



COMUNE DI COLLECCHIO

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL CENTRO DI COLLECCHIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA  
COMPARTO 5

## VARIANTE

Responsabile del procedimento  
ARCH. GABRIELLA BERZIOLI  
Ufficio Urbanistica

Adottato con delibera  
del C.C. n. 27 14/06/01

Approvato con delibera  
del C.C. n. 62 16/10/01

## PROGETTO DI VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VARIANTE

OTTOBRE 2011

PROGETTISTI:

ARCH. ALESSANDRO CAMPANINI  
ARCH. LUCA CESARI  
ARCH. DAVIDE DELENDATI

VIA DALMAZIA, 34/A - 43100 PARMA  
TEL. 0521/230073 E.MAIL. [posta@studioaus.it](mailto:posta@studioaus.it)

COMUNE DI COLLECCHIO  
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL CENTRO DI COLLECCHIO  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 5

NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE  
**VARIANTE**

**TITOLO I - CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**1.1 – DATI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

a – Denominazione **Programma di riqualificazione urbana del centro di Collecchio - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica n.5**

b – Destinazione Urbanistica **“Zone Edificate Miste Residenziali – Terziario – Commerciale in zone edificate soggette a Piani Particolareggiati”**

c – Riferimento PRG **Scheda Norma n.13 Collecchio Centro, art. n. 27.1 delle NTA del PRG di Collecchio**

d – Dati catastali NCT del Comune di Collecchio F 28 Mapp. 64 – 65 – 66 – 67 – 97 – 100 – 101 – 106 – 107 – 108 – 109 – 201 – 212 – 223 – 234 – 284 – 285 – 286 – 311 – 368 – 404 – 637 – 644 – 673 – 674 – 675 – 669 – 711 .

e – Superficie catastale **20.571 mq ; superficie reale 31.262 mq**

f – Entrata in vigore delle norme **entro due mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Particolareggiato**

g – Periodo di vigenza **10 anni più 10 anni per eventuali successive varianti.**

**1.2 – REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO**

1.2.1 L'area di cui sopra:

- non ricade all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 1497/11939
- non ricade all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale
- non ricade in area soggetta a consolidamento dell'abitato
- non ricade in area dichiarata sismica
- ricade all'interno della zona territoriale omogenea A

1.2.2 Le condutture e gli allacci di fognatura, acqua, forza motrice, gas, Telecom esistenti sull'area sono quelli di normale funzione, privi di importanza esterna e quindi facilmente rimuovibili.

1.2.3 L'area non è nella fascia di rispetto di depuratori, pozzi o altro.

**1.3 – DATI QUANTITATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**1.3.1 – Dati quantitativi del PP5**

- Superficie territoriale **31.262** mq
- Indice di fabbricabilità territoriale (vu/st) **2,27** mc/ha
- Volume di progetto(compreso il nuovo edificio pubblico su p.zza Repubblica pari a 1960 mc + 392 mc per ampliamento bar esistente)**70.877mc**
- Superficie delle aree per opere di urbanizzazione primaria ~~12.909~~ **13.080** mq
- Superficie delle aree per opere di urbanizzazione secondaria **3.053** mq

**1.3.2 – Elenco delle specifiche destinazioni d'uso delle aree comprese nel Piano Particolareggiato**

1. aree per la viabilità, piazzole rsu= mq **9.315**
2. **parcheggi pubblici**= mq ~~542~~ **713** di superficie, mq **3.052** interrati, mq totali ~~3.594~~ **3.765**
3. Verde pubblico = mq **3.053**
4. Aree edificabili= mq **18.024**
5. Area per cabina enel = mq **42**

### 1.3.3 – Elenco delle destinazioni d'uso delle unità edilizie di progetto:

#### Destinazioni d'uso:

- U1 = abitazioni in percentuale massima dell'80% e minima del 50%
- U3.1 = Attività commerciali al dettaglio (supermercato medie dimensioni)
- U3.2 = Pubblici esercizi
- U3.3 = Usi vari di tipo diffusivo
- U3.6 = Direzionali e complessi terziari
- U3.10 = Servizi sociali

Le funzioni elencate sono ubicate nelle diverse unità edilizie di progetto secondo quanto indicato nella tav. 15<sup>var</sup> e come di seguito specificato:

#### **Unità edilizia F:**

##### **Residenza :**

volume **11.500 mc**; (p. t., 1°, 2°, 3° e 4°)

volume max. realizzabile **11.876 mc**; (p. t., 1°, 2°, 3° e 4°) – coerente con art. 6.2 comma "c"

volume min. realizzabile **9.316 mc**; (p. 1°, 2°, 3° e 4°)

##### **Attività a carattere commerciale e direzionale:**

volume max. realizzabile **2.560 mc**; (p. t.)

volume min. **0**

#### **Unità edilizia G:**

##### **Residenza:**

volume max. **9.750 mc**; (p. t., 1°, 2° e 3°)

volume min. **7.094 mc**; (p. 1°, 2° e 3°)

volume realizzato **7.234,45** (p. 1°, 2° e 3°)

##### **Attività a carattere commerciale e direzionale:**

volume max. **2.656mc**; (p. t.)

volume min. **0**

volume realizzato **2.464,14** (p. t.)

#### **Unità edilizia H:**

##### **Residenza:**

volume max. **5.320 mc**; (p. 1°, 2° e 3°)

volume min. **3.860 mc**; (p. 2° e 3°)

volume realizzato **3.836,62** (p. 2° e 3°)

##### **Attività a carattere commerciale e direzionale :**

volume max. **3.840mc**; (p. t., 1°p)

volume min. **2.080mc**; (p. t.)

volume realizzato **3.124,78** (p. t. e 1°)

#### **Unità edilizia I:**

##### **Residenza:**

volume max. **3.613 mc**; (p. 1°, 2° e 3°)

volume min. **2.413 mc**; (p. 2° e 3°)

volume realizzato **2.533,70** (p. 2° e 3°)

##### **Attività a carattere commerc. (supermercato) e direzionale :**

vol. max. **4.813mc**; (p. t., 1°p)

vol. min. **3.613mc**; (p. t.)

volume realizzato **4.844,30** (p. t. e 1°)

**Unità edilizia L:****Residenza:**

volume max. **270 mc**; (p. 1° e 2°)

volume min. **0 mc**; (p. 2° e 3°)

**Attività a carattere commerciale e direzionale :**

vol. max. **1.500mc**; (p. t., 1°p)

vol. min. **1.228 mc**; (p. t.)

**Unità edilizia M:****Residenza:**

volume **500 mc**; (p.1°,2° e 3°)

**Unità edilizia O (Edificio pubblico):****Attrezzature urbane:**

Volume: **1.960mc**; (p.1° e 2°)

**Unità edilizia P:****Attività a carattere commerciale:**

Volume: **392 mc**; (p.1° e 2°)

Le unità edilizie non interessate da ampliamenti e nuove edificazioni mantengono le destinazioni d'uso esistenti: in questi casi sono ammesse le sole variazioni ammesse dalle NTA del PRGC.

**1.4 – VARIAZIONI DELLA SCHEDA NORMA**

Le variazioni della scheda norma sono individuate nella tav. n.1 e riguardano:

1. la rettifica del confine del comparto in corrispondenza dell'edificio individuato dalla scheda norma con le lettere GG;
2. L'estensione della categoria d'intervento di Ristrutturazione urbanistica a tutto il sub-comparto BB;
3. la specificazione della categoria d'intervento di restauro negli edifici individuati dalla scheda norma con le lettere AA e CC;
4. la modifica delle categorie d'intervento su un immobile dell'area individuata dalla scheda norma con le lettere MM;
5. l'individuazione di un nuovo sub-comparto per la realizzazione dell'edificio pubblico su piazza Repubblica e l'ampliamento del pubblico esercizio (bar) esistente;
6. il superamento dei sub-comparti individuati dalla scheda norma con le lettere BB,EE,FF,MM, come indicato nella tav.14a (sub-comparti attuativi) e secondo quanto previsto all'art. 6.1 delle presenti norme.

**1.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Tav. 0 -Planimetria di inserimento urbano 1:2.000

Tav. 1 -Delimitazione del piano particolareggiato, categorie d'intervento e variazioni Scheda norma 1:500

Tav. 2a - Rilievo strumentale 1:200

Tav. 2b - Rilievo strumentale 1:200

Tav. 3 -Rilievo: fronti edificati 1:200

Tav. 4 -Rilievo: profili stradali 1:500

Tav. 5 -Rilievo: pavimentazioni 1:500

Tav. 6 -Rilievo: essenze arboree 1:500

Tav. 7 - Rilievo: confini catastali 1:500

Tav. 8 - Rilievo: rete fognaria 1:500

Tav. 9 - Rilievo: rete acqua potabile 1:500

Tav. 10 - Rilievo: rete elettrica 1:500

Tav. 11 - Rilievo: rete pubblica illuminazione 1:500  
 Tav. 12 - Rilievo: rete telefonica 1:500  
 Tav. 13 - Rilievo: rete gas 1:500  
~~Tav. 14a - Progetto: stralci funzionali e sub-comparti attuativi 1:500~~  
 Tav. 14a var - Variante: stralci funzionali e sub-comparti attuativi 1:500  
~~Tav. 14b - Progetto: stralci operativi 1:500~~  
 Tav. 14b var - Variante: stralci operativi 1:500  
 Tav. 14c - Progetto: lotti edificabili e volumetrie di progetto 1:500  
~~Tav. 15 - Progetto: destinazioni d'uso degli edifici 1:500~~  
 Tav. 15 var - Variante: destinazioni d'uso degli edifici 1:500  
~~Tav. 16 - Progetto: allineamenti, vincoli edificatori e numero massimo dei piani 1:500~~  
 Tav. 16 var - Variante: allineamenti, vincoli edificatori e numero massimo dei piani 1:500  
 Tav. 16a var - Variante: confronto limite edificabile 1:500  
~~Tav. 17a - Progetto: standard pubblici e privati (piano terra) 1:500~~  
 Tav. 17a var - Variante: standard pubblici e privati (piano terra) 1:500  
~~Tav. 17b - Progetto: standard pubblici e privati (primo piano interrato) 1:500~~  
 Tav. 17b var - Variante: standard pubblici e privati (primo piano interrato) 1:500  
~~Tav. 17c - Progetto: standard pubblici e privati (secondo piano interrato) 1:500~~  
 Tav. 17c var - Variante: standard pubblici e privati (secondo piano interrato) 1:500  
~~Tav. 18a - Progetto: cessioni (piano terra) 1:500~~  
 Tav. 18a var - Variante: cessioni (piano terra) 1:500  
~~Tav. 18b - Progetto: cessioni (primo piano interrato) 1:500~~  
 Tav. 18b var - Variante: cessioni (primo piano interrato) 1:500  
 Tav. 19a - Progetto: planivolumetrico 1:500  
 Tav. 19b - Progetto: pianta coperture 1:500  
 Tav. 20a - Progetto: confini di proprietà 1:500  
 Tav. 20aQ - Progetto: confini di proprietà quotati 1:500  
 Tav. 20b - Progetto: confini di proprietà 1:500  
 Tav. 20bQ - Progetto: confini di proprietà quotati 1:500  
~~Tav. 21a - Progetto: planimetria quotata (piano terra) 1:500~~  
 Tav. 21a var - Variante: planimetria quotata (piano terra) 1:500  
 Tav. 21b - Progetto: planimetria quotata (primo piano interrato) 1:500  
~~Tav. 22 - Progetto: planimetria di tracciamento 1:500~~  
 Tav. 22 var - Variante: planimetria di tracciamento 1:500  
 Tav. 23 - Progetto: piano quotato e adeguamento L 13/89 1:500  
~~Tav. 24 - Progetto: sezioni e profili 1:500~~  
 Tav. 24 var - Variante: sezioni e profili 1:500  
 Tav. 25 - Progetto: essenze arboree 1:500  
 Tav. 26 - Progetto: sistemazione degli spazi aperti 1:500  
 Tav. 27 - Progetto: piazza della Repubblica 1:200  
 Tav. 28 - Progetto: edificio pubblico su piazza Repubblica 1:200  
 Tav. 29 - Progetto: sistemazione pertinenze municipio 1:200  
 Tav. 30 - Progetto: nuova piazza su viale della Libertà 1:200  
 Tav. 31 - Progetto: piazzetta alberata e stradello Paveri 1:200  
 Tav. 32 - Progetto: percorso commerciale 1:200  
 Tav. 33 - Progetto: percorso pedonale e parcheggio su via Grassi 1:200  
 Tav. 34 - Progetto: viale della Libertà 1:200  
 Tav. 35 - Progetto: parcheggio pubblico interrato 1:200  
 Tav. 36 - Progetto: rete acqua potabile 1:500  
 Tav. 37 - Progetto: rete fognature 1:500  
 Tav. 38 - Progetto: rete gas 1:500  
 Tav. 39 - Progetto: rete elettrica 1:500  
 Tav. 40 - Progetto: rete illuminazione pubblica 1:500  
 Tav. 41 - Progetto: rete telefonica 1:500  
~~Tav. 42 - Studi Tipologici: Unità edilizia su viale della libertà (F). Pianta p.i. - p.t. - p.l - p.tipo - p. coperture. 1:200.~~  
 Tav. 42 var - Variante - Studi Tipologici: Unità edilizia su viale della libertà (F). Pianta p. t. 1:200.  
 Tav. 42a var - Variante - Studi Tipologici: Unità edilizia su viale della libertà (F). Pianta p. tipo 1:200.

Tav. 42b var – Variante - Studi Tipologici: Unità edilizia su viale della libertà (F). Prospetti e sezioni 1:100.

Tav. 43 – Studi Tipologici: Unità edilizia su viale della libertà (F). Prospetti e sezioni 1:200.

Tav. 44 – Studi Tipologici: Unità edilizia sulla nuova piazza (H). Piante p.i.-p.t.-p.l-p.tipo-p. coperture. 1:200.

Tav. 45 – Studi Tipologici: Unità edilizia sulla nuova piazza (H). Prospetti e sezioni 1:200.

Tav. 46– Studi Tipologici: Unità edilizia sul percorso commerciale(G). Piante p.i.-p.t.-p.l-p.tipo-p. coperture. 1:200.

Tav. 47 – Studi Tipologici: Unità edilizia sul percorso commerciale(G). Prospetti e sezioni 1:200.

Tav. 48 – Studi Tipologici: Unità edilizia con supermercato(I). Piante p.i.-p.t.-p.l-p.tipo-p. coperture. 1:200.

Tav. 49 – Studi Tipologici: Unità edilizia con supermercato(I). Prospetti e sezioni 1:200.

Tav. 50 – Studi Tipologici: Unità edilizie proprietà Paveri(L). Piante, prospetti e sezioni 1:200.

- Relazione illustrativa
- **Relazione illustrativa - variante**
- ~~Norme tecniche di attuazione~~
- **Norme tecniche di attuazione -variante**
- Allegati alle N.T.A.:
  1. Schemi grafici dei fronti vincolati
  2. Schemi grafici cornicioni
  3. Schemi grafici coperture
  4. Schemi grafici totem informativi
  5. Schede modalità d'intervento sugli edifici non interessati da nuove edificazioni, ampliamenti e cambio di destinazione d'uso
- Bozza di convenzione
- Computo - stima dei costi U1-U2
- Allegati:
  1. Libretto delle misure del rilievo topografico
  2. Relazione geologica
  3. Schede di rilievo e diagnosi delle alberature

## **TITOLO II° – LOTTI EDIFICABILI E VERIFICA DEGLI STANDARDS**

Gli standard minimi sono calcolati sulla base di quanto previsto dalle NTA del PRGC come di seguito specificato:

– Parcheggi Privati:

Per residenze, studi professionali, uffici pubblici e privati, direzionali, attività commerciali, attività ricettiva e di ristoro: 1 mq/10 mc

Per attività commerciali con superfici utili comprese fra 200-400 mq: 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita

– Parcheggi Pubblici previsti sia per interventi di nuova edificazione o ampliamento, sia per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso:

Parcheggi per usi a residenza: 4 mq/100 mc, non monetizzabile

Parcheggi per usi commerciale e terziario: 40 mq/100 mq di Su, non monetizzabili

– I restanti standard di cui alla L.R. 47/78 sono così suddivisi:

Per residenza: 26 mq/100 mc

Per usi commerciale e terziario: 60 mq/100 mq di Su

In luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente, è prevista la possibilità della monetizzazione delle stesse, fatte salve le aree di cessione obbligatorie previste in sede di P.P. , secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NTA del PRGC.

## 2.1 – EDIFICIO PUBBLICO DI NUOVA EDIFICAZIONE

Lotto	Sf = mq	Vol. prog.	Destinazione	H max	n.max. piani
B	353	1.960	U3.10: Attrezzature di interesse comune (u.r.p., ufficio informazioni turistiche, spazio espositivo, spazio polivalente)	8.00	2

## 2.2 – UNITA' EDILIZIE NON INTERESSATE DA NUOVE EDIFICAZIONI, AMPLIAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Le unità edilizie del presente articolo (individuata alle tavv. n.15/**var** e n.16/**var**) sono soggette alle prescrizioni contenute nell'Allegato n.5 alle presenti norme e, per quanto non ivi definito, a quanto previsto nell'ambito delle N.T.A. del PRGC.

## 2.3 – LOTTE PRIVATI INTERESSATI DA NUOVE EDIFICAZIONI, AMPLIAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

I lotti privati interessati da nuove edificazioni sono individuati nelle TAVV. 16/**var** e 19a che specificano gli ambiti degli interventi di nuova edificazione.

Lotto	Sf = mq	Vol. prog.	Destinazione	H max	n.max.piani
-------	---------	------------	--------------	-------	-------------

<b>F</b>	2.918	11.500 realizzabile mc 11.876	U1-residenziale U3.1-commerciale, U3.2-pubblici esercizi U3.3- Usi vari di tipo diffusivo U3.6-Direzionale	12,5	5
<b>G</b>	3.498	9.750 realizzato mc 9.698,59	U1-Residenziale, U3.1-commerciale, U3.2-pubblici esercizi U3.3- Usi vari di tipo diffusivo U3.6-Direzionale	12,5	4
<b>H</b>	2.061	7.400 realizzato mc 6.961,40	U1-Residenziale, U3.1- commerciale(supermercato) U3.2-pubblici esercizi U3.3- Usi vari di tipo diffusivo U3.6-Direzionale	12,5	4
<b>I</b>	2.554	7.264 realizzato mc 7.378	U1-Residenziale, U3.1-commerciale, U3.2-pubblici esercizi U3.3- Usi vari di tipo diffusivo U3.6-Direzionale	12,5	4
<b>L</b>	3.927	1.500	U1-Residenziale, U3.1-commerciale, U3.2-pubblici esercizi U3.3- Usi vari di tipo diffusivo U3.6-Direzionale	Come da Tav24	Come da Tav16
<b>M</b>	941	500	U1-Residenziale U3.1-Commerciale	12,5	4
<b>Z</b>	196	392	U3.1-Commerciale	8.00	2

## 2.4 – CALCOLO DEGLI STANDARDS

Sono considerati congiuntamente i lotti F,G,H,I, per i quali gli standard di parcheggio pubblico e i restanti standards vengono reperiti in modo unitario.

### 2.4.1- Lotti F – G – H – I (sub-comparto attuativo A1)

**Lotto F:** Volume di progetto: 11.500 mc; **Volume realizzabile: 11.876 mc**

Usi: U1- Residenziale; **U3.1- Commerciale; U3.2-pubblici esercizi ; U3.3-Usi vari di tipo diffusivo; U3.6 - direzionale**

Parcheggio pubblico di S1  $(11.500 \times 0,01) \times 4$  = 460mq

Altri standards  $(11.500 \times 0,01) \times 26$  = 2.990mq

Parcheggio privato  $11.500 \times 0,10$  = 1.150mq



Standard P.P. di S1 (Progetto di Variante)	$(9.316 \times 0,01) \times 4 =$	372,64 mq
	$800 \times 0,4 =$	320 mq
		<hr/> 692,64 mq

Altri standards (Progetto di Variante)	$(9.316 \times 0,01) \times 26 =$	2.422,16 mq
	$(800 \times 0,01) \times 60 =$	480 mq
		<hr/> 2902,16 mq

Parcheggio privato (Progetto di Variante)  $11.876 \times 0,10 = 1.187,60 \text{ mq}$

Differenza fra Standard P.P. di S1 di Variante e Standard P.P. di S1 del Piano Approvato:

$692,64 \text{ mq} - 460 \text{ mq} = 232,64 \text{ mq}$

Differenza fra "Altri standard" di Variante e "Altri standard" del Piano Approvato:

$2.902,16 \text{ mq} - 2.990 \text{ mq} = - 87,84 \text{ mq}$

**Lotto G:** Volume di progetto: 9.750 mc;

Usi: U1- Residenziale; U3.1- Commerciale - U3.2-pubblici esercizi ; U3.3- Usi vari di tipo diffusivo.

Parcheggio pubblico di S1	$(7.094 \times 0,01) \times 4 =$	283,76 mq
	$830 \times 0,4 =$	332 mq
Totale parcheggio pubblico di S1		<hr/> 615,76 mq

Altri standards  $(9.750 \times 0,01) \times 26 = 2.535 \text{ mq}$

Parcheggio privato  $9.750 \times 0,10 = 460 \text{ mq}$

**Lotto H:** Volume di progetto: 7.400 mc;

Usi: U1- Residenziale; U3.1- Commerciale - U3.2-pubblici esercizi ; U3.3- Usi vari di tipo diffusivo.

Parcheggio pubblico di S1	$(3.860 \times 0,01) \times 4 =$	154,4 mq
	$1.200 \times 0,4 =$	480 mq
Totale parcheggio pubblico		<hr/> 634,40 mq

Altri standards	$(5.320 \times 0,01) \times 26 =$	1.383,2 mq
	$(650 \times 0,6) =$	390,0 mq
Totale		<hr/> 1.773,2 mq

Parcheggio privato  $7.400 \times 0,10 = 740 \text{ mq}$

**Lotto I:** Volume di progetto: 7.264 mc;

Usi: U1- Residenziale; U3.1- Commerciale - U3.2-pubblici esercizi ; U3.3- Usi vari di tipo diffusivo.

Parcheeggio pubblico di S1	$(3.613 \times 0,01) \times 4 = 144,52 \text{ mq}$
	$1.130 \times 0,4 = 452 \text{ mq}$
Totale parcheggio pubblico	596,52 mq
Altri standards	$(4.639 \times 0,01) \times 26 = 1.206,14 \text{ mq}$
	$(750 \times 0,6) = 450,0 \text{ mq}$
Totale	1.656,14 mq
Parcheeggio privato	$4.639 \times 0,10 = 463,9 \text{ mq}$
	$750 \times 1,5 = 1.125,0 \text{ mq}$
Totale parcheggio privato	1.588,9 mq

#### TOTALE STANDARDS RICHIESTI PER I LOTTI F – G – H – I (sub-comparto attuativo A1)

Parcheeggio pubblico di S1	2.306,68 2.539,32 mq
Parcheeggio Privato	4.453,90 4.318,93 mq
Altri standards	8.954,34 8.866,50 mq

#### 2.4.2 – Lotto L (sub-comparto attuativo A.2)

Volume di progetto : 1.500 mc

Usi: U1- Residenziale; U3.1- Commerciale - U3.2-pubblici esercizi ; U3.3- Usi vari di tipo diffusivo; U3.6- Direzionale.

Parcheeggio pubblico di S1	$484 \times 0,4 = 193,6 \text{ mq}$
Altri standards	$(270 \times 0,01) \times 26 = 70,2 \text{ mq}$
	$(384 \times 0,6) = 230,4 \text{ mq}$
Totale	300,6 mq
Parcheeggio privato	$1.500 \times 0,10 = 150 \text{ mq}$

#### 2.4.3 – Lotto M (sub-comparto attuativo A.3)

Volume di progetto : 500 mc

Usi: U1- Residenziale

Parcheeggio pubblico di S1	$(500 \times 0,01) \times 4 = 20 \text{ mq}$
Altri standards	$(500 \times 0,01) \times 26 = 130 \text{ mq}$
Parcheeggio privato	$500 \times 0,1 = 460 \text{ mq}$

#### 2.4.4 – Lotto B (sub-comparto attuativo B.1)

Volume di progetto : 1.960 mq

Usi : U3.10 – Servizi sociali

Parcheeggi di pertinenza:	$579 \times 0,4 = 231,6 \text{ mq}$
Verde di pertinenza	$469 \times 0,3 = 140,7 \text{ mq}$

## 2.4.5 – Lotto Z (sub-comparto attuativo B.1)

Volume di progetto : 392 mc

Usi: U 3.1 - Commerciale

Parcheggio pubblico di S1  $86,3 \times 0,4 = 34,5 \text{ mq}$

Altri standards  $86,3 \times 0,6 = 51,8 \text{ mq}$

Parcheggio privato  $392 \times 0,1 = 39,2 \text{ mq}$

## 2.5 - VERIFICA DEGLI STANDARDS

SUB-COMPARTI	STANDARDS RICHIESTI	STANDARDS REALIZZATI	SALDO(MONETIZZAZIONI)
<b>A.1 (lotti F-G-H-I)</b>			
Parcheggio pubblico S1	2.306,68 mq 2.539,32 mq	2.311 mq 2.574 mq	+4,32 +34,68
Altri standards	8.954,34 mq 8.866,50 mq	3.053 mq	- 5.901,34 -5.813,50
Parcheggio privato	4.453,90 mq 4.318,93 mq	9.370 mq 8.791 mq	+ 4916,1 + 4.472,07
<b>A.2 (lotto L)</b>			
Parcheggio pubblico S1	193,6 mq	Soddisfatti nell'ambito del parcheggio pubblico interrato eccedente lo standard vedi tav. 17b (lett. N)	-
Altri standards	300,6 mq	-	- 300,6
Parcheggio privato	150 mq	210 mq	+60
<b>A.3 (lotto M)</b>			
Parcheggio pubblico S1	20 mq	20 mq	-
Altri standards	130 mq	-	-130
Parcheggio privato	50 mq	100 mq	+50
<b>B.1 (lotto B)</b>			
Parcheggio pertinenza	231,6 mq	Soddisfatti nell'ambito delle aree pubbliche del P.P.	-
Verde pertinenza	140,7 mq	Soddisfatti nell'ambito delle aree pubbliche del P.P.	-
<b>B.1 (lotto Z)</b>			
Parcheggio pubblico S1	34,5 mq	Soddisfatti nell'ambito del parcheggio pubblico interrato eccedente lo standard vedi tav. 17b (lett. N)	-
Altri standards	51,8 mq	-	-51,8 mq
Parcheggio privato	39,2 mq	39,2 mq(*)	-

(\*) Il parcheggio privato sarà individuato, in fase di presentazione della concessione edilizia, in area o immobile appositamente asserviti o convenzionati a tale uso, fino alla distanza massima di 100 m (art. 7.1 delle NTA del PRGC).

### **TITOLO III° – OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DI CESSIONE**

#### **3.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Elenco delle opere di urbanizzazione:

*a – opere di urbanizzazione primaria:*

- Strade, parcheggi, marciapiedi, aiuole, cordoli, alberature (tavv. n.25-26-27-30-31-32-33-34-35)
- Rete acqua, gas, antincendio (tavv. n.36-38)
- Fognature (tav.37)
- Rete ENEL, cabine di trasformazione F.M., Telecom (tavv. n.39-41)
- Impianto di irrigazione del verde e delle alberature (tav. n.25)
- Illuminazione pubblica (tav. n.40)
- Piazzole per cassonetti (tav. n.26)

*B – opere di urbanizzazione secondaria:*

- Verde attrezzato, pedonali, arredi, alberature (tavv. n.25-26-28-29-31-32)
- Sistemazioni delle piazze (tavv. n. 27- 30- 31)
- Edificio pubblico polivalente (tav. n.28)

#### **3.2 – MODALITÀ PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTI A RETE**

Le modalità attuative degli impianti a rete sono:

**a – fognature** (tav.37): rete in tubo pvc serie pesante per acque bianche e nere in bauletto di cls, cameretta d'ispezione con pozzetto esalatore, allaccio degli edifici tramite sifone Firenze posto in proprietà privata, raccolta acque bianche da strade, marciapiedi e parcheggi con caditoie in ghisa su pozzetto tipo Milano; il progetto esecutivo terrà conto della normativa vigente.

**b – rete di distribuzione acqua, gas, antincendio** (tavv. n.36-38): la rete acquedottistica sarà costituita da tubazioni interrate PN10 di diametro 110 e 160 mm, da 5 saracinesche in ghisa di diametro 160mm e da circa 13 saracinesche-utenze e da 4 idranti sottosuolo; la rete gas sarà costituita da tubazioni d'acciaio interrate di diametro 100 e 150 mm e dalla cabina di riduzione; il progetto esecutivo terrà conto della normativa vigente.

**c – rete di distribuzione energia elettrica** (tav. n.39): la distribuzione in B.T. della F.M. avverrà da una nuova cabina di trasformazione costruita secondo modalità e direttive Enel, tramite cavi in tubazioni vuote in pvc in bauletto di cls e le necessarie camerette d'ispezione ; anche il collegamento M.T. alla cabina avverrà con cavi in tubazioni vuote in pvc in bauletto di cls; la cabina di trasformazione, le tubazioni vuote in pvc e le camerette saranno fornite e poste in opera dal concessionario sotto diretta sorveglianza Enel che provvederà poi alla posa dei cavidotti di sua pertinenza (v. tav. n.39 N.O. Enel). Il progetto esecutivo terrà conto della normativa vigente.

**d – rete di distribuzione telefonica** (tav. n. 41): consiste nella posa in opera, su bauletto in sabbia, di tubi corrugati , pozzetti, camerette, chiusini ed armadietti forniti da Telecom.(v. tav. n.41)

**e – rete di innaffiamento** (tav. n.25): è previsto nelle aiuole lungo viale della Libertà e sarà del tipo "a goccia", costituito da tubo gocciolante di tipo autocompensante , steso sottosiepe e chiuso alle estremità con appositi fine linea, raccordato al contatore tramite saracinesca d'arresto, gomiti

con prolunga regolabile, raccordi portagomma e quant'altro necessario, pozzetti 60x60 di luce netta e , nel caso di interruzioni dell'aiuola, tubi in pvc interrati, ai quali raccordare il tubo gocciolante.

**f – illuminazione pubblica** (tav. n.40): è costituita da n. 4 corpi illuminanti testa-palo di altezza 7,5m, n. 62 corpi illuminanti testa-palo di altezza 4m, n.3 corpi illuminanti a sbraccio di altezza 4m, n.15 corpi illuminanti a parete, n. 36 corpi illuminanti ad incasso, n. 16 corpi illuminanti a pavimento. Tutti gli apparecchi illuminanti sono collegati tramite camerette e pozzetti d'ispezione con tubo pvc vuoto in bauletto di cls, cavo di traino, cavo per collegamento f.m., per messa a terra e relative puntazze e pozzetti.

### 3.3 – MODALITÀ PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le modalità attuative delle opere di urbanizzazione sono:

- a) Parcheggio pubblico interrato (v. tav. 35): la realizzazione dovrà avvenire sulla base di un progetto esecutivo che definisca l'entità delle opere di scavo , delle opere strutturali in c.a. , delle opere murarie e di finitura, l'impiantistica elettrica e meccanica, gli impianti di sicurezza ed eventuale antincendio, i camini di ventilazione, le opere accessorie. L'accesso alla struttura avverrà dal viale della Libertà tramite una rampa posizionata sul margine sud-est della piazzetta che costituirà la copertura del parcheggio.
- b) Nuova piazzetta di fronte al Municipio (v. tav. 30): costituirà la copertura del parcheggio pubblico e sarà delimitata dai due edifici porticati di progetto, dal nuovo percorso pedonale sul lato sud di viale della Libertà e da un porticato che costituirà il diaframma visivo della rampa d'accesso al parcheggio pubblico ( v. tav. 30). Tale porticato sarà costituito da setti in cls in corrispondenza delle pilastrature del parcheggio sotterraneo, di altezza pari ai primi due piani fuori terra degli edifici prospettanti sulla piazza, sorreggenti una leggera soletta di copertura in cls o lamiera pressopiegata e verniciata, che avrà l'intradosso alla stessa altezza dell'intradosso del porticato sotto gli edifici della piazza; esso sarà chiuso verso la rampa d'accesso al parcheggio da una doppia muratura alta circa tre metri, che racchiuderà le griglie di aerazione del parcheggio, seguendone il perimetro; la finitura superficiale di tale muratura dovrà essere realizzata in laterizio facciavista o in pietra, in accordo con le finiture di facciata dei due edifici della piazza. La pavimentazione della piazza e dei portici (con la sola eccezione delle griglie di aerazione del parcheggio sottostante) sarà interamente realizzata in pietra tipo Luserna o similare, lavorata a taglio, e cordoli dello stesso materiale, con un disegno che evidenzii il tracciato diagonale del pre-esistente stradello Paveri e riprenda, sottolineandolo, il passo delle pilastrature dei percorsi porticati. Il progetto esecutivo dovrà definire in modo accurato ed organicamente integrato al disegno della pavimentazione la configurazione delle griglie di aerazione del parcheggio interrato, i dettagli costruttivi del percorso porticato e gli eventuali rapporti percettivi tra il livello superficiale e quello sotterraneo. La piazzetta dovrà essere configurata in modo tale da poter ospitare parte delle bancarelle del mercato settimanale.
- c) Piazzetta alberata e stradello Paveri (v. tav. 31): Il progetto esecutivo dovrà definire i caratteri delle aiuole sull'asse longitudinale della piazza, che dovranno consentire l'adeguato sviluppo delle essenze arboree previste nel numero di 4 e indicativamente della specie "Carpinus betulus". La pavimentazione della piazza e dello stradello sarà interamente realizzata in pietra del tipo "Luserna" o similare, lavorata a spacco, e da cordoli dello stesso materiale . Il disegno delle pavimentazioni dovrà tener conto delle griglie di ventilazione del parcheggio sotterraneo e dei principali allineamenti architettonici degli edifici che ne

delimitano l'invaso. La piazzetta dovrà essere configurata in modo tale da poter ospitare parte delle bancarelle del mercato settimanale.

- d) Asse commerciale (v. tav. 32): l'ampio percorso pedonale sarà interamente pavimentato con pietra tipo Luserna o similare, lavorata a spacco, e cordoli dello stesso materiale. Il progetto esecutivo dovrà definire in modo accurato il disegno delle pavimentazioni, che dovrà sottolineare l'asse del percorso, tener conto delle griglie di ventilazione del parcheggio sotterraneo, dei principali allineamenti architettonici degli edifici che ne delimitano l'invaso e dell'innesto su di esso della piazzetta alberata. Il percorso dovrà essere configurato in modo tale da poter ospitare parte delle bancarelle del mercato settimanale.
- e) Stradello pedonale e parcheggio pubblico di superficie (v. tav. 33): lo stradello pedonale sarà interamente pavimentato con pietra tipo Luserna o similare, lavorata a spacco, e cordoli dello stesso materiale. Il progetto esecutivo dovrà definire in modo accurato il disegno delle pavimentazioni, che dovrà tener conto dei principali allineamenti architettonici degli edifici che lo delimitano sul lato nord, ed il carattere della muretta sul lato sud, che dovrà ospitare ad incasso i corpi illuminanti del percorso. Il progetto esecutivo del parcheggio pubblico di superficie dovrà tener conto delle griglie di ventilazione del parcheggio interrato.
- f) Piazza della Repubblica (v. tav. 27): il nuovo assetto di piazza della repubblica, completamente pedonalizzata, prevede:
- la regolarizzazione della quota di calpestio alla quota del porticato esistente sul lato nord-est;
  - un articolato sistema di accessi sul lato nord-ovest, comprendente una rampa d'accesso per disabili alle spalle di una fontana di disegno moderno, sul cui fronte prospiciente alla piazza sarà realizzata una seduta, che ospiterà sottopanca dei corpi illuminanti ad incasso: entrambi questi elementi architettonici saranno rivestiti in pietra;
  - la realizzazione di uno specchio d'acqua sul lato sud-est in corrispondenza dei limiti dell'edificio comunale esistente;
  - la risistemazione dell'area del monumento con la creazione di un' esedra alberata al suo intorno, integrando le alberature esistenti con altre di nuovo impianto e la realizzazione di un piccolo sagrato davanti al monumento; l'esedra alberata sarà arricchita da un sistema di illuminazione notturna ad essa dedicato;
  - la realizzazione di una seduta in pietra alle spalle dell'area del monumento, che ospiterà anch'essa sottopanca dei corpi illuminanti ad incasso;
  - la realizzazione pavimentazione sarà interamente realizzata in pietra tipo Luserna o similare, lavorata a taglio, e cordoli dello stesso materiale, con un disegno che riprenda, sottolineandolo, il passo dei pilastri dei percorsi porticati e dei principali allineamenti architettonici con l' edificio pubblico di progetto che ne delimiterà l'invaso sul lato sud-ovest.
- g) Edificio pubblico su piazza della Repubblica (v. tav. 28): il nuovo edificio pubblico sul lato sud-ovest di piazza della Repubblica assumerà un carattere formale unitario con il bar esistente, che sarà modificato (pur mantenendone integre le attuali strutture) allo scopo di conseguire tale obiettivo, oltre a quello di una sua riorganizzazione spaziale e funzionale. L'edificio sarà di due piani (come il bar esistente), rivestito in pietra e con ampie superfici vetrate. La continuità del volume sarà interrotta, al piano terra, da un sottoportico passante che collegherà il percorso pedonale sul viale alla piazza pedonale. La parte pubblica dell'edificio vedrà, al piano terra uno spazio articolato attorno ad un blocco servizi centrale, che verso la piazza potrà ospitare un ufficio pubblico ( U.R.P. , I.T. ) e verso il viale uno spazio espositivo, mentre al primo piano uno spazio polivalente.

- h) Viale della Libertà(v. tav. 34): è previsto il suo risezionamento, portando la carreggiata stradale ad una larghezza costante di 7 m, in modo da ottenere un aumento della fruibilità pedonale e spazi per la sosta veicolare sul suo lato sud. La carreggiata sarà realizzata con un manto bituminoso o altro tipo di trattamento superficiale (calcestruzzo architettonico, graniglia ecc.), mentre gli attraversamenti pedonali saranno realizzati in pietra. Almeno i due attraversamenti più prossimi alla v. Spezia avranno la stessa quota del marciapiede (+ 10 cm rispetto al piano carrabile), in modo da favorire la percorribilità pedonale ed, allo stesso tempo, indurre un rallentamento del traffico veicolare. I marciapiedi saranno pavimentati con pietra tipo Luserna o similare, lavorata a spacco, e cordoli dello stesso materiale che delimiteranno anche le aiuole alberate, mentre gli stalli per la sosta saranno pavimentati con blocchetti di porfido.
- i) Area vecchio Municipio(v. tav. 29): è previsto il ridisegno delle aiuole di contorno all'edificio municipale e la riorganizzazione della sosta veicolare all'interno dell'area. Inoltre è prevista la pavimentazione dell'area antistante l'edificio con pietra tipo Luserna o similare, lavorata a spacco, e cordoli dello stesso materiale che delimiteranno anche le aiuole.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire sulla base di un progetto esecutivo elaborato in modo unitario ed organico e redatto in conformità con le presenti norme e tavole.

## **TITOLO IV° – PARAMETRI EDILIZI**

### **4.1 – PARAMETRI EDILIZI**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze e del numero di piani entro e fuori terra indicati sugli elaborati di progetto.

Costituiscono vincolo per la progettazione edilizia:

- a - **gli allineamenti orizzontali** così come disposti nella tav. n. 14 **16var** con le relative distanze da confine
- b - **gli allineamenti verticali** così come disposti nelle tav. n. 24 **24var**; le quote altimetriche sono riferite alla quota + 0.00 individuata nel punto di coordinate X 97,38 Y – 31,67 corrispondente ad una quota di rilievo di +100,04 m (v. tav. n.23)
- c - **Il limite edificabile massimo**, come risultante nella tav. n. 14 **16var**. E' consentito realizzare, oltre questo limite, cornici, setti, lesene e membrature sporgenti rispetto alle murature d'ambito fino al limite della veletta di copertura o fino ad un massimo di 40cm, quando tali sporgenze siano consentite dai limiti dei confini di proprietà come definiti nella tav. 20b.
- d - **ambiti di uguaglianza dei fronti**, indicanti i fronti che devono essere uguali e ripetuti come individuati nella tav. n. 14 **16var**
- e - **ambito dei percorsi porticati al piano terra**, entro il quale i p.t. devono essere porticati, come individuato nella tav. n. 14 **16var**
- f - **ambiti di simmetria dei fronti** come individuato nella tav. n.14 **16var** : indica i limiti entro i quali i fronti devono avere carattere di simmetria rispetto agli assi indicati nell'elaborato grafico.
- g - **ambiti di specularità dei fronti opposti** come individuato nella tav. n.14 **16var**: fissa i limiti entro i quali i gli edifici che si fronteggiano devono avere carattere di specularità per quanto riguarda la configurazione morfologica e la corrispondenza nei movimenti di facciata, nelle linee principali di composizione delle aperture , nei materiali caratterizzanti le facciate.
- h - **i fronti soggetti a normativa specifica** che dovranno attenersi alle prescrizioni contenute negli schemi grafici di cui all'allegato n. 1.

Andranno rispettate le quote relative a tutti gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Le quote sopra dette possono variare in più o in meno sino a 40cm; oppure possono variare maggiormente in caso di eventi non prevedibili nella progettazione del PP5, quali ritrovamenti

archeologici, falde di acque superficiali senza che ciò costituisca variante al PP5, fatto salvo il rispetto della medesima quota fra i cornicioni della stessa unità edilizia e degli edifici del lotto H e I.

#### 4.2 - ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI E MODALITÀ DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/89

I percorsi accessibili ai disabili sono evidenziati nella tav. n.23. In particolare sono individuati i percorsi di accesso agli spazi pubblici e quelli di accesso alle unità edilizie.

#### 4.3 CRITERI DI SPERIMENTAZIONE PROGETTUALE

E' prevista, nell'ambito del piano particolareggiato la possibilità di utilizzare tecnologie solari per la produzione di acqua calda sanitaria, per il riscaldamento e per la produzione di energia elettrica . Nel caso in cui si faccia ricorso a tali tecnologie tramite l'istallazione di pannelli solari integrati alle coperture, fermi restando i vincoli relativi ai raggi visivi di cui all'art. 4.1 lettera h, gli eventuali volumi sottotetto derivanti da necessità di ottimizzazione della captazione solare, saranno considerati alla stregua di volumi tecnici, e dunque non computabili ai fini del calcolo della cubatura complessiva.

#### 4.4 STUDI TIPOLOGICI

Gli elaborati relativi agli studi sui tipi edilizi (tavv. dalla 42 alla 49) hanno carattere puramente indicativo e non prescrittivo né vincolistico: i vincoli all'edificazione e le prescrizioni derivanti da tali approfondimenti tipologici restano soltanto quelli indicati al punto 4.1 del presente titolo ed ai punti 5.1, 5.3, 5.4 del successivo titolo V°.

### **TITOLO V° – MODALITÀ COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE**

#### 5.1 – MODALITÀ COSTRUTTIVE

I soggetti attuatori dovranno in sede di progettazione unificare gli elementi visibili dall'esterno degli edifici (facciate, gruppi scala e ascensori, percorsi e sistemi di copertura) al fine di garantire unitarietà all'intervento.

**a – prospetti:** i prospetti degli edifici dovranno essere rifiniti in facciata con laterizio facciavista o rivestimento in pietra; tali finiture, in corrispondenza delle interruzioni, dovranno risvoltare per almeno 25 cm.

L'uso di intonaco civile di colore chiaro è ammesso sui fronti arretrati e nei loggiati; su di essi è ammesso altresì il rivestimento in legno o metallo.

I setti e le pilastrature, oltre al rivestimento con finiture in continuità con la muratura, potranno anche essere finiti in cls facciavista di colore grigio chiaro.

Gli orizzontamenti a vista (solette,travi) dovranno essere realizzati in acciaio verniciato, rame o cls facciavista di colore grigio chiaro.

Finestre, porte finestre e portoni non dovranno avere cornici, modanature o decorazioni.

I voltini, se realizzati in laterizio facciavista dovranno essere realizzati con elementi laterizi posti di coltello, con il lato da 12 cm in vista sulla facciata.

I davanzali dovranno essere mantenuti entro la larghezza del vano finestra e sporgere per un massimo di 6 cm; essi potranno essere realizzati in pietra o cls prefabbricato, avere forma squadrata e regolare, senza modanature, con il solo gocciolatoio; in caso di utilizzo di serramenti metallici, il davanzale potrà anche essere costituito da una lamiera metallica pressopiegata e verniciata dello stesso colore del serramento.

**b – canne fumarie e camini** dovranno essere rivestiti in lamiera metallica.

**c – cornicioni:** laddove presenti, saranno costituiti da veleite sporgenti ~~fino ad un massimo di 40 cm~~ dal filo del paramento murario di facciata.



Essi saranno costituiti da una struttura metallica finita in lattoneria di rame, zinco o alluminio pre-verniciato, oppure da lastre in cls dello spessore massimo di 20 cm sul filo esterno (si vedano gli schemi grafici esemplificativi allegati).

**d – porticati di uso pubblico:** devono avere una pavimentazione in continuità sia altimetrica che di materiali con gli spazi pubblici adiacenti.

**e – logge e balconi:** dovranno avere parapetti e ringhiere in metallo, di disegno semplice e lineare, oppure tamponati in vetro. Eventuali fioriere dovranno interessare l'intera estensione del parapetto e mantenersi entro il suo limite esterno, avere colore, disegno materiali costituenti in continuità con il parapetto nella maggior misura possibile.

**f – impianti tecnici in facciata:** impianti come pluviali, colonne montanti del gas, canne fumarie, armadietti enel ecc., nel caso in cui non siano incassati a scomparsa all'interno della muratura, ma si denuncino in facciata, dovranno essere sempre alloggiati in nicchia e mantenersi all'interno del filo di facciata.

Le colonne montanti del gas, in particolare, dovranno essere alloggiate in nicchie ricavate in corrispondenza di logge o balconi, quando esistenti; anche eventuali dispositivi per il condizionamento dovranno essere necessariamente installati in nicchia su logge e balconi e, se in facciata, dovranno anche essere coperti da grate.

**g- serramenti:** nel caso in cui siano realizzati in legno naturale essi dovranno essere mordenzati con finitura tipo teak, ciliegio, olmo, noce nazionale; se il serramento sarà realizzato in legno o altro materiale verniciato, il colore dovrà appartenere alle tonalità chiare del grigio o del beige; se il serramento sarà realizzato in ferro esso, oltre a conformarsi con il colore degli altri serramenti di facciata, potrà anche essere di colore micaceo, tonalità grigio medio.

**h – coperture:** le coperture degli edifici potranno essere sia piane che a falde inclinate.

In quest'ultimo caso occorrerà tener conto, nella configurazione della falda ( inclinazione, organizzazione delle linee di compluvio e displuvio ed eventuale arretramento dal filo esterno di facciata), di raggi visivi inclinati a 45° su ogni lato dell'edificio oltre i quali mantenersi, in modo da salvaguardare nella massima misura possibile la percezione del profilo volumetrico degli edifici stessi ( vedasi schema grafico esemplificativo allegato).

I materiali di copertura, nel caso di coperture piane, non dovranno in nessun caso limitarsi alla sola guaina di impermeabilizzazione, ma dovranno avere un rivestimento che potrà essere in pietra, cotto, ghiaietto lavato, legno, o potranno anche essere a verde.

Nel caso di coperture a falda inclinata, esse potranno essere realizzate in lamiera metallica ( rame, acciaio, zinco) oppure, quando l'inclinazione della falda lo consenta, in coppi in laterizio.

## 5.2 – ELEMENTI TECNOLOGICI

**a – cabine di trasformazione:** sarà realizzata una nuova cabina di trasformazione, fuori terra, in muratura o in cls prefabbricato, tinteggiato, di dimensioni interne minime 3,86 x 2,50 completa di cunicoli e pozzetti nell'area indicata con lettera N nella tav.19a. Inoltre l'Enel predisporrà circa 9 armadietti di distribuzione in pvc color grigio spessore cm 19 da porre in opera in aree pubbliche o di uso pubblico.

**b – pozzetti e camerette interrate:** l'Azienda di distribuzione acqua e gas porrà in opera riduttori e saracinesche in pozzetti e camerette interrate.

**c – armadietti telecom:** saranno posti in opera circa 9 armadietti in pvc color grigio, spessore 32 cm, per la distribuzione agli edifici della rete telefonica.

**d – quadro di comando illuminazione pubblica:** sarà posto in un armadio a due scomparti in pvc grigio, 160 x 25 x 120, dislocato a lato della cabina Enel ( v. tav. 40)

**e – piazzole raccolta rifiuti** : saranno dislocate come indicato nella tav. 26 e avranno un cordolo di contenimento e pavimentazione in continuità con lo spazio pubblico in cui saranno collocate e una caditoia per la raccolta acque di lavaggio.

**f - impianto di irrigazione:** dovrà avere un sistema di controllo automatico contenuto in un armadietto in acciaio verniciato con sportello anteriore.

### 5.3 - VERDE PRIVATO E RECINZIONI

**Verde privato:** nelle aree cortilizie private dovrà essere garantita una superficie minima permeabile non inferiore al 50% (intendendo come tale una superficie drenante con terra o ghiaia per una profondità di almeno 50 cm) o coperta da masselli in cls per pavimentazioni erbose, con un rapporto cls/verde pari a 2/3, fatte salve le dirette pertinenze delle attività commerciali. Nelle stesse aree non possono essere realizzate strutture coperte e volumi accessori, anche di carattere temporaneo.

**Recinzioni** : dovranno avere un'altezza massima di 3 m e dovranno essere in muratura per un'altezza minima di 60 cm; la parte in muratura dovrà avere finiture in andamento con il rivestimento del paramento murario degli edifici all'interno della recinzione e lo stesso dicasi per le parti metalliche che dovranno essere di disegno semplice, ad elementi verticali od orizzontali.

### 5.4 – INSEGNE COMMERCIALI E VETRINE

**Vetrine:** sullo stesso fronte edificato dovranno avere similitudine nel disegno e nei materiali; sui fronti esistenti dovranno uniformarsi ai caratteri dell'edificio; eventuali tendoni esterni per l'ombreggiamento non dovranno essere a calotta, ma avere un profilo rettilineo.

**Insegne commerciali:** dovranno mantenersi entro la luce delle vetrine e sono escluse insegne a bandiera; è prevista la possibilità di installare totem informativi con le caratteristiche formali e nei punti individuati nell'allegato normativo.

## **TITOLO VI° – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### 6.1 - PROGRAMMA ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

a – Il Programma di Riqualificazione urbana, per quanto compreso nell'ambito del PP5, si articola in due *stralci funzionali* autonomi, individuati nella tav. 14a:

- lo stralcio funzionale A comprende tutti gli interventi, principalmente privati, a sud-ovest di viale della Libertà, la realizzazione di nuovi spazi pubblici e del nuovo parcheggio pubblico interrato;
- lo stralcio funzionale B comprende interventi principalmente di iniziativa pubblica e di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti (il viale della Libertà e le aree a nord-est di esso, il nuovo edificio pubblico su piazza della Repubblica).

Nell'ambito di ciascuno stralcio funzionale sono individuati i *sub-comparti attuativi*, così come definiti all'art. 27.1 delle NTA del PRGC, nell'ambito dei quali sono da attuarsi le quote di standards ad essi relative.

I sub-comparti attuativi si articolano, a loro volta, in *stralci operativi*, così come indicati nella tav. 14b, che definiscono l'ambito di progettazione unitaria ai fini della Concessione edilizia .

b – Per quanto riguarda lo stralcio operativo A.1.1 dovranno essere realizzati gli edifici e le opere in esso ricompresi, fatta eccezione per la sola quota di pertinenza della sistemazione di superficie del parcheggio pubblico su v. Grassi, che verrà realizzata contestualmente alle opere riguardanti lo stralcio operativo A.1.2 . Per il suddetto stralcio operativo A.1.1 la durata della Concessione edilizia è fissata in anni 5.

### 6.2 – VARIANTI

a – Non costituiscono variante al piano particolareggiato:

1. Le modeste variazioni nel numero, nelle tipologie e nel posizionamento di: alberature, cespugli, apparecchi illuminanti, piazzole cassonetti, cabina ENEL, posti auto disabili, rampe L. 13/89, accessi carrabili privati.
2. Le variazioni nel numero, nelle dimensioni e nel posizionamento della maglia strutturale e dei vani scala privati del parcheggio pubblico interrato, ferma restando la superficie minima di parcheggio individuata.
3. Le variazioni nella forma, dimensione e posizione delle grate di aerazione del parcheggio pubblico interrato e, in generale, tutte le modifiche dovute a richieste o pareri obbligatori di enti (VVFF, ASL, Soprintendenza), ferma restando la superficie minima di parcheggio individuata. Queste variazioni dovranno essere apportate nel rispetto del disegno generale degli spazi pubblici sovrastanti e delle relative pavimentazioni così come definite nelle tavole del presente piano. In particolare dovranno essere ridotte al minimo le aperture di ventilazione nella nuova piazza adiacente il viale (tav. n. 30).
4. Variazioni di percorso, diametro e tipologia degli impianti a rete.
5. Le modifiche non sostanziali alle modalità costruttive di cui al precedente punto 5.1 fatto salvo l'obbligo della unitarietà dell'intervento.

b – All'interno del PP5 possono intervenire mutamenti di destinazione urbanistica, nell'ambito di quanto fissato dall'art. 27.1 delle NTA del PRG, senza che ciò comporti varianti al P.P. stesso purché la quantità degli standard di cessione non superi quelli fissati dal presente P.P.

Lo standard di realizzazione dei parcheggi pubblici individuato dal presente P.P. è mq 2.525 **2.594**, corrispondenti a mc 26.567 **23.420,77**, di destinazione abitativa, mq 3.644 **4.609,95** di destinazione commerciale direzionale e commerciale.

c – Non costituiscono varianti, parziali trasferimenti di volumetria tra i lotti F-G-H-I purché ciò avvenga nell'ambito del 15%.

## **TITOLO VII° – UNITÀ' EDILIZIE NON INTERESSATE DA NUOVE EDIFICAZIONI, AMPLIAMENTI, CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO**

### **7.1 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ' EDILIZIE E CATEGORIE DI INTERVENTO**

Le unità edilizie non interessate da nuove edificazioni, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso sono individuate nella tav. n.16 ; le categorie e modalità di intervento ad esse relative sono disciplinate dalle schede dell'Allegato 5 alle presenti norme.

In queste unità non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso se non quelli consentiti dalle N.T.A. del PRGC di Collecchio.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere come risultanti da licenza edilizia, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa e anteriore alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato.