



ING. ROBERTO MARCONI STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

V.LE MANZONI 26 - 41012 CARPI (Modena) - tel. 059/686179 - telefax 059/652179 - C.F. MRC RRT 64L22 B819A - P.IVA 02016600369

COLLABORATORI

Ing. ELISA NASI

C.F. NSA LSE 73P58 B819Z - P.IVA 02741650366

Geom. ERMANNO MARCONI

C.F. MRC RNN 41B02 F960I - P.IVA 02010030365

PROGETTO

IL PROGETTISTA

REVISIONE LUGLIO 2014  
In accoglimento 2° parere C.Q.A.P

PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA  
COMPARTO B15

Zone di trasformazione insediativa (tipo B)  
S.MARINO DI CARPI (MO), VIA CHIESA S.MARINO - VIA CASELLE

COMMITTENTE

LA PROPRIETA'

Sig. MARCHETTO GIANBATTISTA

TITOLO

TAVOLA N°

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE  
PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO



DATA

PROT.

DIS.

AGG.

SCALA

05 SETTEMBRE 2013

31 LUGLIO 2014

# NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

## AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto del presente piano si trova in località San Marino, a nord-ovest del centro del capoluogo (Carpi), in prossimità della Chiesa (ad ovest di essa) ed è classificata dalla Variante generale al vigente P.R.G. come "Zone di Trasformazione: insediativi, urbane o frazionali di tipo B" (Art.57 N.T.A.) – ambito B15: la zona è soggetta a pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa privata ai sensi dell'art.54 N.T.A. L'area oggetto di intervento, di seguito denominata "Comparto B15", ha una caratterizzante forma a ferro di cavallo che si sviluppa attorno alle abitazioni delle famiglie Marchetto Gianbattista e Guidetti/Marchetto Anna, a sud della via Chiesa San Marino, a est dell'ex caseificio di San Marino e del Canale del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale denominato "Canale di San Marino", a ovest della via Caselle.

L'area è assoggettata ai seguenti "Vincoli territoriali di salvaguardia":

- terreni interessati da bonifiche storiche di pianura – Art. 69.09 NTA

L'area è assoggettata alle seguenti indicazioni ambientali per reti ed impianti tecnologici:

- fascia di rispetto stradale (zona nord ed est del comparto) – Art. 76 NTA
- fascia di rispetto cimiteriale (zona est del comparto) – Art. 73.12 NTA

L'area costituisce il naturale completamento dell'abitato di San Marino, strategicamente ben ubicato, in quanto collegato alla viabilità principale, che transita 150 m. più a ovest (S.S. Motta – 468 di Correggio), prossima a negozi e servizi, adiacente al centro parrocchiale, collegata a Carpi tramite la suddetta viabilità principale o tramite la via Caselle, che 500 m. più a sud sbocca sulla via Griduzza in prossimità della costruenda rotatoria di collegamento alla "Bretella Nord" e alla "tangenziale est", ossia la via Cavata.

Ottimi pure i collegamenti ciclopedonali, che saranno integrati e implementati dalla presente proposta progettuale.

## ESTRATTO N.T.A. VARIANTE AL P.R.G. DI CARPI (valide per ambito B15)

### *Art.57 Zone di trasformazione insediativa (tipo B)*

**57.01** La trasformazione di queste zone si riferisce ad interventi edilizi da realizzare all'interno del sistema urbano o delle frazioni, interventi in parte già destinati a residenza da precedenti strumenti urbanistici e che perseguono l'obiettivo di garantire l'accrescimento qualitativo dei contesti abitativi di appartenenza.

### **57.02** *Mix funzionale* (Usi previsti):

Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

Superficie Complessiva SC delle funzioni terziaria di integrazione con la residenza ed alberghiera (U2/1, U2/2, U 2/3, U 2/4, U 2/5, U 2/6, U 6/1) non inferiore al:

- 10% della SC complessiva nelle frazioni;

- 20% della SC complessiva nel centro urbano, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

#### **57.03 Ripartizione funzionale:**

Area di concentrazione dell'edificazione SE

- nelle frazioni = 50% di ST
- nel centro urbano = 40% di ST

Area di verde condominiale VC

- nelle frazioni = 10% di ST
- nel centro urbano = 20% di ST

· Area di cessione VP = 40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate= 6% di ST.

#### **57.04 Modalità di attuazione:**

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT= 2000 mq/ha + 500 mq/ha per eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Indice di permeabilità IP: su VC> 70%; su VP> 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);
- Numero massimo piani fuori terra P = 4 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Densità arborea A = 50 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha.

#### **57.05 Aree localizzate in zone con scarse dotazioni di parcheggi (tipo Bbis)**

Per le aree individuate nelle tavole di azionamento PS2 che risultano: localizzate in zone con scarsa dotazione di parcheggi pubblici; inferiori ad 1 ha, localizzate *ai margini del contesto edificato* valgono le seguenti prescrizioni:

##### *Mix funzionale*

Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

##### *Ripartizione funzionale*

Area di concentrazione dell'edificazione SE

- 60% di ST

Area di cessione VP

- 40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate=6% di ST

##### *Modalità di attuazione:*

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT= 3000 mq/ha + 500 mq/ha per eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Indice di permeabilità IP: su VC> 70%; su VP> 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);
- Numero massimo piani fuori terra P = 3 piani per gli ambiti a margine del contesto urbanizzato, 4 piani per gli ambiti inseriti nel contesto urbanizzato, compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Densità arborea A = 50 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha.

## **IMPOSTAZIONE PROGETTUALE URBANISTICA**

I criteri ispiratori del progetto sono stati condizionati dai vincoli sopra riportati e dall'esigenza di collegare adeguatamente la viabilità ciclopedonale preesistente con quella di progetto e di dotare i nuovi insediamenti abitativi/terziari di integrazione di parcheggi ed accessi carrai adeguati ai mezzi che li percorreranno. A tale scopo è stata prevista una via di penetrazione al servizio di tre lotti posti nella zona ovest del comparto ove si ipotizza l'edificazione di case mono/bifamiliari o edifici plurifamiliari di non oltre 4 alloggi. Il lotto

n°4 completa il comparto nell'area est, ove si prevedono non oltre quattro unità abitative/immobiliari da realizzare all'interno di una corte di edifici (non oltre 3 edifici, di altezza più contenuta di quelli edificandi negli altri lotti). La caratteristica illustrata nasce in accoglimento del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che ha chiesto di non limitare la percezione del centro parrocchiale dalle vie di accesso e sarà perseguita limitando il parametro P (numero di piani) a 3 nei lotti n°1-2-3 ( $P_{max}=3$ ) e a 2 nel lotto 4 ( $P_{max}=2$ ): tutto ciò favorirà l'edificazione di fabbricati che qualifichino planivolumetricamente il comparto (vedi tavola g6). L'accesso al lotto 4 sarà realizzato sul fronte est in modo da consentire anche la distribuzione veicolare a nove posti auto P2 che garantiranno la quota parte di parcheggio pubblico e integreranno i posti auto pubblici del frontestante centro parrocchiale.

Il progetto prevede un'area verde di "filtro" su tutti lati: a nord tramite l'area di rispetto stradale che verrà di fatto implementata, a est tramite il rispetto della distanza cimiteriale ridotta a 50 m. dalla presenza della via Caselle, a sud tramite una striscia arbustiva funzionale alla separazione dell'adiacente territorio extraurbano adibito alle colture rurali dai lotti del comparto. Il presente progetto prevede che fra i lotti e la suddetta cortina arbustiva del fronte sud sia realizzato un segmento di pista ciclabile che garantirà il futuro collegamento fra la pista ciclabile esistente che parte dalla chiesa di San Marino ed il prossimo comparto C3: sarà infatti sufficiente prevedere il ramo conclusivo dell'anello ciclabile nella redazione dell'adiacente comparto B40. Inoltre sottolineiamo come la committenza si sia preoccupata di migliorare la dotazione di verde dei lotti n°1-2-3, tramite un accordo con il Consorzio di Bonifica Emilia Centrale volto al tombinamento del canale posto sul confine ovest del comparto e ad acquisire in uso (come giardino) l'area soprastante.

La presente proposta progettuale, su esplicita richiesta della committenza, sig. Marchetto Gianbattista, localizza una consistente area di Verde Condominiale sul retro dell'abitazione del richiedente: tale area risulta già ora integrata al giardino di casa Marchetto, recintata ed unita ad essa senza soluzione di continuità. Vista la volontà espressa dal lottizzante, proprietario, di mantenere tale area nelle pertinenze della propria abitazione quale "condicio sine qua non" per la presentazione della presente, si è ritenuto passibile di approvazione tale soluzione, visto che le aree di verde condominiale possono essere recintate ed annesse ai lotti: in questo caso l'area di VP sarà recintata, priva di qualunque capacità edificatoria ed annessa all'area di pertinenza dell'alloggio classificata come "Edifici Residenziali con giardino all'interno del territorio urbanizzato" (Art.46bis.02 NTA).

## **NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO**

### **ART. 01 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le presenti **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI DETTAGLIO** regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del Piano Particolareggiato denominato “Ambito B15 – Chiesa San Marino”.

### **ART. 02 - ELABORATI DEL PIANO PLANIVOLUMETRICO DI ATTUAZIONE**

Il Piano Particolareggiato “Ambito B15 Chiesa San Marino” è costituito dai seguenti elaborati tecnici descrittivi e cartografici:

- a. **Stato di fatto planimetrico ed altimetrico** della zona con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, **scala 1:500**.
- b. **Stralcio dello strumento urbanistico vigente**.
- c. **Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà** e relative superfici, nonché elenco catastale.
- d. **Schema di convenzione**.
- e. **Stato di fatto scala 1:500** contenente, fra l'altro: - rilievo del verde esistente con la indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie; - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese, rappresentati anche come particolari in scala 1:200, nel caso essi siano recuperati; - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù; -viabilità e toponomastica; - altri eventuali vincoli.
- f. **Documentazione fotografica** del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa.
- g. **Planimetrie di progetto** in scala **1:500** indicanti: - suddivisione e numerazione dei lotti o unità minime di intervento, con indicazione delle quote, delle distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli;-quote dei fabbricati di progetto rispetto alle strade ed ai fabbricati esistenti; - strade e piazze debitamente quotate;- destinazioni urbanistiche delle aree con indicazione delle rispettive superfici; - indicazioni delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso; - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; - spazi per servizi;-spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili - ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, della segnaletica direzionale; - particolari esecutivi e dettagli costruttivi (strade, parcheggi, pedonali...)

delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200; - tavola di progetto che evidenzi quali alberi debbano essere abbattuti; - aree di cessione. Nel dettaglio: **g1 aree di cessione, g2.1 suddivisione e numerazione dei lotti e quota, g2.2 destinazioni funzionali con quantificazione superfici, g3 segnaletica direzionale, g4 particolari esecutivi e dettagli costruttivi, g5 indici di densità arborea e arbustiva, g6 visuali prospettive dagli assi viari coinvolti.**

- h. **Sezioni e profili in scala 1:500** eseguite e rappresentanti i punti più significativi in rapporto alla tipologia del terreno modificata.
- i. **Relazione tecnica del progetto del verde.**
- j. **Schema degli impianti tecnici** quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria. Nel dettaglio: **j1 reti gas e acqua, j2 reti fognarie, j3 rete distribuzione energia elettrica, j4 rete telefonica.**
- k. **Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica** con ubicazione delle necessarie cabine.
- l. **Norme urbanistiche ed edilizie** per la buona esecuzione del piano.
- m. **Relazione illustrativa.**
- n. **Relazione sul clima acustico** e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all'art. 8 della legge 447/1995; relazione di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto.
- o. **Relazione sulla previsione della spesa** occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazioni necessarie all'attuazione del Piano particolareggiato.
- p. **Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno** da redigersi secondo le indicazioni tecniche di cui alla Circolare n.1288 dell'11.2.1983 e alla Deliberazione di Giunta Regionale del 24.10.2005, integrata con **microzonazione sismica di III livello** ai sensi dell'art. 14 del PTCP 2009 e della D.A.L. 112/2007 (L.R. 20/2000 art. 16.1).
- q. **Relazione di sostenibilità energetica dell'intervento**, come indicato nell'art.85 delle Norme di attuazione del PTCP 2009.
- r. **Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione** e nel dettaglio: **r1 particolari reti acqua e gas, r2 particolari reti fognarie, r3 particolari rete energia elettrica, r4 particolari rete telefonica, r5 particolari Pubblica Illuminazione, r6 relazione tecnica di dimensionamento reti acqua, gas e fognature, r7 planimetria esecutiva reti acqua e gas, r8 planimetria esecutiva reticoli fognari, r9 profili reticoli fognari, r10 opere idrauliche e di scolo esterne al comparto.**

- s. **Studio idraulico integrato.**
- t. **.Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS)** di cui all'art. 6 del D.lgs n. 152 del 3/4/2006 e s.m; oppure Rapporto ambientale di cui all'art. 13 del Decreto, nel caso di PUA obbligatoriamente sottoposti a VAS (Allegati I,II e IV del medesimo Decreto Legislativo).
- u. **Accordi preliminari con gli Enti competenti.**

### **ART 03 - MODALITA' DI INTERVENTO**

Il Piano Particolareggiato “Ambito B15 - Chiesa San Marino” individua delle fasce di edificabilità che stabiliscono gli ambiti entro i quali sono possibili gli interventi edilizi.

E' suddiviso in lotti: per gli interventi previsti su tali lotti potranno essere rilasciati permessi di costruire autonomi previa redazione dei relativi progetti esecutivi, nel rispetto delle volumetrie, delle distanze e delle altezze stabilite dalle presenti norme; sarà tuttavia consentito presentare progetti volti all’ottenimento di permessi di costruire per l’edificazione su due o più lotti fondendoli: in tal caso sarà possibile rispettare solo le distanze dai confini del lotto risultante dalla fusione.

Nell'elaborazione dei progetti per i permessi di costruire si dovrà preferibilmente seguire il criterio compositivo dell'omogeneità morfologica estetica ed architettonica, per cui dovranno essere adottate soluzioni tese alla corretta distribuzione dei diversi tipi edilizi ed orientate al coordinamento delle tecnologie costruttive e delle caratteristiche architettoniche salienti (tipi di copertura, paramenti murari, serramenti e infissi esterni, colori esterni, secondo le indicazioni di cui al successivo ART. 10).

### **ART. 04 - ZONE EDIFICABILI**

Le tavole g2.1 e g2.2 del piano individuano le fasce di edificabilità per l'insediamento dei fabbricati nei lotti di appartenenza, nonché gli indici e i dati quantitativi di progetto.

La destinazione d'uso prevista all'interno del P.P. è prevalentemente di tipo residenziale ed in parte direzionale-commerciale, per una quota parte non superiore al 10% della superficie massima edificabile; tale quota parte potrà essere abbassata fino allo 0%, semplicemente variando (in tutto o in parte), la destinazione d’uso prevista sul lotto n°4.

E' infatti riservata al Comune la facoltà di concedere, a chi ne faccia richiesta, il cambio di destinazione d'uso, sia in sede di rilascio di permesso di costruire, sia successivamente, con apposita autorizzazione, purché le nuove destinazioni d'uso restino nell'ambito di quelle complessivamente ammesse dal PRG per l'area in oggetto, e purchè il richiedente corrisponda

al Comune l'importo degli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazione richiesta e il contributo afferente il costo di costruzione qualora il cambio di destinazione comporti l'esecuzione di opere edilizie; resta inteso che dovranno essere verificati gli indici relativi alle dotazioni minime di P1 e P2.

Nell'elaborazione dei progetti edilizi, nella generalità dei casi, dovranno essere rispettate le previsioni grafiche e normative del presente piano.

Per un maggiore approfondimento si rimanda alle tabelle allegate e alle tavole di piano che stabiliscono la superficie di SC (superficie complessiva) edificabile su ogni singolo lotto di terreno.

Si precisa che all'interno dell'ambito B15 le Superfici Complessive edificabili assegnate ai singoli lotti non sono necessariamente proporzionali all'indice fondiario, ma semplicemente la somma di tali metrature rispetta la volumetria massima del comparto.

Le aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere sistemate in conformità alle indicazioni delle tavole g2.1 e g2.2 e degli indici di PRG (art. 57). In generale si dovranno rispettare le dimensioni specificate dalle quote nelle tavole di piano e dovranno essere rispettate le dimensioni dei lotti specificate nelle suddette tavole.

I titolari dei permessi di costruire delle singole particelle edilizie dovranno garantire la cura e la manutenzione delle aree verdi di pertinenza.

#### **ART. 05 - AUTORIMESSE E SERVIZI RESIDENZIALI – LOCALI INTERRATI**

Non è esclusa la possibilità di realizzare piani interrati e rampe di accesso agli eventuali vani in interrato e seminterrato da adibire a locali accessori. Tuttavia, qualunque tipo di interrato sarà eventualmente edificato, verrà realizzato mediante l'utilizzo di tecnologie che consentano l'impermeabilizzazione totale del medesimo senza l'ausilio di pompe che aspirino acqua dalla falda; le uniche pompe consentite dovranno aspirare le acque meteoriche precipitate sulle rampe d'accesso agli interrati, o, eventuali acque di scarico di servizi interrati.

#### **ART. 06 - ZONE A VERDE PRIVATO E PUBBLICO**

Tali zone sono riservate alla piantumazione del verde e alla collocazione degli elementi di arredo urbano.

Nelle zone a verde privato è imposta ai proprietari la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento e il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano. Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare essenze locali autoctone. Nelle zone a verde pubblico saranno

piantumate essenze in modo conforme al capitolato del verde ed alla tavola ad esso relativo. Saranno consentite varianti al progetto se preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale, nel caso in cui la medesima sia migliorativa per la fruizione e la manutenzione del verde medesimo. La manutenzione delle aree a verde pubblico è stabilita dalle norme ad essa relativa contenute nella convenzione urbanistica.

#### **ART. 07 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PEDONALI E CICLABILI PUBBLICI**

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della mobilità pedonale, previsto nel planivolumetrico.

I pedonali dovranno mantenere il carattere di omogeneità per tutto il comparto e dovranno essere pavimentati con idonei tipi di pavimentazione, anche a secco (tipo mattoncini autobloccanti in cemento), e comunque concordati con l'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 08 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI SPAZI PAVIMENTATI PER PARCHEGGI**

Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con criteri ecologici, quindi con autobloccanti permeabili in impasto o grigliati con alta percentuale di foratura, che permettano l'assorbimento dell'acqua meteorica, garantendo alti livelli di permeabilità, anche tramite l'utilizzo di ghiaietto (di pezzatura 3-6 mm.) quale inerte di intaso delle parti forate. Ove possibile, sarà preferibile adottare pavimentazioni di tipo permeabile anche nei parcheggi privati.

I modi di realizzazione ed i tipi di grigliati risulteranno meglio identificati nelle tavole di progetto esecutive.

#### **ART. 09 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI COSTRUENDI EDIFICI - CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE**

Il presente piano contiene un planivolumetrico che risulta vincolante per quanto riguarda la posizione e numero di piani (P=3 per i lotti 1-2-3 e P=2 per il lotto 4) degli edifici da costruirsi, viceversa è indicativo (non prescrittivo) per quanto riguarda gli aspetti architettonici.

La progettazione dei nuovi fabbricati, nella sostanza, dovrà ispirarsi ai caratteri identitari del territorio dei centri frazionari carpigiani. Il riferimento alle tipologie architettoniche e compositive, alle tecniche costruttive e ai materiali della tradizione locale dei nuclei storici delle frazioni deve intendersi soddisfatto quando l'intervento preveda volumi dalle proporzioni equilibrate e dalle forme compatte e regolari. I nuovi edifici devono essere

realizzati seguendo una proporzione equilibrata tra le dimensioni in altezza, profondità e lunghezza, non intendendosi tuttavia esclusa la possibilità di realizzare elementi sporgenti rispetto al volume compatto del fabbricato, quali balconi o porticati o altri volumi aggettanti, a condizione che risultino funzionali alla valorizzazione estetico-architettonica del fabbricato. Per la struttura di copertura siano adottate tipologie appartenenti alla tradizione locale, con possibilità di proporre materiali anche non tradizionali, avendo anche cura di dimensionare gli sporti di gronda in forma proporzionata alle dimensioni dell'edificio.

Per gli edifici di servizio potranno essere ammesse configurazioni volumetriche della copertura anche di tipo non tradizionale, in relazione a particolari esigenze architettoniche da documentare in relazione tecnica.

Per il manto di copertura siano utilizzati materiali che garantiscano un corretto inserimento nel contesto preesistente, preferibilmente in coppi (o tegole a forma di coppo) in laterizio, con possibilità di proporre materiali anche non tradizionali, se adeguatamente motivato in relazione tecnica.

Si adottino prevalentemente paramenti murari intonacati, con possibilità di proporre, in alternativa, finiture a faccia a vista di tipo storico, intendendo con ciò facciate in mattoni vecchi stuccati a raso o trattati in superficie con “sagramatura”, a condizione che si inseriscano in modelli storicizzati nel territorio.

Per le strutture verticali e orizzontali, si prevede la possibilità di utilizzo di materiali anche non tradizionali (cemento armato, acciaio, legno, ecc.), purchè non a vista all'esterno del fabbricato, utilizzando tinteggiature esterne a calce o a base di silicati, con esclusione per i tinteggi a tempera e al quarzo. Per la tinteggiatura si dovranno adottare soluzioni cromatiche che riprendano i colori tipici del repertorio della tradizione locale e si armonizzino con il contesto, escludendo tonalità sature o brillanti, che contrastano con i toni morbidi del paesaggio rurale.

Gli edifici abitativi previsti sull'ala est del comparto, in posizione frontale rispetto al centro parrocchiale di San Marino non potranno fare ricorso a forme insediative e tipologie edilizie tipiche degli ambiti urbani (insediamenti a schiera, in linea o a torre e con limitati spazi pertinenziali) nè dovranno utilizzare tipologie tipiche degli insediamenti produttivi.

#### **ART. 09 bis - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DESCRIZIONE DELLE FINITURE**

- **TIPOLOGIE:** All'interno delle fasce di edificabilità parallele alla nuova strada di lottizzazione (zona ovest), sarà possibile realizzare fabbricati in casa

singola o abbinata, o edifici plurifamiliari a bassa densità insediativa (non oltre quattro alloggi/lotto per i lotti n°1-2-3); nel solo lotto 4 sarà consentita la costruzione di un edificio ove si insedieranno non oltre quattro alloggi/famiglie; in sede di richiesta di permesso di costruire sarà possibile mutare la destinazione d'uso dei suddetti fabbricati, secondo gli usi e nelle misure massime consentite dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale (art. 57); resta tuttavia garantito il rispetto dell'impostazione urbanistico ed estetico architettonica generale. Nell'ala ovest del comparto (lotti 1-2-3) sarà possibile realizzare fabbricati residenziali unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari di altezza non superiore a 9,30 m. misurata dal pavimento del piano terra/dal proprio marciapiede di pertinenza. **Nell'ala est del comparto (lotto 4)** sarà possibile realizzare fabbricati residenziali unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari di non oltre 2 piani utili fuori terra (**indice: P=2**) e per un **totale di unità abitative/terziarie non superiori a 4.**

- MURATURE, INTONACI, TINTEGGIATURE: Le pareti esterne degli edifici dovranno essere eseguite in muratura intonacata o con soluzioni miste in intonaco tinteggiato e muratura (di mattoni a faccia a vista fatti a mano) con giunti stilati a filo mattone e finitura sagomata a tonalità uniforme, al fine di ottenere combinazioni omogenee volte a ricercare atmosfere che riecheggino e rivisitino quelle proprie dei centri di frazione della tradizione; a tal proposito non si esclude la realizzazione di fabbricati dotati di cornici e cornicioni sagomati e tinteggiati, parapetti e fasce decorative ed altri particolari estetici caratteristici. L'intento progettuale che si vuole perseguire ed ottenere è quello di non imporre ripetizioni seriali degli stessi particolari architettonici. Saranno pertanto da preferirsi le tendenze a differenziare tra loro i fabbricati, anche riproponendo con leggere variazioni sul tema le caratteristiche distributive, morfologiche ed estetiche, cercando di caratterizzare le facciate con colori diversi, fasce e decori personalizzati, variazioni sul tema per quanto riguarda parapetti e ringhiere, senza escludere di riproporre lo stesso tipo o caratterizzazione di finitura, in modo da ottenere un "costruito" diversificato pur se omogeneo. Ovviamente i materiali, i particolari costruttivi e decorativi e i cromatismi dovranno

essere accostati avendo cura di ricercare abbinamenti gradevoli e compatibili fra loro. Si dovrà pertanto provare a progettare cercando quella “armoniosa diversità” che caratterizza la città storica e le periferie di prima espansione della nostra tradizione.

Dovrà sempre essere eseguita una tinteggiatura finale per le parti intonacate, con tinte pastello e comunque rispettose della gamma cromatica della tradizione.

- TETTI: Dovranno essere preferibilmente a falde inclinate con manto di copertura in coppi o tegole, anche se non si escludono realizzazioni a copertura piana in caso di caratterizzazioni estetiche innovative di forte qualificazione della proposta progettuale. Pensiline leggere in vetro e ferro a bassa caratterizzazione architettonica saranno sempre ammesse su porte e portoni.
- APERTURE: Tutte le finestrate saranno collocate in posizioni tali da salvaguardare la privacy e l’esigenza di annullare le introspezioni fra alloggi diversi.
- SERRAMENTI: I serramenti saranno in legno verniciato o legno smaltato od altri materiali innovativi purchè si integrino nell’edificato e garantiscano una accettabile percezione di decoro: le parti trasparenti saranno in vetro a camera. L’oscuramento potrà essere realizzato con ante verniciate. Per tutti i fabbricati è comunque data facoltà all’Amm.ne Com.le di accettare proposte architettoniche diverse da quelle prescritte o a quelle indicate di massima negli elaborati grafici di piano integrato e alle presenti normative, qualora si ritengano queste proposte progettuali più qualificanti per l’area stessa.
- RECINZIONI: Le recinzioni sono previste per le aree cortilive: fra lotto e lotto ed al confine con le aree verdi saranno da preferirsi recinzioni con muretto in c.a. (anche interrato) e rete metallica o similare, mentre per le recinzioni stradali saranno da preferirsi proposte che non contrastino con l’estetica del fabbricato di pertinenza e che perseguano l’omogeneizzazione architettonica dei fronti recintati. Sarà facoltà della pubblica amministrazione permettere la realizzazione di cancelletti pedonali in metallo di semplice disegno sorretti da colonnette o pilastri metallici per consentire l’accesso diretto di ogni singola unità immobiliare all’area verde pubblica (nei casi in cui ci sia contiguità spaziale): ovviamente tale

concessione sarà revocabile senza che i proprietari dei lotti possano chiedere alcun risarcimento nel caso in cui, in futuro, la pubblica amministrazione decida di variare caratteristiche o usi delle aree acquisite in cessione. Non si esclude tuttavia la possibilità di realizzare edifici privi di recinzione.

- **SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**: L'arredo urbano, la sistemazione dei prati, degli arbusti e degli alberi non dovranno avere un'esclusiva funzione decorativa, ma dovranno essere progettati per essere usati. Non dovranno esserci divieti che limitano il corretto uso di questi spazi pubblici, e a questo scopo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a massimizzare la durevolezza delle sistemazioni e minimizzare i problemi di manutenzione. I percorsi saranno accessibili ai portatori di handicap. Per quanto riguarda la scelta e la disposizione delle essenze arboree, si rimanda alla Tavola g5 del Piano Particolareggiato.
- **PARCHEGGI**: Le aree di parcheggio saranno pavimentate con autobloccanti cementizi forati e pertanto drenanti, in modo da consentire una buona permeabilità del terreno e, conseguentemente, un ambiente favorevole allo sviluppo degli apparati radicali delle essenze arboree ed arbustive. Nella norma sarà posto a dimora nelle prossimità dei parcheggi, non meno di un albero ogni 4 posti auto per avere una buona protezione dai raggi solari.
- **PAVIMENTAZIONI**: I percorsi saranno pavimentati con mattoncini di cemento autobloccante colorato o pietre naturali tipo porfido o pietra di luserna. E' prevedibile che camminamenti di tipo spontaneo, di sezione assai modesta, possano animare le zone a prato. Particolare cura sarà posta a rendere agibile l'intera rete dei percorsi da parte dei disabili.

#### **ART. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA SEGUIRE NELLA SUCCESSIVA COMPILAZIONE DEI PROGETTI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U 1)**

I soggetti attuatori, nella presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno tenere ben presente le seguenti prescrizioni:

- Il quadro comandi dell'Illuminazione Pubblica dovrà essere collocato nei pressi dell'area di trasformazione energia elettrica.
- Tutte le linee elettriche dovranno essere interrato.

- La segnaletica orizzontale e verticale dovrà essere progettata e realizzata a norma del nuovo codice stradale.
- Tutti i pozzetti dovranno essere complanari al livello del terreno assestato e/o al livello dell'asfalto finito e dotati di coperchi in ghisa di classe di resistenza adeguata al loro uso.

#### ART. 11 - INDICI E DATI QUANTITATIVI

Gli indici e i dati quantitativi emergenti dal progetto sono di seguito riportati:

<b>DATI TECNICI - COMPARTO B15</b>		
<i>INDICI DI P.R.G. COMPARTO B15</i>	SUP. (MQ.)	SUP. %
S.T.	9.996	100 %
S.E. (area di concentrazione dell'edificazione)	4.998	50 %
V.P. (area di cessione)	3.998,40	40 %
V.C. (verde condominiale)	999,60	10 %
S.C. - MQ. 2000/HA	1.999	20 %
S.C. funzioni terziarie di integrazione (art.57.02) min 10% S.C.	200	10%
INDICE DI PERMEABILITA' SU V.P. > 70 %	2.799	70 %
INDICE DI PERMEABILITA' SU V.C. > 70 %	699,70	70 %
<i>DATI DI PROGETTO COMPARTO B15</i>	SUP. (MQ.)	SUP. %
S.T.	9.996	100 %
S.E. (area di concentrazione dell'edificazione)	4.817 < 4.998 (verificato)	48 %
V.P. (area di cessione)	4.129 > 3.998,4 (verificato)	41,5 %
V.C. (verde condominiale)	1.050 > 999,6 (verificato)	10,5 %
S.C. - MQ. 2000/HA	1.999 (verificato)	20 %
S.C. funzioni terziarie di integrazione (art.57.02) min 10% S.C.	200 (verificato)	10 %
INDICE DI PERMEABILITA' SU V.P. > 70 %	3.671 > 2.890 (verificato)	89% >70% (verificato)
INDICE DI PERMEABILITA' SU V.C. > 70 %	904 > 735 (verificato)	86% >70% (verificato)

## SUPERFICI S.F. e S.C. SINGOLI LOTTI

LOTTO	S.E. mq.	V.C. mq.	S.F. recintabile S.E. + V.C. mq.	SOLUZIONE EDIFICIO	SUP. COMPLESSIVA mq.	
					RESIDENZIALE	TERZIARIA MAX
<b>1</b>	485	45	530	casa bifamiliare	300	
<b>2</b>	490	45	535	casa bifamiliare	300	
<b>3</b>	494,5	45	539,5	casa bifamiliare	300	
<b>4</b>	1.321,75	87	1.408,75	casa quadrifamiliare n°1 attività commerciale	1.099 - 859	0 - 240
<b>TOTALE</b>	3.984	354	4.338		1.999	

## CALCOLO E VERIFICA PARCHEGGI

NORMATIVA FUNZIONALE (USI)		INDICI DI P.R.G.		INDICI DI PROGETTO	
		P1	P2	P1	P2
ART. 21	Funzione Abitativa	10 mq./35 mq. SC	1 mq. /4 mq. SC	<b>20</b> (verificato)	<b>18</b> (verificato)
U 1/1	Abitazioni Residenziali SC progetto mq. 1.759	mq. 1.759 x 10/35 = mq. 502,57 : 25 =	mq. 1.759 x 1/4 = mq. 439,75 : 25 =		
		<b>20</b>	<b>18</b>		
ART. 22	Funzione Terziaria	1 p.auto/30 mq. SV (*)	1 mq. /2 mq. SC (**)	<b>8</b> (verificato)	<b>5</b> (verificato)
U2/1,U2/2, U2/3,U2/4, U2/5,U2/6, U6/1	Funzione Terziaria Integraz. con Residenza < 400 mq.	mq. 240 / 30 mq. =	mq. 240 x 1/2 = mq. 120 : 25 =		
		<b>8</b>	<b>5</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>28</b>	<b>23</b>	<b>28</b> (verificato)	<b>23</b> (verificato)

(\*) U2/2a funzione terziaria più penalizzante per P1 con SV = SC

(\*\*) U2/3 funzione terziaria più penalizzante per P2

## AREE VERDI RECINTABILI

LOTTO	S.F. mq.	DESTINAZIONE
<b>VC1</b>	561	AREA VERDE PRIVATO DI PERTINENZA MAPPALE 53

## **ART. 12 - ACCORPAMENTO LOTTI:**

In sede di rilascio del permesso di costruire è consentito, senza che questo costituisca variante urbanistica, l'accorpamento di due o più lotti per la formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

L'accorpamento di due o più lotti avverrà nel rispetto della superficie complessiva massima realizzabile prevista inizialmente per ogni singolo lotto successivamente accorpato; l'accorpamento dovrà comunque mantenere inalterati i confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere.

Si precisa che quanto precedentemente riportato è fattibile quando è verificata in primis la seguente disposizione:

l'accorpamento è ammissibile quando interessa area destinata ad SE, così come previsto dall'Art. 4.03 delle NTA del PRG ove la stessa è destinata alla concentrazione di volumi edificabili, e quindi non comporta lo spostamento di area destinata a VC, destinata ai sensi dell'Art. 5.03 delle NTA del PRG a finalità ambientali e paesaggistiche.

Per quanto non previsto dalle presenti normative verranno adottate le prescrizioni di PRG e di Regolamento Edilizio vigenti.