

R3

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27  
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

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-169parte-328parte-320parte-40  
399parte-189parte  
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte  
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-226parte  
Foglio 145 Mappale 400parte  
Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte  
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte  
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

Studio Tecnico Topografico  
Pierluigi Donatini Geometra  
Dott. Geol. Marabini Stefano

GEOLOGIA

Ing. Conti Franca

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

Prima Ingegneria srl  
Ing. Balelli Carlo

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE  
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA

Prima Ingegneria srl  
Ing. Balelli Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

Energia Studio di  
Progettazione Implantistica  
P.I. Rambelli Giuliano

STUDIO DEL TRAFFICO

Ing. Longhi Simona

**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**

## FINALITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO

Il principio fondamentale posto alla base del progetto si identifica con il contenimento del consumo del suolo che si ottiene mediante l'attivazione di una piccola area rispetto alle previsioni di PSC, in continuità fisica con il territorio urbano esistente, e qualificando il tessuto circostante mediante la realizzazione di infrastrutture strategiche a servizio della collettività e con il perseguimento della qualità urbana e sostenibilità ambientale dell'intervento.

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 l'assetto urbanistico del comparto di intervento identificando le aree pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo e le aree private a destinazione residenziale ed anche la definizione di tutte le opere infrastrutturali di interesse pubblico connesse all'adeguamento della Via S. Orsola compreso un tratto non pertinente l'Ambito 02 in oggetto, oltre alla realizzazione del tratto di pista ciclo-pedonale extra ambito a collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola.

Le opere a valenza pubblica sono state individuate in due stralci attuativi così costituiti:

- **Stralcio Attuativo A** che comprende tutte le opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico connesse all'adeguamento della Via S. Orsola, anche per il tratto extra ambito, compreso il percorso ciclo pedonale, anch'esso extra ambito, di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola;
- **Stralcio Attuativo B** che comprende tutte le opere per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di intervento consistenti nella realizzazione di un'area a verde pubblico e di un piccolo parcheggio pubblico collocati lungo la Via S. Orsola configurando un percorso lineare facilmente fruibile dalla collettività della superficie complessiva pari a circa mq. 6.225,00.

I due Stralci Attuativi così individuati potranno essere realizzati ed ultimati in maniera autonoma in modo da consentire collaudi e cessioni separate sempre nel rispetto delle tempistiche massime definite in sede di convenzione urbanistica e fissate in anni 5 dalla data di stipula del presente Accordo.

Il presente Accordo Operativo definisce altresì la configurazione planimetrica dell'area privata prevedendo un nuovo insediamento a destinazione residenziale che interessa una

superficie fondiaria edificabile pari a circa mq. 17.200, collocato in continuità fisica con il complesso residenziale già esistente e, come quest'ultimo, accessibile dalla Via S. Orsola.

Facente parte dell'area privata è anche il bacino di laminazione che occupa una superficie pari a circa mq. 2.575 a servizio delle aree residenziali collocato in posizione idonea dal punto di vista della fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale, e delle dimensioni atte a garantire la compatibilità idraulica dell'intervento proposto. Quale contributo alla prestazione ecologica ambientale, viene prevista la realizzazione di una fascia filtro costituita da alberature autoctone da interporci fra la nuova previsione di area residenziale ed il territorio agricolo e a contorno dell'area pertinente il bacino di laminazione.

E' prevista una SUL massima edificabile di mq. 5.200,00, distribuita nei vari lotti residenziali individuati negli elaborati di progetto, serviti da una viabilità interna privata integrata da alcuni posti auto realizzati con pavimentazione porosa, ed aiuole verdi alberate. E' prevista un'altezza massima pari a ml. 7,00 del nuovo edificato atta a realizzare un massimo di due piani abitativi fuori terra. Le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione private (viabilità interna con sottoservizi e bacino di laminazione) saranno gli stessi previsti per le opere pubbliche pertinenti gli Stralci Attuativi A e B e cioè in massimo 5 anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo. Gli interventi edilizi privati che prevedono tempistiche più lunghe saranno attuati con singoli Permessi di Costruire nel rispetto delle linee guida di seguito elencate che indirizzano ad una progettazione edilizia sostenibile.

Il progetto urbanistico così redatto e riferito sia alle opere di urbanizzazione primaria pubbliche e sia a quelle private (compreso il bacino di laminazione) potrà subire lievi modificazioni non significative derivanti da riconfinamenti planimetrici, livelli di quota, frazionamenti delle aree, interferenze con impianti esistenti, senza che ciò costituisca variante al presente Accordo Operativo. E' ammessa anche la possibilità di modesti spostamenti e/o modifiche dimensionali ed estetiche di singoli elementi e/o manufatti tecnici relativi alle opere di urbanizzazione pubbliche e private (es: cabina Enel, box contatori, reti interrato, ...) senza che ciò costituisca variante al presente Accordo Operativo.

Il presente Accordo Operativo definisce inoltre i termini di una proposta alternativa a fronte della richiesta di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 20% della superficie fondiaria all'interno del comparto di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale già valutata favorevolmente dalla Giunta (atto C.URF n. 2/2020 di Approvazione selezione delle proposte di interesse). La proposta avanzata dalla Società Proponente, in accordo con l'Amministrazione Comunale, prevede la realizzazione di opere atte a rendere agibili e/o a riqualificare una o più unità abitative già facenti parte del

patrimonio ERP Comunale e/o a cedere gratuitamente una o più unità abitative, per un valore corrispondente al Valore attribuito al terreno da cedersi all'interno del comparto di intervento definito in € 363.114,24 (comunicazione Prot. URF 60361/2022). Tali opere e/o nuove unità abitative saranno cedute all'Amministrazione Comunale entro le tempistiche fissate nella Convenzione allegata al presente Accordo Operativo e cioè entro i 5 anni già definiti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nei due Stralci Attuativi A e B.

## **NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

Il presente Accordo Operativo definisce i contenuti progettuali generali e le indicazioni sulle tipologie architettoniche.

### **A) NORME DI CARATTERE GENERALE**

Costituiscono i contenuti generali quelli che attengono ai seguenti elementi progettuali:

- I parametri edilizi quali la SUL massima realizzabile a destinazione residenziale pari a mq. 5.200,00 con un'altezza massima per il nuovo edificato pari a 7,00 ml. prevedendo un massimo di due piani abitativi fuori terra. L'utilizzo della SUL sui singoli lotti, nel rispetto della SUL massima ad essi attribuita, potrà variare a seguito della definizione compiuta dai singoli progetti redatti per l'ottenimento dei rispettivi Permessi di Costruire.
  
- L'indicazione non vincolante delle linee di massimo ingombro del nuovo costruito. La distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 5,00 fatta eccezione per la distanza dal confine con il complesso residenziale esistente lungo il confine Est che dovrà essere di ml. 10,00. E' fatta salva la deroga che consente 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 in merito alle distanze fra pareti finestrate;
  
- L'identificazione planimetrica dei vari lotti privati per i quali è consentito apportare piccole modifiche alla loro configurazione con conseguente variazione della relativa superficie fondiaria, senza che ciò costituisca Variante al presente Accordo Operativo. E' ammessa anche la possibilità di modificare la posizione, la dimensione ed il numero dei passi carrai di accesso ai singoli lotti lungo la viabilità privata, senza che ciò costituisca Variante al presente A.O. Tali modifiche saranno da approvarsi con semplice titolo Abilitativo e/o altro provvedimento ai sensi di legge a firma delle proprietà interessate.

- La progettazione delle aree verdi all'interno dei singoli lotti privati che 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 da progettarsi 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" vengono riportate indicazioni non vincolanti sulla essenza delle alberature da piantumarsi lungo i confini con l'area pubblica, con il complesso residenziale esistente, e lungo la viabilità privata, in modo da riuscire a creare un disegno organico del verde. Modifiche alle essenze ed al disegno del verde privato non costituisce variante al presente Accordo Operativo.
- La progettazione di tutti i nuovi edifici residenziali dovranno rispettare le 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. La futura edificazione privata all'interno dei singoli lotti privati dovrà altresì 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.
- La progettazione privata sui singoli lotti che dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di barriere architettoniche, con l'obbligo per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio ed in particolare quelli interposti tra l'edificio, 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.
- Le tempistiche di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria pubbliche (stralcio Attuativo A e B) e delle opere di urbanizzazione private, che come già specificato vengono fissate in un massimo di 5 anni dalla data di stipula del presente A.O., fatti salvi eventi eccezionali non prevedibili. Anche la realizzazione delle opere atte a rendere agibili e/o riqualificare unità abitative facenti parte del patrimonio ERP comunale e/o cedere gratuitamente una o più unità abitative, in Accordo con

l'Amministrazione Comunale, per un valore complessivo pari a € 363.114,24, sono fissate in 5 anni dalla data di stipula del presente A.O., fatti salvi eventi eccezionali non prevedibili. Sarà possibile ultimare e collaudare le opere di urbanizzazione primaria pubbliche e private in tempi più brevi rispetto ai 5 anni previsti, con la conseguente possibilità di richiedere le agibilità di eventuali nuovi edifici privati anche senza aver ottemperato alle opere riferite all'offerta abitativa sociale da definirsi in accordo con l'Amministrazione Comunale, per le quali restano comunque invariate le tempistiche massime di anni 5 come più sopra indicato.

## **B) INDICAZIONI SULLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

Costituiscono contenuti che attengono alle tipologie architettoniche i seguenti indirizzi progettuali:

- 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 da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, contribuiranno a definirne l'ammissibilità in caso di dubbi interpretativi circa la tipologia.
- Gli interventi edilizi dovranno contemplare anche la sistemazione dello spazio cortilizio esterno pertinente i singoli lotti privati. Oltre al progetto del verde permeabile vanno progettati anche i percorsi pedonali e carrabili per i quali va previsto l'utilizzo di pietre naturali, per i percorsi carrabili in alternativa può essere utilizzata una pavimentazione porosa, senza preclusione alcuna per materiali innovativi. Per piccole superfici sono ammesse pavimentazioni in legno.
- Gli schemi tipologici ipotizzati nel presente Accordo Operativo possono essere liberamente collocati all'interno dei vari lotti privati e diversamente riconfigurati. Per ogni schema tipologico proposto sono ammesse flessibilità e variazioni anche nei parametri edilizi nel rispetto della variazione essenziale di cui all'Art. 14 bis della L.R. 23/2004 e saranno da definirsi in ambito di rilascio del singolo Permesso di Costruire.
- Considerato che l'intervento oggetto di Accordo Operativo non andrà ad aumentare il rischio idraulico a seguito di quanto verificato e illustrato dall'Ing. Baietti nella Relazione sulla Compatibilità idraulica (Tav. AU19) è ammessa la realizzazione di piani interrati di altezza utile pari a ml. 2,40 ed all'interno della sagoma dell'edificio purchè dotati di tutti i sistemi di autoprotezione e destinati unicamente ad usi accessori

alla funzione residenziale. Il progetto del nuovo edificato interrato dovrà pertanto prevedere:

- interventi di impermeabilizzazione dei locali interrati: il solaio e le pareti perimetrali dovranno essere realizzate a tenuta d'acqua;
- eventuali aperture dovranno essere a tenuta stagna;
- dovranno essere previsti sistemi autonomi di sollevamento delle acque a servizio dei soli vani interrati.

Tutti elementi questi da definire in ambito di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

- 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.
- Tutte le nuove recinzioni da realizzarsi sul confine tra area privata e area agricola dovranno essere in rete metallica plastificata colore verde di altezza pari a ml. 1,60 consigliandone l'occultamento con la piantumazione di siepi autoctone. Le recinzioni fra i lotti privati e lungo la viabilità privata dovranno essere in rete metallica plastificata colore verde alta ml. 1,40 abbinata con siepe; mentre quelle in confine con il parcheggio pubblico avranno un'altezza pari a ml. 1,60. Nell'elaborato Tav. AU8 "Recinzioni" sono indicati gli schemi di recinzioni con cancelli pedonali e carrabili privati. La viabilità privata sarà interclusa da un cancello in ferro arretrato rispetto all'area pubblica in modo da non intralciare la circolazione all'interno del parcheggio stesso. 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 sono ipotizzati i singoli campanelli con videocitofono.
- I manti di copertura sulle falde inclinate degli edifici potranno essere realizzati in laterizio (prescrittivo per le pendenze tradizionali 30/35%) e/o lamiera di metallo. Nelle coperture piane sono ammesse soluzioni con tetto giardino anche parziali.  
Tutte le lattonerie dovranno conformarsi con le soluzioni progettuali adottate nei manti di copertura dell'edificio, i pluviali dovranno essere progettati e dimensionati in modo organico nelle facciate.  
I camini dovranno rispondere ad un disegno unitario in armonia con il progetto dell'edificio.

- Le facciate dei nuovi edifici dovranno essere particolarmente curate nei dettagli, con possibilità di utilizzare dei rivestimenti esterni, anche su porzioni di facciata, con materiali naturali (quarzite, legno, vetro, mattone a vista, ceramica, compreso metalli quale ad esempio corten da utilizzarsi preferibilmente nella composizione più contemporanea).

I colori ipotizzati per le tinteggiature esterne di facciata, per gli infissi ed in genere per ogni elemento architettonico esterno, dovranno essere coordinati e ben bilanciati nelle cromie privilegiando colori chiari ed escludendo colori incongrui con la tradizione locale. Dovranno essere comunque definiti in sede di progetto per il rilascio del singolo Permesso di Costruire.

Gli oscuranti esterni potranno essere in legno verniciato o in alluminio verniciato con soluzioni di chiusura che potranno essere a battente, a scorrere, a libro oppure a lamelle avvolgibili a scomparsa da utilizzarsi preferibilmente negli schemi tipologici proposti con architetture più contemporanee.

I bancali delle finestre e le soglie delle porte dovranno 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.

- I sistemi di condizionamento vanno progettati unitamente all'edificio ed opportunamente schermati. La stessa regola vale per ogni tipo di impianto termico esterno compresi i pannelli fotovoltaici e solari in copertura, che nel caso di tetto piano dovranno essere adeguatamente schermati con soluzioni progettuali che ne occultino la vista.
- 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.
- E' sempre ammessa la possibilità di realizzare annessi da giardino e pergolati in legno che siano ombreggianti e/o con coperture leggere in vetro e/o plexiglass E' ammessa anche la possibilità di realizzare piccole piscine private pertinenti l'abitazione e con essa collegate con pavimentazioni in pietra naturale e/o in legno.