

**ALESSANDRO MARCHI**

- ARCHITETTO -

Santarcangelo di Romagna - via Cavour n.39 - tel. 340/3575923 –  
e-mail\_alessandromarchiarchitetto@gmail.com

**LUCIANO GARAVELLI**

- ARCHITETTO -

Santarcangelo di Romagna - via Cavour n.39 - tel. 338/8619839–  
e-mail\_arch.garavelli@gmail.com

Comune di Santarcangelo di Romagna  
Provincia di Rimini

**Piano urbanistico attuativo AN.C.2 – (d)  
"Il grande Giardino"**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito AN.C.2. d) "Il Grande Giardino" prevede quanto segue:

Art. 1) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il PUA prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

Parcheggi di urbanizzazione primaria	404 mq
Parcheggi di urbanizzazione secondaria	800 mq
Verde pubblico	2850 mq
Allargamento di via Piadina	184 mq
Riposizionamento stalli su Via Falcone	88 + 36 mq
Opere relative al percorso ciclo-pedonale	467 mq
Opere su proprietà comunale per percorso ciclo-pedonale	218 mq
Opere su proprietà comunale per modifiche incrocio fra via Piadina e Via falcone	415 mq
Strade	1904 mq
Marciapiedi	437 mq
Pubblica illuminazione	
Laminazione acque piovane	
Fognatura bianca	
Fognatura nera	
Reti tecnologiche	

Gli interventi relativi alle reti tecnologiche dei sotto-servizi quali acquedotto civile, gas metano, energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica saranno realizzati conformemente alle disposizioni tecniche impartite dagli Enti erogatori e/o gestori.

Art. 2) PARCHEGGI PERTINENZIALI (P0).

I Parcheggi Pertinenziali (P0) saranno realizzati nei piani interrati dei fabbricati o comunque in superficie, negli spazi interni ai lotti di proprietà nelle quantità e nelle modalità indicate dalla vigente normativa urbanistica

P.0. = 2 posti auto ogni unità immobiliare e comunque in misura non inferiore ad un posto auto ogni 50 mq di S.u. di cui almeno un posto auto per ogni unità immobiliare realizzato in forma di autorimessa o posto auto coperti.

Art. 3) QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI

I dati delle Unità di intervento, quelli complessivi, nonché la tipologia edilizia sono riportati nella tabella della tavola n.10

Gli edifici saranno realizzati in conformità alle previsioni ed indicazioni del PUA.

L'altezza massima consentita dei fabbricati è pari a m 11 (3 piani). L'altezza di ogni edificio viene computata in conformità alle definizioni della DAL regionale.

#### Art. 4) VOLUME DI MASSIMO INGOMBRO

Nella tavola n. 13 vengono rappresentate le Aree di massimo ingombro che, elevate per un'altezza lorda massima di cui all'art. precedente che danno origine al Volume di Massimo Ingombro; si tratta di un volume virtuale all'interno del quale deve essere posizionato il fabbricato. Di conseguenza il planivolumetrico dei fabbricati sarà contenuto all'interno del volume di massimo ingombro lotto per lotto. All'interno del volume virtuale i fabbricati possono assumere conformazioni e posizionamenti diversi rispetto a quanto rappresentato nelle tipologie edilizie senza che ciò costituisca variante al PUA.

#### Art. 5) DISTANZE

Le distanze minime dell'edificato dai confini delle UMI sono pari a 5 ml, ad eccezione della distanza dell'edificato medesimo dal verde pubblico interno al comparto, dal quale è previsto una distanza di 3 ml.

Gli aggetti e le scale esterne sono posti ad una distanza minima di 3 ml dalle aree di pertinenza dei singoli fabbricati posti all'interno della medesima UMI.

La distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati è prevista non inferiore a 10ml in conformità al D.M. n. 1444/1968

#### Art. 6) TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologia A (residenziale) nelle sub-U.M.I.: n. 1a, 1b, 1c e 4a, con 3 livelli fuori terra (piano terra, primo piano e sottotetto) e autorimesse a livello del piano interrato;

Tipologia B (residenziale) nelle sub-U.M.I. n. 3a, 3b, e 4b con 3 livelli fuori terra (piano terra, primo piano e sottotetto) e autorimesse a livello del piano interrato;

Tipologia C (residenziale) nella sub-U.M.I. n. 5 con 3 livelli fuori terra (piano terra, primo piano e sottotetto) e autorimesse a livello del piano interrato;

Tipologia D (residenziale) nella sub-U.M.I. n. 2 con 2 livelli fuori terra (piano terra, primo piano) e autorimesse a livello del piano terra;

Si ritiene che le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici siano da considerarsi un'indicazione di massima. Pertanto le diverse tipologie edilizie rappresentate nelle Tavole suddette non si ritengono vincolanti né:

- per il posizionamento del fabbricato all'interno della sub-U.M.I. (ovviamente il fabbricato dovrà essere ubicato comunque all'interno del Volume di Massimo Ingombro)

- per il loro sviluppo tipologico e/o prospettico e/o planivolumetrico.

Pertanto le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche come sopra riportate, purché non comportino aumento della Su di progetto, possono essere definite in sede di rilascio di PdC, con le modalità indicate al punto 4.

Art. 7) VARIAZIONI DI SU

All'interno del PUA, fermo restando il valore complessivo di SU, potranno esserci variazioni delle SU tra i fabbricati compresi all'interno della medesima U.M.I. in oggetto senza che questo costituisca variante al PUA.

Il riferimento dimensionale sono i metri quadri di SU così come definita dalla DAL regionale.

Art. 8) VARIAZIONI DI SA

Progettualmente si è scelto di trasferire alcune quote della SA ammessa tra le diverse UMI come da tabella.

DATI DI PROGETTO				
U.M.I.	Su (mq)	Sa max (mq)	Sa (mq)	Sa trasferita
1 (1-a+1-b+1-c)	1285	624.5	580	-62.5
2	510	255	245	-10
3 (3a + 3b )	780	390	360	-30
4 (4a + 4b)	840	420	385	-35
5	585	292.5	430	+137.5
TOTALE	4000	2000	2000	0

Art. 9) MATERIALI E FINITURE

Al fine di garantire l'omogeneità degli edifici all'interno del PUA, I materiali e le finiture avranno caratteristiche simili nelle diverse UMI:

- Le areti con finiture del cappotto in colore bianco, o colore delle terre chiare, con l'eccezione di alcune specifiche aree, tipicamente le zone d'ingresso o le zoccolature, che potranno essere realizzate con i colori delle terre più scure o rivestite con materiali idonei

- I parapetti potranno essere realizzati sia con ringhiere metalliche a doghe orizzontali con reti microforate all'interno per evitare la scalabilità delle stesse, sia con muri pieni con finitura in intonaco, o anche misti in muratura e ringhiera metallica ovvero in cristallo;

- Infissi in PVC o alluminio di colore bianco con sistemi oscuranti realizzati con persiane metalliche di colore grigio o tende parasole interne;

- Lattonerie con finitura in acciaio inox e, per le coperture a falda, tegole in laterizio con finiture color antracite. Per le coperture piane non accessibili, finitura in ghiaino lavato, le altre in gres porcellanato antigelivo antisdrucchiolo nei colori delle terre naturali;

- I Percorsi delle sistemazioni esterne saranno realizzate con pavimentazione in gres porcellanato antigelivo antisdrucchiolo, nei colori delle terre naturali;

- I percorsi carrabili con elementi autobloccanti nei colori delle terre naturali.

Verso gli spazi pubblici le recinzioni saranno realizzate con ringhiere metalliche a doghe orizzontali, su muretto in c.a. e con finitura in intonaco con copertina in ghiaino lavato. Verso le altre UMI, interne al PUA, le recinzioni saranno realizzate su muretto in C.A., copertina in ghiaino lavato e rete metallica plastificata colore bianco; I cancelli pedonali e carrabili potranno essere sia in lamiera zincata verniciata di colore bianco che a doghe orizzontali metalliche.

#### Art. 10) MODALITA' DI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

E' previsto il rilascio di un unico permesso in quanto si considera il PUA una unica unità minima di intervento ovvero più richieste di permesso di costruire ciascuna per una o più UMI.