

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.165  
"Area via Cassanigo (S.Andrea)" - SUB COMPARTO 2

UBICAZIONE: Via Bisaura

REV. Febbraio 2024

**COMMITTENTE**  
**LANZONE DUE SRL**  
**GONI MARIO e MATTEO**

**Normativa tecnica  
e tipologie edilizie**

**Fg.64 Mapp. 420Parte-419-173-174**  
**12-24-238-297-298-240**

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA -Studio Topografico Faenza  
VALUTAZIONE AMBIENTALE ED ACUSTICA -Ing. Coni Franca  
GEOLOGIA -Dott. Geol. Marsini Stefano  
RETI FOGNARIE-LAMINAZIONE -Ing. Paolo Ruggieri  
ILLUMINAZIONE PUBBLICA-ACQUEDOTTO -Energia Studio di  
Progettazione Implantistica

**PROGETTISTA**

**NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE  
E TIPOLOGIE EDILIZIE**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla  
scheda di PRG n. 165 “Area Via Cassanigo (S. Andrea)”  
sub comparto 2.

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

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata si pone l'obiettivo di stabilire l'assetto urbanistico dell'area identificata come sub comparto 2 nella scheda di PRG 165 "Area Via Cassanigo (S. Andrea) definendo nel dettaglio la distribuzione e l'estensione delle aree pubbliche comprensive di viabilità e standard pubblico (verde e parcheggio alberato) rapportato alle destinazioni d'uso previste.

Essendo l'area in esame composta da due proprietà distinte sono stati previsti due Stralci Funzionali autonomi di intervento ciascuno corrispondente all'estensione delle singole proprietà.

Anche tutte le reti infrastrutturali e le quote di standard pubblici pertinenti sono stati progettati in modo da rendere autonomi da punto di vista realizzativo ed urbanistico i due Stralci Funzionali così da poterli collaudare per poi procedere con le cessioni delle aree pubbliche separatamente.

Viene altresì definito un'ipotesi di configurazione dei lotti privati all'interno dei due Stralci Funzionali a cui sono attribuite singole potenzialità edificatorie calcolate sulle rispettive superfici territoriali. Il complesso edilizio esistente all'interno dell'area da trasformare collocato in prossimità della carreggiata Autostradale, essendo classificata dal RUE vigente come "edifici di valore culturale – testimoniale", sarà stralciato e ridefinito come "Area a verde privato".

La progettazione privata dei 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.

Il presente Piano prevede anche la sdemanializzazione dell'attuale viabilità vicinale non consorziata mantenendola inalterata come viabilità privata di accesso ai fabbricati esistenti inseriti col presente Piano in "Area a verde privato", e con la servitù di passaggio a favore di Società Autostrade SpA per il transito di mezzi di soccorso fino al cancello esistente sul confine autostradale.

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

2.1 Il presente Piano contempla l'intero sub comparto 2 sul quale insistono i terreni di due proprietà distinte sulle quali sono stati individuati i due Stralci Funzionali denominati

2A corrispondente alla proprietà dei Signori Goni Mario e Goni Matteo e 2B corrispondente alla proprietà della Società “Lanzone Due srl”.

In tali Stralci Funzionali (2A – 2B) così definiti sarà possibile realizzare le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla loro attuazione in maniera autonoma attraverso singoli Permessi di Costruire consentendo così la fine dei lavori, i collaudi e le relative cessioni delle aree, indipendenti tra loro. Nel caso si verificasse tale eventualità di attuazione separata degli stralci il primo ad intervenire dovrà realizzare la configurazione “provvisoria” delle aree pubbliche progettata per consentire il “ritorno” dei veicoli, che dovrà poi essere ripristinata e riportata alla sua configurazione finale di percorribilità di tutta la nuova viabilità di progetto a cura del secondo soggetto che interverrà con riferimento al singolo stralcio. All’interno di ciascuno Stralcio Funzionale (2A- 2B) il Piano individua un’ipotesi di configurazione dei lotti privati a cui vengono attribuite le potenzialità edificatorie espresse in SUL massima realizzabile con altezza massima e percentuale di permeabilità da rispettare. Vengono altresì indicate le linee di massimo ingombro non vincolanti nella progettazione. E’ consentita l’attuazione dei due Stralci Funzionali con un unico Permesso di Costruire.

- 2.2 Il presente Piano prevede le destinazioni d’uso elencate alle lettere “b4” e “c” dell’Art. 3.1 delle Nda di PRG, precisandosi che potranno insediarsi attività compatibili con il territorio circostante dal punto di vista ambientale, come prescritto dalle Norme di Scheda 165. Le quote di SUL produttiva/artigianale assegnate ai singoli lotti potranno essere liberamente spostate in altri lotti, sempre nel rispetto delle SUL massime assegnate ad ogni singolo Stralcio Funzionale (2A – 2B), e delle limitazioni imposte dall’altezza massima e dalla percentuale di permeabilità indicate nel Piano. Tali modifiche saranno da approvarsi con titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge a sola firma della proprietà interessata senza modificare il presente Piano e la relativa convenzione urbanistica.
- 2.3 Sono consentite ulteriori flessibilità attuabili con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge, senza modificare il presente Piano e la relativa convenzione urbanistica di seguito elencate:
- con la firma dei proprietari interessati:
    - accorpare e/o suddividere anche parzialmente i singoli lotti;
    - apportare modifiche alla dividende di due lotti confinanti variandone la superficie fondiaria;
  - con la firma del proprietario interessato e del lottizzante di ogni singolo stralcio funzionale:

- spostare e/o modificare le dimensioni dei passi carrai ai lotti privati che potranno anche essere aumentati di numero nel rispetto delle norme in materia di sicurezza stradale e su parere conforme degli uffici comunali competenti. Tale flessibilità dovrà rispettare la quota di standard minimo richiesta da norme di legge;
- variare la destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e nel rispetto della quantità di standard pubblico progettato nel presente Piano.

2.4 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 scheda 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.

2.5 L'eccedenza di standard individuato nel presente Piano suddiviso nei due singoli stralci funzionali come di seguito indicato:

- Stralcio Funzionale 2A eccedenza di standard pari a circa mq. 561,27;
- Stralcio Funzionale 2B eccedenza di standard pari a circa mq. 361,60;

rimane in gestione ai singoli lottizzanti fino a quando manterranno la proprietà di almeno un lotto edificabile ed è da considerarsi standard pubblico anticipato e potrà essere utilizzato per cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme di scheda e/o da norme vigenti al momento della trasformazione.

Per quanto riguarda lo Stralcio Funzionale 2b l'eccedenza di standard potrà essere utilizzato oltre che per cambi di destinazione d'uso anche per un futuro eventuale ritorno ad ambito produttivo dell'area attualmente identificata a verde privato qualora decadesse il valore culturale – testimoniale dei fabbricati esistenti.

2.6 All'interno dei singoli lotti in fase di progettazione edilizia, in funzione della destinazione d'uso che si andrà ad insediare, sarà necessario prevedere degli appositi spazi di sosta per i mezzi pesanti.

2.7 I corpi tecnologici di rilievo quali le cabine Enel previste a servizio della nuova urbanizzazione risultano già definite nella loro 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 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 sue modifiche e integrazioni. 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 da concordarsi con gli uffici competenti a protezione dei suddetti ricettori al fine di rispettare i limiti imposti da leggi e regolamenti vigenti in materia.
- 2.10 I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla loro contestualizzazione.
- 2.11 Elementi pubblicitari quali totem e/o pali sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti in materia e previo parere degli uffici competenti.

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

- 3.1 Tutti i nuovi edifici dovranno essere progettati nel rispetto delle regole della Bioedilizia di cui alla Delibera di C.C. n. 3485/264 del 12/07/2001 con riferimento alle tipologie specialistiche a destinazione produttiva che comportano particolari tecniche costruttive ed uso di materiali strutturali legati alla tipologia degli immobili alla sicurezza sismica ed alla compatibilità dei costi in relazione ai volumi e grandi superfici realizzate.

La progettazione degli edifici dovrà principalmente orientarsi al miglioramento del benessere ambientale nei luoghi di lavoro prevedendo un uso corretto delle risorse naturali: acqua, calore solare, terreno permeabile. Anche la qualità architettonica del progetto inteso come rapporto armonico tra costruito e non costruito associato ad una semplicità visiva dell'involucro e ad una cura nella scelta delle finiture esterne e dei colori contribuisce al benessere ambientale. Come indirizzo sono da privilegiarsi in via prioritaria la realizzazione di pareti verdi e tetti verdi. Per rispettare le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici e di 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 non realizzata per consentire l'installazione di pannelli fotovoltaici e sistemi di illuminazione naturale, 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 esterne degli edifici, gli infissi ed in genere ogni altro elemento architettonico, anche secondario, dovranno essere progettati nel dettaglio in ambito di Permesso di Costruire di ogni singolo edificio.
- 3.3 Nel rispetto delle norme in materia, eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati 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 alberato lasciando libera da alberature una fascia larga circa 5 ml. dalla sponda del fosso per le necessarie operazioni di manutenzione da parte del competente Consorzio.
- 3.4 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 delle fasce di rispetto indicate nella parte grafica della scheda di PRG 165 relativamente al sub comparto 2.  
Nelle zone pavimentate all'interno dei singoli lotti si consiglia l'utilizzo di pavimentazione porose nei percorsi e nelle zone dedicate alla sosta dei veicoli. Inoltre per preservare l'equilibrio del sistema ecologico deve essere favorita la piantumazione di specie autoctone.
- 3.5 Le recinzioni in confine con l'area pubblica, potranno essere realizzate con muretto in c.a. alto 40 cm. con sovrastante barriera metallica e/o rete metallica alta 120 cm. lungo i confini privati, in alternativa è possibile la posa di semplice rete metallica plastificata colore verde alta 160 cm.
- 3.6 Tutti gli impianti tecnologici privati (es. impianti di raffrescamento, trattamento aria, compressori, ecc.) vanno progettati unitariamente all'edificio e dovranno essere il più possibile schermati e ben integrati nel progetto architettonico.

- 3.7 I corpi illuminanti posti sull'edificio 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 in ambito di rilascio del Permesso di Costruire.
- 3.8 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.