

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

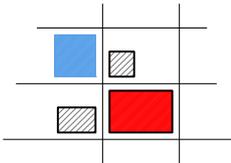
oggetto

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 Paolo
c.f. CRS PLA 68A16 D458Z
via Biancanigo n. 929
48014 Castel Bolognese (RA)

progettista



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

oggetto

ALLEGATI

elaborato

R 9 - Norme di attuazione

scala

—

data

FEBBRAIO 2024

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 350,
- viabilità pubblica mq 1.257,
- 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, il 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 sui 8 lotti edificabili previsti come di seguito: lotto 1 mq 847, sl mq 483 - 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 215 - 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.

Possibilità di costruire, oltre la linea di massimo ingombro, piccoli annessi da giardino, come definiti dalle norme vigenti.

Distanze dai confini come da codice civile, con possibilità di costruire fino al confine, entro la proprietà, in accordo con la proprietà del confine interessato.

Possibilità di realizzare vedute, sui lati di divisione tra i singoli lotti, anche a distanza di 6 metri (3+3 sui confini) “intendendosi i fabbricati come gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati...”, ai sensi Art 9 D.M. 1444/1968;

Altezza massima mt 9,50.

Permeabilità dei suoli

Il minimo indice di permeabilità dei lotti è del 40% della Superficie Fondiaria. Nella superficie fondiaria 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% di impermeabilizzazione della superficie del lotto stesso.

Ogni lotto dovrà assolvere al suo interno le opere per la laminazione delle acque che eccedano il 60% della 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.

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 orizzontali.

Le nicchie contatori, i campanelli e le buchette posta, dovranno essere posizionate possibilmente parallele alla recinzione, integrate e raggruppate dotate di pannelli o sportelli di copertura del medesimo colore dei cancelli carrabili e pedonali.

Norme specifiche sulle tipologie edilizie

L'indirizzo tipologico degli edifici, è di realizzare costruzioni con altezza massima dei fronti di ml 9,50, con distanze dai confini come da codice civile, con possibilità di edificare fino al confine, entro la proprietà, in accordo con la proprietà che lambisce il confine interessato.

Fili edilizi: Nella tavola 2.2, viene individuato una linea di filo edilizio che costituirà l'assetto dei fronti dei fabbricati; detta linea coincide con la distanza minima dal confine come da codice civile, essa rappresenta il limite oltre al quale, il sedime dei fabbricati non può attestarsi. Possono oltrepassare detta linea solo gli sbalzi ed i cornicioni per una distanza non superiore a 150 cm. I sedimi dei fabbricati possono arretrare dal filo edilizio mantenendo comunque attestato sul filo stesso una lunghezza del fronte non inferiore al 35% del fronte stesso.

Possibilità di realizzare vedute, sui lati di divisione tra i singoli lotti, anche a distanza di 6 metri (3+3 sui confini). È invece precisa intenzione del proponente non limitare la creatività architettonica dei singoli fabbricati con vincoli di tipo prescrittivo sulle tipologie, sui materiali, sulle tecniche. Si deve solo prevedere: - una classe energetica minima A2 con possibilità di installare pannelli fotovoltaici sulle coperture in quantità minima di Kw 3,5 per ogni alloggio.