



TEAM DI LAVORO

Ing. Giacomo Ramini

NOME FILE:			ELABORATO DA:			APPROVATO DA:			OGGETTO:		
									PPIP - Rigenerazione Urbana integrata dell'area della stazione dei treni e dell'ex mercato		
CARTELLA:						PROTOCOLLO:			TITOLO ELABORATO:		
									Norme tecniche per la buona esecuzione del piano		
REV.			DATA			NOTE			CODICE ELABORATO:		
03			Luglio 2025			Integrazione a sostituzione della precedente			ELG_A04		
									SCALA:		
									DATA:		
									17.07.2025		
											

PPIP – Rigenerazione Urbana integrata dell’area della Stazione dei treni e dell’Ex Mercato

Articolo 1 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica	2
Articolo 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica	3
Articolo 3 - Definizioni	4
Articolo 4 – Modalità attuative del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP)	4
Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d’uso.....	5
Articolo 6 – Indici di edificabilità	6
Articolo 7 - Norme specifiche per l’assegnazione della Superficie Utile e degli Usi	7
Articolo 8 – Parametri urbanistici ed edilizi	7
Articolo 9 - Variazioni consentite dal PPIP.....	9
Articolo 10 – Requisiti delle opere di urbanizzazione.....	9
Articolo 11 – Norme di qualità urbana ed ecologico ambientale	12
Articolo 12 – Norme per la sicurezza idraulica.....	12
Articolo 13 – Norme per la sostenibilità ambientale	13

Articolo 1 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per la Rigenerazione Urbana integrata dell'area della Stazione dei treni e dell'Ex Mercato si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati generali dattiloscritti

VIG_PPIP_ELG_A00_Elenco elaborati
VIG_PPIP_ELG_A01_Relazione illustrativa
VIG_PPIP_ELG_A02_Disciplin urbanistica vigente
VIG_PPIP_ELG_A03_Documentazione fotografica – Viabilità e percorsi ciclopedonali
VIG_PPIP_ELG_A03.1_Documentazione fotografica – Edifici del comparto
VIG_PPIP_ELG_A04_Norme tecniche per la buona esecuzione del piano
VIG_PPIP_ELG_A05_Schema di convenzione
VIG_PPIP_ELG_A06.1_Relazione geologica e sismica - Mercato
VIG_PPIP_ELG_A06.2_Relazione geologica e sismica – Stazione dei treni
VIG_PPIP_ELG_A07_Documento di VALSAT
VIG_PPIP_ELG_A08_Relazione illustrativa sulla previsione di spesa
VIG_PPIP_ELG_A09_Relazione illustrativa sulla previsione di spesa – Recupero fabbricati
VIG_PPIP_ELG_A10_Relazione Idraulica - Idrogeologica
VIG_PPIP_ELG_A11_Studio del traffico

Elaborati generali cartografici

VIG_PPIP_TAV_A01_Inquadramento generale e identificazione catastale
VIG_PPIP_TAV_A01.1_Inquadramento – Ortofoto
VIG_PPIP_TAV_A02_Stato di fatto – Analisi storica
VIG_PPIP_TAV_A03_Stato di fatto – Planimetria generale
VIG_PPIP_TAV_A04_Stato di fatto – Stazione - Planimetria generale
VIG_PPIP_TAV_A05_Stato di fatto – Stazione – Pianta PT
VIG_PPIP_TAV_A05.1_Stato di fatto – Stazione – Pianta P1
VIG_PPIP_TAV_A06_Stato di fatto – Stazione – Prospetti e sezioni
VIG_PPIP_TAV_A07_Stato di fatto – Ex Mercato – Planimetria generale
VIG_PPIP_TAV_A08_Stato di fatto – Ex Mercato – Pianta PT
VIG_PPIP_TAV_A08.1_Stato di fatto – Ex Mercato – Pianta P1
VIG_PPIP_TAV_A09_Stato di fatto – Ex Mercato – Prospetti e sezioni
VIG_PPIP_TAV_A10_Planimetria generale e connessioni alla mobilità generale
VIG_PPIP_TAV_A11_Progetto – Planimetria generale
VIG_PPIP_TAV_A11.1_Progetto – Planimetria generale e funzioni
VIG_PPIP_TAV_A11.2_Progetto – Profili ambientali
VIG_PPIP_TAV_A12_Progetto – Stazione – Planimetria generale e standard
VIG_PPIP_TAV_A12.1_Progetto – Stazione – Prescrizioni FER
VIG_PPIP_TAV_A13_Progetto – Stazione – Pianta PT
VIG_PPIP_TAV_A13.1_Progetto – Stazione – Pianta P1

VIG_PPIP_TAV_A14_Progetto – Stazione - Profili
VIG_PPIP_TAV_A15_Progetto – Ex Mercato – Planimetria generale e standard
VIG_PPIP_TAV_A16_Progetto – Ex Mercato – Piante PT
VIG_PPIP_TAV_A16.1_Progetto – Ex Mercato – Piante P1
VIG_PPIP_TAV_A17_Progetto – Ex Mercato – Profili
VIG_PPIP_TAV_A18_Progetto – Individuazione degli standard
VIG_PPIP_TAV_A19_Progetto – Linee guida aree urbane e verde pubblico
VIG_PPIP_TAV_A20_Progetto – Rendering complessivo
VIG_PPIP_TAV_A21_Progetto – Viste tridimensionali di dettaglio
VIG_PPIP_TAV_A21.1_Progetto – Viste tridimensionali di dettaglio

Opere di urbanizzazione – Progetto preliminare

VIG_PPIP_URB_A01_ Schema reti esistenti - Stazione - Fognature
VIG_PPIP_URB_A01.1_ Schema reti esistenti – Ex Mercato - Fognature
VIG_PPIP_URB_A02_ Schema reti esistenti - Stazione – Acqua e gas
VIG_PPIP_URB_A02.1_ Schema reti esistenti – Ex Mercato – Acqua e gas
VIG_PPIP_URB_A03_ Schema reti esistenti - Stazione – BT, MT e IP
VIG_PPIP_URB_A03.1_ Schema reti esistenti – Ex Mercato – BT, MT e IP
VIG_PPIP_URB_A04_ Schema reti progetto - Stazione - Fognature
VIG_PPIP_URB_A04.1_ Schema reti progetto – Ex Mercato - Fognature
VIG_PPIP_URB_A05_ Schema reti progetto - Stazione – Acqua e gas
VIG_PPIP_URB_A05.1_ Schema reti progetto – Ex Mercato – Acqua e gas
VIG_PPIP_URB_A06_ Schema reti progetto - Stazione – BT, MT e IP
VIG_PPIP_URB_A06.1_ Schema reti progetto – Ex Mercato – BT, MT e IP
VIG_PPIP_URB_A07_Progetto – Analisi della permeabilità
VIG_PPIP_URB_A08_Schema segnaletica stradale di progetto
VIG_PPIP_URB_A09_Verifica superamento barriere architettoniche

Articolo 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta al **PIANO PARTICOLAREGGIATO di INIZIATIVA PUBBLICA “Rigenerazione Urbana integrata dell'area della Stazione dei treni e dell'Ex Mercato ortofrutticolo di Vignola”**, in particolare il comparto individuato nelle tavole di piano con la sigla “XZ”, costituito dai due sub comparti “X” (ex mercato ortofrutticolo) e “Z” (stazione dei treni). Sono poi previste opere extra comparto ed in particolare: sulla via Gramsci per collegare i due Sub Comparti, sulle vie Per Sassuolo, via Nazario Sauro e via Cesare Plessi per realizzare la nuova organizzazione viabilistica, ed in angolo tra la via Pellegrini e via M. Bellucci per collegare la stazione al Parco della biblioteca.

Nelle parti di territorio individuate dalla cartografia, le norme e le prescrizioni espresse definiscono la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, in attuazione della normativa urbanistica generale vigente.

Le norme e le prescrizioni urbanistiche del presente Piano Particolareggiato costituiscono riferimento per la stesura del Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazioni (PDOOUU).

In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle definite dalle norme di attuazione prevalgono queste ultime.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, circa le caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di approvazione del presente Piano Particolareggiato.

Articolo 3 - Definizioni

Si assumono come definizioni quelle riportate dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) vigenti alla data di approvazione del Piano Particolareggiato, oggetto di Variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 118/2021 ed approvata dalla DCC 27.09.22.

Articolo 4 – Modalità attuative del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP)

Al PPIP sarà data attuazione secondo le vigenti modalità di legge. Allo scopo di disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata apposita convenzione, il cui schema è compreso fra gli elementi costitutivi del presente Piano.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci funzionali da definire in sede di presentazione del Progetto Definitivo delle OOUU. Tale progetto dovrà farsi carico di definire anche puntualmente le aree di pertinenza degli interventi indicati preliminarmente e sommariamente nell'elaborato *TAV_A18 Progetto – Individuazione degli standard*, e tener conto della sostenibilità degli standard dei singoli stralci funzionali.

La trasformazione edilizia dei singoli lotti avverrà tramite titoli edilizi separati o unici subordinati alla attuazione delle opere di urbanizzazione ad esse funzionali così come definite all'interno del progetto definitivo delle OOUU.

Gli edifici identificati con il numero 1 denominati *“Stazione di Posta”*, già oggetto di contributo del PNRR, e 3 *“Palazzina Liberty”* (cfr. *Tav_A11* per individuazione numerica), sono soggetti ad intervento diretto con realizzazione autonoma immediata, in quanto, si tratta di funzioni prevalentemente pubbliche o soggette a finanziamento pubblico che presentano oggi una sostenibilità delle dotazioni, e pertanto non dovranno essere soggette a preventiva realizzazione delle Opere pubbliche.

Coerentemente con quanto esposto le singole agibilità saranno rilasciate solo a seguito della conclusione dello stralcio funzionale delle opere di urbanizzazioni afferenti, così come individuato dal PdC delle OOUU ad eccezione degli edifici numero 1 e 3 che avranno agibilità autonome ed indipendenti come descritto sopra.

Il PdC delle OOUU dovrà essere studiato per stralci funzionali autonomi, in modo da garantire la sostenibilità degli interventi, in particolare la realizzazione del parcheggio in struttura e la sua messa in esercizio all'interno del Polo della mobilità sostenibile (edificio

identificato con il numero 9) costituisce condizione necessaria per l'inizio lavori e lo smantellamento dell'attuale parcheggio all'interno dell'area dell'Ex Mercato ortofrutticolo.

Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso

All'interno dell'area individuata dal Piano Particolareggiato, in conformità al PRG a partire dalla definizione di cui all'Articolo 39 delle NTA e la disciplina di cui all'Articolo 73 – Zone Omogenee D.8 – Per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento – comma 5, le previsioni di funzioni da insediare sono le seguenti:

- U4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato
- U5 Medio-piccole strutture di vendita
- U7 Pubblici esercizi
- U20 Attrezzature di interesse comune
- U27 Attrezzature per la mobilità
- U29 Attrezzature culturali

In conformità con il suddetto Articolo 73 del PRG inoltre, risultano insediabili al presente PPIP anche le seguenti funzioni:

- U11 Piccoli uffici e studi professionali
- U12 Attività terziarie e direzionalità
- U19 Attività di rimessaggio veicoli
- U23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U28 Attrezzature socio-sanitarie

Tali funzioni sono compatibili con le previsioni e le analisi del presente PPIP in quanto lo stesso articolo definisce parametri urbanistici ed edilizi uniformi sul comparto "XZ" in termini di U1 e U2 a prescindere dalla funzione, mentre le dotazioni di Parcheggi Pertinenziali risultano quantitativamente analoghe alle funzioni insediate da progetto, come da Articolo 89 del PRG.

Le restanti funzioni ammesse dall'Articolo 73 del PRG risultano essere:

- U2 Attività ricettive
- U8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

Oltre ad attività complementari e compatibili, quali residenza (U1), Artigianato di servizio (U13), Artigianato di servizio agli automezzi (U14), purché non superino nel complesso il 40% dell'intera Su prevista e purché siano reperite, nell'ambito del comparto le quote di parcheggi di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto previsto all'art. 89 delle NTA.

Tali funzioni sono comunque da considerare insediabili in quanto ammesse dallo strumento urbanistico, ma devono essere valutate mediante apposita variante al presente PPIP in quanto la dotazione richiesta di Parcheggi Pertinenziali risulta maggiore e necessita quindi di apposite valutazioni sulla sostenibilità dell'insediamento.

Articolo 6 – Indici di edificabilità

La Superficie Territoriale rilevata relativa al comparto "XZ" è (9.107 mq + 16.631 mq) pari a 25.738 mq di ST e considerando anche le aree esterne al comparto "XZ" ma interessate dall'intervento in termini di modifiche alla viabilità e qualificazione degli spazi, si considera una superficie territoriale complessiva pari a 40.405 mq di ST.

Visto l'indice di edificabilità $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$, si ottiene quindi una SU massima insediabile pari a $SU_{\max} = 25.738 \times 0.4 = 10.295 \text{ mq}$.

Il progetto prevede una SU complessiva di circa 4.116 mq, suddivisa nei seguenti usi:

Sub comparto X – Ex Mercato Ortofrutticolo	
Usi	SU
U4 – Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato	234 mq
U5.a – Medio-piccole strutture di vendita	1.162 mq
U7 – Pubblici esercizi	93 mq
U20 – Attrezzature di interesse comune	1.417 mq
U29 – Attrezzature culturali	481 mq
SU tot – Ex Mercato Ortofrutticolo	3.386 mq

Sub comparto Z – Stazione dei treni	
Usi	SU
U7 – Pubblici esercizi	178 mq
U20 – Attrezzature di interesse comune	224 mq
U27 – Attrezzature per la mobilità	157 mq
U29 – Attrezzature culturali	170 mq
SU tot – Stazione dei treni	729 mq

Comparto XZ	
Usi	SU
U4 – Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato	234 mq
U5.a – Medio-piccole strutture di vendita	1.162 mq
U7 – Pubblici esercizi	271 mq
U20 – Attrezzature di interesse comune	1.641 mq
U27 – Attrezzature per la mobilità	157 mq
U29 – Attrezzature culturali	651 mq
SU tot – Ex Mercato Ortofrutticolo	4.116 mq

La SV prevista per Struttura commerciale Alimentare in progetto – uso U5.a è pari a 640 mq.

Dal momento che nel progetto non viene utilizzata tutta la superficie utile realizzabile, e che il PRG non pone vincoli alla SV, si ritiene ammissibile un incremento massimo di SU del 20% e SV del 20% senza necessità di variante al PPIP, fermo restando che è consentita un'unica medio-piccola struttura di vendita.

In caso di incrementi maggiori si deve necessariamente procedere con un progetto di variante dove si valuterà la sostenibilità della proposta.

Articolo 7 - Norme specifiche per l'assegnazione della Superficie Utile e degli Usi

Fermo restando la Superficie Utile massima e gli Usi previsti dallo strumento urbanistico, visto l'importanza e la posizione strategiche dell'area in oggetto, risulta prioritario consentire la migliore organizzazione funzionale delle aree in oggetto.

Per fare ciò, a partire dal percorso partecipativo sono state proposte, in linea con gli obiettivi di rigenerazione e riqualificazione delle due aree strategiche, Volumi che prioritariamente prevedono il recupero degli edifici esistenti e funzioni in grado di valorizzare gli spazi oggetto del presente PPIP.

La SU e gli USI previsti di cui ai precedenti art. 5 e 6 possono essere rivisti fermo restando:

- Il rispetto dei parametri del PRG;
- Il reperimento degli standard urbanistici;
- Il rispetto degli obiettivi generali del Piano Urbanistico di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Articolo 8 – Parametri urbanistici ed edilizi

Gli standard urbanistici generati dall'intervento e le dotazioni in genere rappresentate dai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, verde pubblico e parcheggi pertinenziali sono individuati nella tavola TAV_A18 e sono calcolati in applicazione ai parametri dell'Articolo 73 delle NTA del PRG per Zone Omogenee D.8 – Per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento, oltre all'Articolo 89 – Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp). In particolare, così come segue:

Comparto	Standard PU1	Standard PU2	Progetto PU2	Standard VU2	Progetto VU2	Standard Pp	Progetto Pp
Sub comparto "X" Ex Mercato	-	1.355 mq	-	2.032 mq	2.621mq	794 mq	313 mq
		54 P.A.	-			68 P.A.	25 P.A.
Sub comparto "Z" Stazione	-	291 mq	1.200 mq	437 mq	2.837 mq	211 mq	882 mq
		12 P.A.	30 P.A.			9 P.A.	41 P.A.
Aree extra comparto	-	-	456 mq	-	709 mq	-	129 mq
	-	-	40 P.A.	-		-	11 P.A.
Comparto "XZ"	-	1.646 mq	1.656 mq	2.469 mq	6.167 mq	1.005 mq	1.324 mq
		66 P.A.	70 P.A.			77 P.A.	77 P.A.

In aggiunta a questi valori, si individuano ulteriori posti auto extra standard, localizzati all'interno del parcheggio multipiano in progetto, per dare risposta alle attuali esigenze di sosta, anche a seguito della modifica funzionali nell'area dell'Ex Mercato, prevedendo ulteriori 179 posti auto (corrispondenti a 4.421 mq). Per una più approfondita disamina dei Parcheggi si rimanda alla Relazione illustrativa.

La sostenibilità degli standard urbanistici per le varie funzioni è riportata dalle tabelle delle Tavole TAV_A12 e TAV_A15.

Per gli edifici identificati con il numero 1 e 3 (cfr. Tav. 11 per individuazione della numerazione), assoggettato ad intervento diretto immediato come riportato all'art. 4, la realizzazione dei relativi standard urbanistici previsti dal Piano potranno essere effettuata anche successivamente alla agibilità, in quanto, gli standard di parcheggi sono verificati già nella situazione attuale grazie alla presenza del parcheggio del mercato. Sarà cura del Progetto definitivo e della Convenzione coordinare l'attuazione del piano in modo che risultino sostenibili le varie fasi attuative.

Superficie permeabile

La variante consente di considerare i due sub comparti "X" e "Z" unitamente per il reperimento degli standard, per cui deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile, nella totalità dell'intervento, che non peggiori la situazione attuale.

A fronte di una Superficie Permeabile di 4.731 mq (di cui 0 mq nel sub-comparto "X" e 4.731 mq nel sub-comparto "Z") rappresentativa dello stato di fatto, si prevede una Superficie Permeabile interna al comparto "XZ" di progetto pari a 7.829 mq (di cui 3.123 mq nel sub-comparto "X" e 4.706 mq nel sub-comparto "Z"), in modo da soddisfare l'indice minimo previsto dall'art. 55 del PTCP. Sarà quindi possibile motivatamente modificare tale permeabilità di progetto con permeabilità comunque maggiori di 4.731 mq.

Altezza massima

L'altezza massima ammissibile per i fabbricati di nuova realizzazione indicati nel progetto è pari all'altezza media esistente o non superiore a 7,50 metri per il sub comparto "X" e a 13,50 metri per il sub comparto "Z".

Distanze

Oltre alle prescrizioni e ai parametri contenuti nel PRG, per i fabbricati che sorgono nel sub-comparto "Z" (Stazione dei treni) si devono rispettare le norme di anti ribaltamento in adiacenza alla ferrovia, per cui si deve mantenere una distanza di rispetto dalla faccia interna della rotaia più vicina maggiore dell'altezza dell'edificio prospiciente in progetto, e comunque non inferiore a 10 m.

Inoltre, nel sub-comparto "Z" (Stazione dei treni) si consenta di ridurre la distanza tra il parcheggio multipiano di progetto e il confine con le aree FER a 3,50m, fermo restando la verifica della norma di anti ribaltamento.

Articolo 9 - Variazioni consentite dal PPIP

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante al PPIP e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto previo eventuale aggiornamento degli elaborati al PPIP le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche alle opere di urbanizzazione e agli interventi edilizi che non alterino lo schema di assetto urbano;
- Diversa definizione degli Usi nel rispetto degli standard richiesti e delle previsioni urbanistiche di PRG, come descritto al precedente Articolo 5.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, dovranno essere attuate secondo le procedure di legge individuate dagli uffici tecnici preposti.

Articolo 10 – Requisiti delle opere di urbanizzazione

Il progetto delle opere di urbanizzazione ha la funzione di definire univocamente le caratteristiche progettuali e costruttive, nonché i costi preventivati della totalità delle opere, approfondendo in modo adeguato il rapporto tra gli spazi pubblici e quelli gestiti da privati o privati.

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno conformarsi ai criteri generali e ai criteri costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle ubicazioni, precisando che le indicazioni progettuali delle opere di urbanizzazione contenute nella cartografia sono da intendersi come progetto di massima con mero valore funzionale, da definirsi compiutamente e dettagliarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Tali progetti dovranno, inoltre, osservare i requisiti cogenti del PRG, nonché le norme di legge che incidono sui requisiti delle opere di urbanizzazione ed in particolare le norme di cui all'articolo 12A del PTCP.

Al fine di introdurre indirizzi in merito alle modalità di intervento sui fabbricati per garantire l'unitarietà compositiva dell'intervento anche qualora venisse realizzato in più stralci e da una molteplicità di soggetti attuatori, nel rispetto delle prescrizioni fornite dalla Soprintendenza nel relativo contributo istruttorio si prevedono i seguenti ulteriori indirizzi.

Modalità di intervento sui fabbricati del comparto "XZ" (Ex-Mercato / Stazione)

Le indicazioni che seguono valgono sia per il recupero dei manufatti esistenti sia per le eventuali nuove edificazioni. L'obiettivo è garantire unitarietà compositiva e materica anche qualora gli interventi siano attuati per stralci da soggetti diversi, nel rispetto delle norme descritte, del quadro normativo del PPIP e delle prescrizioni della Soprintendenza.

Principi generali di coerenza urbanistica

Compatibilità Volumetrica

- Rispettare l'altezza media degli edifici, comunque non superiore agli edifici esistenti nel sub-comparto "X" e $\leq 13,50$ m nel sub-comparto "Z".

Interventi sui fabbricati esistenti (restauro / ristrutturazione)

Struttura e Geometria

- Mantenimento del perimetro, campate, copertura a volta e quota di gronda originarie (è possibile incremento "tecnico" per l'altezza per inserimento isolanti e/o profili strutturali necessari alla parte strutturale degli edifici edificio).

Facciate in laterizio

- Per le zone dove la lavorazione è possibile si consiglia il lavaggio e successiva sagramatura a base calce con "tonachino" a basso spessore, color mattone/cocciopesto il tutto per una lettura dell'orditura dei mattoni originari. Dove la lavorazione non è possibile per interventi di nuove forometrie e/o modifiche ai tamponamenti esistenti utilizzo di intonaco civile a calce con tinteggi *bianco sabbia* o *sabbia scuro*. (vedi elenco RAL colori).

Forometrie storiche

- I "segni" degli stalli dell'ex mercato dovranno essere architettonicamente riconoscibili, pur lasciando libertà di aperture, nuovi tamponamenti, e quanto necessario al progetto di ristrutturazione si chiede che possa essere riconoscibile la memoria dello stallo originale.

Serramenti

- Profili estrusi in PVC, legno o alluminio color *bianco sabbia* con vetro-camera antisfondamento; eventuali inferriate/parapetti in acciaio zincato verniciato *corten* o *similare* a disegno semplice.

Coperture

- Dovranno essere nella forma attuale per avere un comparto omogeneo; può essere previsto il nuovo pacchetto isolante per impermeabilizzazione avendo cura di mantenere gli sporti di copertura, ove presenti, di spessore non eccessivi con soluzioni *"leggere" simili a quelle storiche*, manto finale lamiera grecata grigio chiaro con pannelli FV integrati se presenti; lattonerie in acciaio preverniciato grigio chiaro.

Bancali / soglie

- Pietra serena o analogo lapideo locale.

Codice	Materiale	Colore RAL indicativo
L-01	Laterizio sagramato	RAL 8004 / RAL 3012
I-01	Intonaco calce	RAL 1015 (<i>sabbia</i>)
I-02	Intonaco calce	RAL 1019 (<i>sabbia scuro</i>)
M-01	Lamiera grecata / lattonerie	RAL 7035
M-02	Acciaio verniciato (parapetti, inferriate)	RAL 8011 (<i>corten</i>)
S-01	PVC serramenti	RAL 1013 (<i>bianco sabbia</i>)
P-01	Pietra serena	grigio naturale

Nuove edificazioni e ampliamenti

- Come da prescrizioni gli ampliamenti dove ammessi ed indicati dal progetto dovranno seguire le indicazioni della Soprintendenza,"edifici che ripropongono la memoria dei luoghi, dovranno essere realizzati con tecniche costruttive il più possibile reversibili, materiali leggeri e dare visibilità allo spazio esistente sia per quanto riguarda le parti verticali che la copertura configurarsi quindi maggiormente come suggestione delle preesistenze, piuttosto che veri e propri corpi compatti. L'altezza dei manufatti leggeri da realizzare, compresa la copertura, non dovrà superare quello dei manufatti esistenti...."

Articolo 11 – Norme di qualità urbana ed ecologico ambientale

Il progetto urbano del PPIP, visti la qualità degli spazi e la loro posizione strategica, persegue la sostenibilità ecologica ed ambientale e la qualità degli interventi. Sono al

riguardo da rispettare le linee guida dettate dal presente piano, contenute in particolare nell'elaborato *TAV_A19 Progetto – Linee guida aree urbane e verde pubblico*, che potranno essere riviste solo a seguito di accordo con gli uffici tecnici comunali preposti.

Aiuole e Verde Urbano

Essenze autoctone a bassa richiesta idrica (carpino, prunus, liriodendro); irrigazione da pozzo di raccolta acque meteoriche.

Articolo 12 – Norme per la sicurezza idraulica

In relazione alle caratteristiche di pericolosità e rischio descritte nel paragrafo precedente, nelle aree perimetrate a pericolosità P3 e P2 dell'ambito Reticolo Secondario di Pianura, deve essere garantita l'applicazione di:

- di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;
- di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.

Le successive indicazioni operative vanno considerate per il rilascio dei titoli edilizi relativi ai seguenti interventi edilizi definiti ai sensi delle vigenti leggi:

- ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione;
- mutamento di destinazione d'uso con opere.

Con riferimento a quando previsto nell'elaborato *ELG_A10 Relazione idraulica - Idrogeologica* sono da rispettare le seguenti indicazioni:

- La rete di raccolta delle acque da realizzarsi al piano seminterrato dovrà essere dotata di un sistema di sollevamento delle acque ad attivazione automatica e in grado di funzionare anche in assenza della rete elettrica principale dimensionate in modo da garantire la assenza di accumulo (allagamenti). I punti di scarico dei sistemi di sollevamento delle acque dovranno essere ubicati in modo da non interferire negativamente con le aree circostanti;
- Gli impianti tecnologici devono essere realizzati in modo da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
- gli impianti igienici sanitario devono essere dotati di valvole anti riflusso
- i locali destinati ad impianti tecnologici (ad es. stazioni di pompaggio, centrali termiche/trattamento aria, cabine elettriche, ecc) dovranno essere posizionati ad una altezza atta a garantire la non allagabilità dei locali tecnologici;
- Le pareti perimetrali e il solaio di base (piano interrato inferiore) devono essere dotati da sistemi di impermeabilizzazione che garantiscano la totale tenuta all'acqua;

- Devono essere realizzati collegamento verticale tra il piano potenzialmente allagabile con i piani soprastanti mediante scale/rampe interne;
- Le aperture di aerazione devono essere protette in modo da evitare l'ingresso delle acque nei locali interrati ad esempio mediante muretti di contenimento in elevazione a tenuta idrica ($H=0.45$ m);
- Le rampe di accesso al piano seminterrato dovranno essere dotate di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi che inibiscano l'ingresso delle acque nei vani interrati/seminterrati (sistemi di paratie mobili – $H=0.45$ m).

Articolo 13 – Norme per la sostenibilità ambientale

In particolare in fase di cantiere occorrerà:

- Evitare contemporaneamente lavorazioni in aree vicine al fine di evitare la somma degli impatti, tale accortezza è necessaria anche al fine di evitare l'occupazione di aree ampie destinate al parcheggio che potrebbe incrementare il traffico conseguente alla ricerca di aree per la sosta.
- Verificare, prima della consegna di ogni area di cantiere, la presenza di altri cantieri in attività, nel caso fossero presenti valutare effetti cumulativi in corrispondenza degli edifici residenziali.
- Redigere i Piani di cantierizzazione che dovranno mettere in campo gli opportuni accorgimenti per limitare per quanto possibile gli effetti di disturbo, fermo restando che l'attività di cantiere, in quanto attività temporanea, per normativa sovraordinata risulta in deroga ai limiti di zonizzazione acustica e di emissioni polveri.

Inoltre, il Piano Particolareggiato persegue la sostenibilità ecologia ed ambientale e la qualità degli interventi, in particolare attraverso:

- Tutti gli interventi edilizi saranno soggetti alle disposizioni del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni Legislative Regionali in vigore al momento dell'intervento. In sede di pianificazione attuativa per gli interventi deve essere valutata, ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5 comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e/o raffrescamento al fine di minimizzare i consumi. Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al

fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno.

- La scelta delle specie arboree da mettere a dimora che dovrà essere individuata tra le essenze autoctone più robuste e resilienti, in grado di limitare il consumo d'acqua;
- L'inserimento di interventi edilizi per il risparmio idrico;
- Azioni per la riduzione della produzione di rifiuti e corretta differenziazione in termini qualitativi e quantitativi.