

DOC 10

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

N.T.A.

(vd tavole 03 e 06.1 06.2)

Oggetto e finalità dell'Accordo Operativo

Il presente Accordo Operativo assume il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo.

Si basa sulla scheda PSC ambito 04 fiume Lamone-via Firenze 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.

1. NORME DI CARATTERE GENERALE DEL COMPARTO

Le presenti norme costituiscono la disciplina degli interventi per la progettazione definitiva delle nuove costruzioni. Per tutto quanto non attualmente indicato o specificato si fa rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione NTA del vigente RUE.

Superficie territoriale

Mq 7.130

Superficie fondiaria

Mq 3.912

Numero lotti

Massimo n. 6 lotti, accorpabili tra loro o modificabili sui confini perpendicolari alla strada, senza necessità di modifiche alla Convenzione urbanistica.

Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammessa

Con riferimento all'art. 32.8 delle NTA del RUE.

Mq 1.711- ripartita sui lotti come da tavola 03, con possibilità di trasferirne max il 30% da un lotto all'altro, oltre a quanto previsto dall'art 14bis della L.R. 23/2004.

Nel caso di accorpamenti tra lotti, le relative SUL si sommeranno.

Ingombri

Gli edifici devono essere costruiti entro la linea di massimo ingombro.

Oltre la linea di massimo ingombro è consentita la costruzione di piccoli annessi da giardino o pergolati o gazebo, come definiti dalle norme vigenti.

Distanze dai confini

Distanze minime edifici: lato parco Ghilana mt 5, altri lati mt 5. Vd schema massimo ingombro tav. 6.1

Distanze minime pergolati: come da art 65 tavola P5 NTA vigenti.

Distanze minime tettoie sui posti auto privati: cm 50

In accordo tra i proprietari, possibilità di costruire in aderenza sul confine annessi di servizio, quali ad es garage, serre vetrate o pergolati, purché con h. max 2.70.

In caso di fusione di più lotti, tali distanze saranno riferite all'intero lotto risultante.

Altezza massima dell'edificio

Con riferimento all'art. 2 delle NTA del RUE.

Altezza massima mt 9.50 - vd schema tav 6.2 progetto architettonico tipologie edilizie.

È ammessa la realizzazione di piani interrati, che non concorrono al calcolo della SUL, previa analisi di rischio idraulico a carico dei singoli interventi.

2. PRESTAZIONI ART. 26 TAV P.2 RUE

PRESTAZIONE SICUREZZA

Trattenimento acque

Ogni lotto dovrà assolvere la propria quota di laminazione con calcoli ai fini dell'invarianza idraulica riferiti alle norme di settore.

Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico: La dotazione del parcheggio risulta interamente soddisfatta dalle opere di urbanizzazione del comparto.

PRESTAZIONE SOSTENIBILITÀ

Riduzione di impatto edilizio

Superficie permeabile minima pari al 40% della superficie fondiaria.

Alberature

Le alberature previste nella TAV 04 sono a compensazione dell'abbattimento delle piante esistenti per tutta l'area di intervento. A carico dei singoli lotti, in fase di attuazione, rimangono:

- La piantumazione di n. 14 alberi, così ripartiti: lotti 1 e 6 n.3 alberi – lotti da 2 a 5 n.2 alberi.
- La piantumazione di ulteriori alberi e siepi, in coerenza con l'art. 26.3 lett b) delle NTA del RUE, nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 mq di Sf.

Riutilizzo acqua piovana

Il sistema di accumulo sarà previsto a carico dei singoli interventi.

Efficienza energetica

Il rispetto della normativa in materia di risparmio energetico sarà a carico dei singoli interventi.

PRESTAZIONE IDENTITÀ

Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

Gli edifici saranno realizzati prevedendo un alto livello di accessibilità con percorsi privi di ostacoli architettonici dalla via pubblica fino alla completa fruibilità del piano terra, nel pieno rispetto L13/89 DM 236/89 e succ.

3. ARCHITETTURA - TIPOLOGIE EDILIZIE

Destinazione d'uso

Con riferimento all'art. 3.1 delle NTA del RUE

a) Residenziale

d1) funzioni di servizio di tipo diffusivo (15% sul): sanitarie (ambulatori privati)

d2) funzioni direzionali (15% sul): studi professionali

Tipologie edilizie

Sono ammesse tutte le tipologie edilizie, connotabili dall'esterno come unico fabbricato, con la possibilità di ricavare bifamiliari o ville con alloggio di servizio.

Architettura

Il progetto prevede uno "stile moderno", con forme razionali pulite e funzionali, grandi vetrate, pareti rifinite prevalentemente a intonaco con inserti o rivestimenti in legno – lamiera e corten, cotto faccia a vista, marmi.

Non è previsto il richiamo alla tipologia tradizionale "simil rurale", sia nelle forme generali che nei dettagli.

Coperture

Sono previste coperture piane, con possibilità di realizzare lastrici solari fruibili e a falda, con pendenza 10%, senza sportico tradizionale.

La finitura e il colore del manto sono liberi in quanto quasi invisibili. Non è previsto l'uso di manti tradizionali in cotto.

Le grondaie sono a scomparsa nello spessore della muratura.

Camini, comignoli, sfiati potranno essere in muratura o metallo con forme semplici e razionali.

Nel caso di tetto piano con lastrico fruibile, per parapetti, pergolati e fioriere, devono essere rispettate le distanze minime come da schemi tav. 6.2, con lo scopo di "abbassare" visivamente l'altezza dell'edificio.

Nel caso di tetto piano, gli impianti in copertura, es fotovoltaico, devono essere occultati con carter perimetrali – vd tav 6.2 - di qualsiasi materiale, di colore chiaro tale da rendersi poco visibile.

Nel caso di tetto piano con lastrico fruibile, tutti i materiali, le finiture e i colori devono essere improntati alla massima "leggerezza visiva" per ridurre l'impatto visivo.

Lattonerie

Possono essere installate esternamente. Di qualsiasi materiale, con colore coerente e armonizzato con il colore prevalente delle pareti. Stesso colore per scossaline, pluviali, cassette pluviali. No finitura inox o alluminio naturale.

Soglie e bancali

In qualsiasi tipo di pietra o marmo.

Materiali e colori prospetti

Nelle pareti esterne deve prevalere la finitura a intonaco con possibili inserti di materiali tipo legno, marmi o pietre, laterizio faccia vista, rivestimenti metallici, corten.

Libertà di scelta del colore e delle combinazioni con esclusione dei colori accesi: gialli, verdi, rossi, viola e rosa.

Infissi

Infissi di tutte le tipologie con colori integrati con quelli dei prospetti: preferibilmente chiari o in legno mordenzato. Vetrate di ogni colore: extra chiaro, blu, verde, rosso. No vetrate a specchio o fumè marrone.

Consentito qualsiasi sistema di oscuramento ad esclusione di scuri o persiane esterne di tipo e apertura tradizionale. Da preferire qualsiasi tipo di sistema a scomparsa o con basso impatto visivo. Colori degli oscuranti combinati e coerenti con le pareti e gli infissi, da escludere il verde.

Recinzioni

A confine con la proprietà pubblica: recinzione in ferro verniciato color tortora rif. ral 1019, a disegno semplice, montata su muretto in cls intonacato h. indicativa dal terreno cm 20. Altezza totale cm 160.

Tra proprietà e a confine con la villa Ghilana: in rete metallica plastificata colore verde montata su pali infissi nel terreno. Altezza totale max cm 160. Nel caso di dislivelli tra i terreni, dovranno essere risolti con pendenze fino a 45° max, consolidate da manufatti a basso impatto visivo a supporto di piante tappezzanti.

Ingressi

Cancelli pedonale e carrabile in ferro verniciato rif. ral 1019, 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. Altezza totale cm. 160. Vd tav 6.1.

Le nicchie contatori, i campanelli e le buchette posta, dovranno essere posizionate a lato, in continuità ai cancelli, con le stesse caratteristiche estetiche.

4. VARIANTI

Oltre a quanto previsto dall'articolo 14bis della L.R. 23/2004, sono ammesse senza necessità di modifica della Convenzione Urbanistica le seguenti varianti:

1. spostamento della potenzialità, in termini di SUL, da un lotto all'altro, interessando unicamente i lotti in oggetto.
2. riduzione del numero dei lotti attraverso accorpamenti o diverse divisioni.
3. modifiche alla posizione dei passi carrai in funzione delle eventuali modifiche ai lotti.
4. cambio di destinazione d'uso da funzione residenziale (85% SUL) a extraresidenziale (15%SUL).
5. qualora richiesto dai proprietari, per motivazioni legate a un minor consumo di superfici edificabili e di risorse, riduzione dei volumi e delle superfici edificabili rispetto al totale previsto, mantenendo invariati gli oneri dovuti, le opere di interesse pubblico, il completamento dell'intervento nel suo complesso.