

COMMITTENTE

COABI
Società Cooperativa
Via Cavour, 30 - FAENZA
www.coabi.it
coabi@coabi.it
Tel. 0546.26028
Fax. 0546.680085

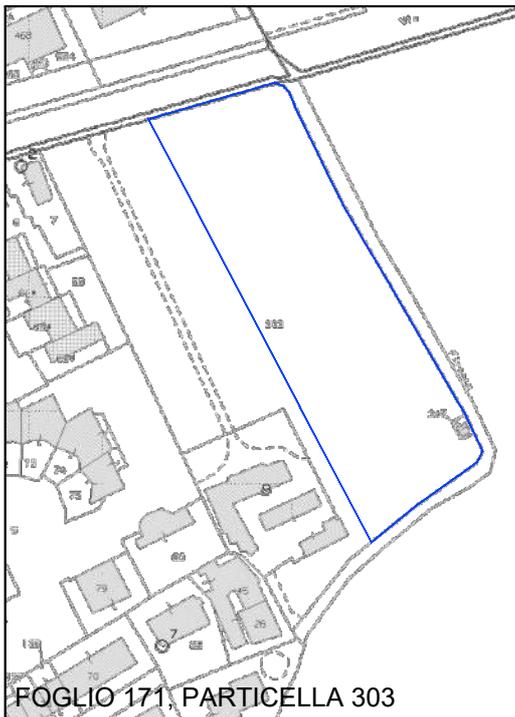


PROGETTO

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
EX ART. 4 DELLA L.R. 24 DEL 21/12/2017**

COMUNE DI FAENZA - AMBITO 04 - FIUME LAMONE - VIA FIRENZE - AREA "GHILANA"

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
SCALA 1:1000**



FOGLIO 171, PARTICELLA 303



OGGETTO TAVOLA

**RELAZIONE
NORMATIVA
TECNICA DI
ATTUAZIONE
(N.T.A.)**

STATO

TIMBRI

TAVOLA

DOC05

SCALA

CODICE COMMESSA 0142

DATA 15.01.2021

PROGETTISTI

Arch. Maria Cristina Violani
Arch. Riccardo Casamassima
Geom. Andrea Bertoni

V I O L A N I A S S O C I A T I

ARCH. RICCARDO CASAMASSIMA ING. GUIDO VIOLANI ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI GEOM. GIOVANNI VIOLANI

Via Bergantini, 6 - 48018 Faenza RA Italy - Tel (+39) 0546 680844 (r.a.) Fax (+39) 0546 699446

riccardo.casamassima@violaniassociati.it www.violaniassociati.it segreteria@violaniassociati.it

RELAZIONE NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

Oggetto e finalità dell'Accordo Operativo

Il presente Accordo Operativo assume il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. 24/2017, e ha come scopo quello di definire un nuovo impianto urbano per il comparto della Ghilana, con particolare attenzione all'accessibilità e alla fruibilità dell'intera area.

Tutte le opere previste sono state progettate in coerenza con quanto programmato in sede di Manifestazione di Interesse, approvata con Deliberazione n. 2 del 28/02/2020 dal Consiglio dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina.

Il progetto urbano identifica, all'interno di una superficie territoriale totale di 7.130 mq, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e una superficie fondiaria edificabile di mq 4.340 a destinazione residenziale, con una superficie lorda S.L. massima di mq 1.711.

Nel progetto si ipotizza una suddivisione dell'area privata di 4.340 mq in massimo 6 lotti regolari, con accessi dalla viabilità pubblica di progetto.

Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alla D.G.R. n. 922 del 28/06//2017.

Norme di carattere generale

Le presenti norme costituiscono la disciplina degli interventi per la progettazione definitiva delle nuove costruzioni.

Superfici edificabili

La Superficie Lorda SL massima è di mq 1.711, divisa sui 6 lotti edificabili previsti: lotto 1 mq 286 - lotti da 2 a 6 mq 285

Ingombri distanze e altezze

Gli edifici principali devono essere costruiti entro la linea di massimo ingombro indicata nella TAV 03.

Possibilità di costruire, oltre la linea di massimo ingombro, piccoli annessi da giardino, come definiti dalle norme vigenti.

Distanza minima dai confini mt 3 – sul lato a confine con il marciapiede, distanza minima mt 5 dal marciapiede.

Possibilità di costruire fino al confine, entro la proprietà, in accordo con la proprietà del confine interessato.

Possibilità di realizzare vedute, sui lati di divisione tra i singoli lotti, anche a distanza di 6 metri (3+3 sui confini) *“intendendosi i fabbricati come gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati ...”*, ai sensi Art 9 D.M. 1444/1968;

Altezza massima mt 8,50.

Permeabilità dei suoli

Il minimo indice di permeabilità dei lotti è del 40% della Superficie Fondiaria. Nella superficie fondiaria è compresa la porzione di terreno privato fuori dalle recinzioni, confinante con il marciapiede.

Ogni lotto dovrà assolvere al suo interno le opere per la laminazione delle acque.

Ai fini dei calcoli di invarianza idraulica potrà essere utilizzata qualsiasi pavimentazione di tipo filtrante, calcolando la permeabilità con gli indici indicati nelle schede tecniche dei produttori.

Recinzioni

L'obiettivo è di garantire sicurezza e privacy con il minor impatto visivo sul contesto ambientale circostante.

Sui confini interni tra i lotti, con la villa Ghilana, con il parcheggio pubblico e con il verde pubblico su via Firenze, dovranno essere previste e/o mantenute in essere siepi di altezza non minore di 1,50 mt. All'interno delle proprietà, nascoste dalle siepi, potranno essere realizzate recinzioni di qualsiasi tipo con altezza massima 1,50 mt.

Lo stesso sul lato strada, a 2,50 mt dal confine con il marciapiede, con altezza siepi non minore di 1,80 mt e recinzioni con altezza compresa tra 1,50 e 1,80 mt.

Ingressi

In corrispondenza degli accessi ai lotti, di larghezza totale mt 6, si dovranno prevedere cancelli in ferro verniciato tinte pastello, con lamiera piena con eventuali decori con taglio laser a piacere, montati su pilastri in ferro a sezione quadrata e testa piatta, alti come i cancelli. Ingombro totale max 2,90 mt – h. max 1,80 mt.

Le nicchie contatori, i campanelli e le buchette posta, dovranno essere posizionate possibilmente nei tratti di recinzione perpendicolari ai cancelli, integrate in pannelli o con sportelli di copertura in ferro verniciato come i cancelli.

Norme specifiche sulle tipologie edilizie

Ai fini della qualità urbana si è posta attenzione a non eccedere nelle potenzialità edificatorie dell'area, a limitare l'altezza dei fabbricati, ad assicurare la presenza di barriere verdi per mitigare l'impatto visivo degli edifici, a far realizzare gli ingressi con una sola tipologia di cancello, a realizzare il marciapiede e una fascia privata di 2,50 mt con battuto di ghiaia di colore chiaro, dall'effetto "naturale, a mantenere il filare di pini, non di pregio botanico ma ormai "parte del paesaggio".

È invece precisa intenzione del proponente non limitare la creatività architettonica dei singoli fabbricati con vincoli di tipo prescrittivo sulle tipologie, sui materiali, sulle tecniche. Si deve solo prevedere:

- una classe energetica minima A4 con possibilità di installare pannelli fotovoltaici sulle coperture.
- Tipologie mono o bifamiliari con possibilità di realizzare piani interrati e relative rampe di accesso carrabile.

Si riportano alcuni casi esemplificativi e non esaustivi delle tipologie edilizie nella TAV. 04.