

Provincia di Ravenna
UNIONE DEI COMUNI DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di CASTEL BOLOGNESE

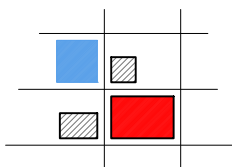
oggetto

PROGETTO PER ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017. Area sita in Castel Bolognese via Biancanigo, distinta al catasto fabbricati al foglio 15 mappale 2913, 2910 e 2916 - PARTE DI AMBITO 03

committenti

Cristoferi Pierino
c.f. CRS PRN 35S25 C065B
via Biancanigo n. 920
48014 Castel Bolognese (RA)

progettista



ARCH. ALBERTO SILVESTRINI
via Fornasari n. 16
48014 Castel Bolognese (RA)

oggetto

ALLEGATI - Revisione agosto 2021

elaborato

R 9 - Norme di attuazione

scala

—

data

Settembre 2021

spazio riservato

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 sito in Castel Bolognese via Biancanigo, con particolare attenzione all'accessibilità e alla fruibilità dell'intera area.

Il progetto urbano che identifica le caratteristiche del Piano di Lottizzazione in oggetto ha una superficie complessiva nominale catastale pari a mq. 14.095 (p.lle 2913, 2916 e 2910) con superfici così definite:

- aree verdi per mq 5.277,
- vasca di laminazione fruibile per mq 1.771 di cui 778 al servizio dell'area, e 993 già inclusi nel verde come area di interesse pubblico con funzione di laminazione delle acque provenienti dal fosso marginale della lottizzazione,
- pista ciclabile per mq 660
- marciapiedi per mq 453,
- parcheggi pubblici mq 387,5
- viabilità pubblica mq 1.219,5
- piazzola igiene urbana mq 21
- lotti di terreno indicati sulla tavola 2.2 con lettera A mq 515 e lettera B mq 581,
- Lotti di terreno edificabile contraddistinti con il numero 1-2-3-4-5-6-7-8 per complessivi mq. 4.203.

Tutte le opere previste sono state progettate in coerenza con quanto programmato in sede di Manifestazione di Interesse del progetto urbano.

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 1973, suddivisa per i 8 lotti edificabili privati previsti come di seguito:

lotto 1 mq 847, sl mq 498

lotto 2 mq 446, sl mq 200

lotto 3 mq 447, sl mq 200

lotto 4 mq 448, sl mq 200

lotto 5 mq 446, sl mq 200

lotto 6 mq 523, sl mq 225

lotto 7 mq 523, sl mq 225

lotto 8 mq 523, sl mq 225

Ingombri distanze e altezze

Gli edifici principali devono essere costruiti entro la linea di massimo ingombro indicata nella TAV 2.2, vi è la possibilità di costruire, oltre la linea di massimo ingombro, piccoli annessi da giardino, come definiti dalle norme vigenti. Come previsto da codice civile vi è inoltre la possibilità di derogare entro la proprietà ed in accordo con la proprietà del rispettivo confine interessato.

Altezza massima mt 7,50.

Prestazioni dell'art. 26 Tav. P2

Permeabilità dei suoli – Nel dimensionamento della laminazione è stato considerato che il 60% della superficie dei lotti venga impermeabilizzato, ed il 40% della superficie resti invece permeabile. Nella superficie fondiaria dei lotti è compresa la porzione di terreno privato all'interno delle recinzioni stesse. Il requisito di laminazione dei lotti è assolto nella parte pubblica fino al 60% della copertura dei lotti privati e dei lotti da cedere. *Ogni lotto dovrà quindi assolvere unicamente al suo interno le opere per la laminazione delle acque che eccedano il 60% della eventuale copertura del lotto stesso.* 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.

Parcheggi - Il progetto ha una dotazione di 31 parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq 387,50, il requisito di cui all'art 26 della Tav. P2, prevede che vi sia un pubblico stallo per ogni unità abitativa. Per la definizione delle quote di parcheggio pubblico già assolte dal progetto, si procede assegnando a ciascun lotto un numero prestabilito di abitazioni, tale che una quantità superiore di abitazioni eventualmente realizzate sul lotto indicato, consenta di determinare la quota in eccesso e quindi l'eventuale compensazione.

Lotto – 1 – unità previste 4 – stalli dedicati 4

Lotto – 2 – unità previste 3 – stalli dedicati 3

Lotto – 3 – unità previste 3 – stalli dedicati 3

Lotto – 4 – unità previste 3 – stalli dedicati 3

Lotto – 5 – unità previste 3 – stalli dedicati 3

Lotto – 6 – unità previste 3 – stalli dedicati 3

Lotto – 7 – unità previste 3 – stalli dedicati 3

Lotto – 8 – unità previste 3 – stalli dedicati 3

Lotto – A – unità previste 4 – stalli dedicati 4

Lotto – B – unità previste 4 – stalli dedicati 4

Verde - Il progetto ha una dotazione di 104 alberi, e di 181 ml di arbusti, il requisito di cui all'art 26 della Tav. P2 prevede 1 albero e 3 arbusti ogni 100 mq di SF, tenuto conto che la SF del progetto è di 5.299 mq inclusiva dei lotti pubblici di cessione, ne consegue:

$$5.299/100 = 53 \text{ alberi e } 159 \text{ arbusti}$$

Risulta quindi che il requisito di alberature è ampiamente stato assolto dalla dotazione del progetto. L'assolvimento del requisito non consente di derogare l'installazione delle siepi a ridosso delle recinzioni, soluzione adottata come fattore di continuità estetica dell'intera area.

Recinzioni ed Ingressi

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

Recinzioni: rete metallica plastificata bianca su pali circolari plastificati del medesimo colore altezza max 150 cm, con siepe a ridosso, Gli Accessi pedonali e carrabili dovranno essere in metallo con lamelle inclinate partite orizzontalmente.

Le nicchie contatori, i campanelli e le buchette posta, dovranno essere posizionate quanto più possibile parallele alle recinzioni, integrate e raggruppate e dotate di pannelli o sportelli di copertura in metallo verniciati del medesimo colore dei cancelli.

Norme specifiche sulle tipologie edilizie

L'indirizzo tipologico degli edifici, prevede di realizzare costruzioni con altezza massima ml 7.50. Al fine di non limitare la creatività architettonica nei singoli fabbricati non si ritiene opportuno porre vincoli di tipo prescrittivo sulle tipologie da realizzare, come pure su materiali o sulle tecniche costruttive.

Si deve invece prevedere:

Energia - un corretto orientamento delle masse edificate con ottimizzazione del comportamento passivo degli edifici e l'utilizzo di generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad alto rendimento energetico, con l'uso di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari) e produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici).

Rete acquedottistica – al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, sarà prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

Rete di drenaggio – al fine di contenere i consumi idrici e di non aggravare il sistema scolante pubblico locale nei nuovi interventi è previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche tramite apposite vasche che saranno realizzate nei lotti privati.

Varianti

Le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente quantificate, potranno subire lievi modifiche finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti senza modificarne la consistenza complessiva.

Tali modifiche potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente.

L'Accordo Operativo contempla la flessibilità per la fase attuativa e a tal proposito fra l'altro è consentito (nel rispetto delle indicazioni riportate nell'elaborato "Relazione Tecnica Integrata" in merito alla normativa tecnica di attuazione e tipologie edilizia):- accorpate anche parzialmente i singoli lotti privati, a firma dei proprietari dei soli lotti interessati;- apportare modifiche alle dividendi dei lotti a firma dei proprietari dei soli lotti interessati;- modificare le quote di SUL assegnate ai singoli lotti, nel rispetto della SUL massima assegnata dal Piano;- variare le destinazioni d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalla quantità di standard urbanistico definito dal Piano stesso;- spostare e variare i passi carrabili. Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, a firma del proprietario e/o Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.

Con l'occasione si inviano distinti saluti