

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.167
"Area Casino - Placci" - SUB COMPARTO B

UBICAZIONE: Via Pana

COMMITTENTE
GIMO SRL in liquidazione

NORMATIVA TECNICA DI
ATTUAZIONE E TIPOLOGIE
EDILIZIE

Fg.61 Mapp. 35-36-103-105

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Topografico Faenza

VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA

-Ing. Corti Franca

GEOLOGIA

-Dot. Geol. Marabini Stefano

RETI FOGNARIE-IDRICHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

-Studio Energia

PROGETTISTA

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE E TIPOLOGIE EDILIZIE

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla
scheda di PRG n. 167 “Area Casino Placci” sub comparto B.

1 – FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano prevede la trasformazione dell'area identificata nel sub comparto B attraverso la disciplina del PRG96 e più specificatamente secondo le norme della scheda n. 167 "Area Casino Placci", tenendo conto dei procedimenti amministrativi che hanno interessato l'area in oggetto meglio descritti nella Relazione Illustrativa dell'intervento, precisandosi altresì che la futura edificazione all'interno del lotto privato individuato nel Piano dovrà prevedere la verifica dei requisiti di cui agli Artt. 26.3 "Prestazioni sostenibilità" e 26.4 "Prestazioni Identità" delle Norme del RUE vigente.

Il Piano si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto urbanistico dell'area di intervento definendo le aree pubbliche e private, le possibili destinazioni d'uso con indicazione circa le future tipologie edilizie.

Il Piano definisce pertanto:

- il progetto delle aree pubbliche comprensive della viabilità, dello standard (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso produttive/artigianali ipotizzate nel piano, e degli impianti tecnologici;
- l'area privata composta da un lotto edificabile all'interno del quale vengono individuate le linee di massimo ingombro del futuro edificato con la definizione della SUL massima realizzabile, dell'altezza massima e della destinazione d'uso ipotizzata. Fa parte dell'area privata anche la fascia di verde come indicata nella parte grafica della scheda PRG n. 167 "Area Casino Placci", dove collocare il bacino di laminazione pertinente tutta l'area privata, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con oneri della manutenzione a carico del privato.

2 – NORME DI CARATTERE GENERALE

2.1 Il presente Piano è esteso a tutta la proprietà della Società "Gimo Gruppo Immobiliare srl in Liquidazione" e comprende l'intero sub comparto B dove è prevista la trasformazione urbanistica a carattere produttivo/artigianale.

2.2 Il Piano prevede l'individuazione di un unico lotto a cui è attribuita l'intera potenzialità edificatoria ammessa dalle norme di scheda. Nel rispetto delle quote di standard progettate col presente Piano è possibile suddividere il lotto privato in due lotti, disimpegnati da viabilità privata e/o con nuovi accessi dalla viabilità pubblica di progetto a cui attribuire le singole potenzialità edificatorie nel rispetto della SUL massima ammessa da tale Piano. Tali modifiche potranno essere approvate con

- semplice titolo abilitativo 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. 926,65 prevista dal presente Piano rimane in gestione al lottizzante ed 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 All'interno del lotto e/o lotti privati dovranno essere individuati spazi di sosta dei mezzi pesanti in misura adeguata alla effettiva funzione che andrà ad insediarsi.
 - 2.6 I corpi tecnologici di rilievo quale 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 le finiture esterne 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 Piano con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento vigente, previo parere favorevole dell'UTC e dell'Ente Gestore. E' stata individuata anche la collocazione del nuovo impianto di sollevamento delle acque reflue interrato concordato con l'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 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.
 - 2.8 Nella progettazione degli edifici resta l'obbligo del rispetto delle norme contenute nel DPCM 5 Dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" smi. Le norme di scheda prevedono al capitolo "Aspetti Acustici" una distanza minima per la edificabilità pari a 36,00 ml. dalla Via Pana a seguito della Valutazione del Clima Acustico di cui alla Tav. 7 del PRG. Si rimanda in ogni caso alla Valutazione del Clima Acustico allegata al presente Piano.
 - 2.9 L'area a verde privato individuata dalla scheda e ripresa nel presente Piano che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari a circa mq. 7.345 supera la percentuale minima prevista del 30% della Superficie Fondiaria richiesta dall'Art. 32.5 delle NdA del RUE vigente. (S.F. mq. 21.166x30% = mq. 6.499,80) sarà

inoltre piantumata con alberature di media grandezza compatibilmente con le servitù delle reti tecnologiche interrato ed aeree presenti sull'area di intervento.

2.10 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla loro contestualizzazione in sede di progettazione degli edifici.

3 – INDICAZIONI SULLE TIPOLOGIE EDILIZIE

3.1 Al fine di mitigare la presenza dell'insediamento sull'area riducendone l'impatto ambientale, nel progetto dell'edificio e/o 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; come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria le pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fonti rinnovabili per la produzione di energia e/o per elevare la sostenibilità dell'intervento, sarà possibile compensare l'eventuale quota di verde dei tetti con le modalità previste dallo strumento urbanistico generale.

Nella progettazione dell'edificio si dovrà inoltre 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 esterno dovranno essere progettati nel dettaglio nei singoli permessi di costruire, sempre con l'obiettivo di ridurre l'impatto dell'edificio sul territorio.

3.3 Negli elaborati di progetto viene indicata la linea di massimo ingombro dell'edificio all'interno dell'area edificabile, da ritenersi non vincolante.

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;

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, compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede. Qualora siano previsti cambi di destinazioni d'uso ammissibili delle norme 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.

- 3.5 Nel rispetto delle norme in materia, eventuali dislivelli all'interno del macro lotto in confine con altre proprietà esistenti dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento. Il canale consorziale "Fosso Vecchio" non subirà modifiche, rimarrà a cielo aperto mantenendo tutta la fascia di rispetto pertinente a verde permeabile.
- 3.6 Le recinzioni in confine con l'area pubblica, potranno essere realizzate con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante barriera metallica alta 160 cm. lungo i confini privati, in alternativa, è possibile la posa di semplice rete metallica plastificata color verde o sola barriera in ferro alte 180 cm. La posizione dell'accesso al lotto indicato nel presente Piano è indicativa con possibilità di variarne la posizione e la dimensione.
- 3.7 Tutti gli impianti tecnologici privati (es. impianti di raffrescamento, trattamento aria, compressori, ecc.) vanno progettati unitariamente all'edificio/edifici e dovranno essere il più possibile schermati e ben integrati nel progetto architettonico.
- 3.8 I corpi illuminanti posti sull'edificio/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 del fabbricato/fabbricati in ambito di rilascio del Permesso 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 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 la tipologia.