

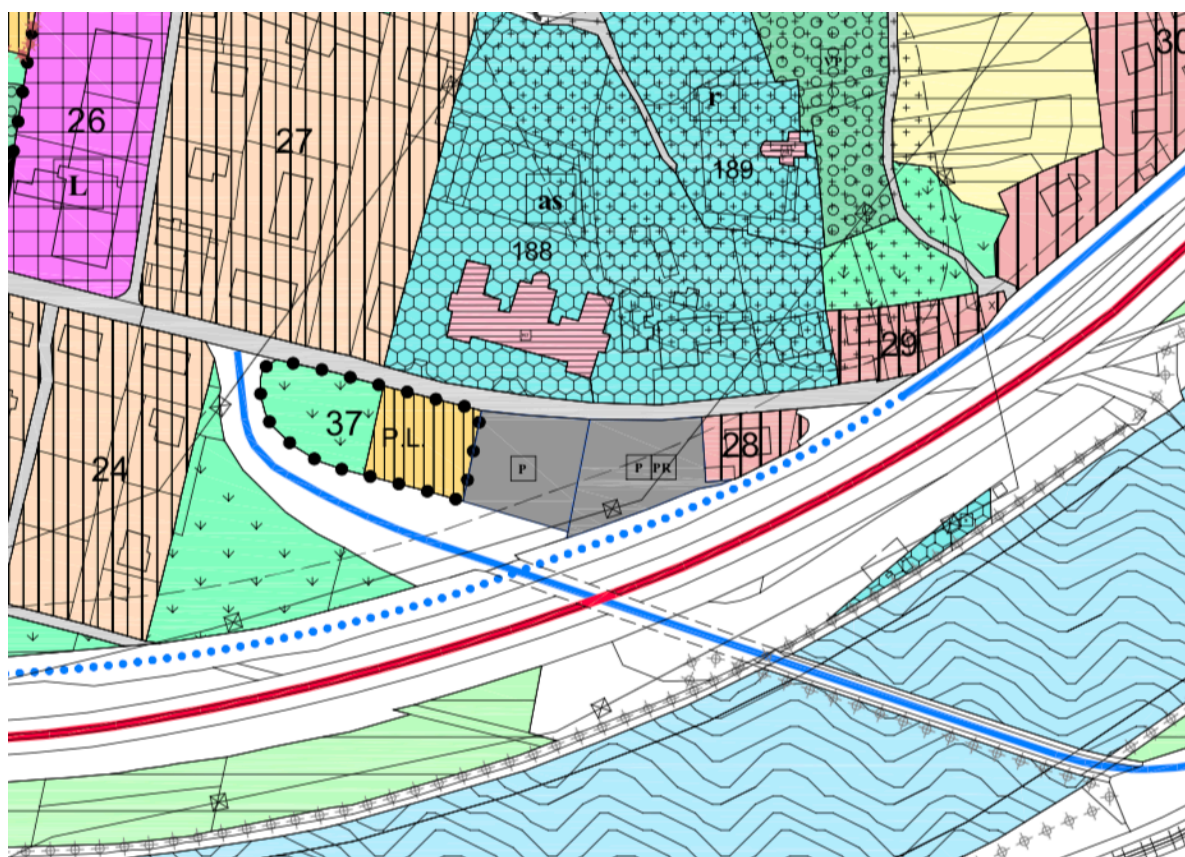
---

**PREMESSA**

---

Il comparto costituito dalle pp.ff. 270/16 e 270/43 viene identificato dal PRG del Comune di Nomi come area soggetta a Piano di Lottizzazione (di seguito PL) ed è individuata con il numero 37 come previsto dall'Elenco dei Cartigli allegato alle N.T.A. associate al PRG comunale, con specifici parametri da rispettare.

Le destinazioni urbanistiche di zona previste attualmente dal PRG per l'area sono quelle previste per il Piano di Lottizzazione 37.



L'attuazione di quanto prescritto dal PRG avviene mediante l'approvazione di un piano attuativo come previsto dall'art. 3 delle N.T.A. del PRG comunale e, nello specifico, mediante piano di lottizzazione.

L'obiettivo del presente PL è un futuro insediamento residenziale con l'individuazione di n. 2 ambiti sul comparto; ognuno degli ambiti provvederà autonomamente all'ottenimento dei titoli edilizi necessari all'edificazione.

Il presente Piano di Lottizzazione si configura quindi come Piano Attuativo di iniziativa privata e viene approvato secondo le modalità disposte dal comma 4 dell'art. 49 della Legge Provinciale n. 15/2015 in quanto sono introdotte modifiche rispetto alle previsioni del PRG del Comune di Nomi.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 49 della L.P. 15/2015 qualora il piano attuativo richieda delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti considerati urgenti o non sostanziali al PRG così come previsto dal comma 2, lettera j) dell'art. 39 della L.P. 15/2015. In seguito alla sua approvazione, il piano assume efficacia di Variante al PRG.

La modifica prevista rispetto al PRG vigente riguarda l'incremento della volumetria costruibile, in particolare della p.f. 270/43 e dell'ambito B.

Tale modifica è frutto di un accordo urbanistico con il Comune di Nomi, che subordina l'incremento volumetrico dell'ambito B del PL alla cessione gratuita di alcune aree.

---

## RIFERIMENTI URBANISTICI

---

L'area in esame è soggetta a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata i cui parametri urbanistici vengono definiti dalle N.T.A del PRG del Comune di Nomi. Trattandosi di piano attuativo, si fa riferimento all'art. 3 delle N.T.A del PRG e all'elenco dei cartigli allegato alle N.T.A stesse dove per l'area in oggetto si hanno le seguenti note e prescrizioni:

- il piano di spiccatto per la determinazione dell'altezza è pari alla quota di Via Roma;
- area soggetta a zona di rispetto idrogeologico.

Al fine di evitare problemi di risalita delle acque di falda, note le problematiche meteoriche delle sedi stradali, certa la realizzazione di un marciapiede di circa 15 cm, si chiede di impostare il piano di spiccatto ad una quota di via Roma maggiorata di 15 cm rispetto alla quota prescritta.

L'area oggetto di intervento si suddivide in due particelle fondiarie, considerando la modifica delle previsioni del PRG prevista dal presente PL, si applicano in questa sede ad entrambe le particelle fondiarie pp.ff. 270/16 e 270/43 le note e prescrizioni previste dall'Elenco dei Cartigli e gli articoli inerenti alla destinazione urbanistica del piano.

Si applicano quindi l'art. 15, comma 8 e gli artt. 24 e 27 delle sopracitate N.T.A che definiscono indice massimo di edificabilità, altezza massima del fronte, rapporto di copertura massimo e rapporto di utilizzo dell'interrato. Si riportano di seguito gli articoli interessati.

### Art 15. – Norma Generale

“8. Nella zona di rispetto idrogeologico che tutela il pozzo ubicato in prossimità del parco giochi, per un raggio di m 200, ogni intervento a carattere edilizio-urbanistico che comporti alterazioni delle caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero, deve essere corredato da idonea progettazione completa di relazione idrogeologica a firma di un geologo abilitato, volta a definire le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea e a garantirne la tutela, indicando le modalità di realizzazione dell'intervento.

Le aree interessate dal presente comma sono evidenziate nell'elenco dei cartigli.”

### Art. 24 – Generalità

“1. Le aree per insediamenti prevalentemente residenziali sono distinte in:

- aree consolidate (art. 25);
- aree da completare (art. 26);
- aree di espansione (art. 27);

- aree di ristrutturazione urbanistica (art. 28).

In ciascuna valgono le ulteriori norme di cui agli articoli successivi, nonché quanto indicato caso per caso dagli appositi cartigli.

2. Nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali, salvo prescrizioni particolari contenute negli articoli specifici, oltre alle strutture per la residenza sono ammesse le strutture per le attività con essa compatibili, [omissis].

3. Nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali, [omissis].

4. Negli interventi di nuova costruzione, salvo diversamente disposto in casi specifici, almeno un quinto della superficie fondiaria va riservato a verde e sistemato ad orti e/o giardini.

5. Gli interventi di nuova costruzione non soggetti a piani attuativi, salvo quanto specificamente previsto per ciascuna delle aree di cui al comma 1 o dai cartigli, sono assoggettati ai seguenti parametri generali:

Indice di edificabilità mc/mq	<1	Da 1 a < 2	Da 2 a 4
Lotto minimo mq	1000	500	500
Rc max %	20	40	60
Ri max %	40	60	80

- L'indice di edificabilità minimo non può essere inferiore al 60% di quello massimo di zona o di cartiglio.

- L'altezza minima della fronte principale verso valle non può essere inferiore al 60% di quella massima di zona o di cartiglio. Gli edifici prospettanti su aree pubbliche di circolazione, non possono comunque superare un'altezza pari a 1,5 volte la larghezza media del tratto di strada e dello spazio pubblico antistante il fabbricato aumentato dell'arretramento dell'edificio o dei singoli corpi di fabbrica dallo stesso.

- Nelle zone per insediamenti prevalentemente residenziali sono ammesse deroghe alla distanza minima dalle strade classificate "esistenti", solo in caso di allineamenti precostituiti.

6. I piani attuativi di cui all'art. 3 del Titolo 1° (Piani Attuativi a Fini Generali e Speciali, P.E.E.P., P.L.), salvo che per le aree all'interno degli insediamenti storici ed a quanto specificamente previsto per ciascuna delle aree nei cartigli, devono conformare gli interventi previsti ai seguenti parametri generali:

Indice di edificabilità mc/mq	<1	Da 1 a < 2	Da 2 a 4

Rc max %	20	<u>40</u>	60
Ri max %	40	<u>60</u>	80

Per l'indice di edificabilità e le distanze da rispettare vale quanto stabilito al comma 5 precedente. Sono consentite deroghe ai valori indicati per le distanze e il rapporto di copertura nel caso di interventi che derivano da una progettazione unitaria delle parti edificate, degli spazi aperti pubblici e privati, e dei percorsi pedonali e veicolari (opportunamente separati).

In ogni caso, devono essere rispettate le distanze minime dalle costruzioni nei confronti degli edifici e sono ammissibili distanze inferiori come previsto dal Titolo 10 ed in particolare dal comma 3 dell'articolo 65. Le distanze minime dai confini sono relative ai confini dei lotti esterni al perimetro dei piani attuativi, intendendosi che al loro interno i piani attuativi stessi possono fissare distanze dai confini anche inferiori a ml 5,00 come previsto nel citato Titolo 10.”

#### Art. 27 – Aree di espansione

“1. Nelle aree degli insediamenti prevalentemente residenziali di espansione, sono previste, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, nuove edificazioni.

2. Salvo diversa indicazione del cartiglio sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- Ie max: mc/mq 1,5
- H max: m 8,5 “

---

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE: CONTENUTI**

---

La documentazione progettuale allegata al presente Piano di Lottizzazione rispetta le indicazioni contenute nel comma 6 dell'art. 49 della Legge Provinciale n. 15/2015 che individua gli elaborati progettuali dei piani attuativi, in particolare:

- a) il rilievo planialtimetrico quotato dell'area interessata, in scala adeguata. Se è prevista la modifica della quota del terreno naturale, la documentazione planialtimetrica è estesa anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo, per motivare la necessità della modifica in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti;
- b) la planimetria in scala adeguata, con l'eventuale suddivisione in lotti, che rappresenta le opere di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria, la sistemazione delle aree, l'articolazione e la destinazione d'uso degli edifici esistenti o di progetto;
- c) la planivolumetria generale dell'intervento, che rappresenta anche gli edifici o gli elementi fisici presenti nelle zone adiacenti;
- d) l'indicazione di massima degli elementi tipologici ed edilizi di riferimento, quali l'orientamento degli edifici, la tipologia delle coperture, dei materiali e dei colori;
- e) lo schema di convenzione, da stipulare fra gli interessati e il comune, che prevede obbligatoriamente:
  - 1) l'individuazione e l'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria, a carico del proprietario;
  - 2) la misura del contributo di costruzione da corrispondere, ridotto in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione primaria e, eventualmente, secondaria realizzate direttamente a cura dei proprietari. Il contributo è calcolato in via provvisoria dagli interessati, salvo successivo conguaglio sulla base delle determinazioni del comune;
  - 3) la cessione gratuita al comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'eventuale cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria previste e determinate in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti del piano attuativo;
  - 4) l'eventuale cessione gratuita di aree per interventi di riqualificazione ambientale;
  - 5) i termini, non superiori a dieci anni dalla data di approvazione dei piani attuativi d'iniziativa privata o mista pubblico-privata, per l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione, l'ordine temporale ed eventualmente di priorità per la realizzazione di queste opere o degli interventi previsti dal piano attuativo;

- 6) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico-estimativo allegato al piano;
- 7) le clausole penali applicabili;
- 8) la quantificazione dell'indennizzo dovuto nel caso di espropriazione di aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria, se determinabile in sede di piano attuativo, quando tali opere non sono comprese nella cessione gratuita ai sensi del numero 3) e sono assoggettate dal PRG a vincolo preordinato all'espropriazione, nei limiti indicati nell'articolo 48.

Gli elaborati progettuali rispettano inoltre le indicazioni fornite dall'art. 5 del Regolamento Urbanistico Provinciale che definisce i contenuti dei piani attuativi, ovvero:

- a) la definizione planimetrica e altimetrica della rete viaria nella sua completa articolazione (strade, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali) e dei relativi impianti;
- b) l'individuazione delle reti di servizio e dei relativi allacciamenti;
- c) l'individuazione delle aree pubbliche o di uso pubblico;
- d) l'indicazione delle tipologie edilizie e dei caratteri morfologici da porre alla base della progettazione architettonica, con particolare riferimento agli interventi edilizi e infrastrutturali e alla sistemazione delle aree inedificate. Nell'indicazione dei contenuti relativi alle tipologie edilizie e ai caratteri morfologici, il piano attuativo, anche sulla base della planivolumetria prevista dall'articolo 49, comma 6, lettera c), della legge provinciale persegue lo studio più opportuno ai fini del miglior inserimento degli interventi previsti nel contesto paesaggistico e ambientale e ai fini del risparmio energetico;
- e) l'inquadramento del sedime edilizio nei singoli lotti con eventuale indicazione degli allineamenti obbligatori.

Come previsto dal comma 6 dell'art. 5, il piano attuativo sarà accompagnato da:

- a) una relazione tecnico descrittiva che riporta:
  - 1) i dati tecnico-urbanistici degli interventi in riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e la descrizione dei criteri pianificatori e progettuali seguiti

per rendere coerente il progetto di insediamento con il contesto territoriale interessato;

- 2) l'analisi del rispetto degli standard urbanistici come definiti dal piano regolatore generale o dal piano attuativo, in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e, se previste, alle opere di urbanizzazione secondaria;
- b) le norme di attuazione, comprensive dell'eventuale individuazione dei contenuti del piano che possono essere oggetto di modifiche non sostanziali in fase di attuazione, che non richiedono una variante al piano medesimo;
- c) la relazione geologica dell'area;

Lo schema di convenzione relativo al piano indica, come previsto dal comma 8 dell'art. 5:

- a) l'assunzione a carico del proprietario del contributo di costruzione, eventualmente ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o secondaria ai sensi dell'articolo 44, comma 4. Se le opere di urbanizzazione sono eseguite dal comune, il contributo di costruzione è dovuto per intero e il comune, in sede di approvazione del piano, può stabilire di aumentarne l'importo fino ad un massimo del 30 per cento dell'importo medesimo in relazione alla natura dell'insediamento, alle caratteristiche geografiche della zona ed allo stato delle opere di urbanizzazione;
- b) i termini per l'esecuzione del collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati a cura del comune e a spese degli interessati.



---

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE: STATO DI FATTO ED OBIETTIVI DI SVILUPPO**

---

L'area soggetta a PL è attualmente suddivisa in due particelle fondiarie di proprietà dei sig.ri Delaiti Gino, Delaiti Marilena, Delaiti Christian e Delaiti Walter su cui iniziativa si procede al Piano di Lottizzazione in oggetto.

Le due particelle sono attualmente a coltura vigna e l'area si presenta quasi pianeggiante con una quota di campagna più bassa rispetto alla sede stradale. L'accesso avviene direttamente da via Roma dalla quale risulta separata con un muro di recinzione di proprietà del Comune di Nomi. Su tale strada sono già presenti tutte le reti e i sottoservizi necessari alla futura edificazione.

Catastalmente, la particella fondiaria 270/16 risulta al momento equamente divisa tra i proprietari Delaiti Gino e Marilena mentre la p.f. 270/43 è di proprietà di Delaiti Christian e Walter.

Il progetto prevede di suddividere l'attuale comparto in due ambiti edificatori da sviluppare indipendentemente l'uno da parte di Delaiti Marilena (Ambito A) e l'altro da parte di Delaiti Gino, Christian e Walter (Ambito B).

Al fine di evitare problemi di risalita delle acque di falda, note le problematiche meteoriche delle sedi stradali, certa la realizzazione di un marciapiede di circa 15 cm, l'attuale piano di campagna viene alzato a quota 178.45, equivalente alla quota di via Roma alla quale si aggiungono 15 cm di marciapiede.

L'ambito di pertinenza della sig.ra Delaiti Marilena viene ricavato dalla particella 270/16 e ha una superficie fondiaria di 804.66 mq con potenza edificatoria di 1206.99 mc in accordo con l'indice di edificabilità massimo di piano di 1,5 mc/mq.

L'ambito di pertinenza dei sig.ri Delaiti Gino, Christian e Walter prende forma dall'unione delle pp.ff. 270/16 e 270/43, con una superficie fondiaria di 2251.04 mq.

I lottizzanti interessati dell'ambito B, spinti dalla necessità di un aumento della superficie edificabile al fine di poter sviluppare un progetto in linea con le esigenze abitative personali e che si inserisca correttamente nell'edificato storico di Nomi, hanno interloquito con il comune di Nomi. A seguito dell'interlocuzione con l'amministrazione comunale, si è manifestata l'esigenza da parte della stessa amministrazione di ottenere una cessione gratuita delle aree necessarie ai futuri sviluppi urbani comunali per l'eventuale rotatoria all'incrocio tra la strada proveniente dal cavalcavia e via Roma e la realizzazione di una pista ciclabile a nord del cavalcavia stesso.

L'amministrazione comunale ha inoltre reso noto agli interessati che con il PL 25, identificato nel PRG comunale, sono stati individuati dei criteri per determinare i crediti edilizi spettanti ai lottizzanti a fronte della cessione gratuita di aree all'amministrazione.

Nel sopraccitato PL 25, è stato concesso un indice di edificabilità pari a 0.65 mc/mq su tutta l'area a fronte di una cessione di aree all'amministrazione pari al 28%.

In maniera analoga alle condizioni previste per il PL 25, si propone una cessione di aree all'amministrazione in cambio di un credito edilizio come riportato di seguito:

Superficie fondiaria (p.f. 270/43)	1520,74 mq
Indice di edificabilità	0,65 mc/mq
Volume massimo ammissibile	$1520,74 \times 0,65 = 988,48$ mc
Indice percentuale di aree in cessione	28 %
Area in cessione gratuita	$1520,74 \times 0,28 = 425,81$ mq

Le aree in cessione gratuita al Comune di Nomi sono identificate in accordo con il Comune stesso e riportate in Tavola PLT37.08. Come visibile dalla Tavola, la cessione della fascia di ampiezza di 1,00 m lungo il confine sud del comparto interessa solamente l'ambito B individuato dal presente PL, interrompendosi in corrispondenza della dividente tra gli ambiti A e B. L'ambito A non sarà quindi interessato dalla cessione di tale fascia, essendo la strada troppo lontana e quindi di nessun interesse per l'amministrazione comunale. La cessione libera e gratuita dell'area, identificata nella Tavola PLT37.08, all'amministrazione comunale comporta l'espianazione del vigneto esistente e la costruzione di un muro di confine sia ad ovest che a sud del lotto, a cura e spese della ditta lottizzante dell'Ambito B. L'area complessiva totale in cessione risultante è inoltre di 465,72 mq, valore superiore dunque al minimo che si otterrebbe attraverso l'indice percentuale del 28%. Per le suddette motivazioni, il Comune riconosce un aumento del credito edilizio di 211,52 mc al fine di raggiungere un volume massimo totale costruibile di 1200 mc per la p.f. 270/43 a fronte della cessione di 465,72 mq e delle opere conseguenti, tale area è riportata nella Tavola PLT37.08. La cessione di aree all'amministrazione comunale interessa quindi solamente l'ambito B individuato dal PL di proprietà dei Sig.ri Delaiti Gino, Christian e Walter. In seguito a tali accordi urbanistici, vi è un incremento volumetrico di 1200 mc per l'ambito B.

---

**STANDARD URBANISTICI**


---

Di seguito, si riportano gli standard urbanistici previsti nel presente PL, raffrontandoli con gli standard previsti dalle N.T.A. del PRG.

<b>STANDARD URBANISTICI</b>		
<b>AMBITO A</b>		
	<b>DA PRG</b>	<b>DA PL</b>
Indice di edificabilità Ie	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
Altezza della fronte H	8,50 ml	8,50 ml
Rapporto di copertura Rc	40%	40%
Rapporto di utilizzo dell'interrato Ri	60%	60%
<b>AMBITO B</b>		
	<b>DA PRG</b>	<b>DA PL</b>
<b>p.f. 270/16</b>		
Indice di edificabilità Ie	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
Altezza della fronte H	8,50 ml	8,50 ml
Rapporto di copertura Rc	40%	40%
Rapporto di utilizzo dell'interrato Ri	60%	60%
<b>p.f. 270/43</b>		
Indice di edificabilità Ie	-	1200 mc
Altezza della fronte H	-	8,50 ml
Rapporto di copertura Rc	-	40%
Rapporto di utilizzo dell'interrato Ri	-	60%

A proposito del Rapporto di copertura Rc e del Rapporto di utilizzo dell'interrato Ri, si considera un valore unico ed uniforme per l'intero comparto per garantire una migliore progettazione delle parti edificate. Si assumono quindi i valori previsti dal comma 6 dell'art. 24 delle N.T.A del PRG di Nomi e già applicati alla particella fondiaria 270/16.

Il calcolo della superficie massima coperta e della superficie massima dell'interrato verrà sviluppata nelle fasi successive di progettazione, considerando per tali calcoli le superfici fondiarie rimanenti dopo la cessione delle aree all'amministrazione nel rispetto dei rapporti Rc e Ri stabiliti.

In base agli standard urbanistici previsti dal presente piano di lottizzazione, si riportano di seguito i conteggi primari inerenti alle volumetrie massime edificabili degli ambiti identificati dal PL.

<b>COMPARTO</b>	
Superficie fondiaria $S_f$ p.f. 270/16	1534,96 mq
Superficie fondiaria $S_f$ p.f. 270/43	1520,74 mq
Superficie fondiaria $S_f$ comparto (pp.ff. 270/16 e 270/43)	$1534,96 + 1520,74 = 3055,70$ mq
<b>AMBITO A</b>	
Superficie fondiaria $S_{f1}$ (p.f. 270/16)	804,66 mq
Indice di edificabilità $I_e$	1,5 mc/mq
Volume massimo ammissibile $V_{max1} = S_{f1} \times I_e$	$804,66 \times 1,5 = 1206,99$ mc
<b>AMBITO B</b>	
Superficie fondiaria $S_{f2}$ (p.f. 270/16)	730,30 mq
Indice di edificabilità $I_e$	1,5 mc/mq
Volume massimo ammissibile $V_{max2} = S_{f2} \times I_e$	$730,30 \times 1,5 = 1095,45$ mc
Superficie fondiaria $S_{f3}$ (p.f. 270/43)	1520,74 mq
Volume massimo ammissibile $V_{max3}$	1200 mc
Superficie fondiaria totale $S_f = S_{f2} + S_{f3}$	$730,30 + 1520,74 = 2251,04$ mq
Volume totale massimo ammissibile $V_{max} = V_{max2} + V_{max3}$	$1095,45 + 1200 = 2295,45$ mc

---

## CRITERI ARCHITETTONICI E PROGETTUALI

---

L'area di intervento si colloca nella prima periferia del paese di Nomi, in un'area di più recente sviluppo. Nel corso della progettazione si è riconosciuto il valore e l'importanza della tradizione e della matrice storica e ci si è posti come obiettivo la progettazione e realizzazione di un sistema insediativo residenziale che ben si inserisca nell'edificato storico di Nomi e con il quale porsi in continuità.

All'interno del piano si identificano due ambiti distinti, i quali seguiranno un diverso iter progettuale pur nel rispetto di alcuni principi comuni, descritti nella presente relazione e nelle N.T.A. del PL.

### **Linee guida per la progettazione**

Le scelte architettoniche e progettuali cardine della lottizzazione derivano da un'attenta analisi storica e urbanistica dell'edificato di Nomi, con l'obiettivo di individuare i caratteri tipologici, morfologici e architettonici da preservare e riproporre nella progettazione.

A tal fine, sono stati individuati ed analizzati degli aspetti che possono essere considerati generatori per il progetto.

L'edificato di Nomi è caratterizzato da uno stretto rapporto tra campagna ed abitato. Le testate degli edifici si stagliano sulla campagna rendendo l'abitato riconoscibile. La volontà progettuale è quindi di ricreare, attraverso gli edifici, una nuova testata che emerga sulla campagna e renda riconoscibile il nuovo insediamento residenziale, in coerenza con quanto già presente nell'edificato esistente. A volte il fronte compatto è mediato dalla presenza di un muro / "cesura" di ampie dimensioni. Per tali motivi, si prescrive che la prima fascia di m 6,00 dell'area ceduta all'amministrazione comunale sia da considerarsi una zona di tutela paesaggistica nei confronti del nuovo edificato e quindi da destinarsi a zona a verde pubblico (pergolato, prato, etc).

L'edificato storico cittadino si è sviluppato sostanzialmente secondo lo schema del lotto gotico dove il fronte urbano visibile dalla strada si contrappone ad un fronte privato rivolto a sud, con ampia presenza di corti interne dove si sviluppava la vita sia familiare che lavorativa. Il principio insediativo dell'intervento riprende così lo schema del lotto gotico con corte interna e lo ripropone in chiave contemporanea: i volumi sono posizionati sul fronte strada con una facciata più urbana mentre nella parte retrostante la presenza di giardini ed orti verdi ricrea il carattere più familiare e privato dell'abitato.

La stessa scansione del ritmo pieno-vuoto sul fronte strada che caratterizzerà l'intervento progettuale richiama la matrice storica dell'abitato, nel quale i volumi pieni dell'edificato si alternano al vuoto dei passaggi interni dei lotti.

Altro tema fondamentale con cui porsi in continuità, riguarda la quinta facciata ovvero la copertura. È stata rilevata una presenza preponderante di tetti a doppia falda con andamento della linea di colmo parallelo o perpendicolare alla strada. Tale elemento diventa un carattere da inserire nella progettazione e riproporre sia in maniera tradizionale che più contemporanea, prevedendo anche ad esempio un'asimmetria delle falde. La stessa falda viene poi negata all'interno dell'intervento progettuale con la presenza di tetti piani. Blocchi compatti e minerali a due falde dialogano con bassi volumi con tetto piano, a falda unica o con copertura verde che possono avere volumi pieni o vuoti.

I materiali saranno quelli della tradizione o preferibilmente una loro reinterpretazione in chiave contemporanea.

## **Volumi**

Il progetto dei volumi cerca di dare risposta alle esigenze della vita contemporanea attraverso la reinterpretazione della tradizione. Entrambi gli ambiti sono destinati a residenza, cercando all'interno di ogni ambito di prediligere la vita insieme pur nell'autonomia delle forme. I singoli edifici sono concepiti come corpi essenzialmente compatti la cui complessità è data dalle loro interrelazioni. L'articolazione dei fronti deriva dalla presenza di pieni e vuoti che si alternano; gli elementi della tradizione sono reinterpretati: non più abbaini e poggiori tradizionali ma logge, anche a doppia altezza, sia rientranti che sporgenti, come dei cannocchiali sul paesaggio, sia a piano terra che ai piani superiori. Sono ammesse sporgenze fino ad un massimo di 50-100 cm rispetto al filo della facciata. Le rientranze sono libere.

Le stesse aperture saranno di dimensioni e forme variabili: più piccole per chiudersi dall'esterno o più ampie per catturare vedute significative o la luce naturale fino alla creazione di aperture a doppia altezza. Anche le forme delle stesse aperture possono variare pur nel rispetto delle forme tradizionali, ammettendo una loro reinterpretazione. Gli oscuranti saranno di tipo tradizionale o possono essere una loro reinterpretazione in chiave contemporanea. È ammessa la loro stessa negazione e sostituzione con altri dispositivi (quali Rafstore, tapparelle, etc).

### **Superfici e finiture esterne dell'involucro**

Tutte le superfici e le finiture saranno rispettose della tradizione, ponendosi in continuità con essa o reinterpretandola in chiave moderna. Sono ammessi intonaci tradizionali nei colori delle terre, cappotti con finitura nei colori delle terre, pitture con colori delle terre, cemento faccia a vista.

Gli stessi colori esterni si basano su tonalità chiare, sulle tonalità delle terre o della tradizione.

### **Strutture di copertura**

La copertura, rappresentando la quinta facciata, si porrà in continuità con l'edificato storico. Tipologicamente si prevede l'utilizzo di tetto piano, a falda unica o con copertura verde per i volumi più bassi e/o gli elementi centrali e/o i corpi di collegamento mentre una doppia falda caratterizza i volumi più alti. La linea di colmo è, come nell'edificato storico, parallela o perpendicolare alla strada su cui insistono i volumi, così che una falda possa essere rivolta a sud per la captazione solare. Tale scelta dipende dalle dimensioni dei volumi edilizi. Per l'ambito A, si prospettano due opzioni differenti: nel caso di un unico corpo compatto, la linea di colmo è perpendicolare alla strada mentre nel caso di 2 corpi principali separati da un elemento di transizione, le coperture dei 2 corpi principali sono caratterizzate da una linea di colmo parallela alla strada.

Il manto di copertura prevede coppi o tegole in laterizio o cemento nei colori del rosso, dell'arancio e dell'ocra nel rispetto dei colori antichi tradizionali delle coperture. I tetti piani possono essere realizzati in lamiera, trattati a verde intensivo o estensivo, con piastre calpestabili, con legno o con ghiaino.

La lattoneria può essere color testa di moro, rame oppure zincata.

### **Sistemazioni esterne e recinzioni**

Nelle sue alberature e sistemazioni esterne, via Roma di Nomi presenta un forte carattere di mediterraneità. Palme e di giardini ben tenuti caratterizzano infatti l'intero paese di Nomi ed in particolare la strada principale di via Roma.

In progetto, la riproposizione di giardini che si affacciano su via Roma si pone in continuità con l'abitato esistente: questi spazi verdi verso lo spazio pubblico saranno caratterizzati dalla presenza di palme in analogia con l'edificato circostante. Il giardino su strada si ripropone così come un fronte pubblico mentre sul retro si sviluppano giardini più privati.

Si ammette quindi la piantumazione di palme oltre che di altre essenze locali a medio e alto fusto a foglia caduca o perenne.

Le sistemazioni esterne non a verde potranno essere pavimentate, trattate a ghiaino.

Sono ammessi patii e pergolati.

Le sistemazioni esterne rispetteranno in ogni caso le prescrizioni presenti nelle N.T.A. del PRG, prevedendo almeno la percentuale minima prescritta a verde.

Un aspetto su cui porre l'attenzione riguarda le recinzioni. In passato il paese di Nomi era cinto da alte mura, "cesure", che correvano lungo tutto il perimetro del centro storico e garantivano protezione e riservatezza agli abitanti, creando al tempo stesso delle cesure.

Oggi il tema della recinzione verso lo spazio pubblico viene invece affrontato in diversi modi: siepi più o meno folte, muretti bassi sormontati da recinzioni, pannelli opachi. In ogni caso vi è la ricerca di una privacy e di una netta separazione tra spazio pubblico e privato.

Il tema della recinzione appare quindi fondamentale per il progetto e le antiche mura di cinta vengono reinterpretate in chiave contemporanea.

Il progetto si apre a diverse soluzioni: reinterpretando le mura storiche o allineandosi con la tendenza, le mura esterne possono fungere da matrice insediativa dell'edificato.

Si prevedono tre principali soluzioni possibili:

1. Un muro alto e pieno che protegge la casa e la privacy dei suoi abitanti, come reinterpretazione della "cesure";
2. L'idea di muro alto diviene astratta ed è sostituito da un muro permeabile alla vista composto da elementi metallici (o di altro materiale) aperti o chiusi che rendono sfocati i confini tra pubblico e privato;
3. Il muro alto è reinterpretato come un muro vegetale, in questo caso il muretto basso è sormontato da una recinzione di vario tipo e la componente piena è data dal verde retrostante.

I materiali da utilizzare saranno quelli della tradizione o contemporanei: cemento normale o lavato, pietre o intonaco sono ammessi, gli elementi non pieni potranno essere metallici o di altro tipo.

I muri di cinta possono essere sormontati da reti metalliche di vario tipo, a disegno semplice, aperte o completamente chiuse. Sono ammessi inoltre siepi, cancellate e grigliati.

### **Accessi**

Gli accessi sono di tipo carrabile e pedonale.

Gli accessi carrabili sono dotati di cancellate con apertura di tipo motorizzato, posizionandosi a filo con il marciapiede. Nel caso di apertura di tipo manuale, le cancellate sono invece in posizione arretrata di almeno 5,00 m rispetto al marciapiede.

Gli accessi pedonali sono dotati anch'essi di sistemi di chiusura a scelta dei lottizzanti.



**Note generali**

Trattandosi di un Piano di lottizzazione di ridotte dimensioni, si ha come obiettivo l'identificazione dei criteri architettonici e progettuali principali che fungeranno da guida per lo sviluppo del comparto. Tutti gli elementi e i caratteri specifici della progettazione, verranno approfonditi ed esplicitati in maniera precisa nelle fasi successive della progettazione e verranno valutati dalla CEC.

---

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

---

In accordo con quanto previsto dalla normativa, saranno realizzate delle opere di urbanizzazione primaria, la cui identificazione è riportata nella Tavola PLT37.05.

A livello stradale, verranno realizzato da parte dei lottizzanti, gli allacciamenti dei lotti edificabili alla viabilità principale. Un marciapiede della larghezza indicativa compresa tra 1,75 e 1,80 m sarà realizzato a spese dei lottizzanti con cessione gratuita al Comune.

Considerando che la zona risulta già servita dalle reti e dai sottoservizi necessari, verranno eseguiti da parte dei lottizzanti esclusivamente gli allacci alle reti principali con i relativi condotti.

Le suddette opere verranno realizzate a spese dei lottizzanti, in alternativa gli oneri di urbanizzazione primaria saranno monetizzati con uno specifico documento.

Rovereto, dicembre 2018

IL PROGETTISTA:  
(Dott. Ing. Emiliano Leoni)