

# COMUNE DI FAENZA

---

## VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA N. 151 AREA "ITALGAS" VIA MALPIGHI - VIA RIGHI

Ubicazione e dati catastali

via Antonio Ferlini - Faenza (RA) \_ Fg. 115 Mapp. 67-501-504-575-577-579

Proprietà/Committente

CMCF soc. coop. - via Righi, 52- 48018 Faenza (RA) - p. IVA 00082020397

---

## RELAZIONE TECNICA

GIUGNO 2013

# Rv

Disegno redatto da: arch. Barbara Assirelli agg. 02 26.06.2013

\\Nas-01\dati\ARCHIVIO\CMCF-Via Malpighi\Elaborati Grafici\Piano Particolareggiato\Variante PP 2013\02v ARCHITETTONICO\_2013.08.14.dwg

---



**COOPROGETTO**  
architettura ingegneria servizi

via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)  
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261  
e-mail: segreteria@cooprogetto.it

Progettista  
**arch. Alessandro Bucci**

Collaboratori  
arch. Barbara Assirelli  
arch. Francesca Mura  
geom. Angela Esposito

---

### Pratiche precedenti

Piano Particolareggiato Prot. n. 776 del 26.07.2006 - Autorizzazione Prot. Gen. n. 29779 del 04.08.2011 - Class 06-01 Fascicolo 7/2010

PdC n. 86 del 04.08.2011 Prot. Gen. 39890 del 14.10.2010 - Class 06-02 Fascicolo 48/2010

Variante al Piano Particolareggiato 45923 del 13.12.2011 - Class 06-02 Fascicolo 48/2010

---

## PREMESSA

L'area d'intervento è situata a Faenza tra via Malpighi e via Risorgimento a ridosso del sottopasso ferroviario.

AREA D'INTERVENTO SUPERFICIE CATASTALE 25310 mq

L'area d'intervento, soggetta a Piano Particolareggiato in Variante di iniziativa privata, è suddivisa in due zone e non più in tre zone, come era precedentemente:

**Zona 01** art.12.6 Zone produttive miste di nuovo impianto all'interno della scheda n. 151  
**Zona 02** art.12.2.2 Zone di completamento a prevalenza produttiva sub A interna alla scheda n.151

Il progetto in variante prevede la realizzazione di un comparto con destinazione mista produttivo, residenziale, direzionale e commerciale.

## VARIANTI AL PROGETTO

Il progetto prevede l'eliminazione del parcheggio pubblico in fregio a Via Malpighi e la formazione di un unico lotto, denominato lotto 1, di Superficie Fondiaria pari a 4401 mq che occupa tutto il lato ovest dell'urbanizzazione.

Sarà necessario, pertanto, approfondire la bonifica bellica dell'area prima occupata dal parcheggio pubblico e ora destinata a lotto privato.

Viene mantenuto l'accesso all'ex-parcheggio che viene ora utilizzato per l'accesso al lotto.

Alla strada di accesso al parcheggio si affianca, in corrispondenza del lotto 1, un'aiuola di 1.70 mt, una pista ciclo-pedonale di 2.50 mt e un'ulteriore aiuola di 1.70 mt sul cui limite si attesta il confine del lotto privato.

La linea di massimo ingombro degli edifici viene arretrata per permettere la realizzazione di un marciapiede privato di larghezza 1 mt.

Su via Malpighi la linea di massimo ingombro si allinea al fronte lato strada della cabina Italgas, mentre sugli altri lati è posta a 5 metri dal confine del lotto.

Viene in parte modificato il bacino di laminazione rendendo potenzialmente allagabile una piccola porzione dell'area edificabile del lotto 3, che, in fase di progettazione architettonica, dovrà seguire una progettazione del tipo "a palafitta" (vedi sez. 5-5- della tav. 02v)

La presente variante consente, nel rispetto del PRG, l'insediamento anche di funzioni commerciali, mantenendo gli altri usi già consentiti e non incrementando le potenzialità edificatorie previste dal Piano Particolareggiato approvato con autorizzazione edilizia prot. gen. 29779 del 04.08.2011 (prot. ed. 776 del 26.07.2006).

Segue, conseguentemente alle modifiche descritte, la verifica degli standard pubblici (15% ST) ed agli standard privati di uso pubblico richiesti dal PRG.

I carichi urbanistici massimi insediabili nel comparto, fermo restando gli usi ammissibili, saranno determinati in funzione di tale quantificazione

## VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ED INDIVIDUAZIONE DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

### **SCHEDA N° 151: AREA "ITALGAS":**

**Zona 01** ST reale = 18582 mq

**art. 12.6 - Zone produttive miste di nuovo impianto all'interno della scheda n. 151**

- Indice di Utilizzazione Territoriale esteso all'intera area: mq/mq ST 0.50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.
- Funzioni residenziali al servizio delle attività per un max. 5% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 10% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art. 31.

**Zona 02** ST reale = 6728 mq

**art. 12.2.2 - Zone di completamento a prevalenza produttiva sub A interna alla scheda n. 151**

- Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0.60 mq/mq
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare nel rispetto dell'art. 5.8.
- Funzioni residenziali al servizio delle attività utilizzando l'incentivo di cui all'art. 31.2.1 limitato al 10% della Sul.

#### **Note:**

- Lo standard pari al 15%, quantificato nell'area disciplinata dall'art. 12.6, potrà essere collocato in funzione alle ipotesi del progetto unitario anche nell'area di completamento art. 12.2.2.
- Dovranno essere rispettate le distanze di legge dall'impianto tecnico GAS.
- Nell'intero comparto di cui alla scheda n. 151, è consentita la sola funzione residenziale pertinenziale alle attività e/o disponibile per i lavoratori di imprese della zona.

## **POTENZIALITA' MASSIMA DI SCHEDA**

### **ZONA 01 - potenzialità massima**

art. 12.6 - Zone produttive miste di nuovo impianto all'interno della scheda n. 151

ST = 18582 mq

UT = 0.5 mq/mq

SUL max potenziale =  $18582 \times 0.5 = 9291$  mq destinazioni d'uso di cui all'art. 3.1 delle N.d.A. B1/B2/B4/C/E

di cui SUL max destinazione d'uso di cui all'art. delle N.d.A. 3.1 A (residenziale) =  
= 929.10 mq (= 10% indice di utilizzazione territoriale come da scheda)

### **ZONA 02 – potenzialità massima**

art. 12.2.2 - Zone di completamento a prevalenza produttiva sub A all'interno della scheda n. 151

ST = 6728 mq

UF = 0.6 mq/mq

SUL max potenziale =  $6728 \times 0.6 = 4036.80$  mq destinazioni d'uso di cui all'art. 3.1 delle N.d.A. B1/B2/B4/C/E

di cui SUL max destinazione d'uso di cui all'art. delle N.d.A. 3.1 A (residenziale) =  
= 403.68 mq (= 10% SUL totale di progetto come da scheda)

SUL max destinazione d'uso di cui all'art. delle N.d.A. 3.1 B3 (commercio al dettaglio) =  
= 403.68 mq (= 10% indice di utilizzazione territoriale come da art. 12.2.2) +  
\*807.36mq (= 20% indice di utilizzazione territoriale come da scheda derivante da incentivo art. 31.2.1) =  
= 1211.04 mq

#### **\* Art. 31.2.1**

Richiesta di standard verde privato di uso pubblico aggiuntivo

SUL commerciale (parte in aumento rispetto al 10% SUL max progetto) · 1,50

## AGGIORNAMENTI "CONTEGGI RESIDUI SUL"

Piano Particolareggiato	SUL per singoli interventi		SUL Residua per futuri interventi
SUL di progetto prot. 30179/2012	PdC n. 119/2012	SCIA n. 24574/2013	
SUL max REALIZZABILE <b>13327.80 mq</b>			SUL max RESIDUA <b>11855.12 mq</b>
Destinazioni ammesse: A – legato all'attività B1/B2/B3/B4/C/E	B/4 = 1.443,50 mq	B/4 = 29,18 mq	Destinazione ammesse: A – legato all'attività B1/B2/B3/B4/C/E
Con una previsione massima di:  A (legato all'attività) = 1332.78 mq  B/3 (art. 12.2.2) = 403.68 mq B/3 (art. 31.2.1) = 807.36 mq	//	//	Con una previsione massima di:  A (legato all'attività) = 1332.78 mq  B/3 (art. 12.2.2) = 403.68 mq B/3 (art. 31.2.1) = 807.36 mq

## AGGIORNAMENTI "CONTEGGI STANDARD"

### NB

- Per le destinazioni d'uso art. 3.1 delle NdA, nello specifico **A (legato all'attività)/B4/C** si detrae dal residuo (A.1) la quota del 15% della St di pertinenza alla SUL di progetto;
- Per le altre destinazioni ammesse art. 3.1 delle NdA, nello specifico **B1/B2/B3/E** si detrae:
  - a) dal residuo (A.1) la quota del 15% della St di pertinenza alla SUL di progetto
  - b) dal residuo (A.2) si detrae la differenza fra il conteggio come da art. 5.8 e il risultato del punto a)

Piano Particolareggiato		Standard per singoli interventi		RESIDUO STANDARD	
Standard richiesto da scheda		Standard di progetto Prot. 30179/2012	Pdc n. 119/2012	SCIA n. 24574/2013	(A)
<b>1</b>	15% ST 18582 mq x 15 % = 2783.30 mq	<b>+ 2805.00 mq</b>	- 303.80 mq (x)	- 6.14 mq (y)	<b>+ 2495.06 mq</b>
<b>2</b>	art. 5.8 NdA	<b>+ 3092.00 mq</b>	--	--	<b>+ 3092.00 mq</b>
<b>3</b>	art. 31.2.1 NdA	<b>+ 1162.00 mq</b>	--	--	<b>+ 1162.00 mq</b>

### ESEMPIO DIMOSTRATIVO DI CONTEGGIO (x; y)

$$x = \frac{\text{Standard pubblico di progetto}}{\text{SUL max realizzabile}} \cdot \text{SUL di progetto} = \frac{2805.00 \text{ mq}}{13327.80 \text{ mq}} \cdot 1443.50 \text{ mq} = 303.80 \text{ mq}$$

$$y = \frac{\text{Standard pubblico di progetto}}{\text{SUL max realizzabile}} \cdot \text{SUL di progetto} = \frac{2805.00 \text{ mq}}{13327.80 \text{ mq}} \cdot 29.18 \text{ mq} = 6.14 \text{ mq}$$

### NB:

\_ Le superfici utili lorde per destinazione d'uso individuate dal presente Piano Particolareggiato potranno essere distribuite all'interno dei vari lotti nel rispetto delle linee di massimo ingombro, altezze massime e prescrizioni degli Enti, così come stabilito dal SIO Scheda di PRG n. 151 "Area Italgas" via Malpighi - via Righi Prot. Gen. 13357 del 28.03.2013.

\_ La quota in esubero di spazi a uso pubblico rimane a disposizione per eventuali e futuri cambi d'uso.

\_ Eventuali cambi d'uso, nel rispetto degli standard ceduti, sono possibili e non comportano variante al Piano Particolareggiato.

## **PERMEABILITÀ MINIMA LOTTI PRIVATI**

La richiesta di superficie permeabile minima dei singoli lotti privati potrà essere verificata globalmente.

Permeabilità minima (20%) \*

Lotto 1 = 4401 mq  
Lotto 2 = 3648 mq  
Lotto 3 = 5808 mq  
13857 mq x 20%= 2771.40 mq

La superficie permeabile di progetto ipotizzata per il lotto 3, pari a 3175 mq, potrà assolvere alla richiesta di permeabilità minima del 20% dei lotti privati pari a 2771.40 mq.

\* Qualora si acceda agli incentivi dell'art. 31 del PRG, i lotti privati dovranno assolvere alla richiesta di permeabilità minima pari al 25%.

Si rimanda pertanto ai singoli Permessi di Costruire per l'intervento edilizio diretto la verifica della disponibilità di superfici permeabili con verifica globale per l'intero comparto e non solo del singolo lotto.

Il tecnico progettista

**Arch. Alessandro BUCCI**