriche; resta inteso che ogni valutazione di dettaglio sia normativa che progettuale è rinviata al permesso di costruire, che può apportare modifiche migliorative nel rispetto delle finalità generali e senza diminuire il livello minimo garantito (forme e materiali) delle architetture.
- Per filo edilizio si intende la proiezione a terra delle sagome degli edifici in senso Continuo
Particolareggiato ad esclusione di eventuali corpi aggettanti (consentiti su tutte le facciate) o pensiline che potranno superare tale filo nel rispetto delle schede tipologiche.
- Il progetto architettonico si dovrà uniformare quanto a materiali, soluzioni di dettaglio e skyline prospettico a quanto indicato negli elaborati grafici.
- Tutti i titoli edilizi, per qualsiasi tipo di intervento dovranno contenere la tavola S01;

3.a Aspetti particolari per i lotti dal n. 1 al n. 31 (campiti con retino azzurro)



- Gli edifici residenziali da realizzarsi all'interno dei lotti in progetto dovranno essere improntati sulla semplicità compositiva delle forme evitando linguaggi architettonici disarticolati e non riconoscibili con il contesto urbano faentino. Dovrà essere particolarmente curata la qualità architettonica e l'uso dei materiali esterni; sono

ovviamente consentite soluzioni contemporanee atte ad esprimere innovazione tecnica, tecnologica e stilistica.

- **Coperture**

I manti di copertura dovranno essere realizzati in laterizio per le coperture a falda inclinata (con pendenza massima 35%) ed in rame per parti limitate di copertura. Sono consentite soluzioni di tetto giardino anche parziali.

I camini dovranno rispondere ad un disegno unitario in armonia con l'edificio progettato, non potranno comunque essere del tipo prefabbricato.

Tutte le lattonerie dovranno essere realizzate in lamiera di rame e/o alluminio ed i pluviali progettati e dimensionati in modo organico con le facciate.

- **Facciate**

Il progetto architettonico dei fronti dell'edificio dovrà essere particolarmente curato e di elevate qualità formale, privilegiando soluzioni architettoniche semplificate e compatte.

Sarà comunque ammesso l'utilizzo del vetro (soprattutto nella composizione di eventuali verande e/o serre), del legno, dell'intonaco tinteggiato e dei materiali metallici.

- **Logge e balconi**

Eventuali sistemi di balconi potranno fuoriuscire dal perimetro di massimo ingombro, a condizione che elevino la qualità architettonica del progetto per la loro composizione e/o materiali utilizzati. Eventuali sistemi di portici e/o logge dovranno invece attestarsi all'interno della sagoma di massimo ingombro.

- **Oscuranti esterni**

Gli oscuranti esterni potranno essere realizzati sia con avvolgibili in pvc o in alluminio oppure con persiane in legno verniciato con sistemi di chiusura a battente e/o a scorrere e/o a libro e/o a scomparsa.

- **Bancali e soglie**

I bancali delle finestre e le soglie delle porte dovranno preferibilmente essere in pietra naturale e/o cotto.

- **Colori**

I colori per le tinteggiature esterne di facciate, per gli infissi ed in genere per ogni elemento architettonico anche secondario, dovranno essere indicati nel progetto dell'edificio.

Per le tinteggiature esterne dovranno essere privilegiati colori caldi, consoni alla tradizione locale.

- **Materiali pavimentazioni**

Le pavimentazioni esterne nei singoli lotti privati dovranno essere realizzate con materiali idonei in sintonia coi materiali e colori utilizzati in facciata; per la sosta delle auto e le aree di manovra carrabili sono consigliate pavimentazioni del tipo forato e/o betonella drenante.

Le strade carrabili hanno una finitura tradizionale ad asfalto, mentre i marciapiedi e le piste ciclabili sono finite con un binder chiuso e sabbia grossa.

- **Illuminazione privata**

Per illuminare le aree verdi private sono consigliati corpi illuminanti del tipo a terra o con altezze massime di 80 cm.

- **Verde privato**

La permeabilità dei suoli sulle aree private, calcolata al 30%, come da art. 26.3, dovrà essere intesa considerando l'intera area della scheda n. 193 "Area Neri" e non sul singolo lotto. Ciascun lotto ha una superficie minima di verde da realizzare, indicata nella Tav. 04 "Calcolo della permeabilità dei suoli"

La progettazione di tali aree verdi private dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio, inoltre dovrà essere prevista una vasca di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione di tali giardini all'interno di ogni singolo lotto. Sono vietate le sistemazioni del verde privato ad orto.

- **Ingresso ai lotti**

Il blocco dei campanelli, citofoni, cassette postali e numeri civici dovranno essere progettati in modo organico nella colonnina di ingresso da posizionarsi lateralmente all'ingresso.

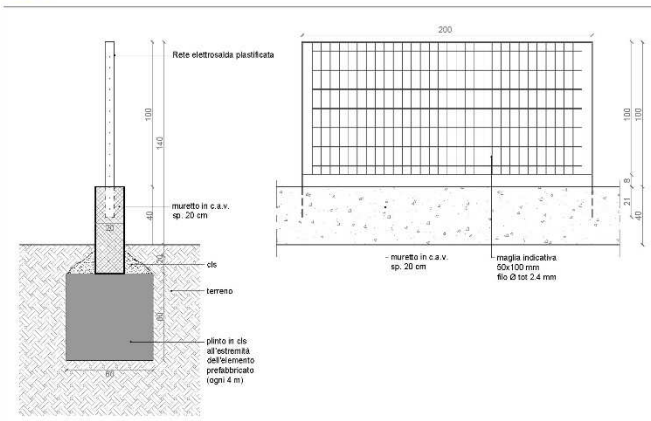
Sono vietate tettoie e pensiline sulle recinzioni.

- **Recinzioni**

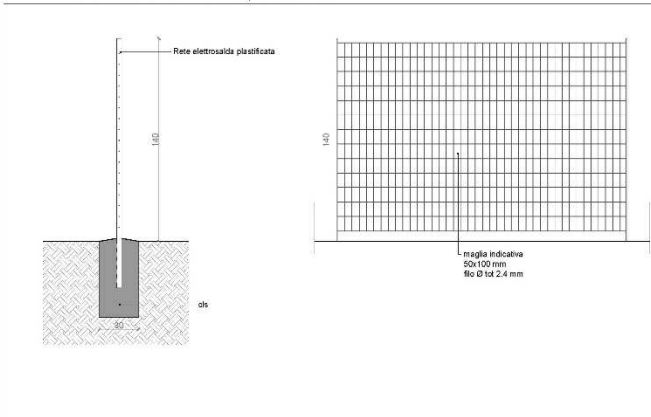
Le recinzioni dei lotti privati saranno realizzate in due differenti tipologie: pannelli modulari in filo d'acciaio zincato, elettrosaldati e plastificati tra i lotti e muretto in c.a. con sovrastante pannello in filo di acciaio zincato, elettrosaldato e plastificato per le parti prospicienti la strada. Per le specifiche vedere tavola relativa "Recinzioni"



--- RECINZIONE TIPO 1, scala 1:20



--- RECINZIONE TIPO 2, scala 1:20



- **Cancelli**

I cancelli carrabili potranno essere di tipo scorrevole o ad anta battente, mentre quelli pedonali invece saranno esclusivamente ad anta.

- **Contatori**

I box contatori con gli allacci alle varie utenze dovranno saranno realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione, dovranno essere posizionati lungo la recinzione dei lotti privati e prevedere degli sportelli di chiusura alettati in lamiera verniciata così come rappresentato negli elaborati del Piano Particolareggiato.

- **Citofoni, cassette postali e numeri civici**

Questi dovranno essere previsti nel muretto laterale all'ingresso pedonale, progettati in maniera organica nel rispetto di quanto indicato negli elaborati del Piano Particolareggiato.

- **Posti auto e garage privati**

Dovrà essere garantita la quota di parcheggio privato prevista dalla legge Tognoli, da reperire all'interno del proprio lotto.

- **Distanze**

La distanza minima del nuovo edificato dall'area pubblica viene definita attraverso il presente Piano Particolareggiato.

La distanza dei nuovi fabbricati dai confini di proprietà, se non diversamente stabilito dalle parti, dovrà essere della misura rappresentata negli elaborati di Piano, resta comunque l'obbligo di mantenere una distanza minima di 10,00 metri tra le pareti finestrate, a patto che non si costruiscano dei pergolati strutturalmente integrati con i due fabbricati, in questo caso la distanza potrà essere minore.

- Le linee di massimo ingombro a 3 mt dal confine, prevedono la realizzazione di pergolati tra l'edificio e il confine o, nel caso non vengano realizzati i pergolati, le pareti dovranno essere prive di finestre.
- Per la realizzazione delle barriere fonoassorbenti bisognerà tenere conto della scrittura privata registrata all'agenzia delle entrate di Faenza in data 24/02/2021 atto n. 310 serie 3; del codice civile e di eventuali altri regolamenti comunali.

- **Pergolati**

Potranno essere previsti dei pergolati strutturalmente collegati ai fabbricati, con strutture leggere (ferro, legno, ghisa o simili) così come ipotizzato negli elaborati del Piano Particolareggiato. Questi dovranno essere realizzati contestualmente alla realizzazione dei due fabbricati che faranno parte di un unico Permesso di Costruire, in questo modo si potranno aprire finestre nelle due facciate che si fronteggiano a meno di 10 metri e non solo quindi delle luci, così come previsto dal codice civile.

- **Barriere architettoniche**

La progettazione dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Barriere Architettoniche, resta comunque l'obbligo per gli spazi esterni di pertinenza degli edifici, di garantire l'accessibilità ossia la possibilità di raggiungere l'edificio anche alle persone con ridotta capacità motoria e/o sensoriale.

- **Impianti tecnologici**

Tutti gli impianti tecnologici (antenne, condizionatori, impianti di ventilazione) vanno previsti in fase di progetto; in particolare le antenne paraboliche (e non) vanno previste di tipo centralizzato, obbligatoriamente in copertura, e di colore integrato con la copertura.

In ogni unità immobiliare, a prescindere dalla sua immediata installazione va previsto in sede di progetto l'impianto di condizionamento, al fine di individuare appositi spazi dedicati che, precludano alla vista dall'esterno i corpi tecnici (caldaie, condizionatori).

I corpi tecnici posti sui tetti, dovranno essere schermati da tutti i lati con elementi architettonici leggeri.

- **Risparmio energetico**

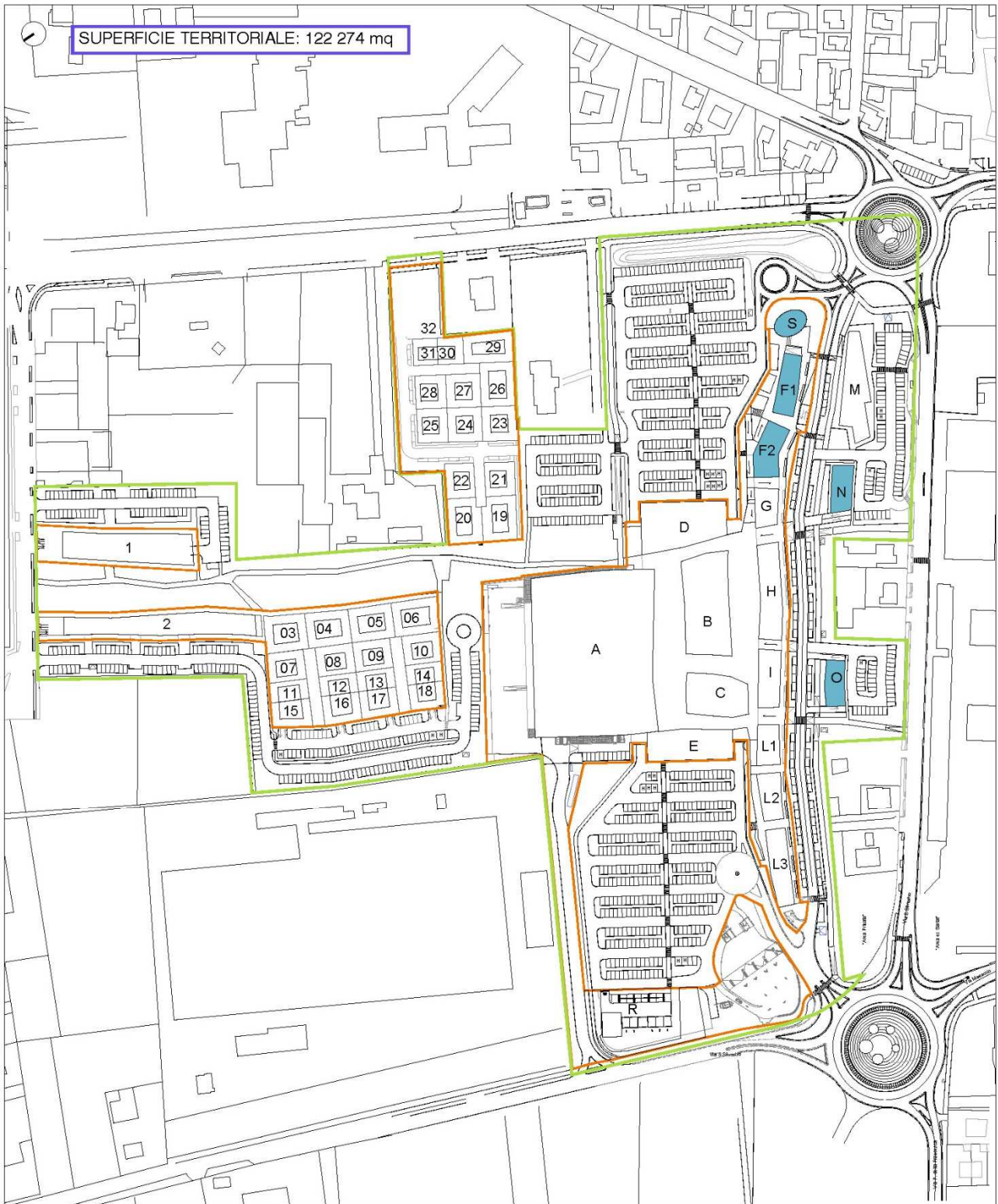
I progetti degli edifici dovranno conformarsi a quanto disposto dal D.Lgs 19/08/05 n. 192 e successivi, fatti salvo eventuali proroghe e/o modifiche in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e dello sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

Ci si dovrà attenere anche a quanto imposto dalla scheda n. 43 in materia di incentivi.

- **Aspetti ambientali**

Nella progettazione si dovrà tenere conto anche delle indicazioni contenute nella Relazione previsionale di Clima Acustico e nella documentazione di analisi del “Rapporto Ambientale” per procedura VAS (D.Lgs. n. 152/2006 e D.Lgs. n. 4/2008).

3.b Aspetti particolari per i lotti S-F1-F2-N-O (campiti con retino azzurro)



• Insegne

Le insegne dovranno essere posizionate all'interno della sagoma dei fabbricati;
sulle facciate sono escluse insegne a bandiera od a traliccio sulla sommità degli

edifici tranne casi particolari indicati nelle schede. Le insegne d'artista sono escluse dalle norme di cui sopra e l'ammissibilità è dettata dal corretto rapporto spaziale con l'edificio ed il suo intorno.

Nel caso in cui il piano particolareggiato non preveda soluzioni particolari le insegne vanno previste unicamente nel vano portinsegna della vetrina.

• **Elementi pubblicitari**

Elementi pubblicitari quali totem, pali o altro posti al di fuori della sagoma dei fabbricati sono consentiti e saranno oggetto di una valutazione specifica e dovranno essere posizionati previa autorizzazione, nel rispetto di tutte le normative vigenti.

• **Colori**

I colori per le tinteggiature esterne, per gli infissi e in genere per ogni elemento Architettonico, anche secondario dovranno essere indicati in progetto e tra loro coordinati;

• **Impianti tecnologici**

Tutti gli impianti tecnologici (antenne, condizionatori, impianti di ventilazione) vanno previsti in fase di progetto; in particolare le antenne paraboliche (e non) vanno previste di tipo centralizzato, obbligatoriamente in copertura, e di colore integrato con la copertura.

In ogni unità immobiliare, a prescindere dalla sua immediata installazione va previsto in sede di progetto l'impianto di condizionamento, al fine di individuare appositi spazi dedicati che precludano alla vista dall'esterno i corpi tecnici (caldaie, condizionatori).

I corpi tecnici sugli edifici specialistici posti sui tetti, dovranno essere schermati da tutti i lati con elementi architettonici leggeri e arretrati dai fili delle facciate fatta salva ogni altra soluzione prevista dal piano particolareggiato.

• **Cabine Enel**

Le cabine Enel devono essere particolarmente curate nelle finiture e nei materiali ed essere realizzate come da progetto. Sulla base di un ulteriore progetto guida le

cabine possono essere elevate a veri e propri oggetti artistici ed essere inserite nel progetto dell'A.C. di percorso museale.

In questo caso, trattandosi di manufatti artistici, seguono regole di collocazione di tipo estetico; in ogni caso la tav. 14.1 *ter* rappresenta le soluzioni progettuali da adottare nella loro realizzazione.

• **Illuminazione aree private**

I corpi illuminanti delle aree private a giardino dovranno essere prevalentemente del tipo "a terra" per accentuare il contrasto con l'illuminazione pubblica.

• **Dislivelli nelle aree esterne**

Eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati vanno risolti o con pendenze del terreno oppure con piccoli muretti realizzati con gli stessi materiali per le recinzioni, ovvero per le pavimentazioni interne; le scalinate sono possibili solo se è previsto un ulteriore percorso a norma per disabili.

Non sono ammessi muri in c.a. a vista. Gli eventuali muri in c.a. necessari, per ragioni tecnico-strutturali, devono sempre essere rivestiti di norma con materiale naturale, oppure, motivatamente rivestiti con copertura verde a rampicante permanente, fatto salvo quanto eventualmente autorizzato.

• **Verde privato**

Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione del verde privato, in fase di progettazione dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 26 del RUE.

La permeabilità dei suoli sulle aree private dovrà essere intesa considerando l'intera area della scheda n. 193 "Area Neri" e non il singolo intervento.

• **Materiali sulla facciata**

Dovrà essere posta particolare cura e attenzione alla scelta dei materiali come indicato nelle schede degli edifici allegate che individuano le regole con cui gli edifici devono essere realizzati.

• **Logge e balconi**

Sono ammesse logge e balconi, con le modalità e nelle tipologie così come evidenziato dalle schede degli edifici allegate. Sono possibili logge incassate entro il filo edilizio. All'ultimo piano dei fabbricati ad uso residenziale è possibile ricavare spazi adibiti a terrazzo scoperto con le tipologie indicate negli elaborati grafici. Sono inoltre ammessi terrazzi di collegamento tra i vari corpi edilizi al di sopra dei passaggi pedonali.

- **Campanelli**

Il blocco dei campanelli, citofoni, cassette postali e numeri civici dovranno essere progettati in modo organico nella colonnina di ingresso da posizionarsi lateralmente all'ingresso. Sono vietate tettoie e pensiline sulle recinzioni.

- **Segnaletica**

Dovrà essere predisposto un sistema di segnaletica per la immediata localizzazione degli accessi alle unità immobiliari.

- **Recinzioni**

Non ci saranno recinzioni a delimitazione delle proprietà private salvo per casi specificatamente approvati relativi alle aree dell'Area Commerciale e nelle zone di carico e scarico merci.

- **Contatori**

I box contatori con gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione. I box che contengono i contatori dovranno essere progettati con materiali e forme che si integrino con gli edifici. Il progetto di tali elementi tecnici deve essere sempre approvato in fase di rilascio di permesso a costruire.

- **Protezione acustica**

Nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 01.03.91 che verranno individuati con la zonizzazione acustica e fatte salve le prescrizioni del Piano di Risanamento Acustico, le pareti esterne e le parti strutturali e impiantistiche dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto della protezione acustica anche in relazione alle attività che in essi vengono svolte.

Dovranno essere rispettate le norme del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 sulla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici. Le nuove urbanizzazioni devono prevedere idonee soluzioni per il rispetto delle Norme sull'abbattimento del rumore.

• **Copertura**

L'andamento delle coperture degli edifici è carattere progettuale determinante per l'intero piano. Le schede tipologiche individuano l'andamento generale della linea di copertura con i seguenti principi:

A – La variazione della linea di gronda deve essere realizzata tramite cambiamenti di pendenza su linee che non superino il 35% di pendenza e che evitino il salto brusco di livello.

B – I ribassamenti più accentuati devono, di norma, essere individuati sulle testate delle aggregazioni edilizie.

C – I materiali con cui verranno realizzate le coperture saranno prevalentemente metallici (alluminio, rame, aluzink) e/o in alternativa tegole in laterizio. Si esclude la finitura superficiale a guaina bituminosa. Possono essere impiegate finiture/manti in laterizio utilizzando particolari metodologie di posa compatibili con l'andamento delle coperture. Occorre mantenere la coerenza e continuità materica delle coperture.

La permeabilità dei suoli potrà essere assolta anche realizzando tetti verdi, fermo restando l'andamento delle falde previste nel Piano Particolareggiato.

I comignoli, di ogni corpo di fabbrica, dovranno rispondere ad un disegno unitario (scrivere indirizzi) di norma, essere realizzati con i materiali utilizzati per il rivestimento della copertura.

E - Le linee che individuano i fronti laterali degli edifici e che non costituiscono fili edilizi su cui attestarsi, possono subire modificazione mantenendo inalterati i caratteri compositivi generali dell'impianto edilizio.

• **Accessi carrabili e pedonali**

La localizzazione ed il dimensionamento degli accessi carrabili e pedonali potranno subire modifiche migliorative, autorizzabili nel rispetto dei conteggi dello standard complessivo.

La modifica potrà essere fatta in sede di titolo abilitativo edilizio attraverso variante non sostanziale previo parere del Settore Territorio.

• **Garage e cantine**

Nella tavola 05_2019-standard sono indicate le metrature previste dal piano che possono eventualmente essere modificati in sede di Permesso di Costruire nel pieno rispetto degli standard previsti.

• **Oscuranti esterni**

Nell'immagine esterna del quartiere riveste particolare importanza la scelta tipologica degli oscuranti esterni. Sono da preferire soluzioni contemporanee (scorrevoli, ecc.) valutando nella fase del Permesso di Costruire i materiali idonei per esaltare l'importanza estetica dell'edificio ipotizzata in questa fase. Gli avvolgibili in metallo sono possibili se adeguatamente progettati e contestualizzati anche se sono da considerare soluzioni di ripiego.

• **Elenco materiali**

Per quanto riguarda i materiali di riferimento relativi a bancali, pavimentazioni aree private, pluviali, illuminazioni, si richiede un livello qualitativamente adeguato con proposte da valutare in fase di progetto in linea con le tipologie individuate.

• **Verde Pubblico**

Tutti gli spazi a verde di dimensioni adeguate e accorpati, vanno computati nello standard. Nel conteggio vengono inseriti i percorsi pedonali-ciclabili realizzati all'interno.

• **Verde permeabile**

Dovrà essere lasciata una superficie a verde privato totalmente permeabile al 30%, come da art. 26.3_al netto delle aree pubbliche.

• **Porticati**

I porticati al piano terra se destinati ad uso pubblico (comunque non conteggiati nello standard) devono essere progettati in relazione e continuità con le aree pubbliche e uniformati quanto a materiali, illuminazione con tali aree.

I porticati ad uso pubblico, così progettati non vengono conteggiati nello standard e non costituiscono S.U.

• **Agibilità**

Le agibilità dei singoli edifici potranno essere acquisite anche prima dell'agibilità definitiva e del perfezionamento dell'atto di cessione gratuita delle aree attrezzate al Comune con le procedure di collaudo di cui all'art. 9 del DPR 447/98 e s.s.m. e di agibilità provvisoria ai sensi dell'art. 21 della L.R. 31/02 e s.s.m. precisando che le dotazioni energetiche, nonché gli interventi di tipo ambientale, parcheggi privati, dovranno essere completati entro i termini di validità del relativo Permesso di Costruire, in ogni caso, prima dell'agibilità definitiva dell'ultimo edificio realizzato nell'area della scheda. Si precisa che Le bonifiche acustiche dovranno essere eseguite e verificate con un collaudo acustico che dimostri l'efficacia degli interventi acustici effettuati, al termine dei lavori di edificazione del primo edificio tra 15, 16 e 17 per la questione acustica a Nord delle aree da edificare; Le bonifiche acustiche dovranno essere eseguite e verificate con un collaudo acustico che dimostri l'efficacia degli interventi acustici effettuati, al termine dei lavori di edificazione dell'edificio 1 per quanto riguarda la questione acustica a Sud delle aree da edificare; La realizzazione della barriera fonoassorbente a perimetro dell'area derivante dalla scheda 15/a dovrà essere completata al termine dei lavori di edificazione del primo edificio tra 23-24-25-26-27-28-29-30-31.

• **Contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione, risulta, in virtù delle convenzioni, così trattato:

- Oneri di urbanizzazione primaria: a scomputo per le opere realizzate;
- Oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione: a scomputo fino al raggiungimento della cifra di 4.912.307 € (punto XXII della convenzione rep. 103677 rac. 26679 del 27.07.2007);

- Contributo straordinario: versato dal soggetto attuatore in base alle SUL max previste nella tav. 23_2021;

Nel caso, fosse necessario, modificare in aumento le SUL attribuite ad ogni singolo lotto (da edificare o edificato) nella tav. 23_2021 andando ad alterare il rapporto, calcolato sulla base dei mq indicati nella tabella del calcolo del contributo straordinario, tra le tipologie multipiano e quelle a villette, sempre nel rispetto della SUL max derivante dal volume massimo residuo, si dovrà intervenire con una variante alla pianificazione urbanistica e al PUA e conseguentemente con la determinazione del contributo straordinario in relazione al nuovo rapporto tra le due tipologie citate.