

# COMUNE DI MASSA

SETTORE URBANISTICA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO PIANO ATTUATIVO



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPARTO FRIGIDO

Arch. Francesco Privitera

**Dicembre 2012**

## INDICE

<b>SEZIONE PRIMA: GENERALITÀ.....</b>	<b>3</b>
Art 1 - Elementi costitutivi.....	3
Art. 2 -Contenuti e campo di applicazione.....	4
Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi .....	5
Art. 4 - Perequazione urbanistica.....	7
<b>SEZIONE SECONDA: MODALITA' DI INTERVENTO.....</b>	<b>8</b>
Art. 5 - Attuazione del Comparto Frigido .....	8
Art. 6 - Criteri relativi agli Standard e alla dotazione di aree private di parcheggio.....	8
Art. 7 - Criteri relativi agli interventi.....	9
Art. 8 - Disciplina specifica degli interventi e parametri urbanistici.....	10
Art. 9 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile.....	12
<b>ALLEGATO - SCHEDE PROGETTUALI .....</b>	<b>14</b>
<b>COMPARTO TERRITORIALE ZONA FRIGIDO .....</b>	<b>14</b>
<b>ALLEGATO – SCHEMI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DI PARCHEGGIO.....</b>	<b>20</b>

## SEZIONE PRIMA: GENERALITÀ

### Art 1 - Elementi costitutivi

1. Il Piano Attuativo del Comparto Frigido è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e allegati (Dicembre 2012);
- Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2012);
- Relazione di fattibilità e allegate Schede di fattibilità (Dicembre 2012);
- Documento di Valutazione Integrata con Sintesi non tecnica e Relazione Integrativa (Giugno 2012);
- Quadro conoscitivo e allegati (Giugno 2012);
- Relazione indagini geologiche e idrauliche (a cura dell'Amministrazione comunale).

#### - Elaborati grafici:

- Tav 1A - Comparto territoriale Zona Frigido - Progetto Urbanistico - Configurazione quantitativa delle nuove previsioni e delle destinazioni urbanistiche già adottate - scala 1:2000 – Dicembre 2012;
- Tav 2 - Comparto territoriale Zona Frigido - Planimetria generale degli interventi previsti - scala 1:1.000 – Dicembre 2012;
- Tav 4A - Comparto territoriale Zona Frigido – Superfici interessate da Sub-comparti di intervento. Volumetrie previste e calcolo utenze/abitanti equivalenti - scala 1:2000 – Dicembre 2012;
- Tav 5A - Comparto territoriale Zona Frigido – Individuazione delle suddivisioni in lotti edificabili. Aree in cessione e disponibilità superfici Standard di progetto. Indicazione delle masse e delle altezze degli edifici lungo strade e piazze - scala 1:1000/1:2000 – Dicembre 2012;
- Tav 6 - Comparto territoriale Zona Frigido – Identificazione edifici e strutture edilizie destinati a demolizione. Localizzazione e consistenza immobili e manufatti da demolire - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 7 – Comparto territoriale Zona Frigido – Parametri urbanistico-edilizi generali e particellare di esproprio. Verifica Standard pubblici e consistenza superficie permeabile nei lotti di edificazione. Variazioni interne alle particelle catastali interessate dagli interventi - scala 1:1.000 – Dicembre 2012;
- Tav 9A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Infrastrutturazione viaria pubblica di progetto, piste ciclabili e parcheggi - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 10A - Comparto territoriale Zona Frigido - Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione acquedotto. Posizionamento idranti antincendio - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 11A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione condutture acque reflue - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 12A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Progetto rete di raccolta e scarico acque meteoriche - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 13A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione condotte gas - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 14A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Progetto linee Enel di media e bassa tensione. Posizionamento nuove cabine di trasformazione MT/BT - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;

- Tav 15A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione linee telefoniche. Individuazione pozzetti/chiusini e armadi ripartilinea - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 16A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Linee di alimentazione e posizionamento pali illuminazione pubblica - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 17A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Classificazione tipologie di verde, quantificazione alberature e siepi di nuovo impianto e calcolo fabbisogno idrico di irrigazione ausiliaria - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 18A - Comparto territoriale Zona Frigido – Opere di urbanizzazione. Barriere antirumore e livelli di immissione inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario. Valori limiti di classificazione acustica - scala 1:2.000 – Dicembre 2012;
- Tav 19.1A - Comparto territoriale Zona Frigido – Quadro economico di Fattibilità. Rete sottoservizi in aree pubbliche e in cessione – Dicembre 2012;
- Tav 19.2A - Comparto territoriale Zona Frigido – Quadro economico di Fattibilità. Reti infrastrutturazione viaria, parcheggi e verde in aree pubbliche e in cessione – Dicembre 2012;
- Tav 19.3A - Comparto territoriale Zona Frigido – Quadro economico di Fattibilità. Stima dei costi complessivi delle opere di urbanizzazione a carico dei privati – Dicembre 2012;
- Tav 20A - Comparto territoriale Zona Frigido – Piano Economico Finanziario. Distribuzione dei costi di realizzazione degli interventi pubblici previsti tra i vari Sub-comparti e oneri complessivi a carico dei singoli operatori – Dicembre 2012;
- Elaborati grafici allegati alla Relazione di fattibilità:
  - Tav A1 - Comparto territoriale Zona Frigido – Relazione di fattibilità. Articolazione aree Standard nei Sub-Comparti – Dicembre 2012;
  - Tav A2 - Comparto territoriale Zona Frigido – Relazione di fattibilità. Disponibilità aree Standard dei soggetti attuatori – Dicembre 2012;
  - Tav A3 - Comparto territoriale Zona Frigido – Relazione di fattibilità. Ripartizione e modalità di attuazione degli interventi – scala 1:1000 – Dicembre 2012;
  - Tav A4 - Comparto territoriale Zona Frigido – Relazione di fattibilità. Localizzazione e consistenza delle superfici da espropriare. Superfici demaniali interessate dal Parco Fluviale e dai collegamenti viari – scala 1:2000 – Dicembre 2012;

## **Art. 2 -Contenuti e campo di applicazione**

- 1 Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 1 delle presenti N.T.A. costituisce il Piano Attuativo del Programma Integrato d'Intervento del Comune di Massa elaborato ai sensi degli artt. 65, 66, 67, 68, 69 e 74 della L.R. 1/2005 nel Comparto Frigido.
- 2 La Tavola 2 individua, attraverso una planimetria generale in scala 1:1.000, il Comparto Frigido sottoposto a Piano Attuativo.
- 3 Il Piano Attuativo del Comparto territoriale "Zona Frigido" è suddiviso in Sub-comparti. All'interno dei Sub-comparti sono state perimetrare le superfici relative ai lotti privati edificabili, i lotti di localizzazione dell'edilizia residenziale pubblica e della struttura educativa prima infanzia, le superfici relative alle urbanizzazioni e alle aree di standard da cedere all'Amministrazione comunale.

- 4 Il Piano Attuativo ha individuato nel Comparto Frigido i Sub-comparti che seguono:
- Sub-comparto 1.1 - Lotti A, B, C, D, E "*Proprietari area Frigido*" e Lotti F, G "*Intervento ERP/Comune*;
  - Sub-comparto 1.2 "*Frigido Marmi*";
  - Sub-comparto 1.3 "*Area Frigido - linea ferroviaria*";
  - Sub-comparto 1.4 "*Via Marina Vecchia – Via Fantoni*";
  - Sub-comparto 1.5 "*Via Romana/SIULP*";
- 5 Il Piano Attuativo traduce, in attuazione progettuale, quanto previsto nella parziale Variante al PRG finalizzata alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento (art.25/bis NTA PRG – Zone di Programma Integrato).
- 6 Il Piano Attuativo, ai sensi dell'Art. 68 della L.R. 1/2005, deve essere realizzato entro il termine di 10 anni dalla sua efficacia; per quanto riguarda la costituzione dei consorzi si applica quanto indicato all'art. 66 della L. R. 1/2005.
- 7 Il Piano Attuativo, con le presenti NTA, gli elaborati grafici, il Documento di Valutazione Integrata e la Relazione di Fattibilità con le tavole allegate disciplina tutti gli interventi contenuti nel Comparto Frigido. In particolare gli elementi progettuali per le trasformazioni previste nei singoli Sub-comparti sono contenuti all'interno dell'elenco degli elaborati di cui all'art.1 delle presenti NTA:
- a) - per le previsioni urbanistiche, nelle Tavole dalla n° 1A alla n° 7;
  - b) - per le opere di urbanizzazione, nelle Tavole dalla n° 9A alla n° 18A;
  - c) - per il Quadro Economico di Fattibilità, nelle Tavole dalla n° 19.1A alla n° 19.3A;
  - d) - per il Piano Economico Finanziario, nella Tavola 20A.

### **Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi**

- 1 Gli elaborati del Piano Attuativo devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono:
- a) il dimensionamento del Piano Attuativo è stato effettuato tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale approvato, relativamente alle UTOE 5, nonché dell'art. 25 bis "Zone di Programma Integrato" delle NTA del PRG;
  - b) è vincolante la superficie netta minima (mq. 55) dei nuovi alloggi privati, come definita all'art 30 "parametri edilizi – superficie appartamenti" del Regolamento edilizio vigente alla data di approvazione del Piano;
  - c) sono vincolanti le aree delle superfici, rappresentate e quantificate nelle Tavv. 5A, 7 e nella Tav. A2 allegata alla Relazione di Fattibilità del Piano Attuativo, destinate a verde e parcheggi pubblici che rappresentano valori minimi, salvo gli spostamenti di cui al successivo punto d);
  - d) i perimetri delle aree pubbliche ammettono, in fase di progettazione esecutiva, limitati adattamenti nel rispetto dell'impostazione generale e della normativa vigente in materia di distanze dai confini e tra gli edifici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari. All'interno dei singoli Sub-comparti, fermo restando che il totale

- complessivo dell'area delle superfici pubbliche da cedere dovrà rimanere invariato, i relativi progetti potranno apportare modifiche geometriche, nei limiti del 10%, alle superfici indicate dal Piano Attuativo senza che ciò costituisca Variante allo stesso, sempre e comunque nel rispetto di tutte le norme procedurali in materia di acquisizione e cessione delle superfici necessarie per la realizzazione degli interventi previsti;
- e) sono vincolanti le tipologie di "verde" come individuate nella Tav.17A "Opere di urbanizzazione Classificazione tipologie di verde, quantificazione alberature e siepi di nuovo impianto e calcolo fabbisogno idrico di irrigazione ausiliaria", nonché le indicazioni quantitative relative alle nuove piantumazioni contenute nella medesima tavola. I relativi progetti potranno apportare modifiche, all'interno dei singoli Sub-comparti, nei limiti del 20% in termini di superficie da irrigare e da piantumare, relativamente ad una diversa distribuzione delle stesse ma comunque nel rispetto della superficie totale indicata;
  - f) nei Sub-comparti nei quali il Piano Attuativo prevede un mix funzionale di destinazioni d'uso, rimanendo, comunque, invariata la quantità della SUL complessiva prevista, saranno ammissibili, sulla base di un progetto complessivo del Sub-comparto, variazioni nelle proporzioni, in aumento o in diminuzione. Tali variazioni non dovranno eccedere il 10%, delle destinazioni ammesse nei singoli Sub-comparti. Le eventuali modifiche dovranno essere accompagnate dalla contestuale riconfigurazione degli standard previsti per ogni tipologia di intervento nel rispetto degli standard minimi previsti;
  - g) i tracciati stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale e della configurazione prevista dalla specifica Variante al PRG;
  - h) i tracciati dei percorsi ciclabili individuati dal Piano Attuativo all'interno delle aree di verde pubblico sono considerati aree di standard di verde attrezzato; le piazzole ecologiche individuate dal Piano Attuativo, sono considerate aree di standard per attrezzature di interesse comune;
  - i) nell'elaborazione dei progetti esecutivi, le indicazioni progettuali relative alla rete dei sottoservizi (dalla Tav. 10A alla Tav. 16A) sono da rispettare nell'impostazione generale. Potranno essere apportate modifiche purché assicurino le medesime prestazioni e i medesimi obiettivi e che siano assentite dai gestori dei servizi ai quali le reti sono destinate. Eventuali ulteriori modifiche dovranno essere motivate da oggettive condizioni di impedimento o da sopravvenute evidenti esigenze relative all'effettivo stato dei luoghi e in relazione a specifici rilievi senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo; pertanto la configurazione dei tracciati e le modalità esecutive, nei limiti e con le indicazioni di cui sopra, non sono da considerarsi prescrittive;
  - l) nella Tav. 18A sono stati individuati gli interventi relativi alla possibile collocazione di barriere antirumore lungo i tracciati della rete ferroviaria ed è stato evidenziato anche il loro dimensionamento sulla base del "Piano degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore ferroviario" elaborato da RFI SPA. Tali opere non sono da realizzarsi quali opere di urbanizzazione a carico dei privati, fermo restando che nella realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo devono essere adottate le necessarie misure di mitigazione

- dell'inquinamento acustico indicate dalla normativa vigente. L'eventuale collocazione, posizionamento e dimensionamento delle barriere nei singoli tratti, da parte di RFI, potrà subire variazioni in fase di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo;
- m) fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici assegnati, le forme degli edifici e i profili indicati nelle Tavv. 2 e 5A potranno motivatamente subire limitate modifiche nelle sagome, nelle dimensioni e nelle altezze, sempre nel rispetto dell'impostazione planimetrica generale, del rapporto tra spazi costruiti e non, nonché dei criteri e delle prescrizioni previste nelle Schede progettuali relative ai singoli Sub-comparti allegate e parte integrante delle presenti NTA. Rispetto alle aree e alle strade pubbliche sono ammesse, solo nei casi rappresentati nella Tav. 2 del Piano Attuativo, costruzioni fuori terra o costruzioni a confine a distanza inferiore a ml. 5, in coerenza con l'art. 25 bis della Variante al PRG;
- n) i lotti di edificazione perimetrati all'interno di ciascun Sub-comparto possono subire delle lievi modifiche in relazione a specifici rilievi degli assetti locali e alle eventuali variazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico indicate nelle precedenti lettere c) e d).

#### **Art. 4 - Perequazione urbanistica**

- 1 Ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 1/2005, negli interventi di trasformazione dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.
- 2 La perequazione, ovvero l'equa distribuzione di benefici e oneri derivanti dagli interventi di trasformazione (come esplicitati nelle Schede di sintesi allegate alla Relazione di Fattibilità), dovrà essere applicata seguendo i criteri dell'Art.16 del Regolamento d'attuazione del Titolo V - L.R.1/2005 (D.P.G.R.T. n.3/2007).
- 3 Nelle aree soggette a perequazione vengono ripartiti, con criterio proporzionale tra le proprietà, anche gli oneri economici e gli obblighi, derivanti da Convenzioni, connessi alla realizzazione degli interventi. In particolare per tutti gli interventi, a eccezione dei volumi residenziali esistenti da demolire e ricostruire e delle nuove volumetrie di edilizia residenziale sociale (intervento ERP/Comune), è stato adottato un criterio perequativo di omogeneizzazione degli oneri attraverso l'individuazione di un comune valore minimo del costo medio unitario, come individuato nelle singole schede allegate alla Relazione di fattibilità ed evidenziato nella Tav. 20A "Piano Economico Finanziario. Distribuzione dei costi di realizzazione degli interventi pubblici previsti tra i vari Sub-comparti e oneri complessivi a carico dei singoli operatori" [1]

---

[1] Tale costo medio unitario, individuato (in fase di adozione/approvazione del presente Piano Attuativo) in un valore minimo di € 60,00/mc. è stato calcolato sulla base dell'attuale costo degli oneri di primaria e secondaria incrementato da un onere aggiuntivo di tipo perequativo/compensativo. Tale costo medio unitario è sottoposto a rivalutazione ISTAT annuale e agli eventuali incrementi che l'Amministrazione comunale potrà applicare, sulla base delle tabelle regionali, all'attuale costo degli oneri di primaria e secondaria.

## **SEZIONE SECONDA: MODALITA' DI INTERVENTO**

### **Art. 5 - Attuazione del Comparto Frigido**

- 1 Il Piano Attuativo viene realizzato nel Comparto Frigido in Sub-comparti d'intervento, sulla base di apposita Convenzione con i soggetti attuatori al fine di regolare gli oneri dovuti, le modalità operative di cessione, di gestione degli spazi pubblici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alle necessarie garanzie.
- 2 Sulla base delle indicazioni contenute nella Tav. A3 della Relazione di fattibilità ("Ripartizione e modalità di attuazione degli interventi") la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo nel Comparto Frigido deve avvenire secondo un programma operativo di stralci funzionali, concordato tra l'Amministrazione comunale e i soggetti attuatori, comprensive delle opere di estensione/completamento della rete dei sottoservizi a carico degli operatori ivi comprese le opere esterne al Comparto (di cui alla tav. 19.3A).
- 3 Le modalità e i criteri di compartecipazione al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei singoli operatori del Comparto Frigido (come illustrati nelle Schede allegate alla Relazione di fattibilità ed evidenziati nella Tav. 20A "Piano Economico Finanziario") possono subire, in fase di progettazione definitiva, modifiche nel rispetto dei criteri perequativi connessi sia alla realizzazione delle opere che al comune valore minimo del costo medio unitario (di cui al precedente Art.4, comma 3) senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo.
- 4 I valori economico-finanziari delle opere di urbanizzazione redatti sulla base di una stima dei relativi costi (come quantificati nelle Tavv.19.1A ,19.2A 19.3A e indicati nelle Schede allegate alla Relazione di fattibilità) sono da considerarsi di riferimento. I valori definitivi saranno individuati in sede di progettazione definitiva e inseriti negli specifici Atti di Convenzione tra l'Amministrazione comunale e i soggetti attuatori.
- 5 Le Convenzioni, da stipularsi con l'Amministrazione comunale, dovranno prevedere l'obbligo degli operatori a trovare nel Comparto Frigido le necessarie azioni di coordinamento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente punto 2, attivando forme consortili o altre modalità di coordinamento operativo per l'attuazione delle stesse e indicando, quale soluzione ottimale, la costituzione di un consorzio attuatore del Comparto Frigido ai sensi dell'art.27 comma 5 della L.166/2002 e dell'art. 66 della L.R.1/2005.
- 6 Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate prima o contestualmente la costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Il rilascio del titolo abilitativo e il conseguente avvio dei lavori per la realizzazione delle stesse deve avvenire prima o contestualmente a quello per la realizzazione degli interventi edilizi privati. E' ammessa la stipula di atti convenzionali e/o accordi aventi ad oggetto le opere di pertinenza di uno o più subcomparti solo nel caso in cui sia assicurata l'autonomia funzionale e l'effettiva riqualificazione di ciascun subcomparto. L'esecuzione del collaudo delle opere di urbanizzazione è condizione imprescindibile per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità relativo agli interventi edilizi.

### **Art. 6 - Criteri relativi agli Standard e alla dotazione di aree private di parcheggio**



- 1 Fermo restando quanto specificato all'art. 3 comma 1 punto c) delle presenti NTA si applicano i seguenti criteri:
  - 1.1 Le complessive dotazioni di aree a standard, ai sensi del D.M. 1444/68, richieste per gli interventi previsti dal Piano Attuativo non devono essere inferiori a 18 mq./80 mc. di volume residenziale e incrementati secondo i disposti dell'art. 119 del Piano Strutturale come indicato nella Relazione di fattibilità (25 mq/ab) ed evidenziato nella Tav. 5A del Piano Attuativo.
  - 1.2 La dotazione di parcheggi pubblici e di aree di verde pubblico relativa alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali, ai sensi del D.M. 1444/68, non deve essere inferiore, per ciascuna dotazione, a 40 mq /100 mq Slp (superficie lorda di pavimento).
  - 1.3 Nei progetti delle aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere prevista una quota di posti riservata alle moto e uno spazio attrezzato per la sosta delle biciclette, oltre che le quote di legge riservate ai disabili.
  - 1.4 Per i posti auto pubblici e privati, sia in aree aperte che all'interno di locali e/o edifici, si dovranno tenere conto delle dimensioni minime di cui all'Allegato "Schemi per il dimensionamento delle aree di parcheggio" alle presenti NTA
- 2 Per i parcheggi privati relativi alle attività commerciali si applica quanto disposto dalla L.R. 28/2005 "Codice del commercio" e dal relativo Regolamento d'attuazione DGR 15R/2009 e successive modifiche e integrazioni.
- 3 Le aree per standard (verde e parcheggi pubblici) e per le infrastrutture viarie (individuate nelle tavv. 1A e 2 relativamente alla loro localizzazione e nelle tavv. 7 e 9A relativamente alla quantità) devono essere cedute all'Amministrazione comunale almeno nella quantità indicata. In sede di convenzione tra Amministrazione comunale e operatori privati dovranno essere univocamente precisati i perimetri e le superfici delle aree oggetto di attuazione. Nel caso che da un esatto rilievo dei luoghi risultino lievi incongruità dei dati relativi alla consistenza delle superfici rispetto a quelli inseriti negli elaborati del Piano attuativo prevalgono i dati reali senza che ciò comporti Variante. Resta, vincolante la destinazione urbanistica.
- 4 Ai sensi della L.122/89 dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione qualunque sia la destinazione d'uso. Tali parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo degli edifici di nuova edificazione per almeno il 60% dei posti auto necessari nel Sub-comparto. Per gli edifici con tipologia a schiera con massimo due piani fuori terra non è obbligatoria la realizzazione dei parcheggi privati nel sottosuolo ma possono essere realizzati in superficie all'interno del lotto di edificazione. Nel caso di destinazione residenziale è da prevedere almeno un posto auto per alloggio.
- 5 Le modalità e i criteri di attuazione delle opere di urbanizzazione previste nei diversi Sub-comparti sono disciplinati dalla Relazione di fattibilità del Piano Attuativo.

#### **Art. 7 - Criteri relativi agli interventi**

- 1 Relativamente alle distanze dai confini, tra gli edifici, dalle strade pubbliche, ferme restando le norme in materia di distanza e in materia antisismica e le disposizioni del Codice Civile e, fatto salvo quanto indicato all'art 3, punto m) delle presenti N.T.A., sono da rispettare i seguenti criteri:

- a) limitatamente ai piani interrati (parcheggi, cantine, volumi tecnici), sono ammesse distanze inferiori a ml. 5 dalle aree pubbliche anche con costruzioni a confine da tali aree. La realizzazione extrasagoma è ammessa esclusivamente per le aree destinate a parcheggio. Rispetto alle costruzioni a confine dalle strade pubbliche è necessario il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune;
  - b) per l'interrato destinato a parcheggio e realizzato extrasagoma deve essere rispettata la distanza di ml. 1,50 dai confini privati;
- 2 Rispetto ai parcheggi privati interrati la sagoma (individuata con campitura a tratteggio nella Tav. 7 del Piano Attuativo) non è un elemento prescrittivo. Va comunque mantenuta permeabile la quota minima del 25% del lotto di edificazione (superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici) come previsto dall'art. 58 del Piano Strutturale.
- 3 Per i locali interrati, come definiti al precedente punto 2, devono essere rispettati, ai sensi dell'art.25 bis delle NTA della Variante al PRG, i seguenti criteri:
- a) dovrà essere stipulato specifico atto d'obbligo unilaterale con l'impegno a non mutarne la destinazione d'uso pena la rimessa in pristino;
  - b) l'interrato extrasagoma non costituisce volume purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa solo per gli obblighi derivanti dalle normative antincendio o da altre norme di sicurezza senza che ciò costituisca volume;
  - c) gli accessi pedonali ai locali interrati di cui al precedente punto 2 (attraverso scale, ascensori, ecc.) devono essere realizzati esclusivamente nei piani terra condominiali e/o negli spazi esterni condominiali.
- 4 In conformità agli assetti idrogeologici i parcheggi interrati possono essere realizzati anche su più livelli.
- 5 Previa stipula di Convenzione con l'Amministrazione comunale, nelle aree da cedere al Comune, i parcheggi pubblici possono essere realizzati interrati salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica.

#### **Art. 8 - Disciplina specifica degli interventi e parametri urbanistici**

- 1 Il dimensionamento massimo del Piano Attuativo del Comparto Frigido, nel rispetto delle quantità indicate dalla Variante al vigente PRG, è stato quantificato in una Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva di mq. 30.410 comprensiva di mq. 645 destinata a una struttura educativa della prima infanzia o ad attrezzature pubblico/sociali non comprese tra gli interventi previsti dal piano economico finanziario del presente Piano Attuativo.
- 2 La SUL è stata definita per i singoli Sub-comparti nelle Schede progettuali delle presenti NTA.
- 3 Al fine della sostenibilità degli interventi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG e in coerenza con l'art. 146 della L.R. 1/2005, sono esclusi dal computo della SUL e del volume tutti i maggiori spessori delle murature esterne e dei solai superiori a cm 30 finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici nonché le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità

degli edifici, nella misura e consistenza indicate dall'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG.

- 4 Per la definizione di SUL e il conseguente calcolo si fa riferimento alla nota a margine del capitolo 6 della Relazione del P.S. approvato ovvero *"per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico"*, con la precisazione, ai sensi dell'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG, che le murature esterne e i solai si calcolano fino a cm. 30 di spessore e le logge dovranno essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie.
- 5 In coerenza con l'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG viene individuata l'altezza massima dei fabbricati rapportandola con il numero dei piani fuori terra previsto nei singoli Sub-comparti. L'altezza massima ammessa (calcolata secondo la definizione di altezza di cui all'art. 10 comma 3 delle NTA del PRG e con le indicazioni relative alla misurazione della quota del piano campagna ai sensi dell'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG) deve rispettare i valori massimi di seguito indicati:

<b>RESIDENZA/COMMERCIO/DIREZIONALE</b>		
N° PIANI	TIPOLOGIA DI COPERTURA	
	Copertura a tetto piano non fruibile / tetto inclinato	Copertura a tetto piano fruibile
	ml.	ml.
<b>5</b>	<b>15,90</b>	<b>16,35</b>
<b>4</b>	<b>12,75</b>	<b>13,20</b>
<b>3</b>	<b>9,60</b>	<b>10,05</b>
<b>2</b>	<b>6,45</b>	<b>6,90</b>
<b>1</b>	<b>3,30</b>	<b>3,75</b>

5.1- Negli edifici con attività commerciali di media distribuzione localizzate a piano terra l'altezza massima può essere incrementata di cm. 20.

5.2- Tali valori hanno tenuto conto dei criteri di risparmio energetico degli edifici (considerando il solaio pari a cm 45), del problema dell'isolamento o dell'introspezione dei piani terra (considerando un rialzamento massimo del piano terra pari a cm 60), della distinzione della copertura a tetto piano non fruibile dalla copertura a tetto inclinato o piano fruibile (secondo la definizione di altezza di cui all'art. 10 comma 3 delle NTA del PRG), della collocazione o meno nei piani terra di superfici destinate alla media distribuzione.

5.3- Negli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico (edilizia educativa prima

infanzia/sociali) il Piano Attuativo indica il numero dei piani fuori terra non prescrivendo un'altezza massima che verrà definita, in fase di progetto definitivo, sulla base delle specifiche esigenze e funzioni da insediare.

- 6 Il calcolo del volume, finalizzato al pagamento degli oneri, viene computato secondo i criteri di cui all'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG. La consistenza della volumetria di progetto assume complessivamente nel Piano Attuativo del Comparto Frigido un valore pari a mc. 94.785 .
- 7 Ai sensi dell'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG, la definizione e il calcolo della Superficie Utile Lorda come definita ai precedenti commi 3 e 4 delle presenti NTA dovrà rimanere invariata ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo anche in caso di modifiche della definizione e del calcolo del suddetto parametro dovuto a successive ed eventuali variazioni di Atti della Pianificazione territoriale e di Governo del territorio e/o del Regolamento Edilizio.
- 8 Le Schede Progettuali relative ad ogni Sub-comparto, allegate alle presenti NTA, contengono, oltre ai parametri urbanistici e alle destinazioni d'uso, criteri e prescrizioni specifiche. Per quanto riguarda le ulteriori indicazioni progettuali degli interventi previsti sulle opere di urbanizzazione e sulle aree di standard da cedere e da realizzare, si rimanda a quanto indicato nelle tavole grafiche del Piano Attuativo e nelle elaborazioni contenute nella Relazione di fattibilità.

#### **Art. 9 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile**

- 1 Rispetto all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie per il risparmio energetico degli edifici, risultano prescrittive le normative regionali e nazionali.
- 2 Nelle nuove edificazioni gli impianti da fonti rinnovabili di tipo solare e/o fotovoltaico devono essere integrati con il progetto complessivo dell'edificio, garantendo il minimo impatto visivo e adeguandosi ai caratteri architettonici degli edifici e agli aspetti morfologico-paesaggistici dell'area.
- 3 Per ogni intervento relativo al recupero di edifici esistenti l'utilizzo energetico da pannelli solari e/o fotovoltaici è comunque condizionato alla predisposizione di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici.
- 4 Resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui all'articolo 146, comma 2, della L.R. 1/2005.
- 5 La localizzazione, il posizionamento e la consistenza delle vasche di accumulo relative al riutilizzo delle acque piovane individuate nel Piano Attuativo (Tav. 12A "Progetto rete di raccolta e scarico acque meteoriche") sono vincolanti rispetto a una loro efficienza e utilizzo. La loro collocazione e dimensionamento potrà subire variazioni in fase di progettazione esecutiva.
- 6 Nel rispetto del D.lgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni e delle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile, nel capitolo 3 del documento di Valutazione Integrata sono stati indicati i requisiti qualitativi di sostenibilità ambientale da rispettare in fase di progettazione e attuazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo con le possibili misure di mitigazione da adottare rispetto agli effetti attesi.
- 7 La qualità architettonica degli edifici sarà oggetto di valutazione da parte di un apposito gruppo

di lavoro (o commissione) composto da tecnici interni e/o esterni appositamente individuata dall'Amministrazione le cui valutazioni saranno elemento di implementazione della istruttoria urbanistico/edilizia delle pratiche autorizzative.

## ALLEGATO - SCHEDE PROGETTUALI

### Comparto Territoriale Zona Frigido

#### Sub-comparto 1.1 "Proprietari area Frigido" (lotti A, B, C, D, E)

##### PARAMETRI URBANISTICI COMPLESSIVI

Superficie complessiva Intervento	mq. 28.561,80
Superficie Sub-comparto (lotti A, B, C, D, E)	mq. 11.887,80

**Destinazioni d'uso:** residenziale, commerciale, direzionale e artigianato dei servizi

**Superficie Utile Lorda (SUL) max** (mc. 46.050/ml. 3,10) mq. 14.855,00

di cui:

nuova edificazione residenziale (mc. 33.866,50/ml. 3,10) mq. 10.925,00

demolizione e ricostruzione residenziale (mc. 2.973,50/ml. 3,10) mq. <sup>[2]</sup> 959,00

nuova edificazione commerciale

(di vicinato e media distribuzione)/direzionale/artigianato

dei servizi(mc. 9.210/ml. 3,10) mq. <sup>[3]</sup>2.971,00

##### PARAMETRI URBANISTICI SINGOLI LOTTI

###### Lotto A

Superficie lotto	mq. 2.880,30
Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 11.100/ml. 3,10)	mq. 3.580
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	da articolare in 2/3/4 piani

###### Lotto B

Superficie lotto	mq. 1.736
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	fino a 5 piani

###### Lotto C

Superficie lotto	mq. 2.320
Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 8.800/ml. 3,10)	mq. 2.839
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	da articolare in 2/3/4 piani

<sup>[2]</sup> In fase di Permesso di costruire, deve essere presentato rilievo con asseveramento delle quantità indicate e verificata la piena legittimità delle volumetrie esistenti.

<sup>[3]</sup> di cui commercio di vicinato e artigianato dei servizi max mq. 1.500.

### **Lotto D**

Superficie lotto	mq. 2.457
Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 9.600/ml.3,10)	mq. 3.097
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	da articolare in 2/3/4 piani

### **Lotto E**

Superficie lotto	mq. 2.544
Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 9.600/ml. 3,10)	mq. 3.097
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	da articolare in 2/3/4 piani

### **CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- La progettazione dell'assetto planivolumetrico degli edifici, all'interno dei lotti, deve essere impostata prevedendo un'articolazione dei pieni e vuoti e delle altezze anche alternando coperture a falde con parti con copertura piana.
- All'interno dei singoli lotti è prescrittivo il numero massimo di piani ma può variare l'articolazione rispetto a quella indicata per ogni lotto.
- All'interno dei singoli lotti del Sub-comparto 1.1 è consentita la traslazione volumetrica nella misura massima del 30% ed è ammessa la conseguente riperimetrazione dei singoli lotti di edificazione con una variazione della superficie interna massima dei lotti del 10%. Le eventuali modifiche dovranno essere accompagnate dalla contestuale riconfigurazione degli standard previsti per ogni tipologia di intervento nel rispetto degli standard minimi previsti e sulla base di un progetto unitario dell'intero Sub-comparto.
- Ai sensi dell'art.25 bis delle NTA della Variante al PRG, sono ammesse costruzioni a ponte, a partire dal secondo livello fuori terra, sopra i percorsi pedonali e veicolari interni al Sub-comparto a condizione che l'altezza libera a livello del piano pedonale/carrabile non sia inferiore, rispettivamente, a metri 3,50 e a metri 4,50.
- Particolare cura dovrà essere posta nel disegno complessivo dei piani terra e degli spazi aperti al fine di consentire l'integrazione tra gli spazi costruiti, gli spazi aperti privati di uso pubblico e gli spazi pubblici con l'obiettivo di creare aree di aggregazione anche prevedendo l'inserimento di un mix di attività commerciali e di artigianato dei servizi nonché di collegamenti pedonali tra le varie parti dell'impianto architettonico.
- I due passaggi pedonali individuati nella tav. 2 come "percorsi pedonali privati di uso pubblico" volti a garantire il collegamento tra il verde privato ad uso pubblico e le aree del Parco fluviale non hanno carattere prescrittivo ma dovranno essere progettati e precisamente localizzati in fase di progettazione architettonica definitiva.
- Le elaborazioni render di supporto al Piano Attuativo sono di indirizzo relativamente all'uso dei materiali da utilizzare per la realizzazione dell'intervento con le indicazioni di seguito riportate:

- per quanto riguarda la gamma di colori da utilizzare dovranno essere privilegiate tonalità di colori caldi dal bianco calce al tortora;
- le coperture a falde devono avere inclinazione tradizionale, è consentita la possibilità di utilizzare, oltre al manto tradizionale in coppi e tegole, il rame di tipo ossidato colore bruno o l'alluminio trattato con colori analoghi, sottogronda in legno laccato in colori chiari;
- elementi di acciaio corten o di metallo verniciato con colore analogo potranno essere utilizzati per i porticati di uso pubblico a piano terra, per gli elementi strutturali dei passaggi veicolari o pedonali, nei temi con pilastri d'angolo a tutta altezza.

### **Sub-comparto 1.1 "Intervento ERP/Comune" (lotti F, G)**

#### **PARAMETRI URBANISTICI COMPLESSIVI**

Superficie complessiva Intervento	mq. 3.885,70
Superficie Sub-comparto (lotti F,G)	mq. 2.243
<b>Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 9.235/ml. 3,10)</b>	mq. 2.979
di cui:	
nuova edificazione residenziale pubblica (mc. 7.235/ml. 3,10)	mq. 2.334
nuova edif. attrezzature educative/sociali (mc 2.000/ml. 3,10)	mq. 645

#### **PARAMETRI URBANISTICI SINGOLI LOTTI**

##### **Lotto F**

Superficie lotto	mq. 1.409
<b>Destinazioni d'uso:</b> residenziale pubblico	
Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 7.235/ml. 3,10)	mq. 2.334
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	4 piani

##### **Lotto G**

Superficie lotto	mq. 834
<b>Destinazioni d'uso:</b> attrezzature educative prima infanzia/attrezzature sociali	
Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 2.000/ml. 3,10)	mq. 645
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5.3)	2 piani



### **Sub-comparto 1.2 "Frigido marmi"**

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie complessiva Sub-comparto	mq. 6.664,30
Superficie lotto di edificazione	mq. 2.246,10

**Destinazioni d'uso:** residenziale, commerciale

**SUL** residenziale max mq. 2.452

**SUL** commercio di media distribuzione max mq. 800

**Volume** max mc. 10.600

di cui:

nuova edificazione residenziale mc. 7.600

nuova edificazione commerciale mc 3.000

Rapporto di copertura (Rc) max  $\leq 50\%$

Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5) fino a 4 piani

#### **CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- Le elaborazioni render di supporto al Piano Attuativo sono di indirizzo relativamente alla progettazione e all'uso dei materiali da utilizzare per la realizzazione dell'intervento cercando di mantenere un grado di omogeneità con gli interventi di più ampia dimensione localizzati nel sub-comparto 1.1 in funzione del ruolo di "centralità" che tale sub-comparto assume nella riorganizzazione insediativa del Comparto.

### **Sub-comparto 1.3 "Frigido linea ferroviaria"**

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 8.669,60

Superficie lotto di edificazione mq. 2.416,90

**Superficie Utile Lorda (SUL)** max (mc. 11.000/ml. 3,10) mq. 3.549

nuova edificazione residenziale

Rapporto di copertura (Rc) max  $\leq 50\%$

Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5) 4 piani +1 (elevazione fino a 5 piani fuori terra solo in alcune parti dell'edificio)

#### **CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- Le elaborazioni render di supporto al Piano Attuativo sono di indirizzo relativamente alla progettazione e all'uso dei materiali da utilizzare per la realizzazione dell'intervento cercando

di mantenere un grado di omogeneità con gli interventi di più ampia dimensione localizzati nel sub-comparto 1.1 in funzione del ruolo di “centralità” che tale sub-comparto assume nella riorganizzazione insediativa del Comparto.

#### **Sub-comparto 1.4 “Via Marina Vecchia/Via Fantoni”**

##### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie complessiva Sub-comparto	mq. 12.828,40
Superficie lotto di edificazione	mq. 4.326,90
<b>Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 14.600/ml.3,10)</b> nuova edificazione residenziale	mq. 4.710
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	4 piani +1 (elevazione fino a 5 piani fuori terra nelle modalità indicate nelle prescrizioni dell'intervento)

##### **CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- La realizzazione degli edifici dovrà prevedere un arretramento dell'ultimo livello (quinto piano) del fronte principale non inferiore al 25% della pianta del piano sottostante.
- Nelle tavole del Piano Attuativo sono state localizzate nel lotto di edificazione le sagome di due edifici, all'interno dei quali deve essere distribuita la volumetria complessiva (mc. 14.600) prevista nel sub-comparto. La ripartizione tra i due edifici dei volumi di progetto, verrà calcolata in fase di attuazione dell'intervento con eventuali limitate modifiche delle forme e dei profili dei due edifici come ammesse nell'art. 3 comma 1 punto m) delle presenti NTA.

#### **Sub-comparto 1.5 “Via Romana/Coop SIULP”**

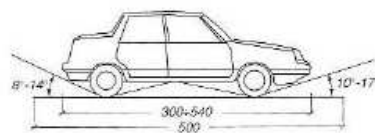
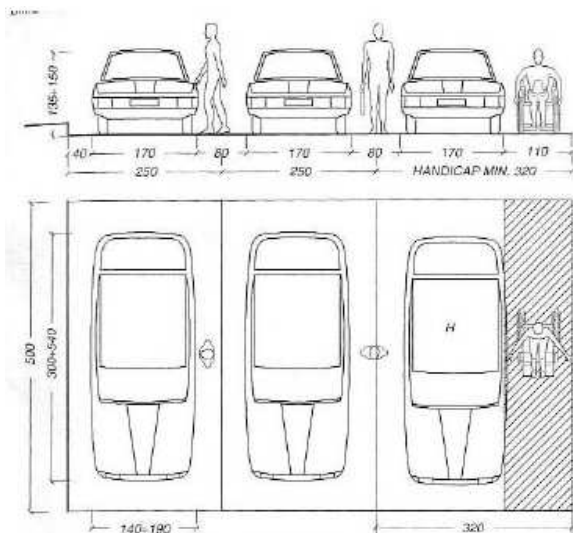
##### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie complessiva Sub-comparto	mq. 2.658,50
Superficie lotto di edificazione (Via Romana)	mq. 1.576,50
<b>Superficie Utile Lorda (SUL) max (mc. 3.300/ml. 3,10)</b> nuova edificazione residenziale	mq. 1.065
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 5)	2 piani

## **CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- come indicato all'art. 6 comma 4 per gli edifici con tipologia a schiera con massimo due piani fuori terra non è obbligatoria la realizzazione dei parcheggi privati nel sottosuolo ma possono essere realizzati in superficie all'interno del lotto di edificazione. Resta, comunque, da prevedere almeno un posto auto per alloggio.
- Le superfici per gli standard sono localizzate in via delle Gorine loc. Turano destinate a parcheggio.

# ALLEGATO – SCHEMI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DI PARCHEGGIO



## POSTI AUTO RISERVATI E DIMENSIONATI PER DISABILI

### PARCHEGGI

- DEVE ESSERE PREVISTO 1 POSTO AUTO PER DISABILI OGNI 50 O FRAZIONE DI 50 DI LARGHEZZA NON INFERIORE A 320 CM, OPPORTUNAMENTE SEGNALATI, CON FASCIA D'ACCESSO DA 80 CM MARGATA AL SUOLO.

### AUTORIMESSE DI EDIFICI APERTI AL PUBBLICO

- DEVE ESSERE PREVISTO 1 POSTO AUTO PER DISABILI OGNI 50 O FRAZIONE DI 50 CON LE STESSA DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA.

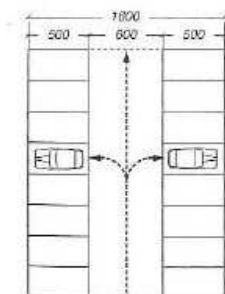
### AUTORIMESSE DI EDIFICI RESIDENZIALI

- DEVONO ESSERE PREVISTI POSTI AUTO PER DISABILI NELLO STESSO NUMERO DEGLI ALLOGGI ACCESSIBILI RICHIESTI (V. B.1.2., "PRESCRIZIONI TECNICHE.", PUNTO 5.3.)

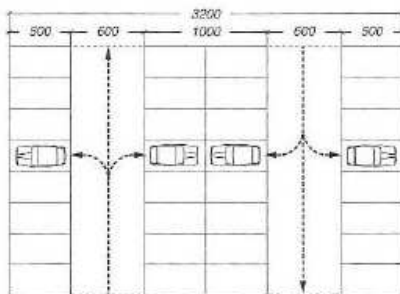
### I POSTI AUTO RISERVATI AI DISABILI DEVONO ESSERE UBICATI:

- NEL CASO DEI PARCHEGGI, IN ADERENZA AI PERCORSI PEDONALI E NELLE VICINANZE DEGLI EDIFICI EVENTUALMENTE SERVITI.
- NEL CASO DELLE AUTORIMESSE, IN PROSSIMITÀ DEI MEZZI DI SOLLEVAMENTO E IN POSIZIONI DALLE QUALI SIA RAGGIUNGIBILE IN BREVE TEMPO UN "LUOGO SICURO" O UNA VIA D'ESODO ACCESSIBILE.

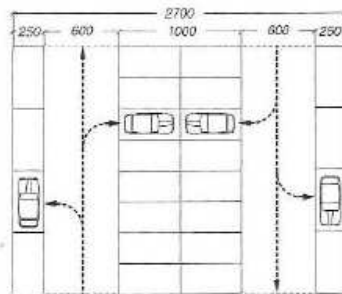
## ESEMPI DI AREE DI PARCHEGGIO PER AUTOMOBILI IN SUPERFICIE



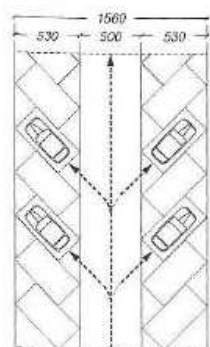
PARCHEGGIO A 90° CON CORSIA CENTRALE A SENSO UNICO



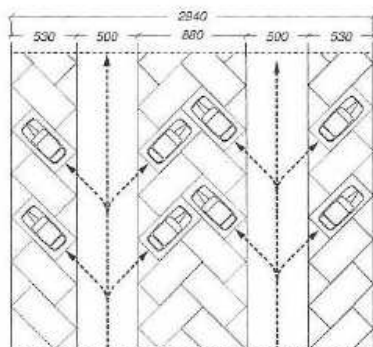
PARCHEGGIO A 90° CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO INVERSO



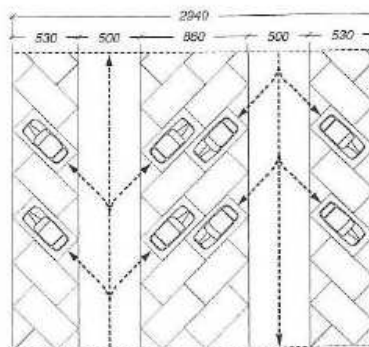
PARCHEGGIO MISTO CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO INVERSO



PARCHEGGIO A 45° CON CORSIA CENTRALE A SENSO UNICO



PARCHEGGIO A 45° CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO



PARCHEGGIO A 45° CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO INVERSO