

R3

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27 arch.PAGANI fax 0546-680247
Faenza tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

Relazione Normativa Tecnica
di Attuazione

Foglio 145 Mappali 190parte-188parte-168parte-328parte-320parte-40
319parte-202parte-337parte-175-174parte-169parte
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappale 114parte
Foglio 145 Mappali 213parte-341parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA	-Studio Tecnico Topografico Pierluigi Donatini Geometra
GEOLOGIA	-Dott. Geol. Marabini Stefano
INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-WALSAT	Ing. Conti Franca
RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA	-Piterna Ingegneria srl Ing. Baleffi Carlo
RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS	-Piterna Ingegneria srl Ing. Baleffi Carlo
ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA	-Energia Studio di Progettazione Implantistica P.I. Rambelli Giuliano
STUDIO DEL TRAFFICO	Ing. Longhi Simona

PROGETTISTA

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO CHE ASSUME

VALENZA DI PUA

- Ex Art. 4 L.R. 24/2017 -

relativa all'area Ambito 02 del PSC – Via S. Orsola

1_ FINALITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO

- 1.1 Il presente Accordo Operativo che assume valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo cui attribuire valore di Concessione Edilizia ai sensi dell'Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000, si pone l'obiettivo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico dell'area di intervento avente superficie territoriale pari a circa mq. 26.000,00, e la definizione di tutte le opere connesse all'allargamento della intera Via S. Orsola compresa tutta la fascia a verde permeabile ad essa fiancheggiante, in coerenza con la manifestazione di interesse presentata dalla Società Naturlandia snc approvata con Deliberazione n. 2 del 28/02/2020 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.
- 1.2 Il presente Accordo Operativo definisce altresì la configurazione dell'area privata avente una superficie complessiva pari a circa mq. 17.200,00 con identificazione dei lotti residenziali a cui attribuire singole potenzialità edificatorie, serviti da una viabilità privata integrata con posti auto alberati.
Vengono poi di seguito elencate le linee guida per una progettazione edilizia sostenibile.
- 1.3 Il presente Accordo Operativo definisce inoltre la proposta alternativa alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 20% della superficie fondiaria all'interno dell'area di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale. La proposta avanzata dalla Società Naturlandia snc prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale in sede di deposito del documento di collaudo delle OO.UU. di unità abitative ultimate ed agibili di valore equivalente o maggiore individuate in accordo con la stessa Amministrazione Comunale.
- 1.4 Il presente Accordo Operativo individua una SUL massima pari a mq. 5.575,00 comprensiva della SUL inizialmente attribuita all'offerta abitativa sociale, distribuita in 13 lotti privati dove viene prevista un'altezza massima del nuovo edificato pari a ml. 6,50.

2_ NORME DI CARATTERE GENERALE

- 2.1 Le quote di SUL residenziale attribuite dal presente Accordo Operativo ai singoli lotti privati potranno variare ed essere trasferite parzialmente da un lotto all'altro fino a determinare un massimo di incremento del 50% della SUL inizialmente attribuita. Tutto ciò nel rispetto della quota di SUL massima attribuita dal presente Accordo Operativo. E' altresì consentito accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti privati ed apportare modifiche alla dividende di due lotti confinanti variandone la superficie fondiaria e con possibilità di variarne il numero complessivo. Tali modifiche saranno da approvarsi con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge, senza modificare il presente Accordo Operativo e la relativa convenzione urbanistica a sola firma della proprietà interessata.
- 2.2 La futura edificazione privata all'interno dei singoli lotti privati dovrà perseguire gli obiettivi di qualità attraverso la verifica delle prestazioni di cui all'Art. 26.3 "Prestazione e sostenibilità" e all'Art. 26.4 "Prestazione identità" delle N.d.A. del RUE vigente.
- 2.3 Negli elaborati di progetto viene disegnata la linea di massimo ingombro, indicativa e non vincolante; la distanza minima dai confini dovrà essere pari a ml. 5,00 fatta eccezione per la distanza dal confine con il complesso residenziale esistente che dovrà essere di ml. 10,00. Rimane la possibilità di costruire sul confine per lotti limitrofi e/o altre distanze a seguito di accordo fra i confinanti sempre nel rispetto del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444 in merito alle distanze fra fabbricati (pareti finestrate).
- 2.4 Nel rispetto delle norme in materia di recinzioni sui confini, eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati in confine con proprietà esistenti e/o aree pubbliche dovranno essere risolti con pendenze del terreno e/o con muretti di contenimento.
- 2.5 Tutte le recinzioni sui confini di proprietà previste nel progetto dovranno essere realizzate in rete metallica plastificata colore verde; lungo il confine fra area pubblica

ed area agricola viene prevista anche la piantumazione di una siepe di arbusti misti, collocata in area pubblica a ridosso della recinzione di progetto. La viabilità privata sarà chiusa da un cancello in ferro arretrato rispetto all'area pubblica in modo da non intralciare la circolazione nel parcheggio pubblico. Tutte le cassette contatori dei vari enti erogatori di servizi riconducibili ai lotti privati e le cassette per la posta saranno posizionate nei tratti di recinzione privata che si raccorda al cancello di ingresso alla viabilità privata. Sul pilastro di sostegno di tale cancello saranno previsti i campanelli con videocitofono. Con un disegno puramente indicativo vengono previsti i cancelli carrabili e pedonali di accesso ai lotti lungo la viabilità privata: potrà essere variata la posizione degli accessi ed il disegno dei cancelli che dovranno essere definiti entrambi in sede di Permesso di Costruire dei singoli edifici.

- 2.6 Il progetto prevede un'eccedenza di standard pubblico pari a complessivi mq. 463,25 che rimarrà in gestione al lottizzante fino a quando manterrà la proprietà di almeno un lotto privato. Tale eccedenza è da considerarsi standard pubblico anticipato e potrà essere utilizzato per coprire il fabbisogno di futuri ampliamenti, sempre prevedendo destinazioni residenziali, qualora ammessi da futuri nuovi strumenti urbanistici e/o varianti.
- 2.7 I corpi tecnologici di rilievo quali la cabina Enel prevista a servizio della nuova urbanizzazione in accordo con l'ente competente, risulta già definita nella sua collocazione e nelle finiture esterne nella tavola di progetto A.U.11 "Rete Enel". Potranno apportarsi modifiche agli elementi architettonici indicati nel progetto con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento vigente, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in accordo con l'Ente Gestore.
- 2.8 La progettazione privata sui singoli lotti 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 privata e la viabilità pubblica, di garantire l'accessibilità ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.
- 2.9 La progettazione delle aree verdi private all'interno dei singoli lotti privati dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio. La superficie permeabile pertinente ogni singolo intervento edilizio dovrà essere mantenuta a verde permeabile per

almeno il 30%. Nelle zone pavimentate all'interno dei singoli lotti si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni porose nei percorsi e zone dedicate alla sosta dei veicoli. Inoltre per preservare l'equilibrio del sistema ecologico dovrà essere favorita la piantumazione di specie autoctone. Nell'elaborato di progetto Tav. A.07 "Progetto del verde" oltre a tutto il sistema del verde pubblico, viene data indicazione sulla tipologia delle alberature lungo il confine con l'area pubblica, con il complesso residenziale esistente e lungo la viabilità privata in modo da creare un disegno organico del verde.

3_ INDICAZIONE SULLE TIPOLOGIE EDILIZIE

- 3.1 Tutti i nuovi edifici residenziali dovranno essere progettati nel rispetto delle regole della Bioedilizia così come definite nella Parte II, Titolo III "Bioedilizia e qualità ambientale" dell'elaborato Tav. P.5 "Attività Edilizia e procedimenti" del RUE vigente. L'indice di prestazione energetica totale dei nuovi edifici dovrà essere pari o superiore alla Classe A.
- 3.2 La qualità architettonica degli edifici dovrà essere un elemento identitario del nuovo insediamento residenziale, dove l'utilizzo dei materiali naturali unito all'innovazione tecnologica ed alla sostenibilità ambientale degli interventi dovranno essere elementi fondamentali per l'ammissibilità del singolo progetto. Per l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:
- elaborati grafici normative allegate al presente Accordo Operativo;
 - Normativa di RUE;
 - la qualità del progetto architettonico ed ambientale, la sua innovazione anche tecnologica ed i materiali utilizzati, da valutarsi al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire contribuiranno a definirne l'ammissibilità in caso di dubbi interpretativi circa la tipologia.
- 3.3 I manti di copertura degli edifici potranno essere realizzati in caso di falda inclinata, in laterizio e/o lamiera di rame e/o acciaio. Sono consentite soluzioni con coperture piane. Sono altresì ammesse soluzioni con tetto giardino anche parziali.

- 3.4 Tutte le lattonerie dovranno conformarsi con le soluzioni adottate nei manti di copertura dell'edificio, i pluviali dovranno essere progettati e dimensionati in modo organico nelle facciate.
- 3.5 I camini dovranno rispondere ad un disegno unitario in armonia con il progetto dell'edificio.
- 3.6 Sono ammessi eventuali sistemi di balconi sporgenti dal filo della facciata a condizione che elevino la qualità architettonica dell'edificio e nel rispetto delle distanze da altri fabbricati fissate da leggi e regolamenti vigenti. Sono sempre ammessi sistemi di logge all'interno della sagoma dell'edificio e portici.
- 3.7 Gli oscuranti esterni potranno essere in legno verniciato o in alluminio verniciato con soluzioni che potranno essere a battente, a scorrere, a libro oppure avvolgibili a scomparsa.
- 3.8 I colori per le tinteggiature esterne di facciata e per gli infissi ed in genere per ogni elemento architettonico, in linea di indirizzo dovranno essere coordinati e ben bilanciati, e comunque definiti in sede di rilascio di Permesso di Costruire.
- 3.9 I bancali delle finestre e le soglie delle porte dovranno preferibilmente essere in pietra naturale, senza preclusione alcuna per la scelta di materiali alternativi da concordarsi in fase di progettazione dei singoli edifici con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3.10 Per le pavimentazioni esterne degli spazi adibiti a sosta delle auto e aree di manovra sono da privilegiarsi le pavimentazioni del tipo poroso per favorire la permeabilità.
- 3.11 I sistemi di condizionamento vanno progettati preventivamente ed opportunamente schermati. La stessa regola vale per ogni tipo di impianto termico esterno che va adeguatamente progettato come componente dell'architettura.
- 3.12 I corpi illuminanti posti sugli edifici e nelle aree verdi private dovranno essere conformi a leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento luminoso e dovranno essere integrati nel progetto delle aree esterne degli edifici in ambito di rilascio del Permesso di Costruire.

3.13 E' sempre ammessa la possibilità di realizzare pergolati nell'area di pertinenza degli edifici privati nel rispetto di quanto indicato dall'Art. 69 Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" del RUE vigente.