

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI FAENZA

Data

Piano Particolareggiato di iniziativa  
privata relativo alla scheda di PRG 174  
"Area Colombarina" sub comparto B3

DICEMBRE 2021

Scala

Ubicazione: Via Piero della Francesca - Via Cerchia

Dati catastali:

Foglio 84 mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a, 392/a  
Foglio 115 mappali 508, 559/b, 560/b, 563/b, 587, 604/b, 605/b,  
strada vicinale Cerchia (parte 2)

Pratiche edilizie precedenti:

- Permesso di Costruire riferito alle opere di urbanizzazione primaria sub comparto B1  
stralcio B1a e costruzione di edificio uso Archivio Comunale n. 70/2018
- Permesso di Costruire convenzionato riferito al sub comparto A n. 149/2006

Foglio 116 mappali 15/a, 428/a, 712, 1983/a

Elaborato

tavola numero

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

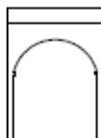
# R2

Progettisti:

### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



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



Arch. Paola Paganì  
n. iscrizione 292  
Studio tecnico geom. Cavina-Montevicchi  
corso Matteotti n.27 - 48018 Faenza (RA)  
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247  
info@studiocavina.191.it

con la consulenza specialistica di:

### IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Polistudio Società di Ingegneria

### PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Polistudio Società di Ingegneria

### VALUTAZIONE ACUSTICA RELAZIONI AMBIENTALI

Polistudio Società di Ingegneria

### RILIEVI TOPOGRAFICI

STF Studio Topografico Faenza - Geom. Nevio Kristancic

### GEOLOGIA

Dott. Geol. Vittorio Venturini

Proprietà e committente

Gea srl  
via del Rlo n.400  
47522 Cesena (FC)

Firma del tecnici ognuno per le proprie competenze

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG N. 174 “AREA  
COLOMBARINA” sub comparto B3**

**NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA**

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

- 1.1 Il presente PUA prevede la trasformazione dell'area attraverso la disciplina del PRG96 e più specificatamente secondo le norme della scheda n. 174 "Area Colombarina" sub comparto B3, tenendo conto dei procedimenti amministrativi che hanno interessato l'area in oggetto meglio descritti nell'elaborato Tav. R1 "Relazione Illustrativa".
- 1.2 Il presente PUA contempla una progettazione unitaria dell'intero sub comparto B3 integrandola quanto a viabilità e destinazioni d'uso con il PUA già approvato nel sub comparto B1 (Atto n. 437 /2017) e con quanto progettato nel PUA presentato sul sub comparto B2 (Prot. 45171/2021 e successivi). La trasformazione del sub comparto B3 in oggetto risulta attuabile attraverso uno stralcio funzionale identificato come B3a che dovrà essere attuato unitamente al Blocco Realizzativo 1 che presenta tempistiche diverse per la sua realizzazione. Sono previsti 5 anni dalla data di inizio lavori per la ultimazione delle opere di urbanizzazione identificata nel Blocco Realizzativo 1, e 10 anni per tutte le altre opere di urbanizzazione previste dal PUA per lo Stralcio Funzionale B3a. Sono ammesse proroghe consentite per Legge o per cause non imputabili alla parte privata.
- 1.3 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 del sub comparto B3.

Il Piano definisce pertanto nel dettaglio:

- le aree pubbliche comprensive della viabilità, dello standard pubblico (verde e parcheggio) rapportato alla destinazione d'uso residenziale prevista.
- le aree private composte dal bacino di laminazione e dai lotti privati sui quali vengono individuate le linee di massimo ingombro del futuro edificato (non vincolanti) con la definizione della SUL massima realizzabile e della destinazione d'uso ipotizzata su ciascun lotto;
- le opere extracomparto quali: la ridefinizione della sezione di Via Cerchia con parziale spostamento del tracciato e chiusura dell'innesto esistente sulla Via Piero della Francesca e progettazione della nuova rotatoria sulla Via Piero della Francesca (non prevista da scheda) posizionata in corrispondenza della Via Biagio d'Antonio sulla quale innestare la nuova viabilità di quartiere a servizio del sub comparto B3 così come richiesto nei pareri espressi dal Tavolo Tecnico Intersettoriale nelle sedute del 14/11/2020 e 07/09/2021. Tale nuova rotatoria prevista in parte su area di proprietà e/o

competenza comunale ed in parte su proprietà del proponente GEA srl, dovrà essere realizzata a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

Il presente PUA contempla anche una soluzione di innesto provvisorio sulla Via Piero della Francesca da realizzarsi nel caso in cui il privato lottizzante completi le opere di urbanizzazione primaria pertinenti lo Stralcio Funzionale B3a in assenza della nuova rotatoria. La realizzazione di tale soluzione provvisoria non preclude in alcun modo il collaudo delle relative opere e la cessione delle aree all'Amministrazione Comunale con lo svincolo delle relative fidejussioni. La società GEA srl si impegna altresì a cedere gratuitamente ed anticipatamente se necessario, la porzione di area necessaria al completamento della nuova rotatoria al Comune di Faenza anche in assenza di inizio e/o fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria pertinenti lo Stralcio B3a.

Con riferimento alle opere da eseguire sulla Via Cerchia (di proprietà e/o competenza comunale), il Comune di Faenza dovrà garantirne la disponibilità materiale e la legittimità giuridica in modo da consentire al privato Attuatore la completa realizzazione delle opere previste nel presente PUA.

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

- 2.1 Il presente PUA è stato progettato prevedendo l'utilizzo degli incentivi consentiti dalle norme di scheda e già utilizzati nel sub comparto B1, in fase di attuazione, e nel sub comparto B2, pertanto le percentuali minime e massime delle varie funzioni ammesse dalle medesime norme risultano verificate facendo riferimento al conteggio complessivo delle funzioni previste nei vari PUA sull'intera scheda PRG 174 "Area Colombarina".
- 2.2 Il PUA individua una SUL massima pari a mq. 17.522,00 a destinazione residenziale distribuita sui singoli lotti privati. Le altezze massime del futuro edificato sono previste a ml. 8,50. Sono consentite, con la firma del proprietario del lotto interessato e del lottizzante qualora questi conservi la proprietà di almeno un lotto edificabile, le seguenti modifiche:
- accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti, modificandone la superficie fondiaria ed il numero complessivo dei lotti;
  - variare la SUL assegnata ai singoli lotti con possibilità di trasferirla da un lotto all'altro nel rispetto della SUL massima definita dal presente PUA;

- modificare, spostare e aprire passi carrai di accesso ai lotti privati nel rispetto delle norme di sicurezza e dello standard minimo richiesto
- variare la destinazione d'uso anche parzialmente di uno o più lotti nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalla quantità di standard definito nel presente progetto che presenta un'eccedenza di circa mq. 478,00 di parcheggio pubblico e circa mq. 15.800,00 di verde pubblico.

Si precisa che ai sensi dell'Art. 8.6 delle Norme di PTCP, la quota di SUL commerciale già prevista nel sub comparto B1 assorbe la quota da considerarsi di rilevanza comunale, pertanto nel sub comparto B3 oggetto del presente PUA sono consentite funzioni commerciali riferite ad esercizi di vicinato ed esercizi pubblici nel rispetto dello standard progettato e/o eccedente riferendosi con ciò anche al sub comparto B1 già in fase di attuazione. Sono fatte salve eventuali modifiche a Leggi e norme in materia di commercio.

Tali modifiche saranno da approvarsi con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di Legge senza modificare la convenzione allegata al presente PUA. Nel caso siano previsti cambi di destinazione d'uso che necessitano di dotazioni di standard superiori rispetto a quanto disponibile nel presente PUA dovrà essere effettuata una verifica di tutte le eccedenze di standard pubblico in capo alla società GEA srl con riferimento ai sub comparti B1, B2, B3 facenti parte della medesima scheda di PRG 174 "Area Colombarina" ed attuati dalla medesima Società. Nel caso in cui lo standard così verificato non fosse sufficiente a coprire le necessità di futuri cambi di destinazione d'uso sarà necessario predisporre una Variante al presente PUA ed alla relativa Convenzione Urbanistica.

- 2.3 La progettazione privata sui singoli lotti, 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.
- 2.4 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. L'indice di prestazione energetica totale degli edifici dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia. La futura edificazione dovrà altresì perseguire il rispetto dei requisiti di cui all'Art. 12.7 del PTCP in materia di ottimizzazione energetica.

- 2.5 La progettazione privata sui singoli lotti dovrà considerare sistemi di accumulo delle acque meteoriche nelle aree di pertinenza degli edifici, per un loro riutilizzo per usi non pregiati (es: irrigazione aree verdi private). Dovrà inoltre essere incentivata l'adozione di misure tecnologiche atte a ridurre i consumi di acqua.
- 2.6 I corpi tecnologici di rilievo quali cabine Enel e stazione di sollevamento acque nere, risultano già individuati nella loro ubicazione nelle tavole del PUA in modo da non interferire con le architetture degli edifici. La cabina Enel ubicata in area pubblica sarà particolarmente curata nella rifinitura esterna nel rispetto di quanto imposto dai regolamenti e leggi che ne definiscono le caratteristiche tecniche. Potranno apportarsi modifiche agli elementi progettuali di finitura indicati nel PUA con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento vigente, previo parere favorevole dell'UTC e dell'Ente Gestore.
- 2.7 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.
- 2.8 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.
- 2.9 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 la percentuale del 19,57% come definito nell'elaborato Tav. 14 "Permeabilità dei suoli" che tiene conto della permeabilità assoluta dal bacino di laminazione previsto su area privata. Al fine di limitare le zone pavimentate all'interno dei singoli lotti privati si consiglia l'utilizzo, ove possibile, di pavimentazioni porose.
- 2.10 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione

- 2.11 Gli accessi ai lotti privati indicati nel presente PUA possono essere variati nel numero, nella posizione e nelle dimensioni, sempre nel rispetto dello standard minimo richiesto e su parere conforme degli uffici tecnici comunali.

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

- 3.1 Il progetto degli edifici dovrà essere improntato sulla qualità architettonica associata ad equilibrio compositivo dai volumi e ad un uso attento dei materiali di finitura e del colore delle facciate. In caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale, da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità.
- 3.2 Anche se non espressamente citate nel presente PUA, il cui assetto riporta la prevalente funzione residenziale possono comunque essere previste anche le altre funzioni ammesse dalle norme di scheda di PRG compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede e nel rispetto degli altri limiti del PUA stesso. Qualora venissero proposti usi che richiedono dotazioni di standard inferiori a quelli previsti, il cambio d'uso potrà essere ammesso compatibilmente alla destinazione residenziale prevalente. Per tali mutamenti d'uso senza necessità di variare il presente PUA, sarà sufficiente la presentazione di un semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente. Nel caso invece in cui siano previsti cambi di destinazioni d'uso che necessitino di dotazioni di standard superiori rispetto a quanto disponibile nel presente PUA si dovrà procedere come indicato al comma 2.2.
- 3.3 Negli elaborati di progetto viene indicata la linea di massimo ingombro che risulta non vincolante per la progettazione. La distanza dai confini di proprietà fra i lotti privati dovrà essere pari a 5 ml., 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 in merito alle distanze fra fabbricati (pareti finestrate). Dovrà essere mantenuto il filare alberato sul confine Ovest del sub comparto con alberature individuate all'interno dei lotti privati.

- 3.4 I manti di copertura degli edifici potranno essere realizzati in caso di falda inclinata, in laterizio e/o lamiera di rame e/o acciaio. Sono consentite soluzioni con copertura piana. In tale caso almeno il 30% di tale copertura dovrà essere realizzato con tetto verde, specificando che la verifica di tale prestazione potrà essere effettuata con riferimento all'intero sub comparto B3.
- 3.5 Tutte le lattonerie dovranno conformarsi con le soluzioni adottate nei manti di copertura dell'edificio, i pluviali dovranno essere progettati e dimensionati in modo organico alle facciate.
- 3.6 I camini dovranno rispondere ad un disegno unitario in armonia con il progetto dell'edificio.
- 3.7 Sono ammessi eventuali sistemi di balconi sporgenti dal filo della facciata a condizione che elevino la qualità architettonica dell'edificio e nel rispetto delle distanze da altri fabbricati fissate da leggi e regolamenti vigenti. Sono sempre ammessi sistemi di logge e portici all'interno della sagoma dell'edificio.
- 3.8 Gli oscuranti esterni potranno essere in legno verniciato o in alluminio verniciato con soluzioni che potranno essere a battente, a scorrere, a libro oppure avvolgibili a scomparsa.
- 3.9 I colori per le tinteggiature esterne di facciata e per gli infissi ed in genere per ogni elemento architettonico, in linea di indirizzo dovranno essere coordinati e ben bilanciati, e comunque definiti in sede di rilascio di Permesso di Costruire.
- 3.10 I bancali delle finestre e le soglie delle porte dovranno preferibilmente essere in pietra naturale, senza preclusione alcuna per la scelta di materiali alternativi da concordarsi in fase di progettazione dei singoli edifici con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3.11 Nel rispetto delle norme in materia di recinzioni sui confini, eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati in confine con proprietà esistenti e/o pertinenze stradali esistenti dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento.



- 3.12 Le recinzioni in confine con l'area pubblica dovranno essere realizzate con muretto alto 40 cm. in cemento con sovrastante grigliato metallico h. 1,00 ml.; le recinzioni fra le diverse proprietà potranno essere realizzate in semplice rete metallica plastificata alta 1,40 ml. I cancelli carrabili e pedonali dovranno essere realizzati in ferro verniciato con disegni semplici, sono ammesse soluzioni con cancelli in lamiera piena disegnata a laser;
- 3.13 I sistemi di condizionamento vanno progettati preventivamente; non dovranno essere visibili dall'area pubblica, dovranno quindi essere opportunamente schermati. La stessa regola vale per ogni tipo di impianto termico esterno che va adeguatamente progettato come componente dell'architettura.
- 3.14 I corpi illuminanti posti sugli edifici e nelle aree verdi private dovranno essere conformi a leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento luminoso e dovranno essere integrati nel progetto delle aree esterne degli edifici in ambito di rilascio del Permesso di Costruire.
- 3.15 Per l'esame dei progetti edilizi prevalgono nell'ordine le seguenti norme:
- elaborati grafici e normative del Piano;
  - normativa di RUE;
  - la qualità architettonica del progetto, la sua innovazione anche tecnologica ed i materiali utilizzati 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.

Arch. Pagani Paola

Arch. Bucci Alessandro