

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

NORME TECNICHE

GIUGNO 2013

NTv

Disegno redatto da: arch. Barbara Assirelli agg. 01 19.03.2013

\\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

NORME DI RIFERIMENTO PER L'EDIFICAZIONE DEL COMPARTO

USI: previsti da PRG per la zona in oggetto, da PRG (art. 3.1 delle NTA vigenti):

A - funzioni abitative e servizi strettamente connessi; [esclusivamente legato all'attività come da parere di Scheda 151]

B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale:

b1) funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche.

b2) funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;

b3) attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici; nel territorio extraurbano, così come delimitato dal PRG ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., e negli ambiti territoriali individuati con la perimetrazione di cui all'art. 27.1, per esercizi pubblici si intendono anche le attività di turismo rurale come disciplinate dal Titolo II della l.r. 28 giugno 1994 n. 26;

b4) artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Si considerano attività di commercio all'ingrosso anche quelle che prevedono congiuntamente la vendita al dettaglio dei seguenti prodotti: macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

Nelle zone di cui agli artt. 11 [Zone urbane consolidate produttive miste]; art. 12 [Zone urbane di trasformazione] con esclusione dell'art. 12.6.5 [Ampliamento attività esistenti (distillerie)] e art. 12.6.6 (Distillerie esistenti), è sempre consentito esercitare, congiuntamente all'ingrosso, oltre ai prodotti sopra elencati, anche i seguenti: mobili; elettrodomestici – apparecchi radio-TV – elettronica – personal computer - telecomunicazioni; animali vivi e articoli per il loro allevamento; prodotti per

l'agricoltura; articoli per sistemi di sicurezza; articoli di nautica; articoli per il giardinaggio; audiovisivi; articoli di vetreria.

Nei suddetti casi di vendita congiunta di ingrosso e dettaglio, limitatamente alle superfici individuate per la vendita al dettaglio, occorre reperire il parcheggio nella quantità e con le modalità previste per il commercio al dettaglio all'art. 5.8; inoltre dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione, quando dovuto, nella misura prevista per il commercio al dettaglio. Ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs 31 marzo 1998 n°114 è vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso salvo deroghe stabilite dalla Regione. Resta salvo il diritto acquisito dagli esercenti per le attività esistenti.

C - funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b4, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;

E - funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

LOTTE PRIVATI: I lotti privati, fermo restando i limiti definiti dal presente piano, potranno essere frazionati e attuati tramite Permessi di Costruire diretti.

TIPOLOGIE: In relazione alla definitiva configurazione dei lotti privati, derivante dai eventuali e successivi frazionamenti, nel rispetto del presente piano, sono previste tipologie in linea o a blocco isolato. Un eventuale progettazione che esula dalle tipologie sopracitate è ammessa purché venga contestualizzata nell'area e nel carattere produttivo dell'area.

ALTEZZE: L'altezza massima consentita è di mt 12.00, ad esclusione dei volumi tecnici e/o corpi scala.

MASSIMO INGOMBRO: Le facciate dovranno essere contenute all'interno delle linee di massimo ingombro così come indicate negli elaborati grafici (vedi tav 02v). Insegne, cornici e piccoli aggetti possono derogare dalle linee di massimo ingombro.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA: Le superfici utili lorde per destinazione d'uso individuate dal presente piano particolareggiato potranno essere ubicate liberamente all'interno del comparto nel rispetto delle linee di massimo ingombro, altezze massime e prescrizioni degli enti.

Eventuali cambi d'uso saranno possibili nel rispetto della verifica dello standard ceduto senza comportare variante al Piano Particolareggiato, secondo le indicazioni della tav. Rv "relazione tecnica".

Qualora si acceda agli incentivi dell'art. 31 del PRG, tutti gli interventi dovranno soddisfare i requisiti B+V+R+E.

ACCESSI PRIVATI: La modifica degli accessi ai lotti privati di progetto e l'apertura di nuovi passi carrai per comprovate motivazioni, sono possibili e non comportano variante al Piano Particolareggiato.

FRONTI STRADA: particolare cura dovrà essere posta nell'elaborazione dei progetti sia nella scelta dei materiali sia nella composizione architettonica.

Dovrà essere evitata la realizzazione di elementi incongrui o edifici che non si integrino con il complessivo aspetto architettonico.

INSEGNE: le insegne dovranno essere posizionate all'interno della sagoma dei fabbricati, sulle facciate sono escluse insegne a bandiera o a traliccio sulla sommità degli edifici.

RECINZIONI:

Le recinzioni dovranno avere una altezza minima pari a 150 cm e potranno essere realizzate:

- a. in grigliato metallico tipo Orsogrill in acciaio zincato verniciato a fuoco colore RAL o lamiera metallica stirata o microforata su muretto in c.a.;
- b. qualora si voglia privilegiare l'impatto naturalistico, potranno essere realizzate recinzioni in rete metallica plastificata in abbinamento a siepe. (vedi tav. 13v)

CONTATORI: I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere progettati in maniera integrata con i fabbricati e/o le recinzioni e potranno prevedere l'inserimento di sportelli per l'accesso ai contatori realizzati in armonia con le facciate e/o le recinzioni stesse.

VANI TECNICI: eventuali volumi tecnici previsti in copertura dovranno prevedere la realizzazione di schermature per evitare che i corpi tecnici siano direttamente visibili dalle aree pubbliche.

VERDE PRIVATO:

Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione del verde all'interno dei lotti privati.

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

La superficie permeabile di progetto ipotizzata per il lotto 3, pari a 3217 mq, assolve alla richiesta di permeabilità minima del 20% dei lotti privati pari a 2796 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.

BARRIERE ARCHITETTONICHE: La progettazione privata dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia: resta comunque l'obbligo, per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio ed in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica, garantire l'accessibilità, ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche per persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

PROTEZIONE ACUSTICA: Nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91 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.