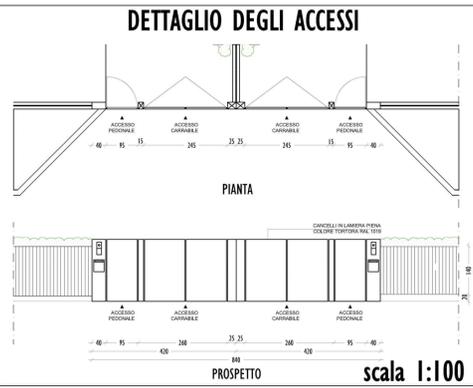
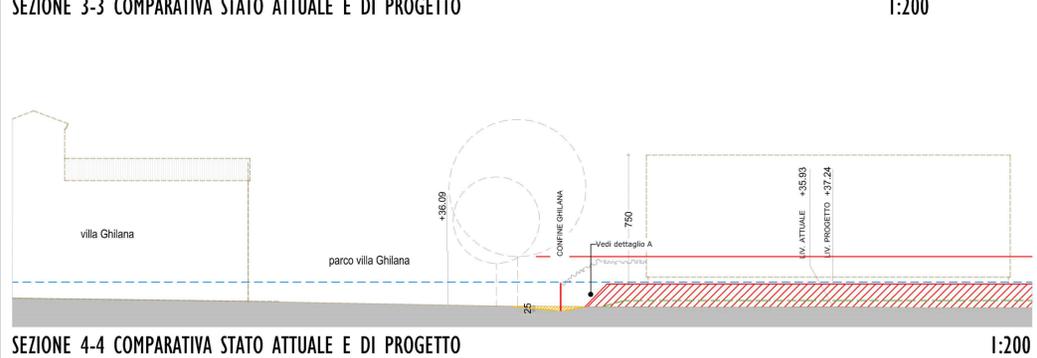
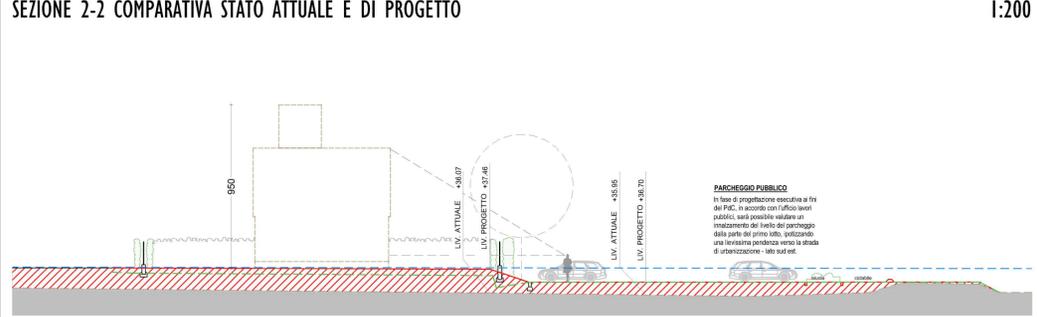
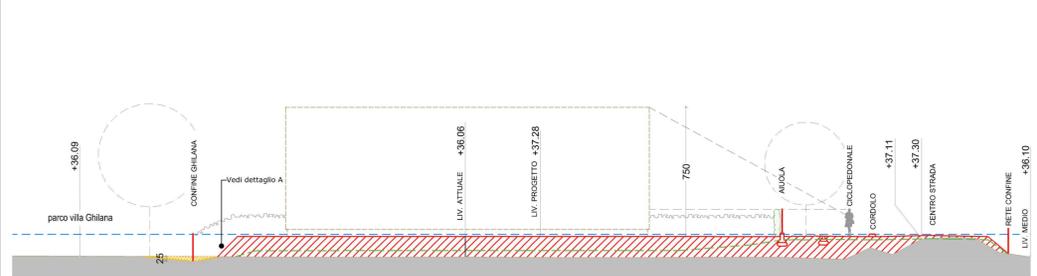
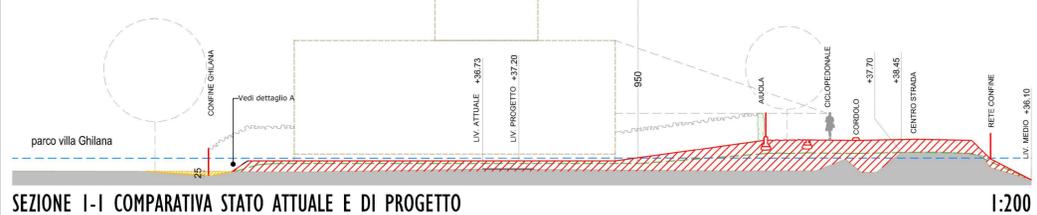




N.B.: il progetto prevede una SUL sempre di poco inferiore al massimo previsto dalla potenzialità. In fase esecutiva il potenziale potrà essere pienamente utilizzato prevedendo tettoie, aumento di superfici utili e accessorie, con varianti non sostanziali ai sensi dell'art. 14-bis della L.R. 23/2004 come da NTA.



COMMITTENTI		LA TUA CASA S.R.L. Via Soldati, 18 48018 FAENZA (RA)	CO.ABI Soc. Coop. Via Cavour, 30 48018 FAENZA (RA)
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 1:2000	OGGETTO TAVOLA INQUADRAMENTO PLANIMETRIA GENERALE		
	STATO		
FOLGIO 171, PARTICELLA 357		PROGETTO	
TIMBRI	TAVOLA 06.1		
CODICE COMMESSA 0142		SCALA 1:500	
PROGETTISTI Arch. Riccardo Casamassima		DATA 28.07.23	
COLLABORATORI Arch. Maria Cristina Violani Geom. Andrea Bertoni			
VIOLANI ASSOCIATI 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			



PROGETTO ARCHITETTONICO

Un primo obiettivo è un intervento che riduca al minimo l'impatto visivo da via Firenze, con edifici a due piani circondati da siepi o filari alberati, mantenendo la visuale sulle colline. In questo senso aiuta il livello del terreno attuale, più basso mediamente di 3.5 mt rispetto a via Firenze.

Un secondo obiettivo, alla luce dell'alluvione è quello della sicurezza dal punto di vista idrico. Il livello raggiunto dalla piena è stato rilevato. Il progetto aggiornato prevede quindi i piani terra a un livello di qualche centimetro superiore al liv max raggiunto dalla piena e privilegia l'uso di attici giardino piuttosto che interrati tavernette.

Sono previsti un massimo di 6 fabbricati di pregio, immersi nel verde, con massimo due piani fuori terra, realizzati su 6 lotti con ingressi autonomi. Nel caso di tetto piano è prevista la possibilità di fruire del lastrico solare, con strutture leggere tipo pergolende, ponendo grande attenzione a mantenere "basso", lo spigolo della parete principale, arretrando parapetti, fioriere o carter copri impianti.

E' prevista la possibilità di aggregazione di più lotti, comprese relative potenzialità edificatorie, nel caso di fabbricati di maggiori dimensioni, mantenendo inalterati i 3 spazi di ingresso e manovra previsti.

E' prevista la possibilità di suddividere i singoli fabbricati in due unità immobiliari, di cui una principale, mantenendo inalterati spazi e cancelli di ingresso.

L'architettura deve essere improntata alla modernità, anche nelle sue componenti più sperimentali in tema di materiali e tecniche, ma non si escludono eventuali richiami a stili della tradizione locale. Si prendono quali riferimenti la vicinanza della villa Ghilana e del villaggio S. Margherita.

Si escludono edifici "in stile" a semplice imitazione del passato.

I vincoli architettonici, per dare uniformità al comparto, sono rivolti alle parti visibili dalla strada pubblica: ingressi, cancelli e nicchie utenze saranno tutti uguali, con lamiere di ferro liscie verniciate a polvere di colore chiaro.

Le recinzioni sulla strada saranno in ferro con profili a disegno semplice colore chiaro montate su muretti intonacati e tinteggiati in colore chiaro.

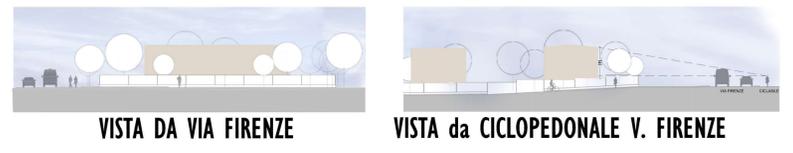
Per ridurre la percezione visiva del dislivello di terreno tra i lotti e il parco di villa ghilana (dislivello variabile da 30 cm, verso via Firenze, a 1 metro, verso il parcheggio) è prevista una pendenza del terreno fino a 45°, consolidato con manufatti a basso impatto visivo a supporto di piante tappezzanti (vedi dettaglio A).

Un tale sistema di piante fiorite, unito alla probabile futura siepe lato ghilana (... anche delle ville ...) e al filare di alberi previsto dal progetto del verde, considerate le dimensioni del parco e le distanze dalle zone pubbliche, da cui possono essere viste, renderanno di fatto non percepibile il dislivello. Dal punto di vista del paesaggio, un sistema molto meno impattante rispetto al dislivello attuale tra il parco e il villaggio Monti.

Vd Tavv 06 e NTA allegate alla bozza di convenzione urbanistica MOD 05

I PRINCIPI ISPIRATORI IN SINTESI

- BASSO IMPATTO VISIVO DA VIA FIRENZE - VISTA PANORAMICA SULLE COLLINE
- MANTENIMENTO PARCO VILLA GHILANA
- VILLE IMMERSI NEL VERDE - A EST LA CICLABILE E IL CAMPO - A OVEST IL PARCO DELLA GHILANA
- VILLE "CONNESSE" AL TERRITORIO DALLA CICLABILE: DALLA CICLOPEDONALE DI VIA FIRENZE AL RIVALE DEL FIUME LAMONE - DA PONTE DELLE GRAZIE A PORTA MONTANARA O BOCHE DEI CANALI
- ORIENTARE LE VILLE VERSO SUD, VERSO LE COLLINE, VERSO LA LUCE, VERSO IL SOLE
- MASSIMA LIBERTA' "PRIVATA" ALL'INTERNO DI UN DISEGNO UNITARIO NELLA PARTE "PUBBLICA".
- ARCHITETTURA MODERNA - VINCOLI SULLE PARTI VISIBILI DALLA STRADA: RECINZIONI E INGRESSI.
- UNIFORMITA' TIPOLOGICA - ALTEZZE VOLUMI, COPERTURE - UNITA ALLA MASSIMA LIBERTA' COMPOSITIVA PER SPERIMENTARE MATERIALI E SUPERFICI INNOVATIVE.
- POSSIBILITA' DI REALIZZARE TETTI GIARDINO, PARETI VERDI, GRANDI IMPIANTI FOTOVOLTAICI NON VISIBILI DALLA STRADA, PICCOLE AREE SOLARIUM IN COPERTURA



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



PROFilo LONGITUDINALE - VISTA DALLA NUOVA STRADA

