

N° CODICE INTERVENTO

QUA 001

REVISIONE N°

02

del

04 novembre 2022

REDATTO DA

Arch. Gianluca Marani

DATA VERIFICA

04 novembre 2022

resp. progettazione

firma

Arch. Gianluca Marani

M 04-03

NOTE

Integrata con le modifiche  
apportate a seguito del  
parere della Commissione  
per la qualità architettonica  
e il paesaggio

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA



## P.R.11 - Ex Fornace

Piano di ristrutturazione  
Urbanistico-Edilizia soggetto a  
Piano di Recupero

### VARIANTE 1

stato di progetto

**Norme Tecniche di Attuazione**

progettisti:

(responsabile) arch. Gianluca Marani  
arch. Francesco Ghidoni

proprietà:

**ANDRIA srl**

cooperativa di abitanti  
via S. Mussini, 9 - Correggio (R.E.)  
www.andria.it

consulenze:

urbanistica architettonica - arch. Enrico Franzoni  
Relazione paesaggistica - arch. Walter Baricchi  
Progetto del Verde - Silvia Ghirelli paesaggista  
Sistema fognario - Ing. Riccardo Catellani

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA P.R.11 SITO IN LOCALITA' MONTICELLI DI QUATTRO CASTELLA.**

### **ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa privata "P.R.11" di attuazione del PRG del Comune di Quattro Castella in Provincia di Reggio Emilia, che insiste sulla zona "B4" Residenziale di ristrutturazione urbanistica-edilizia soggetta a P.R. (Piano di Recupero), di cui all'art. 20.5 delle Norme di Attuazione del PRG vigente.

Le norme di seguito descritte per ogni elemento costitutivo sono da considerarsi "prescrittive" quando non diversamente indicato.

### **ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

Gli elaborati sono quelli prescritti dall'Art. 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni e dal Decreto 16 gennaio 2008 n°4 , per i quali sono stati predisposti i seguenti elaborati che di seguito si elencano:

#### **ELABORATI GRAFICI**

|                                                    |              |                            |
|----------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| <u>Stato di Fatto</u>                              |              |                            |
| Tav 01 - Inquadramento territoriale-urbanistico    | scale varie  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 02 – Assetto della proprietà                   | scala 1:1000 | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 03 – Rilievo plano-altimetrico                 | scala 1:500  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 04 – Rilievo del verde                         | scala 1:500  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 05 – Rilievo reti tecnologiche                 | scala 1:500  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 06 – Analisi urbanistica                       | scala 1:500  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 07 – Profili quotati                           | scala 1:200  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 08 – Rilievo edifici esistenti                 | scala 1:500  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 08a – Rilievo edifici esistenti                | scala 1:200  | PR approvato il 10/11/2011 |
| Tav 08b – Rilievo edifici esistenti                | scala 1:200  | PR approvato il 10/11/2011 |
| <u>Giallo/Rosso</u>                                |              |                            |
| Tav 09 – Planimetria giallo/rosso                  | scala 1:500  | VARIANTE 2021              |
| Tav 09a - Planimetria giallo/rosso – Variante 2021 | scala 1:500  | VARIANTE 2021              |
| Tav 10 – Profili giallo/rosso                      | scala 1:500  | VARIANTE 2021              |
| Tav 10a – Profili giallo/rosso – Variante 2021     | scala 1:500  | VARIANTE 2021              |
| <u>Progetto</u>                                    |              |                            |
| Tav 11 – Planimetria generale                      | scala 1:500  | VARIANTE 2021              |

|                                                                              |              |               |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Tav 12 – Aree di cessione                                                    | scala 1:1000 | VARIANTE 2021 |
| Tav 13 – Stralci funzionali                                                  | scala 1:1000 | VARIANTE 2021 |
| Tav 14 – Zonizzazione – dati quantitativi di progetto                        | scala 1:1000 | VARIANTE 2021 |
| Tav 15 – Planimetria quotata                                                 | scala 1:500  | VARIANTE 2021 |
| Tav 16– Planivolumetrico                                                     | scala 1:500  | VARIANTE 2021 |
| Tav 17 – Progetto del verde                                                  | scala 1:500  | VARIANTE 2021 |
| Tav 18 – Progetto di massima estendimento rete fognaria acque bianche e nere | scala 1:500  | VARIANTE 2021 |
| Tav 18a – Progetto di massima rete gas ed acqua                              | scala 1:500  | VARIANTE 2021 |
| Tav 18b – Planimetria rete enel                                              |              | VARIANTE 2021 |
| Tav 18c – Planimetria rete telecom                                           |              | VARIANTE 2021 |
| Tav 18d – Planimetria tubazioni interrato e illuminazione pubblica           |              | VARIANTE 2021 |
| Tav 18e – Aree raccolta rifiuti                                              |              | VARIANTE 2021 |
| Tav 19 – Profili quotati                                                     |              | VARIANTE 2021 |

#### ELABORATI DESCRITTIVI

1. Relazione tecnica illustrative (variante 2021)
2. Documentazione fotografica
3. Norme Tecniche di Attuazione (variante 2021)
4. Schema di convenzione (variante 2021)
5. Analisi clima acustico
6. Relazione geologica e analisi sismica (variante 2021)
7. Relazione finanziaria
8. Relazione paesaggistica (variante 2021)
9. Relazione di assoggettabilità v.a.s. (variante 2021)

### ART. 3 – ZONIZZAZIONE

Trattasi di Piano di Recupero compartato, che con l'atto Deliberativo di approvazione dello stesso, sono contestualmente approvati gli stralci funzionali, consentendo la loro singola attuazione con quanto normativamente, cartograficamente e convenzionalmente pattuiti.

L'area d'intervento, oggetto della previsione planivolumetrica, è articolata nelle seguenti zone:

1 – zone destinate alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione viabilità marciapiedi e ciclo-pedonali, parcheggi pubblici, verde pubblico, area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti, impianti e reti tecnologiche.

2 – zone edificabili (superficie fondiaria)

## **ART. 4 – PRESCRIZIONI A CARATTERE GENERALE**

L'area d'intervento assoggettata a Piano di Recupero d'iniziativa privata è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati prevalentemente residenziali, secondo le previsioni grafiche e normative del presente Piano di Recupero in conformità al PRG vigente.

Conformemente a quanto sancito dalla legge urbanistica vigente, verrà sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore una convenzione attuativa, così come prospettato nello schema dell'elaborato descrittivo del medesimo P.R. che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione di servizio ai lotti fabbricabili del P.R., secondo le caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione, oltre alla loro cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale ad avvenuto collaudo finale delle stesse;
- b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da eseguire;
- c) i termini di inizio e d'ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare;
- d) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario, nel caso d'inosservanza delle determinazioni assunte, per la realizzazione del Piano di Recupero.

## **ART. 5 – PRESCRIZIONI A CARATTERE AMBIENTALE PAESAGGISTICO**

Preliminarmente agli interventi edificatori previsti dal Piano di Recupero dovrà essere approvato il Piano di Caratterizzazione dell'area ed eseguite le operazioni di bonifica ambientale necessaria, approvate dalla conferenza dei servizi con Arpa, ASL e Comune.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate in due stralci funzionali come previsto dalla tav 13 del PR

Dovrà essere eliminata la linea area di media tensione presente nell'area del comparto;

## **ART. 6 – MODALITA' D'INTERVENTO**

Le opere di urbanizzazione del P.R. a carico del Soggetto Attuatore, così come evidenziate negli elaborati cartografici di progetto, potranno essere realizzate, in più stralci funzionali autonomi, per accessibilità, allacciamento ai pubblici servizi e dotazioni territoriali, in tale ultima ipotesi, anche mediante disciplina degli eventuali necessari asservimenti, nel rispetto dell'assetto evidenziato nelle tavole del Piano di Recupero.

Il rilascio dei titoli abilitativi sui lotti fabbricabili, è subordinato: alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, e al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di servizio agli interventi edificatori, alla presentazione, oltre che degli elaborati cartografici e descrittivi relativi al titolo abilitativo edilizio, alla Relazione Paesaggistica redatta secondo i disposti del D.P.C.M 12/12/2005 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e conseguente richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia –Bologna.

Ai fini edificatori, il P.R.11 suddivide le zone edificabili in 2 stralci funzionali autonomi per complessivi n° 23 lotti fabbricabili, per ciascuno dei quali la tabella allegata in calce alle presenti norme tecniche individua la



numerazione d'ordine, la superficie fondiaria di riferimento, la superficie coperta, la tipologia edilizia prevista, il volume utile costruibile, il numero dei piani utili e l'altezza massima consentita.

Per tali lotti le presenti N.T.A. specificano nei successivi articoli i vari gradi di vincolo degli edifici, i parametri urbanistici edilizi riportati nella tabella sopra richiamata.

## **ART. 7 – ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore sono individuate nel planivolumetrico con specifica retinatura e simbologia nell'ambito del comparto d'intervento, per la realizzazione delle opere, impianti ed attrezzature di urbanizzazione quali strade, marciapiedi e pedonali-ciclabili, parcheggi pubblici, fognature, verde pubblico, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, e della pubblica illuminazione, a diretto servizio dei previsti fabbricati del Piano di Recupero, nonché delle componenti dell'arredo urbano.

La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spese del Soggetto Attuatore, sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi in conformità delle previsioni progettuali di massima del P.R. e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, oltreché delle modalità esecutive e di controllo previsti nella convenzione edilizia del Piano di Recupero.

La progettazione e la realizzazione delle opere di Urbanizzazione di cui al presente articolo dovranno essere effettuate con riguardo a ciascun stralcio funzionale d'intervento, secondo il disegno e le caratteristiche tecniche indicate nel planivolumetrico, nel rispetto delle disposizioni dettate al precedente Art. 5.

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità, dei percorsi ciclo-pedonali, dei parcheggi pubblici e delle reti tecnologiche di P.R., qualora si rendano necessarie a seguito di più approfondite verifiche in sito o per motivi di opportunità tecnico attuativa in accordo con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di una variante allo strumento urbanistico approvato del PRG vigente, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del P.R. e non comporti riduzione delle quote delle aree standard.

A tale scopo è ammessa una tolleranza del 5% in più o in meno, rispetto alle quote planimetriche indicate nelle tavole del Piano di Recupero.

Le aree e le opere di urbanizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune di Quattro Castella nei tempi e per i contenuti precisati nella convenzione edilizia, a norma dell'Art.28 della legge urbanistica n° 1150 del 1942, e dell'Art. 8 della legge 765/67 e dall'Art. 22 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della L.R. n. 24/2017 s.m.i.

Il progetto di Piano di Recupero prevede le seguenti zone per opere di Urbanizzazione destinate rispettivamente a:

- viabilità, marciapiedi e pedonali-ciclabili pubblici;
- parcheggi pubblici;
- area per raccolta rifiuti;
- cabina enel;

- verde pubblico;
- estendimento delle reti tecnologiche gas-acqua-enel-telefonia-fogne acque bianche e nere;
- componenti dell'arredo urbano del verde pubblico;

#### **ART. 7.1 ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE STRADE, MARCIAPIEDI E PEDONALI-CICLABILI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della viabilità di servizio ai lotti, e dovranno essere realizzate con i criteri delle zone 30", e del sistema della mobilità pedonale e ciclabile di urbanizzazione, prevista nel planivolumetrico.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive di massima delle suddette opere sono indicate negli elaborati di Piano di Recupero e dovranno essere ulteriormente precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi.

Il collegamento fra superfici con finitura permeabile ed impermeabile dovrà garantire il corretto scorrimento delle acque tramite la complanarità o altre soluzioni tecniche e realizzare, quando possibile, fossetti laterali a drenaggio naturale, al fine di permettere l'infiltrazione dell'acqua attraverso il terreno

La piazzetta centrale dovrà essere progettata con una concezione unitaria comprendendo sia la parte centrale in proprietà pubblica sia la parte perimetrale in proprietà privata o ad uso pubblico.

#### **ART. 7.2 – ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Tali zone sono state destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici in parte schermati con alberature di urbanizzazione primaria il cui dimensionamento soddisfa gli standard richiesti per i lotti edificabili e per le destinazioni ammesse dal presente Piano di Recupero.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi di uso pubblico sono indicate, in linea di massima, dagli elaborati del Piano di Recupero e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, adottando i materiali di pavimentazione fissati dall'abaco e in particolare grigliati color ruggine inerbiti, allegato al piano e concordata preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale la segnaletica orizzontale e verticale.

I parcheggi di urbanizzazione sono stati individuati nella misura minima di almeno un posto auto per alloggio e attività complementari alla residenza insediabile, oltre che nel rispetto del limite di 20mq/100mq di superficie utile residenziale, con individuazione di un posto auto per portatore di handicap e spazi per il parcheggio di cicli e motocicli come disposto al 9° comma dell'Art. 22.8 delle NTA del PRG vigente.

#### **ART. 7.3 – VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE**

Sono individuate nel planivolumetrico con specifica retinatura e simbologia, nell'ambito della superficie di intervento e vengono destinate alla realizzazione del sistema del verde pubblico attrezzato di urbanizzazione e al servizio dell'insediamento residenziale di progetto.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la piantumazione delle essenze arboree previste dovrà essere redatto sulla base dell'abaco di riferimento e dello schema di impianto previsto nella Tav 17 di progetto, in conformità alle indicazioni del planivolumetrico, con possibilità di lievi modifiche, che non alterino la configurazione di progetto.

All'interno del progetto esecutivo delle opere di U1, si dovrà dettagliare la tipologia delle scelte arboree, anche per favorire la riconoscibilità spaziale dei luoghi finalizzata all'orientamento all'interno del comparto.

Nelle zone a verde pubblico attrezzato di urbanizzazione è vietato qualsiasi tipo di edificazione non prevista dal planivolumetrico, anche se a carattere precario e sono imposti la cura delle alberature e degli eventuali arredi, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.

Nella progettazione dell'impianto del verde si è tenuto conto dell'opportunità della piantumazione di piante da frutto e di essenze arboree ed arbustive autoctone, cui dovranno attenersi anche gli interventi privati nella sistemazione del verde privato.

## **ART. 8 – ZONE EDIFICABILI.**

Comprendono le aree edificabili private, distribuite nei 2 stralci funzionali e ripartite nei corrispondenti lotti individuati in progetto di P.R. con la numerazione progressiva dal n° 01 al n° 23 destinati alla costruzione di case singole, case con due alloggi su piani diversi, abbinate e maisonnettes.

Ciascun lotto rappresenta l'unità minima d'intervento edilizio diretto, previa presentazione della Relazione paesaggistica e conseguente autorizzazione, rilascio del titolo abilitativo ad intervenire, nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti dal P.R. e riportati nelle tabelle allegate alla presente normativa tecnica di attuazione.

Per gli indici e parametri urbanistici eventualmente non considerati nel presente Piano di Recupero e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi si dovrà fare riferimento alle N.T.A. del PRG vigente, nonché del regolamento edilizio e del DPR n. 380/2001 e s.m.i., vigenti al momento di rilascio del titolo abilitativo edilizio ad intervenire.

In sede di progettazione esecutiva degli edifici dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indicazioni:

- a) l'area di sedime dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta, salvo i casi di cui al successivo punto c), nel limite indicato come sedime edificabile alla Tavola n° 14 del comparto.
- b) l'individuazione grafica della superficie fondiaria nelle tavole di Piano di Recupero è vincolante; è consentita per i soli lotti in cui sono edificabili case singole, o case con due alloggi su piani diversi, la possibilità di una diversa suddivisione dei lotti fabbricabili rispetto a quella evidenziata a titolo indicativo negli elaborati grafici del P.R., i lotti suddetti potranno essere previsti eventuali accorpamenti nel numero massimo di n. 2 (due) lotti confinanti, con dimostrazione del rispetto degli indici urbanistici edilizi complessivi, espressi dal lotto accorpato quanto da quelli oggetto di scorporo, con esclusione della possibilità di concentrare tutta la potenzialità edilizia su di un unico lotto, ad eccezione della progettazione e realizzazione di villa singola nell'ambito delle particelle frazionate unificate;
- c) i parametri urbanistici-edilizi sono definiti nella tabella "A"allegata in calce alla presente, così come riportati in un apposita tabella nella Tavola della zonizzazione del P.R.;
- d) la superficie coperta massima del comparto è di 6.260 mq.

- e) la superficie permeabile minima deve essere il 35% della superficie del singolo lotto ad esclusione dei lotti 8, 9, 10 (piazza);
- f) visuale libera  $VL \geq 0,5$
- g) la distanza minima dai confini di proprietà e di zona omogenea è di norma 5 metri è ammesso, ai sensi dell'Art. 10.5 delle NTA l'edificazione degli edifici a distanze inferiori a m 5 soltanto quando conforme alle indicazioni del "sedime edificabile" individuato nella Tavola 11 (planimetria generale) del Piano;
- h) la distanza minima tra pareti finestrate è di 10 metri fatta eccezione per i locali di servizio (bagni, autorimesse, cantine, ripostigli, vani tecnici ecc...) quando oggetto di progetto unitario all'interno dello stesso lotto;

## **ART. 9 – CRITERI PROGETTUALI E COMPOSITIVI**

La progettazione degli interventi dovrà attenersi alle seguenti linee-guida compositive per quanto attiene i modelli architettonici ed i materiali di riferimento così come riportato nelle seguenti indicazioni e nell'abaco dei materiali allegato.

L'abaco dei materiali allegato costituisce una indicazione di soluzioni conformi indicative ma non esaustive. Possibili soluzioni progettuali che si discostano parzialmente da tali prescrizioni sono ammissibili quando giustificate da documentate ragioni di significativo miglioramento delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del sito.

### **1.Composizione architettonica delle facciate**

- 1.1 - In linea generale ogni intervento deve comunque trovare riferimento nelle sopra richiamate schede e potrà comportare innovazioni e variazioni solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.
- 1.2 - la forma perimetrale dei fabbricati dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme;
- 1.3 – i fabbricati da realizzarsi nei lotti 8-9-10 dovranno avere una caratterizzazione estetica dei paramenti esterni omogenea
- 1.4 - Non sono ammessi balconi, altane ed altri elementi aggettanti i fabbricati;

### **2. Coperture**

- 2.2 I sistemi di copertura dovranno comunque essere previsti a falde, con pendenza minima del 30% e massima del 40%.
- 2.3 Non sono ammesse, nei fabbricati in progetto, coperture piane, ad eccezione dei corpi di fabbrica di un solo piano fuori terra, destinati a autorimesse o servizi, che potranno avere un tetto con copertura a verde naturale pensile.
- 2.4 Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di aperture, lucernari o simili) saranno ammesse a condizione che non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto rispettando allineamenti e simmetrie.
- 2.5 Non è consentita la realizzazione di terrazze e torrioni sulle coperture.
- 2.6 Il manto di copertura potrà essere in:
  - coppi in cotto, disposti in file parallele, con cromie non uniformi;

- lamiera aggraffata o similare color testa di moro;

2.7 Le eventuali aperture da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di lucernari sono possibili solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre disposizioni della presente guida normativa e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

### **3.Canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere**

3.1 Canali di gronda e i pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame o lamiera verniciata solo quando questa sia in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici e dell'acciaio inox.

3.2 Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali e colori per tutte le lattonerie utilizzate nel fabbricato (gronde, pluviali, faldali, copertine ecc...).

3.3 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

3.4 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi; in linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata o se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata.

### **4.Comignoli**

4.1 I comignoli devono essere realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

4.2 A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto. E' ammesso anche l'utilizzo di comignoli in rame o lamiera coerentemente con le lattonerie applicate all'edificio.

4.3 Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

4.4 Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o in materiali plastici.

### **5. Finiture esterne**

5.1 murature a vista

5.1.1 Per il paramento esterno ultimato a faccia vista sono vietati i laterizi "trafilati" con spigoli rettificati di tipo industriale.

5.1.2 I giunti devono essere realizzati in malta di calce (o eventualmente in malta "bastarda" con minima quantità di cemento bianco) con la tecnica della "rasatura", del giunto leggermente "scavato" o della "incamiciatura" del mattone, quest'ultima costituita da una sagramatura con un leggero strato di malta che vela la superficie dei mattoni normalmente irregolari pur lasciandoli a vista.

5.1.3 La pietra o il sasso potranno essere utilizzati come materiale da rivestimento solo per limitate porzioni dell'edificio escludendo il suo impiego per vaste partiture.

### **5.2.Intonaci**

5.2.1 Tutte parti esterne degli edifici (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere preferibilmente ad intonaco colorato con finitura superficiale tipo intonaco a calce finitura media o grossa.

### **5.3 Tinteggiature esterne**

5.3.1 Il colore da impiegarsi ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura di cui all'abaco di riferimento e tali da ben armonizzarsi con il contesto. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non completamente coprenti.

### **5.4 Tinteggiature di elementi lignei e in ferro**

5.4.1 Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

5.4.2 Per quanto attiene il colore questo dovrà privilegiare quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

5.4.3 In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità anche nel caso di edifici frazionati e/o accorpati.

5.4.4 La colorazione degli elementi in ferro dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione previa eventuale applicazione di materiali antiossidanti

## **6. Serramenti e infissi**

6.1 - Sono ammesse le finestre in legno, ad una anta o a due ante di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più traverse orizzontali anch'esse in legno di sezione minore rispetto alla parte del telaio portante.

6.2 - Quando la riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili anche infissi di diversa fattura, ad esclusione delle tapparelle, purché adeguatamente motivati e su parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio e della competente Soprintendenza.

6.3 - Sono ammessi gli infissi in metallo a disegno semplice, verniciati in color ferro micaceo, corten od altro colore che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

6.4 - Sono in ogni caso escluse soluzioni che comportino l'installazione di vetri a specchio.

6.5 - Il materiale ammesso per i serramenti di oscuramento è il legno, l'alluminio e il ferro a disegno semplice.

Possono essere realizzati oscuramenti con frangisole impacchettabili.

6.6 - E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento quali veneziane, persiane in pvc, avvolgibili in pvc, ferro o alluminio, ecc..

6.7 - Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, cerniere, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che dovranno riprendere forme improntate alla massima semplicità.

6.8 - L'oscuramento delle Le luci dei sottotetti dovrà essere assicurato solo da imposta interna.

6.9 - Potranno essere adottate imposte lignee con infisso a scorrere.

6.10 - Anche i portoncini delle autorimesse dovranno uniformarsi ai presenti criteri ed essere omogenei e coerenti come tipologia e materiali alle caratteristiche dell'edificio.



## **7. Architravi, soglie e davanzali**

7.1 - Sono ammessi gli architravi in legno posti all'interno della muratura e le piattabande costituite da laterizi a vista disposti di coltello.

7.2 - Per le soglie e davanzali sono indicati soglie in legno, in laterizio posato di testa e sporgente dal filo murario esterno, in laterizio posato di coltello a filo del muro, quelli in materiale lapideo tradizionale, od in metallo "corten".

7.3 - Non sono ammessi elementi trafilati in cotto variamente sagomati, l'impiego di marmi o pietre non locali (in particolar modo se a superficie lucidata) e le lavorazioni delle testate delle pietre con modanature eccessivamente sagomate.

## **8. Ringhiere, inferriate, sovrapporta, frangisole**

8.1 - Le ringhiere ed inferriate devono essere realizzate con disegni semplici ed elementi pieni (quadri, tondi, piatti, angolari ecc...).

8.2 - I sovrapporte possono essere realizzati con struttura metallica o trasparente. Sono escluse tettoiette con manto in coppi.

8.3 - I frangisole potranno essere realizzati in metallo, preferibilmente "corten", o in legno o in laterizio (gelosie)

## **9. Locali accessori e autorimesse**

9.1 - E' sempre consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati per i locali accessori di servizio. Nel caso vengano localizzate delle autorimesse in tali interrati le relative rampe di accesso dovranno avere pendenza non superiore al 20% e per le parti terminali di arrivo sulla strada dovrà essere orizzontale per almeno ml. 5 metri all'interno del lotto.

9.2 - Le autorimesse interrate potranno essere configurate anche fuori dalla proiezione della superficie del sovrastante edificio.

9.3 - Le rampe per le autorimesse dovranno essere mitigate tramite copertura a pergolato ligneo o metallico con vegetazione.

## **10. Aree verdi**

10.1 - La ditta richiedente il titolo abilitativo ha l'obbligo di sistemare a verde alberato le aree scoperte dei lotti, non necessarie ad assicurare l'accesso carrabile alle autorimesse e l'accesso pedonale ai lotti stessi, utilizzando piante d'alto fusto di specie autoctona, almeno nella misura di n. 1 (una) piante d'alto fusto ogni 100 mq di area verde.

## **11. Recinzioni e muri divisorii**

11.1 - Le tipologie delle recinzioni di nuova realizzazione ritenute coerenti ed ammissibili sono:

a) Le recinzioni sui fronti strada dovranno essere omogenee per materiali ed altezze e presentare la piantumazione di siepi monospecifiche almeno all'interno del singolo lotto.

In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà possibile proporre soluzioni anche diverse, da quelle rappresentate nell'abaco delle soluzioni conformi purché studiate su tutto l'intervento.

b) Le recinzioni divisorie tra lotti contigui e a confine con il verde pubblico o condominiale dovranno essere realizzate:

- o con lamiera microforata o ringhiere in ferro a giorno costituite con disegno semplice, su cordoli in mattoni emergenti fino ad un massimo di 30 cm mascherata da siepi sempreverdi;

- o con reti metalliche ~~di colore verde~~ obbligatoriamente mascherata da siepi sempreverdi;

11.2 - Non sono ammesse recinzioni, cancellate o portoni realizzate con materiali plastici, elementi in cls. prefabbricati, mattoni del tipo "trafilato" con caratteristiche industriali, mattoni da rivestimento (paramani), alluminio ecc..., e/o con rapporti dimensionali non coerenti con la tradizione;

11.3 - Non sono ammesse inoltre recinzioni cieche dell'area pertinenziale degli immobili dei lotti che alterino la continuità spaziale del fabbricato quando questo risulta frazionato in più proprietà.

11.4 - sono vietate su tutti i lati dei lotti barriere artificiali sintetiche compatte (tessuto schermante);

## **12. Pavimentazioni esterne**

12.1 - Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante.

12.2 - Le pavimentazioni prescritte per le superfici permeabili sono:

a) pavimentazioni con piccoli masselli o cubetti in pietra a fughe aperte;

b) ciottolati posati;

c) pavimentazioni con lastre di pietra a fughe larghe posate a secco;

d) pavimentazioni con grandi masselli a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);

e) pavimentazioni realizzate con elementi in cotto a fuga larga;

## **13. – Percorsi carrabili e ciclopeditali**

13.1 – il manto dei percorsi veicolari dovrà essere realizzato con asfalto pallinato o multistrato.

13.2 – il manto dei percorsi ciclo-peditali, quando confinanti con aree verdi, dovrà essere realizzato in calcestruzzo compattato o rivestimento simile.

## **14. - Impianti tecnologici e di servizio**

14.1 - Sulla copertura di ogni edificio è obbligatorio l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

14.2 - Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

14.3 - Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

14.6 - La cabina Enel a servizio dell'insediamento dovrà essere rivestita in "corten", o in elementi a doghe lignee o soluzioni equivalenti.

14.7 -. Il luogo destinato alla raccolta dei rifiuti dovrà essere adeguatamente schermato con pannellature in "corten", o in doghe lignee, o soluzioni equivalenti (schermature vegetali) da definirsi con il progetto delle opere di urbanizzazione.

## **15. - Impianti Fotovoltaici**

Il piano di recupero prevede la possibilità di inserimento sulle coperture di impianti fotovoltaici purché rispondano alle seguenti caratteristiche:

- I pannelli siano integrati alla copertura, seguendo la stessa geometria e complanarità della falda;
- Per uno stesso edificio i pannelli siano concentrati su un'unica falda andando a costituire un unico campo di forma rettangolare;
- I pannelli siano con profilo in alluminio di colore scuro opaco;

#### **16. Arredo urbano**

16.1 - L'arredo urbano dovrà essere definito in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, sulla base delle indicazioni degli abachi di riferimento, con una scelta coordinata ed omogenea delle diverse componenti (cestini portarifiuti, portabiciclette, dissuasori, panchine, ecc...)

#### **17. Casette da Giardino ricovero attrezzi**

E' consentito installare manufatti adibiti a ricovero attrezzi/serre all'interno delle aree cortilive di pertinenza purché rispettino le seguenti caratteristiche:

- superficie massima 6mq;
- distanza minima dal confine, se non in adiacenza a quella di pertinenza del lotto con□nante, 1,5m;
- copertura inclinata a mono o doppia falda;
- posizionati nel lotto in modo che non siano percepibili dalla strada;
- struttura e tamponamenti in legno, metallo o vetro, è vietato l'utilizzo di elementi in materiale plastico;
- obbligatorio l'utilizzo di colorazioni che si armonizzino con quelli dell'edificio principale e del contesto, in particolare i manufatti in metallo dovranno essere verniciati dello stesso colore delle lattonerie dell'edificio principale o in alternativa in metallo tipo Corten;
- se possibile i manufatti in aree cortilive confinanti dovranno essere affiancati.

#### **18 . Possibili soluzioni alternative ai dettami del presente articolo**

18.1 – Eventuali soluzioni alternative che si discostano parzialmente dai suddetti dettami del presente articolo, sono ammissibili solo quando giustificate da documentate ragioni di significativo miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e della manifesta qualità progettuale.

18.2 – Analogamente le suddette prescrizioni edificatorie potranno discostarsi parzialmente dai suddetti disposti nell'eventualità che il soggetto Attuatore preveda una progettazione architettonica delle nuove costruzioni volta a garantire l'utilizzo di fonti alternative che comportano un minore consumo energetico.

18.3 – le sopra richiamate possibilità sono comunque subordinate al rilascio dell'obbligatorio parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e della competente Soprintendenza.

### **ART. 10 – DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti nel P.R. sono quelle riportate all'Art. 20 delle NTA del PRG vigente e più precisamente specificate e limitate come segue:

1. case di civile abitazione con alloggi e relativi spazi di servizio privati (cantine, lavanderie, legnaie, ripostigli, ecc..) e condominiali (scale di comunicazione ai servizi comuni, androni, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie condominiali) e per le autorimesse private di pertinenza degli alloggi;
2. pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, self - service, attività commerciali al minuto purché conformi al piano commerciale vigente e con esclusione dei locali di spettacolo;
3. piccoli uffici pubblici o privati per la prestazione di servizi terziari, studi professionali, sedi di società e istituzioni;

L'uso residenziale presuppone la prevalenza delle destinazioni d'uso di cui al punto primo del presente articolo rispetto alla potenzialità edificatoria del Piano di Recupero;

E' ammessa la facoltà nei lotti n° 8-9-10-13-16 di poter realizzare una superficie utile complementare alla residenza di cui al punto 2, limitatamente al solo piano terra.

Nei restanti lotti, compreso nella potenzialità degli stessi è ammessa la facoltà di adibire 3.453 mc pari a 1.279 mq di superficie utile edificabile all'uso complementare per piccoli uffici pubblici o privati per la prestazione di servizi terziari, studi professionali, sedi di società e istituzioni di cui al terzo punto suddetto.

## **ART. 11 – TRASFERIMENTI DI VOLUME UTILE DA LOTTO A LOTTO.**

I trasferimenti ad un altro lotto del Piano Particolareggiato di volumi utili, eventualmente non utilizzati su un determinato lotto, possono essere previsti solo se contenuti entro il 10% rispetto ai dati riportati per ciascun lotto nelle tabelle del planivolumetrico, con elevazione di tale limite fino ad un massimo del 15% unicamente per i lotti con tipologie singole o abbinate evidenziate dal progetto edilizio regolarmente assentito. Resta fermo, che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di volume utile in un determinato lotto presuppone il duplice assenso scritto, regolarmente registrato e trascritto, sia da parte del proprietario del lotto beneficiato, sia da parte del rinunciante ad una pari quantità della potenzialità edificabile astrattamente spettante, nonché la dimostrazione che non vengano superate per ciascun gruppo di lotti appartenenti alle ditte proprietarie originarie e loro aventi causa la quantità massima di volume utile previste dal P.R.

Non sono consentiti comunque trasferimenti di cubatura, quando gli stessi determinano un indice di utilizzazione fondiaria superiore a 0,40 mq/mq.

## **ART. 12 – POSSIBILITA' DI COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE E ACCESSI CARRABILI.**

E' possibile anche una diversa collocazione degli accessi carrabili visualizzati nella cartografia di P.R. a condizione che non sia diminuito il numero dei parcheggi pubblici e vengano sistemati, a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione, i medesimi parcheggi pubblici ed i marciapiedi stradali eventualmente danneggiati.

## **ART. 13 – QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U1 E U2 E COSTO DI COSTRUZIONE.**

I contributi agli oneri di urbanizzazione primaria sono limitati alla sola depurazione (6%) ed insieme con quelli di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, saranno corrisposti dai richiedenti i singoli

permessi di costruire per i fabbricati previsti nel Piano di Recupero, in sede di rilascio detti titoli abilitativi, secondo le modalità e prescrizioni, in quel momento in vigore.

## ART. 14 – ABITABILITA' DEI FABBRICATI.

Le certificazioni di abitabilità o di usabilità dei fabbricati previsti nel Piano di Recupero potranno essere concesse soltanto successivamente alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del singolo stralcio funzionale a carico del Soggetto Attuatore.

In caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere rilasciate le autorizzazioni di abitabilità e usabilità, qualora i competenti uffici Comunali accertino il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati interessati.

## ART. 15 – TERMINE E INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI U1 E DEI FABBRICATI.

Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare il titolo abilitativo ad intervenire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del 1 stralcio funzionale, entro e non oltre 1 anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Si impegnano altresì a completare e a rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione, almeno del primo stralcio funzionale, nel termine massimo di 5 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, nonché a costruire gli edifici previsti nel termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione urbanistica (termine di efficacia del P.R). Tali termini sono prorogabili, previo accordo tra la parte pubblica e privata, mediante deliberazione di rinnovo ed integrazione della convenzione originariamente sottoscritta.

## ART. 16 – INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO.

Gli indici, i parametri e i dati quantitativi emergenti del progetto sono quelli riportati nelle tavole riassuntive, allegate in calce alle presenti norme e riprodotte nella tavola di zonizzazione del P.R.. Detti indici, parametri e quantità, fatti salvi i gradi di libertà specificati nei precedenti articoli, dovranno essere rispettati, con riferimento a ciascun lotto.

TABELLA "A"

| LOTTE | SUP. FONDIARIA | INDICE Uf (SU/sf) | VOLUME UTILE totale | Superficie Utile riparametrata alle nuove definizioni | Superficie coperta | H max | piani utili |
|-------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|-------|-------------|
|       | mq             | mq/mq             | mc                  | mq                                                    | mq                 | m.    | n.          |
| 1     | 750            | 0,17              | 485                 | 130                                                   | 150                | 7,5   | 2           |
| 2     | 885            | 0,15              | 485                 | 130                                                   | 150                | 7,5   | 2           |
| 3     | 705            | 0,32              | 859                 | 230                                                   | 220                | 7,5   | 2           |
| 4     | 765            | 0,17              | 485                 | 130                                                   | 150                | 7,5   | 2           |
| 5     | 765            | 0,30              | 859                 | 230                                                   | 220                | 7,5   | 2           |
| 6     | 786            | 0,29              | 859                 | 230                                                   | 220                | 7,5   | 2           |
| 7     | 1221           | 0,19              | 874                 | 234                                                   | 220                | 7,5   | 2           |

|               |                  |             |                  |                 |                 |          |          |
|---------------|------------------|-------------|------------------|-----------------|-----------------|----------|----------|
| 8             | 686              | 0,39        | 1008             | 270             | 280             | 7,5      | 2        |
| 9             | 310              | 0,65        | 747              | 200             | 200             | 7,5      | 2        |
| 10            | 592              | 0,42        | 933              | 250             | 280             | 7,5      | 2        |
| 11            | 865              | 0,27        | 859              | 230             | 220             | 7,5      | 2        |
| 12            | 1146             | 0,25        | 1064             | 285             | 280             | 7,5      | 2        |
| 13            | 785              | 0,59        | 1718             | 460             | 280             | 7,5      | 2        |
| 14            | 1870             | 0,12        | 859              | 230             | 560             | 7,5      | 2        |
| 15            | 1807             | 0,25        | 1673             | 448             | 470             | 7,5      | 2        |
| 16            | 1703             | 0,27        | 1736             | 465             | 410             | 7,5      | 2        |
| 17            | 997              | 0,29        | 1083             | 290             | 280             | 7,5      | 2        |
| 18            | 1095             | 0,12        | 485              | 130             | 150             | 7,5      | 2        |
| 19            | 775              | 0,30        | 859              | 230             | 220             | 7,5      | 2        |
| 20            | 1451             | 0,26        | 1404             | 376             | 380             | 7,5      | 2        |
| 21            | 1114             | 0,26        | 1083             | 290             | 280             | 7,5      | 2        |
| 22            | 880              | 0,26        | 859              | 230             | 220             | 7,5      | 2        |
| 23            | 1105             | 0,34        | 1404             | 376             | 420             | 7,5      | 2        |
| 24            | 320              |             |                  |                 |                 |          |          |
| <b>TOTALI</b> | <b>23.378,00</b> | <b>0,26</b> | <b>22.680,00</b> | <b>6.074,00</b> | <b>6.260,00</b> | <b>8</b> | <b>2</b> |

Distanza dai confini di proprietà: 5 metri nel rispetto dell'art 10.5 "distanza dalle zone pubbliche in caso di intervento preventivo" del PRG vigente - è ammessa l'edificazione degli edifici a distanze inferiori a m 5 con le zone pubbliche di urbanizzazione;

Distanza tra i fabbricati: 10 metri fatta eccezione per i locali di servizio (bagni, autorimesse, cantine, ripostigli, vani tecnici ecc...) quando oggetto di progetto unitario all'interno dello stesso lotto;

Note. N.P. = Numero massimo dei piani utili abitabili fuori terra con esclusione del piano interrato, seminterrato, dei piani terra destinati a servizi e dei sottotetti che possono essere considerati non abitabili a termini dell'Art. 8.1a delle NTA del vigente PRG.

## DATI TECNICI DI PROGETTO

- **Modalità di Attuazione:** (iniziativa privata);
- **Stralci funzionali attuativi:** n. 5 (cinque)
- **Superficie territoriale** = (S.t.) **48.900** mq;
- **Indice territoriale** (It) = **4.638,03** mc/Ha;
- **Superficie Fondiaria** (S.f) = **23.400** mq;
- **Indice fondiario medio** (I.f.) = **0,26** mq/mq;
- **Volume utile max** = **22.680** mc
- **Superficie utile max** = **6.074** mq (riparametrata alle nuove definizioni);
- **Altezza massima (H max):** ml **7,50**;
- **N. massimo alloggi** = 59 alloggi;
- **Tipologie Edilizie:** case singole, case con due alloggi su piani diversi, abbinare, maisonettes a schiera, palazzine condominiali;

- **Superficie coperta max:** = **6.260** mq,
- **Indice di visuale libera (VL):**  $\geq 0,5$ ;
- **Numero di piani utili (NP):** **2** (due) piani utili;
- **Distanza dai confini** di proprietà e di zona omogenea: **5** ml;mc
- **Distanza tra gli edifici:** **10** ml;
- **Distanza dalle strade pubbliche** esterne o interne al comparto: in applicazione del disposto dell'Art. 10.5 delle NTA del PRG vigente è ammessa, una distanza inferiore a m 5 con le zone pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento, fermo restando tuttavia che tale distanza non potrà essere di norma inferiore a m 1.50 misurati a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale degli eventuali volumi aggettanti dello stesso e fatta salva comunque la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona evidenziato con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del comparto.
- **Verde pubblico:** **15.750** mq;
- **Aree scoperte** sistemate a verde e spazi permeabili:  $>35\%$  della superficie fondiaria dei lotti edificabili (complessivamente), e  $> 65\%$  della superficie territoriale
- **Viabilità, pedonali e ciclopedonali** = **2.965** mq;
- **Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1):** n. **74 (settantaquattro)** posti auto pari a 20mq/100 mq di S.u. residenziale e commerciale, a conferma del limite minimo di 20mq/100mq di S.u dell'Art. 5 delle NTA, e maggiore del limite minimo di 1 posto auto per alloggio e attività commerciale;
- **Parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private (P3) :** minimo 30mq/100 mq, max 50mq/100 di superficie utile residenziale, con un max di 70mq/100mq di superficie utile per le tipologie condominiali con autorimesse private collettive, e comunque nel limite minimo di 2 (due) posti auto di cui uno coperto per alloggio;
- **destinazioni d'uso:** le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti nel P.R. sono quelle riportate all'Art. 20 delle NTA del PRG vigente.



## **ALLEGATO A**

### **ABACO DEI MATERIALI E SOLUZIONI CONFORMI**

### 1.MURATURE IN SASSO

La pietra potrà essere utilizzata come materiale da rivestimento solo per limitate porzioni dell'edificio escludendo il suo impiego per vaste partiture. Verrà utilizzata pietra con litologia tipica dell'areale di riferimento o con caratteristiche e cromie simili.

#### IMMAGINI DI CONTESTO



SASSO CON GIUNTI DI MALTA DI SPESSORE 2-5 CM



MURATURA IN SASSO CON PEZZATURE DI DIMENSIONI VARIE



SASSO CON GIUNTI DI MALTA SOTTILI



MURATURA MISTA SASSO E LATERIZIO



SASSO E CORSI IN LATERIZIO



CANTONALE IN LATERIZIO MURO IN SASSO E INTONACO

#### ARCHITETTURE E SOLUZIONI CONTEMPORANEE



SASSO IN ABBINAMENTO CON INTONACO



SASSO UTILIZZATO PER ENFATIZZARE UNA PARTE DELL'EDIFICIO



SASSO UTILIZZATO COME BASAMENTO



## 2. INTONACI E CROMIE

Tutte parti esterne degli edifici (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere preferibilmente ad intonaco colorato con finitura superficiale tipo intonaco a calce finitura media e grossa.

Il colore da impiegarsi ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura di cui all'abaco di riferimento e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non completamente coprenti.



FINITURA A GRANA LISCIA



FINITURA A GRANA MEDIA



FINITURA A GRANA GROSSA



### 3. MURATURE IN LATERIZIO

Per il paramento esterno ultimato a faccia vista sono vietati i laterizi “trafilati” con spigoli rettificati di tipo industriale.

I giunti devono essere realizzati in malta di calce (o eventualmente in malta “bastarda” con minima quantità di cemento bianco) con la tecnica della “rasatura”, del giunto leggermente “scavato” o della “incamicatura” del mattone, quest’ultima costituita da una sagramatura con un leggero strato di malta che vela la superficie dei mattoni normalmente irregolari pur la-

#### IMMAGINI DI CONTESTO



FACCIAVISTA

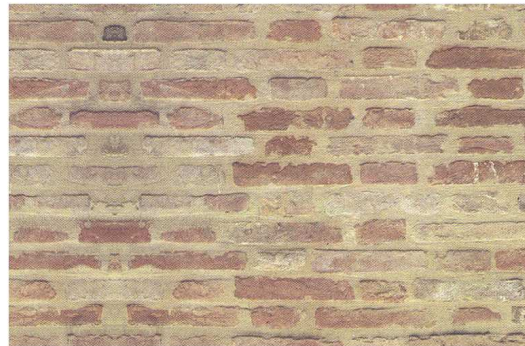


LATERIZIO UTILIZZATO NELLE SOPRAELEVAZIONI

#### RIFERIMENTI ARCHITETTONICI



LATERIZIO UTILIZZATO PER EVIDENZIARE ELEMENTI ARCHITETTONICI (Monticelli)



LATERIZIO STUCCATO IN RILIEVO



MURI CON LATERIZI DI DIVERSE EPOCHE



LATERIZIO IN ABBINAMENTO ALL'INTONACO



LATERIZIO STUCCATO



LATERIZIO STRUTTURALE E LATERIZIO DI TAMPONAMENTO



LATERIZIO SAGRAMATO



## 4. SERRAMENTI E INFISSI

Sono ammesse le finestre in legno, ad una anta o a due ante di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più traverse orizzontali anch'esse in legno di sezione minore rispetto alla parte del telaio portante.

Quando la riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili anche infissi di diversa fattura, ad esclusione delle tapparelle, purché adeguatamente motivati.

Sono ammessi eccezionalmente gli infissi in metallo a disegno semplice, verniciati in color ferro micaceo, corten od altro colore che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

Sono in ogni caso escluse soluzioni che comportino l'installazione di vetri a specchio.

Il materiale ammesso per i serramenti di oscuramento è il legno o l'alluminio anche se eccezionalmente possono essere adottati sistemi di oscuramento con ante in ferro a disegno semplice ed in ogni caso non nei serramenti del prospetto principale del fabbricato.

Possono essere realizzati oscuramenti con frangisole impacchettabili solo nel caso di vetrate all'interno di logge o sfondati, non direttamente percepibili come fronte dell'edificio.

E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento quali veneziane, persiane in pvc, avvolgibili in pvc, ferro o alluminio, ecc..

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, cerniere, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che dovranno riprendere forme improntate alla massima semplicità.

L'oscuramento delle luci dei sottotetti dovrà essere assicurato solo da imposta interna.

Potranno essere adottate imposte lignee con infisso a scorrere.

Anche i portoncini delle autorimesse dovranno uniformarsi ai presenti criteri ed essere omogenei e coerenti come tipologia e materiali alle caratteristiche dell'edificio.

### IMMAGINI DI CONTESTO



SCURI A FILO MURO ARCHITRAVI IN LATERIZIO



BUCATURE QUADRATE CON ARCHITRAVE IN LEGNO



BUCATURE SENZA SCURI INCORNICIATE

### ARCHITETTURE E SOLUZIONI CONTEMPORANEE



INFISSI IN ALLUMINIO VERNICIATO E FRANGISOLE IMPACCHETTABILI TIPO "ORIENTA"



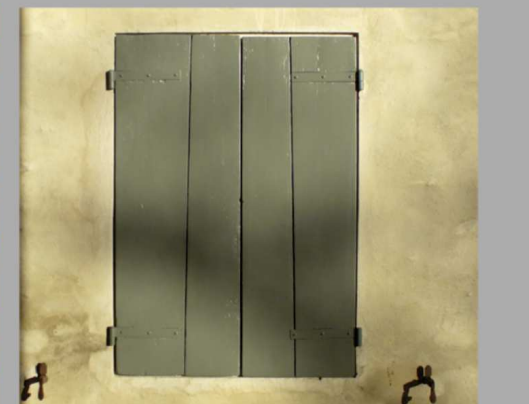
FRANGISOLE IMPACCHETTABILI TIPO "ORIENTA"



SCURI A PACCHETTO



CORNICI E INFISSI IN LEGNO VERNICIATO



SCURI IN LEGNO



## 5. MANTO DI COPERTURA, PANNELLI FOTOVOLTAICI

I sistemi di copertura dovranno comunque essere previsti a falde, con pendenza minima del 30% e massima del 40%.

Non sono ammesse, nei fabbricati in progetto, coperture piane.

Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di aperture, lucernari o simili) saranno ammesse a condizione che non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto rispettando allineamenti e simmetrie.

Non è consentita la realizzazione di terrazze e torrini sulle coperture.

Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in :

- coppi in cotto, disposti in file parallele, con cromie non uniformi;

- lamiera aggraffata o similare color testa di moro.

Le eventuali aperture da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di lucernari sono possibili solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre disposizioni della presente guida normativa e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Il piano di recupero prevede la possibilità di inserimento sulle coperture di impianti fotovoltaici purché rispondano alle seguenti caratteristiche:

- I pannelli siano integrati alla copertura, seguendo la stessa geometria e complanarità della falda;
- Per uno stesso edificio i pannelli siano concentrati su un'unica falda andando a costituire un unico campo di forma rettangolare;
- I pannelli siano con profilo in alluminio di colore scuro opaco.



PLUVIALI, GRONDAIE E SCOSSALINE IN RAME



MANTO DI COPERTURA IN COPPI IN LATERIZIO ANTICATO

IMMAGINI DI CONTESTO

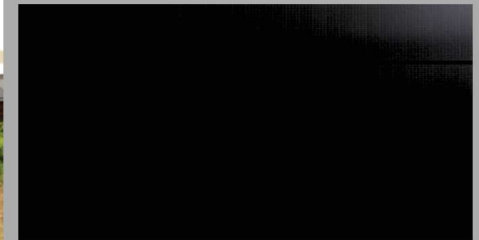


PLUVIALI, GRONDAIE E SCOSSALINE IN ALLUMINIO COLOR TESTA DI MORO



MANTO DI COPERTURA IN ALLUMINIO COLOR TESTA DI MORO

ARCHITETTURE E SOLUZIONI CONTEMPORANEE



PANNELLO CON PRIFILI SCURI



IMPIANTO FOTOVOLTAICO INTEGRATO ALLA COPERTURA





## 6. PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le superfici pavimentate dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante.

Le pavimentazioni prescritte per le superfici permeabili sono:

- a) pavimentazioni con piccoli masselli o cubetti in pietra a fughe aperte;
- b) ciottolati posati;
- c) pavimentazioni con lastre di pietra a fughe larghe posate a secco;
- d) pavimentazioni con grandi masselli a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
- e) pavimentazioni realizzate con elementi in cotto a fuga larga;
- f) il manto dei percorsi veicolari dovrà essere realizzato con asfalto pallinato o multistrato;
- g) il manto dei percorsi ciclo-pedonali, quando confinanti con aree verdi, dovrà essere realizzato in calcestre compattato o rivestimento simile.

### SOLUZIONI CONTEMPORANEE



ASFALTO PALLINATO



GREEN



PAVIMENTAZIONI IN COMPATTATO MULTISTRATO



PORFIDO



MASSELLI AUTOBLOCCANTI ANTICATI

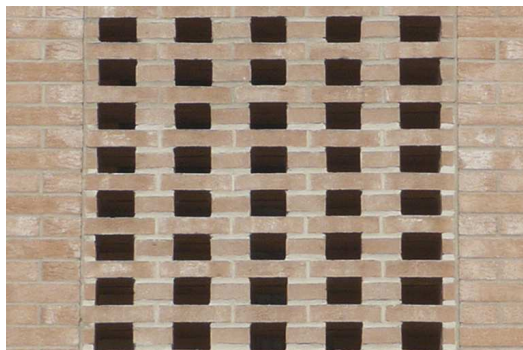




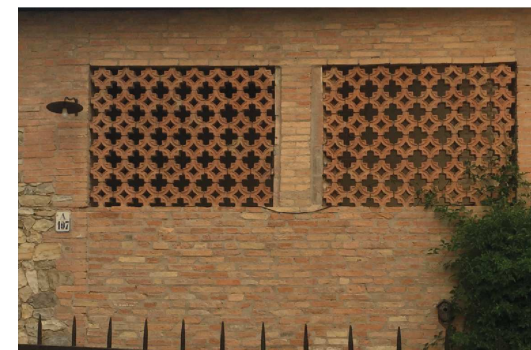
## 7. RINGHIERE INFERRIATE FRANGISOLE SOVRAPORTE

Le ringhiere ed inferriate devono essere realizzate con disegni semplici ed elementi pieni (quadri, tondi, piatti, angolari ecc...). I sovraporte possono essere realizzati con struttura metallica o trasparente. Sono escluse tettoiette con manto in coppi. I frangisole potranno essere realizzati in metallo, preferibilmente "corten", o in legno o in laterizio (gelosie)

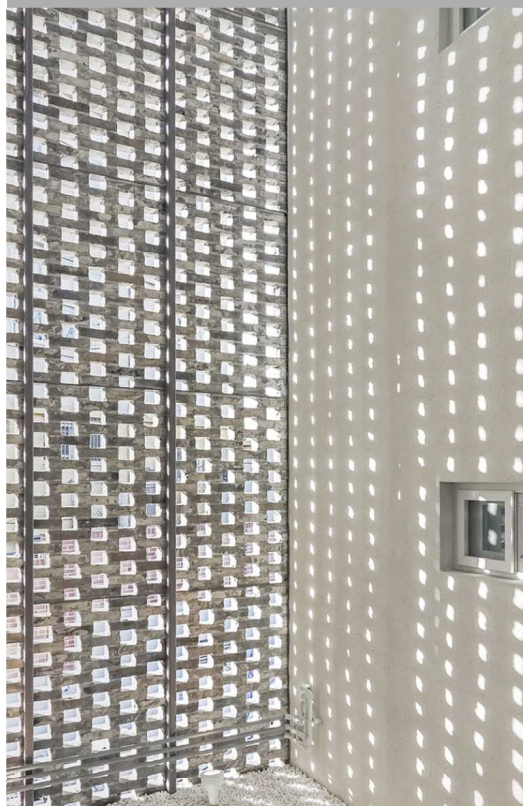
### IMMAGINI DI CONTESTO



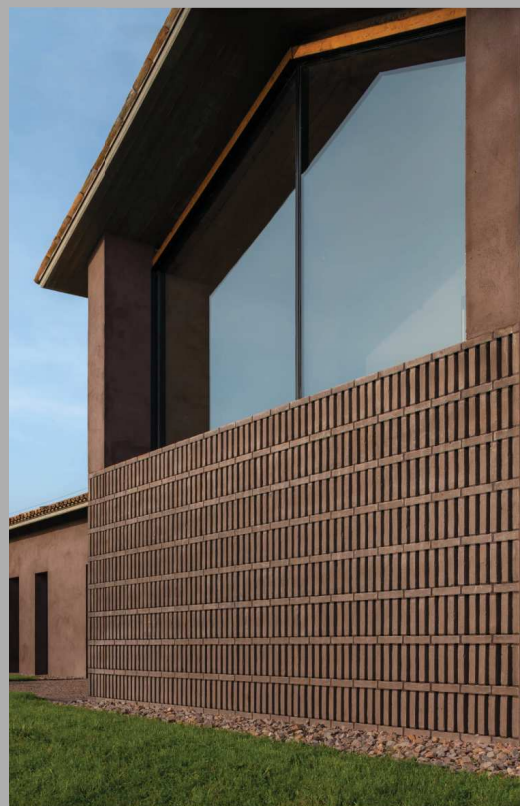
FRANGISOLE IN LATERIZIO (gelosie)



### ARCHITETTURE E SOLUZIONI CONTEMPORANEE



FRANGISOLE IN LATERIZIO (gelosie)



RINGHIERE, PARAPETTI E FRANGISOLE IN METALLO  
CORTEN O VERNICIATO COLOR TESTA DI MORO





## 8. RECINZIONI MURI DIVISORI

Le tipologie delle recinzioni di nuova realizzazione ritenute coerenti ed ammissibili sono:

a) le recinzioni sui fronti strada dovranno essere omogenee per materiali ed altezze e presentare la piantumazione di siepe monospecifica almeno all'interno del singolo lotto. In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà possibile proporre soluzioni diverse per le recinzioni sui fronti strada, purché studiate su tutto l'intervento.

b) Le recinzioni divisorie tra lotti contigui e a confine con il verde pubblico o condominiale dovranno essere realizzate:

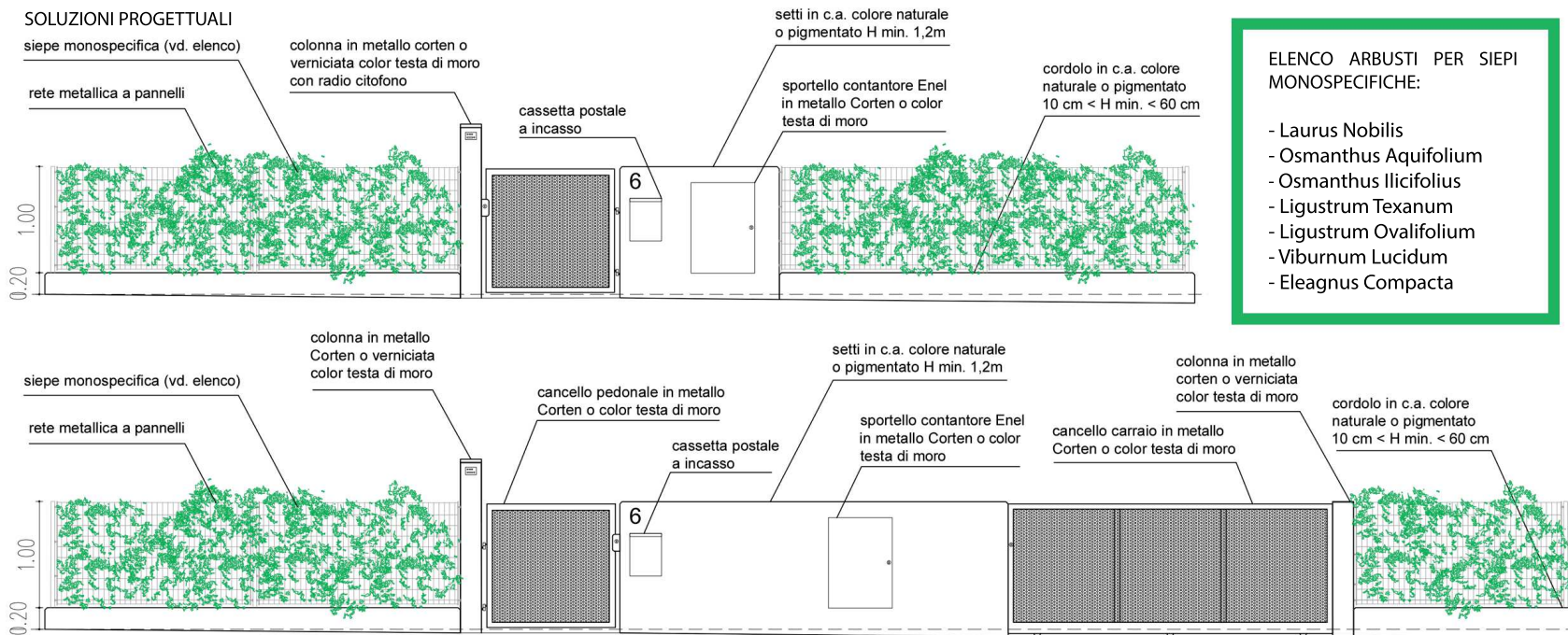
- o con lamiera microforata o ringhiere in ferro a giorno costituite con disegno semplice, su cordoli in mattoni emergenti fino ad un massimo di 30 cm mascherata da siepi sempreverdi;
- o con reti metalliche obbligatoriamente mascherata da siepi sempreverdi;
- Non sono ammesse recinzioni, cancellate o portoni realizzate con materiali plastici, elementi in cls. prefabbricati, mattoni del tipo "trafilato" con caratteristiche industriali, mattoni da rivestimento (paramani), alluminio ecc., e/o con rapporti dimensionali non coerenti con la tradizione;
- Non sono ammesse inoltre recinzioni cieche dell'area pertinenziale degli immobili dei lotti che alterino la continuità spaziale del fabbricato quando questo risulta frazionato in più proprietà.

Sono vietate su tutti i lati dei lotti barriere artificiali sintetiche compatte (tessuto schermante);

## 9. MANUFATTI TECNOLOGICI: CABINE, RACCOLTE RIFIUTI

La cabina Enel a servizio dell'insediamento dovrà essere rivestita in "corten", o in elementi a doghe lignee o soluzioni equivalenti.

Il luogo destinato alla raccolta dei rifiuti dovrà essere adeguatamente schermato con pannellature in "corten", o in doghe lignee, o soluzioni equivalenti (schermature vegetali) da definirsi con il progetto delle opere di urbanizzazione.



### ELENCO ARBUSTI PER SIEPI MONOSPECIFICHE:

- Laurus Nobilis
- Osmanthus Aquifolium
- Osmanthus Illicifolius
- Ligustrum Texanum
- Ligustrum Ovalifolium
- Viburnum Lucidum
- Eleagnus Compacta

### ARCHITETTURE E SOLUZIONI CONFORMI INDICATIVE



ELEMENTI IN METALLO CORTEN E MURETTO IN C.A. A VISTA



ELEMENTI IN METALLO VERNICIATO COLOR TESTA DI MOTO E MURETTO IN C.A.



RETE METALLICA PLASTICATA



RETE METALLICA A PANNELLI



RETE METALLICA A PANNELLI



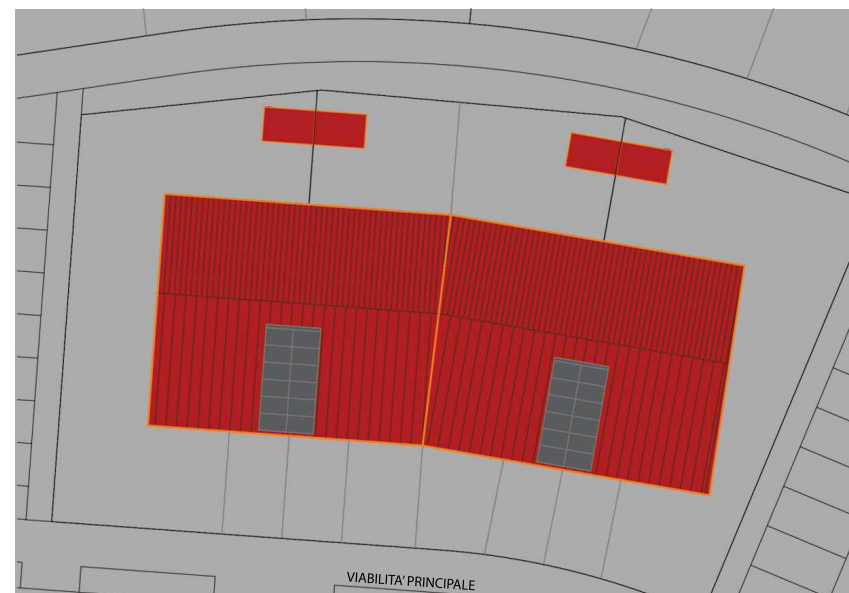
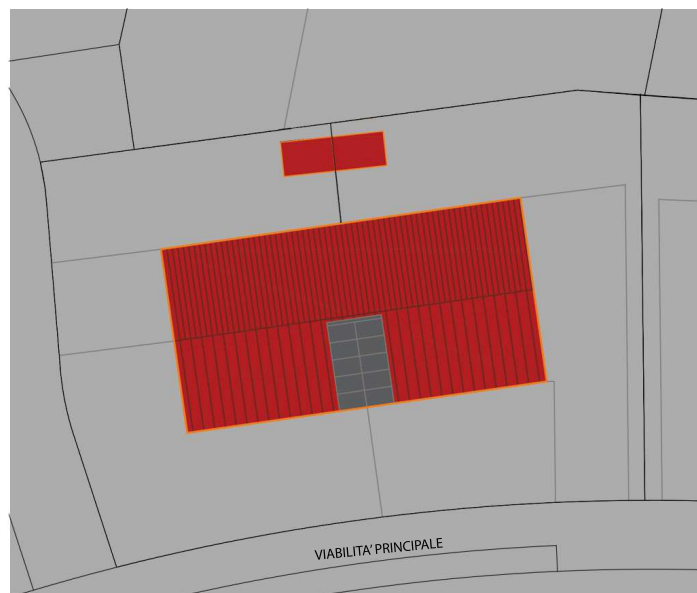
RETE METALLICA ANNODATA



## 9. RICOVERO ATTREZZI

E' consentito installare manufatti adibiti a ricovero attrezzi/serre all'interno delle aree cortilive di pertinenza purchè rispettino le seguenti caratteristiche:

- superficie massima 6mq;
- distanza minima dal confine, se non in adiacenza a quella di pertinenza del lotto confinante, 1,5m;
- copertura inclinata a mono o doppia falda;
- posizionati in modo che non siano percepibili dalla strada;
- struttura e tamponamenti in legno, metallo o vetro, è vietato l'ultizzo di elementi in materiale plastico;
- obbligatorio l'utilizzo di colorazioni che si armonizzino con quelli dell'edificio principale e del contesto, in particolare i manufatti in metallo dovranno essere verniciati dello stesso colore delle lattonerie dell'edificio principale o in alternativa in metallo tipo Corten;
- se possibile i manufatti in aree cortilive confinanti dovranno essere affiancati.



ESEMPI DI POSIZIONAMENTO ALL'INTERNO DEI LOTTI



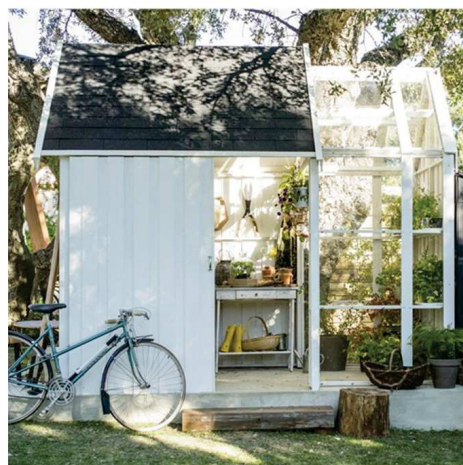
COPERTURA INCLINATA MONO FALDA E STRUTTURA IN LEGNO



STRUTTURA IN LEGNO E METALLO CORTEN



STRUTTURA IN LEGNO E METALLO VERNICIATO COLOR TESTA DI MORO



STRUTTURA IN LEGNO E VETRO, DOPPIA FALDA



STRUTTURA IN LEGNO, DOPPIA FALDA



STRUTTURA IN LEGNO, DOPPIA FALDA