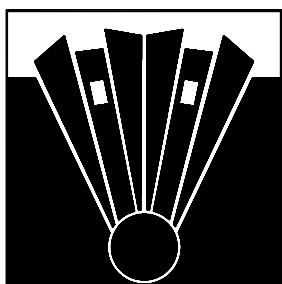


# COMUNE di FAENZA

## Piano Particolareggiato di iniziativa privata scheda n.64 "area via Saldino" - REDA 3 -

PROPRIETA'



**AURORA s.r.l.**

Viale Marconi 28/6 - Faenza (RA)

Tel: 0546-25000 - Fax: 0546-611057

e-mail: [info@aurorafaenza.it](mailto:info@aurorafaenza.it)

P.I. e reg. Imprese RA: 00461900391

Rev. 4 LUGLIO 2016

TAVOLA

**23**

OGGETTO

**Norme Tecniche Attuative**

SCALA

DATA

**Lug 2016**

## - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

**Art.1** – Le presenti norme d’attuazione sono parte integrante e sostanziale del “Piano Particolareggiato – Area via Saldino.”

**Art.2** – Ai fini dell’applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle definizioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente.

### **Art.3** – NORME DI CARATTERE GENERALE

- a) l’altezza massima dei fabbricati non può essere superiore a ml. 8,00 nei lotti 4-5-8-9-10-11-12-13-14 e ml. 9,50 nei lotti 6-7 come da schema tipologico (allegato A) e risulta dalla differenza fra la quota del marciapiede e la quota derivante dall’intersezione della parete esterna con l’intradosso del solaio di copertura;
- b) la distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini di proprietà, se non diversamente stabilito nella tav. n.6 del Piano Particolareggiato, dovrà essere di ml.5,00, mentre resta l’obbligo di mantenere una distanza minima di ml.10,00 fra le pareti finestrate;
- c) i corpi edilizi dovranno attestarsi obbligatoriamente sulla linea del filo edilizio, così come individuati nella tav. n.6, per l’intero sviluppo del prospetto del fabbricato con la sola esclusione del portico e del cornicione;
- d) nel rispetto della quantità del volume ammesso dal Piano Particolareggiato è comunque consentito, al momento della presentazione dei progetti edilizi, l’accorpamento, la traslazione o la frammentazione dei lotti nel rispetto delle distanze dei confini, dai fili edilizi, dall’altezza massima degli edifici e dall’assetto viario. E compresa la correzione e il perfezionamento degli schemi tipologici previsti nel presente progetto, essendo schemi puramente indicativi;

**Art.4** – Nel progetto degli edifici dovrà essere particolarmente curata la qualità dell’architettura e dei materiali esterni. I materiali di finitura, secondo il tipo di progetto, dovranno essere compresi tra quelli usuali, intonaco, mattone a vista, pietre naturali e legno.

#### Art.5 – TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI:

- le coperture dovranno essere a falde con una pendenza massima del 35% da eseguirsi come da allegato “B” (piante delle coperture);
- il manto di copertura in elementi di cotto (coppi, tegole, portoghesi, ecc.);
- è consentito, a filo di falda, l’eventuale inserimento di lucernai;
- l’eventuale oggetto del cornicione avrà una sporgenza massima di 70 cm., escluso il canale di gronda;
- è ammessa la realizzazione di terrazzi completamente incassati all’interno del coperto;
- i comignoli dovranno essere del tipo come da disegno allegato “D”;
- eventuali logge dovranno essere realizzate all’interno del filo edilizio.

#### Art.6 – MATERIALI E FINITURE.

Nei nuovi corpi edilizi si predilige l’uso di materiali e finiture in linea con quelli tradizionali della zona e più dettagliatamente:

- tutte le lattonerie dovranno essere realizzate in rame;
- i parametri murari in vista potranno essere eseguiti con mattoni facciavista, pietre naturali, intonaci, ecc.;
- le tinteggiature con colori caldi a base di calce;
- bancali e soglie in pietra serena o altra pietra naturale, cotto o mattone a forte spessore, con esclusione dei graniti;
- gli infissi esterni oscuranti e i portoncini d’ingresso dovranno essere realizzati in legno o in alluminio verniciato, con esclusione delle tapparelle;
- grate ed elementi in ferro verniciati con colori scuri;
- le recinzioni sui fronti stradali potranno prevedere muretti in c.a. sormontati da barriere metalliche a disegno semplice, fino ad un’altezza complessiva non superiore a ml. 1.50 (allegato “C”);
- le recinzioni poste tra le singole proprietà dovranno essere realizzate con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata color verde, fino ad un’altezza massima di ml. 1.35;
- il blocco campanelli, citofoni, cassette postali e numeri civici dovranno essere progettati in modo organico, come da schema allegato alla presente normativa; sono vietate tettoie e pensiline sulle recinzioni;
- l’impianto di condizionamento è da prevedersi con soluzioni non a vista;
- le pavimentazioni esterne dei singoli lotti dovranno essere realizzate con materiali naturali o in elementi autobloccanti

#### Art.7 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

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, garantire l'accessibilità, ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche per persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

#### Art.8 – SPAZI A VERDE PRIVATO

In fase di progettazione dell'edificato all'interno di ogni singolo lotto, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 4.4.4 delle N.d.A. del vigente P.R.G.

Dovrà pertanto essere lasciata a verde permeabile almeno il 25% della superficie fondiaria pertinente all'intervento (tav.6).

Nell'area a verde privato vanno piantate le alberature di cui all'art.24 N.d.A.

(1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di area di proprietà pertinente ad ogni singolo intervento).

#### Art.9 – PERMEABILITA' DEI SUOLI

In fase di progettazione dell'edificato all'interno di ogni singolo lotto, dovrà essere rispettato il disposto di cui all'art. 4.4.3 delle N.d.A. del vigente P.R.G.

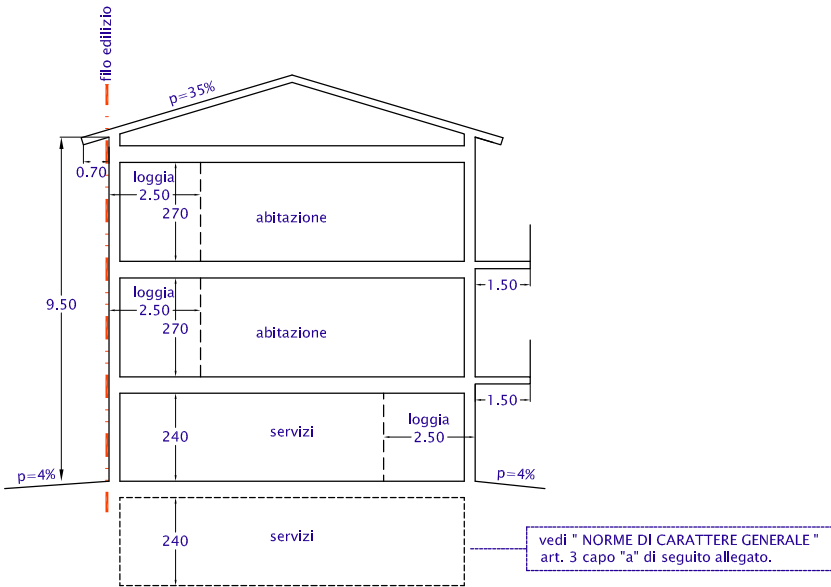
Dovrà essere prevista una vasca di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree a verde all'interno di ogni singolo lotto (tav.13).

#### Art.10 – PROTEZIONE ACUSTICA

Per quanto riguarda la progettazione degli edifici, nel rispetto della normativa vigente, si dovrà tener conto anche delle indicazioni contenute nella relazione sull'analisi dell'impatto acustico e clima acustico facente parte del presente Piano Particolareggiato (tav. n.5). Resta comunque l'obbligo, in fase di progettazione, il rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 "determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

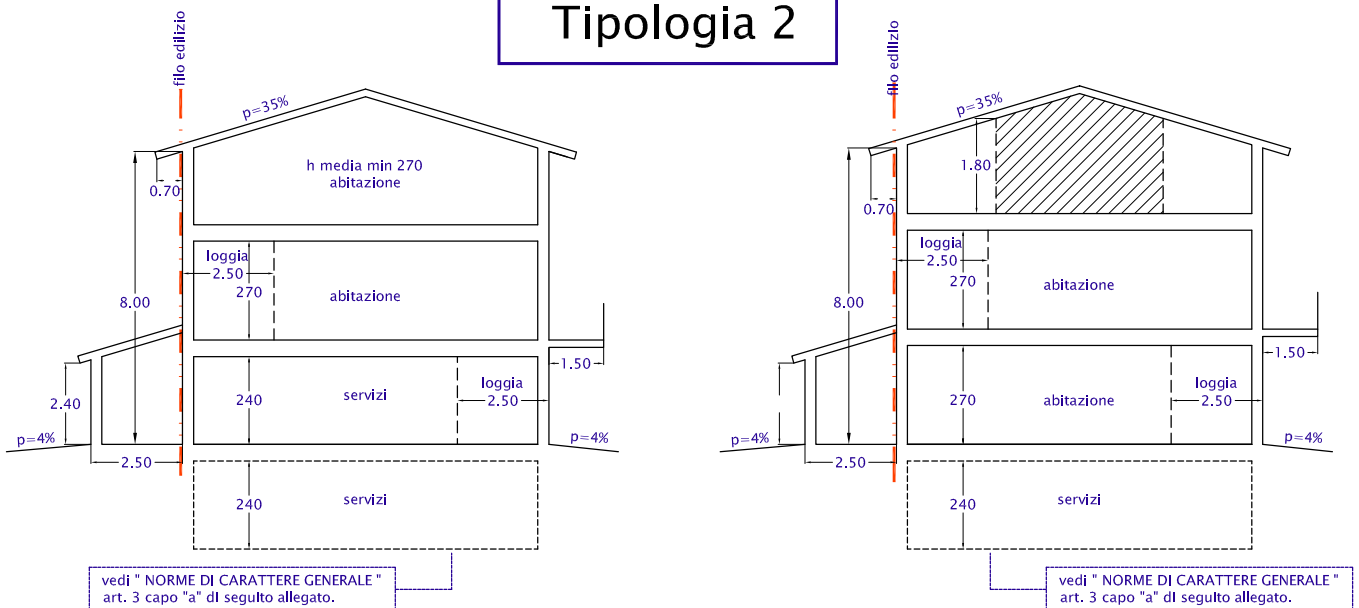
Tipologia fabbricati

Tipologia 1



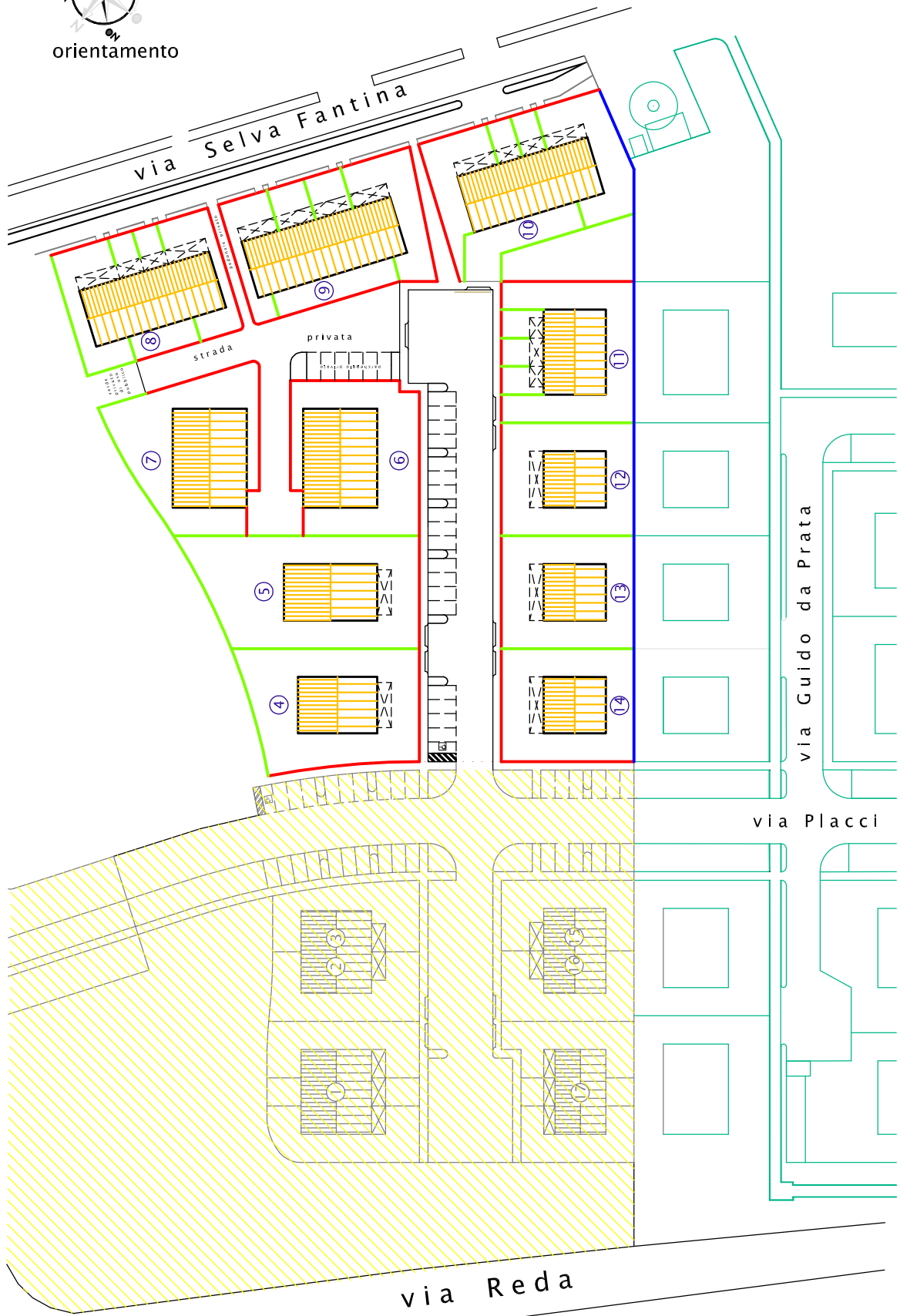
- l'altezza massima è di ml. 9.50 come da schema allegato
- nell'ambito di questa altezza è possibile variare le singole quote dei solai
- la tipologia 1 viene proposta nei lotti: 6-7

Tipologia 2



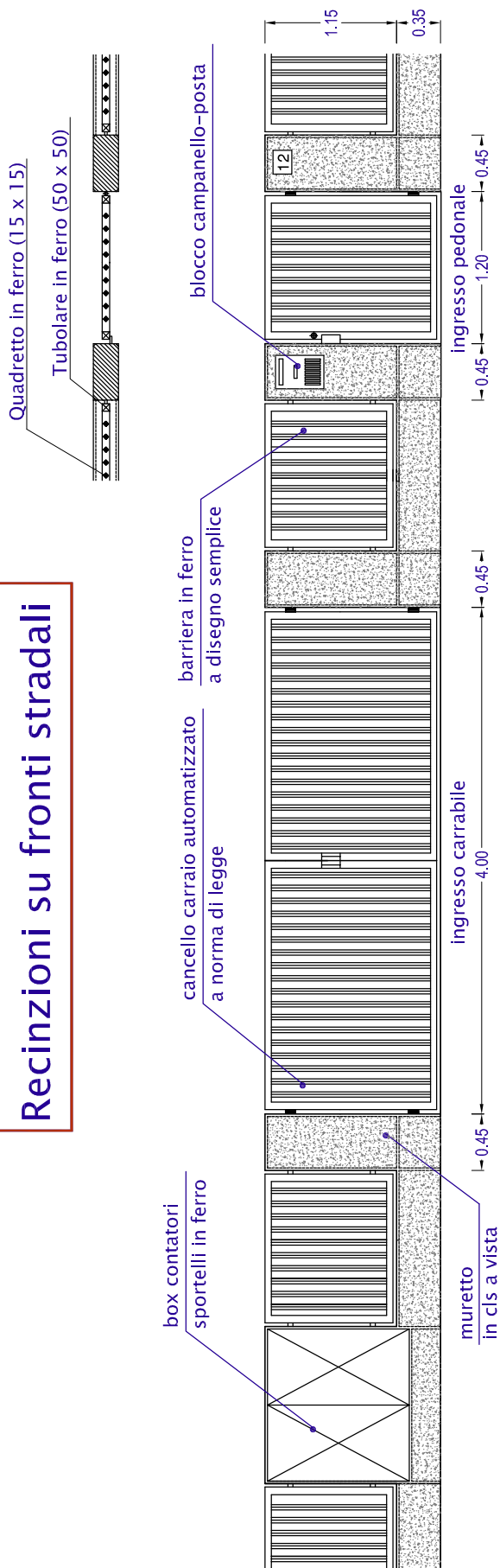
- l'altezza massima è di ml. 8.00 come da schema allegato
- nell'ambito dell'altezza max. è possibile variare le singole quote dei solai all'interno dell'edificio.
- la tipologia 2 viene proposta nei lotti: 4-5-8-9-10-11-12-13-14

Piante delle coperture

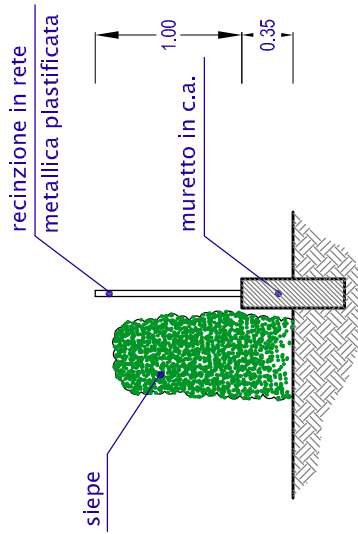


 area interessata da PROGETTO UNITARIO

Recinzioni su fronti stradali

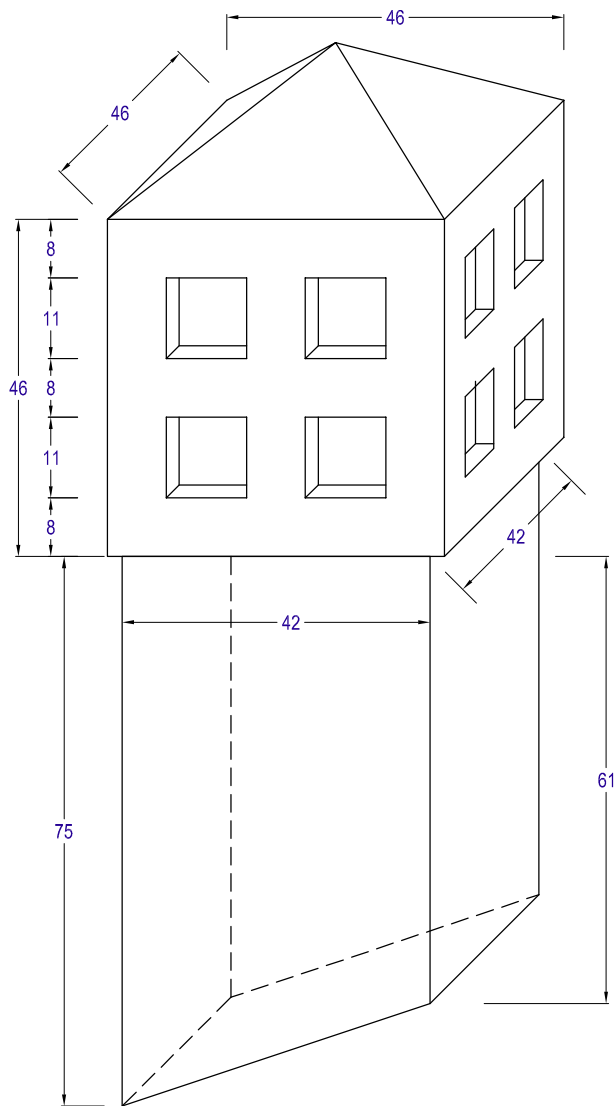


Recinzioni su lotti interni



particolare camino

scala 1:10



spessore cm.5

spessore cm.4