

COMUNE di PARMA

SETTORE TERRITORIO
Servizio Piani di Riqualificazione

NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

CONTRODEDOTTE

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
STAZIONE FS- EX BOSCHI

SECONDA VARIANTE P.U.A.
ANNO 2008

TITOLO I - CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA di RIQUALIFICAZIONE URBANA

art. 1.1 – Dati generali del Programma di Riqualificazione urbana

Le presenti norme urbanistiche ed edilizie regolano l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana denominato "stazione FS-Ex Boschi", disciplinato dallo strumento urbanistico preventivo vigente mediante la scheda norma A2 Stazione FS che ne definisce la destinazione urbanistica e le condizioni attuative in coerenza con quanto riportato nella tavola 22 e col disposto degli articoli 51 "PSC Aree di trasformazione", 52 "PSC e POC Schede Norma", 53 "POC Attuazione delle aree di trasformazione" delle Norme Tecniche d'attuazione del RUE.

Le disposizioni e le previsioni contenute nel presente programma di riqualificazione si applicano fino alla realizzazione di tutte le opere e gli interventi previsti dal P.R.U. , e comunque per un arco temporale non superiore a 10 anni.

Ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici degli interventi si deve far riferimento alle norme vigenti al momento della prima approvazione (Decreto del Presidente della Provincia n. 66885 del 28-6-2004, pubblicato sul BUR il 1-9-2004), fatto salvo quanto disposto in materia di distanze.

art. 1.2 - Regime di vincolo dell'area d'intervento

L'intervento di riqualificazione è subordinato al rispetto dei seguenti vincoli, già esplicitati nella scheda norma A2:

1. tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei ai sensi dell'art. 28 del P.T.P.R.;
2. rispetto ferroviario ai sensi dell'art. 82 della N.T.A. del POC;
3. L'area cade nella zona di rispetto aeroportuale (Lg. 58 del 04.02.1963).

art. 1.3 - Dati quantitativi del Programma di Riqualificazione urbana

I dati quantitativi del programma di riqualificazione urbana sono di seguito riportati come modificati dalla presente variante e nell'ipotesi delle destinazioni di seguito esplicitate :

superficie del comparto da SCHEDA NORMA (Sc)	Mq 84.210
superficie del comparto REALE (Sc)	Mq 84.264,78
superficie lorda utile da SCHEDA NORMA (Slu) Esistente	mq 40.000 mq 5.010
funzioni caratterizzanti (Ug,Ud, Uea1, Uea2, Uea3, Uh) ≥ 65%	
funzioni ammesse (Uf) max 35%	
<hr/>	
superficie lorda utile di PROGETTO (Slu)	Mq 45.010
funzioni caratterizzanti (Ug,Ud, Uea1, Uea2, Uea3, Uh) - mq 32.160,00	
funzioni ammesse : - Uf mq 12.850,00	
superficie fondiaria di PROGETTO (Sf)	Mq 14.580,30

CALCOLO DEGLI STANDARDS:

Interesse comune e verde attrezzato - Marciapiedi e Spazi Pubblici

	RICHIESTI	PROGETTO
Ud-Ug-Uh-Uea 60 mq/100 mq Slu = 0,60 x 27.150	= mq 16.290	
Esistenti 60 mq/100 mq Slu = 0,60 x 5.010	= mq 3.006	
Uf 7,5 mq/10 mq Slu = 0,75 x 12.850	= mq 9637,50	
TOTALE U2	= mq 28.933,50	< mq 33.607,95

U1 - Parcheggi pubblici

Ud-Ug-Uh-Uea 40 mq/100 mq Slu = 0,40 x 27.150	= mq 10.860	
Esistenti 40 mq/100 mq Slu = 0,40 x 5.010	= mq 2.004	
Uf 1,2 mq/10 mq Slu = 0,12 x 12.850	= mq 1.542	
TOTALE U1	= mq 14.406,00	> mq 10.749,80

Dotazione Complessiva Aree Pubbliche U1 + U2 = mq 43.339,50 < mq 44.357,75

Si specifica che la superficie di parcheggio pubblico di progetto corrisponde ad una superficie pari a 5.124,80 mq per la parte fuori terra e ad una superficie complessiva virtuale pari a mq. 5.625,00, valutata sul parametro di 25 mq/posto auto, per la parte interrata.

Il programma di riqualificazione urbana relativo alla Stazione FS- ex Boschi ha una valenza prettamente pubblica con soluzione di scambio intermodale tra mezzi di trasporto su ferro, gomma extraurbani, urbani, privati e l'eventuale connessione con la metropolitana, pertanto all'interno di questo programma è consentita la compensazione di standard da verde a parcheggio pubblico così come previsto dall'art. 12 .8 "RUE Cessione delle aree di urbanizzazione" disposizioni generali.

Le destinazioni d'uso delle aree comprese nel comparto d'intervento sono le seguenti:

aree per la viabilità
aree per attrezzature tecnologiche (ENEL - AMPS - piazzole AMNU)
parcheggi pubblici
parcheggi privati
verde pubblico
superficie fondiaria per nuova edificazione
superficie fondiaria destinata al recupero edilizio

Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sulle quali il programma di riqualificazione urbana è dimensionato sono le seguenti:

usi residenziali (Uf)	mq 12.850,00
Attività Ricettive (Uh)	
Attività Direzionali (Ud)	
Attività Commerciali (Uga, Uea1,Uea2,Uea3)	mq 32.160,00
Attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ug)	

Nel caso vengano previste le destinazioni d'uso commerciali, per le quali siano richieste ulteriori dotazioni pertinenziali, esse saranno consentite solo qualora risultino verificati i parcheggi pertinenziali come richiesti dalla normativa.

art. 1.4 - Elaborati costitutivi del P.U.A. relativo al Programma di Riqualificazione urbana

Il Piano urbanistico Attuativo come modificato dalla presente variante è costituito dai seguenti elaborati :

A. DOCUMENTI GENERALI

CONTRODEDOTTA	A 01	TITOLO DI PROPRIETA'
CONTRODEDOTTA	A 02	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
	A 03	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
	A 04	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
CONTRODEDOTTA	A 05	RELAZIONE DI VARIANTE AL PUA
CONTRODEDOTTA	A 06	SCHEDA DATI
CONTRODEDOTTA	A 07	SCHEMA CONVENZIONE
CONTRODEDOTTA	A 08	NORME URBANISTICHE

B. ASPETTI AMBIENTALI

CONTRODEDOTTA	B 01	DOCUMENTO DI IMPATTO ACUSTICO
	B 02	RELAZIONE IDRAULICA
	B 03	RELAZIONE GEOLOGICA

C. RILIEVI

CONTRODEDOTTA	C. 01	PLANIMETRIA CATASTALE GENERALE RILIEVO PERIMETRO COMPARTO
CONTRODEDOTTA	C. 02	RILIEVO PLANO ALTIMETRICO
CONTRODEDOTTA	C. 03	INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE

D. PROGETTO ARCHITETTONICO

	D.01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
CONTRODEDOTTA	D.02	PLANIMETRIA DI PROGETTO CON DESTINAZIONE DELLE AREE
CONTRODEDOTTA	D.03	PLANIMETRIA DI PROGETTO CON NUMERAZIONE DEI LOTTI
CONTRODEDOTTA	D.04	PLANIMETRIA DI PROGETTO CON SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI
CONTRODEDOTTA	D.05	PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI
CONTRODEDOTTA	D.06	PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI
CONTRODEDOTTA	D.07	PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO TERRA
CONTRODEDOTTA	D.08	PLANIMETRIA DI PROGETTO - COPERTURE

- CONTRODEDOTTA D.09 SEZIONI E PROFILI
- CONTRODEDOTTA D.10 ELEMENTI DI ARREDO URBANO
- D.11 PLANIVOLUMETRICO - RENDERING

E. PROGETTO RETI TECNOLOGICHE

- CONTRODEDOTTA E.01 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE ACQUEDOTTO
- CONTRODEDOTTA E.02 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE GAS
- CONTRODEDOTTA E.03 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE FOGNATURE NERE
- CONTRODEDOTTA E.04 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE FOGNATURE BIANCHE
- CONTRODEDOTTA E.05 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE
TELERISCALDAMENTO
- CONTRODEDOTTA E.06 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE ENERGIA ELETTRICA
- CONTRODEDOTTA E.07 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: RETE TELEFONICA
- CONTRODEDOTTA E.08 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI: FIBRE OTTICHE
- CONTRODEDOTTA E.09 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

F. ELABORATI ECONOMICI

- CONTRODEDOTTA F. 01 QUADRO ECONOMICO

art. 1.5 - Lotti edificabili

La tavola D 03 del Piano Urbanistico Attuativo reca l'individuazione dei lotti edificabili che risultano coincidenti con l'area di sedime degli edifici di nuova costruzione.

Le caratteristiche e la capacità insediativa di progetto dei singoli lotti-edifici risultano di seguito riportate:

LOTTI EDIFICABILI

LOTTI	SUPERFICIE FONDIARIA	SLU CONSENTITA	SLU ESISTENTE SLU Servizi Pubblici	SLU Totale
AD	3.309,39	4.685,00	3.660,00	8.345,00
C	3.109,23	7.920,00		7.920,00
E	573,80	4.100,00		4.100,00
F+G	4.306,55	17.531,00		17.531,00
I	2.086,11	5.764,00		5.764,00
L	1.195,22		1.350,00	1.350,00
	14.580,30	40.000,00	5.010,00	45.010,00

art. 1.6 - Parcheggi privati

Nell'ambito del programma di riqualificazione urbana, la superficie minima da destinare a parcheggi privati, determinata ai sensi dell'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989 n. 122 ammonta a mq 13.617; il progetto prevede complessivamente mq 19.949,30 di parcheggi privati sotterranei.

La planimetria di progetto (Tav. D 05) contenente l'individuazione dei parcheggi pertinenziali ha valore puramente indicativo, atto a dimostrare il più ampio soddisfacimento dello standard richiesto dalla disciplina commerciale. La verifica di conformità circa il dimensionamento minimo della dotazione di parcheggi pertinenziali sarà effettuata in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi, in ragione della puntuale definizione degli usi previsti, delle SLU di progetto e delle relative S. di vendita.

E' consentita la realizzazione di ulteriori piani interrati di parcheggi privati senza che ciò determini variante al PUA.

E' consentita la realizzazione di autorimesse private, singole o collettive, a soddisfacimento delle dotazioni pertinenziali richieste dalla legge 122/89 nonché dal RUE vigente, anche ubicate al di sotto delle aree pubbliche e di viabilità.

Parcheggi privati-pertinenziali

RICHIESTI PROGETTO

Ud-Ug-Uh-Uea-Uf 3 mq/10 mq Slu = 0,30 x 45.010 = mq 13.503

TOTALE = mq 13.503 < mq 19.949,30

Nel caso vengano previste le destinazioni d'uso commerciali, per le quali siano richieste ulteriori dotazioni pertinenziali, esse saranno consentite solo qualora risultino verificati i parcheggi pertinenziali come richiesti dalla normativa.

In ragione delle peculiarità urbane dell'area, degli obiettivi progettuali, dei reciproci accordi assunti con atto di Convenzione del 16.1.2007 tra Comune di Parma e Stu Area Stazione, è consentita la realizzazione di autorimesse private, singole o collettive, a soddisfacimento delle dotazioni pertinenziali richieste dalla Legge 122/89 nonché dal Rue vigente, anche ubicate al di sotto delle aree pubbliche e di viabilità.

TITOLO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE**art. 2.1 – Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono riportate negli elaborati di PUA con individuazione delle aree di cessione e relative alle reti tecnologiche e sono costituite da:

1. opere di urbanizzazione primaria (U1):
 - parcheggi pubblici [tav. D06]
 - opere di viabilità (marciapiedi, strade, accessi ai lotti privati) [tav. D06]
 - impianti tecnici : acquedotto [tav.E01]
 - impianti tecnici : gas [tav.E02]
 - impianti tecnici : teleriscaldamento [tav. E 05]
 - impianti tecnici : reti elettrica [tav. E 06]
 - impianti tecnici : rete telefonica e fibre ottiche [tav. E 07 - E 08]
 - impianti tecnici : fognature e impianti di depurazione [tav. E 03 – E 04]
 - impianto di illuminazione pubblica [tav.E 09]
2. opere di urbanizzazione secondaria (U2) [tav. D 06] :
 - verde pubblico
 - piste ciclabili

art. 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: impianti a rete

Gli schemi degli impianti definiti nelle tavole più oltre elencate rappresentano i progetti di massima delle opere di urbanizzazione che potranno essere modificati in fase di progettazione esecutiva delle opere stesse per adeguarli alle ulteriori esigenze che dovessero manifestarsi da parte delle Aziende di gestione degli specifici impianti (AMPS, AMNU, ENEL, TELECOM....).

Le modifiche di tracciato degli impianti non comportano comunque variante al presente programma di riqualificazione urbana e al relativo piano urbanistico attuativo.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ed in particolar modo degli impianti a rete, si fa riferimento ai contenuti tecnici delle tavole sopra riportate.

In linea generale le reti tecnologiche sono descritte come segue:

1) Acquedotto e Gas

Rete acqua per usi civili in tubazione pead pn 16 e rete gas in tubazione di acciaio, vari diametri, poste su letto di sabbia con reinterro in ghiaia, dotata di rete segnaletica e idranti soprassuolo UNI 75.

2) Fognature e impianti di depurazione

Rete acque bianche

Formazione di impianto di opportuna capacità per la raccolta, il dissabbiamento, la disoleatura e il sollevamento delle acque meteoriche, posto a monte del conferimento in alveo.

Rete con tubazione in CLS autoportante catramato, vari diametri, con rinfianchi in sabbia e reinterro in ghiaia, dotata di opportuni pozzetti di ispezione, rete segnaletica e caditoie stradali tipo "Milano" con chiusini o griglie in ghisa sferoidale;

Rete acque nere

Rete con tubazione in PVC serie pesante, vari diametri, con rinfianchi in sabbia e reinterri in ghiaia, dotata di camerette di lavaggio all'inizio di ogni tronco, camerette prefabbricate tonde e chiusini in ghisa sferoidale.

3) Rete elettrica

Rete con tubazione in PVC serie normale, vari diametri, predisposta con filo di traino e bauletto in CLS, dotata di opportune camerette tipo "enel" e pozzetti per ispezione con chiusini in ghisa sferoidale.

art. 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, percorsi pubblici

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, esterne ai lotti edificabili, inclusi gli impianti tecnologici a rete, avverrà previa redazione di un apposito progetto definitivo-esecutivo, in conformità alle indicazioni contenute nelle tavole costitutive del presente P.R.U.

La natura e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria sono dettagliate nelle tav.D 04 e D 06 - Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e Planimetria di progetto con individuazione degli spazi pubblici – e comprendono:

- i parcheggi pubblici (interrati e non)
- le strade, i marciapiedi

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto sulla base degli elaborati facenti parte del p.u.a. ed in particolare delle seguenti previsioni:

- la posizione e il dimensionamento dei parcheggi pubblici;
- la geometria e le sezioni di strade, percorsi pedonali, e relative sistemazioni a verde;
- le altimetrie di progetto, salvo limitati adattamenti dovuti a verifiche ulteriori;
- le sistemazioni del verde;
- la realizzazione degli spazi pubblici (percorsi pedonali, parcheggi, verde) dovrà rispettare le norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, specialmente per quanto riguarda la attenuazione dei dislivelli fra percorsi ed accessi.

Nella tav. n° D 10 - *Elementi di arredo urbano* – sono indicati i materiali di pavimentazione e i criteri generali di esecuzione delle opere. Nel dettaglio sono previsti:

- 1) Strade principali carrabili in asfalto con manto di usura opportunamente impermeabilizzato.

- 2) Strade secondarie di raccordo e percorsi ciclo-pedonali in lastre di pietra naturale o porfido.
- 3) Cordoli ed elementi di bordo strada in conci di pietra naturale o porfido rettilinei e sagomati.
- 4) Raccordi tra piano stradale e marciapiede, in corrispondenza dei passaggi pedonali o veicolari, in elementi modulari di pietra naturale o porfido, opportunamente sagomati a scivolo.
- 5) Parcheggi per autoveicoli lungo il bordo stradale in elementi autobloccanti in CLS.

In particolare, dovrà essere sempre posto in opera un elemento di raccordo tra il cordolo perimetrale e la pavimentazione in asfalto costituito da una bordatura lineare realizzata con lastre di pietra naturale o porfido, entro cui saranno contenuti i grigliati per le caditoie stradali.

La scelta dei materiali da utilizzare per la pavimentazione degli spazi pubblici contenuta nella tav. D 10 dovrà essere rispettata, in fase di progettazione definitiva-esecutiva salvo limitate variazioni che potranno essere introdotte per motivate ragioni tecniche e convalidate dallo Studio MBM e dal Responsabile del Procedimento.

art. 2.4 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione secondaria

Le aree e opere di urbanizzazione secondaria incluse nel programma sono costituite dal verde pubblico, dalle piste ciclabili, da quota parte di parcheggio afferenti tale categoria di standard.

La progettazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria dovrà avvenire congiuntamente a quella dei parcheggi di urbanizzazione primaria e con le modalità stabilite al precedente art. 2.3.

Il progetto definitivo-esecutivo dovrà meglio definire e ampliare i criteri generali sotto riportati:

- 1) percorsi pedonali e ciclabili in pavimentazione di pietra naturale o porfido, con eliminazione degli elementi di ostacolo alla circolazione mediante il raccordo dei vari livelli altimetrici.
- 2) Spazi attrezzati che individuino zone per la sosta entro cui opportunamente collocare panchine, parcheggi per biciclette, cestini portarifiuti, ecc., secondo le indicazioni contenute alla TAV. n° D 10 - Elementi di arredo urbano -
- 3) Aree verdi sistemate a prato, con messa a dimora di essenze arbustive ed arboree, anche di altofusto, secondo le indicazioni contenute alla TAV n° D 10 - Elementi di arredo urbano -
- 4) Piantumazione delle aree pubbliche e private pavimentate, mediante la formazione di apposite sedi ricavate nella pavimentazione per la messa a dimora delle essenze arboree, secondo le indicazioni contenute nella TAV n° D 10 - Elementi di arredo urbano -
- 5) Opportuna illuminazione pubblica, mediante l'utilizzo degli elementi di illuminazione elencati alla TAV. n° D 10 - Elementi di arredo urbano -

6) Opportuno impianto fisso di irrigazione delle aree verdi e piantumate.

art. 2.5 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere fuori comparto.

Il programma prevede opere fuori comparto che definiscono e completano le infrastrutture del quartiere. Tali opere saranno realizzate dal Settore LL.PP. con impegni di spesa finalizzati.

La progettazione e l'attuazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto dovrà avvenire in connessione con le previsioni del presente p.u.a. al fine di garantire un'unitarietà progettuale complessiva.

Una particolare attenzione è posta a via Brennero fino al suo collegamento a via Europa; il suo risezionamento dovrà indicativamente partire dai confini catastali posti a nord del tracciato e comunque sarà oggetto di un apposito progetto specifico proceduralmente autonomo rispetto al presente piano

Si suggeriscono i criteri generali di esecuzione delle opere affinché si uniformino al Programma di Riqualificazione Urbana:

Elementi di arredo urbano

1. Strada carrabile in asfalto con manto di usura opportunamente impermeabilizzato.
2. Percorsi pedonali, da prevedere su entrambi i lati, ove è possibile, in lastre di pietra naturale, porfido o simile.
3. Cordoli ed elementi di bordo strada in conci di pietra naturale o porfido rettilinei e sagomati o simili.
4. Raccordi tra piano stradale e marciapiede, in corrispondenza dei passaggi pedonali o veicolari, in elementi modulari di pietra naturale, porfido o simili, opportunamente sagomati a scivolo.
5. Parcheggi per autoveicoli lungo il bordo stradale in elementi autobloccanti in CLS.

TITOLO III - PARAMETRI EDILIZI**art. 3.1 – Parametri edilizi**

Le tipologie edilizie da insediare nel comparto di riqualificazione urbana sono indicativamente riportate nella tav. D07-D08- *Planimetria di progetto piano terra, Planimetria di progetto coperture-*.

La dimensione degli edifici di progetto non è vincolante, ma potrà subire modifiche in sede di progettazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche funzionali e urbanistiche dell'intervento e delle prescrizioni del Regolamento urbanistico edilizio del Comune di Parma.

Le indicazioni degli schemi tipologici non sono vincolanti per quanto riguarda:

- numero e taglio dimensionale degli alloggi e loro distribuzione interna;
- posizione e numero di aperture, logge e balconi.

Sono consentite modificazioni delle aree di sedime degli edifici di progetto, nel rispetto degli allineamenti dei fronti che dovranno avere carattere di continuità.

Considerato che la viabilità pubblica è costituita da un piano inclinato che raccorda le varie quote di progetto del comparto, le basi degli edifici risultano necessariamente a quote diverse, pertanto la tav. D 09 -*Sezioni e profili-* è da ritenersi indicativa in merito all'altezza degli edifici e vincolante in merito al numero di piani utili riportati che determinano SLU.

Gli elementi di arredo esterni o visibili da spazi condominiali, quali cassette postali, campanelli, citofoni, illuminazione delle aree di pertinenza e porticati, panchine, porta-rifiuti, porta-biciclette, ecc..... dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme per tutto il comparto.

Le distanze tra gli edifici aventi pareti finestrate dovrà rispettare quanto previsto all'art. 9 del D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968, nonché dall'art. 4.4.1 del RUE Vigente.

I locali completamente interrati (autorimesse e relative rampe) potranno essere realizzati anche oltre il confine dei lotti di intervento.

Sul confine nord-est, in corrispondenza dell'edificio di Via Trento n° 10, per motivazioni di carattere progettuale, è consentita la costruzione su confine come concordato con i proprietari confinanti stessi.

E' prevista la realizzazione di locali interrati ad uso autorimesse, cantine, locali tecnici. La posizione, dimensione e numero delle rampe potranno essere modificati nei progetti edilizi, nel rispetto delle previste sistemazioni generali.

art. 3.2 - Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/'89

In base al D.M. 14.06.'89 n° 236 per la eliminazione delle barriere architettoniche devono risultare:

- accessibili gli spazi esterni e le parti comuni;
- visitabili tutte le unità immobiliari (nel caso di destinazioni residenziali questa condizione è soddisfatta se sono accessibili il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico e i relativi percorsi di collegamento interni)

- adattabili tutte le unità immobiliari.

Si illustrano di seguito gli accorgimenti e le soluzioni adottate nel programma di riqualificazione urbana e le prescrizioni da rispettare nei progetti per soddisfare tali requisiti.

1. Accessibilità degli spazi esterni

I parcheggi pubblici sono in parte interrati e in parte in superficie.

Dovranno essere riservati i posti auto dimensionati come al punto 8.2.3 del Decreto, in adiacenza ai percorsi pedonali (minimo 1 su 50 con larghezza minima di m 3,2).

Il sistema dei percorsi pedonali, di larghezza sempre superiore a 90 cm, si sviluppa con andamento regolare, privo di strozzature o arredi che possano ridurre la larghezza utile.

La pavimentazione di tutti i percorsi pedonali sarà in materiale antisdrucchiolevole conformemente ai punti 8.2.2 del D.M. 14.06.'89 n° 236.

2. Accessibilità delle parti comuni

2.1 Atrii

Gli atrii d'ingresso sono collocati tutti al piano terra ed accessibili dai percorsi pedonali del comparto.

I progetti degli edifici devono rispettare le dimensioni e caratteristiche tecniche fissate ai punti 4.1.1 e 8.1 del D.M. 14.06.'89 n. 236, come di seguito elencate:

- gli spazi antistanti e retrostanti alle porte rispettano le dimensioni minime prescritte;
- il pavimento non presenta dislivelli;
- le porte consentiranno una agevole apertura delle ante da entrambi i lati;
- la luce netta delle porte di ingresso sarà di almeno 90 cm.

2.2 Ascensori

Ogni edificio è servito da ascensori interni che collegano i piani utili dell'edificio con il piano terra e il piano interrato.

Nei progetti dei fabbricati ogni gruppo scala dovrà essere dotato di un ascensore progettato in conformità a quanto prescritto dai punti 4.1.12 e 8.1.12 del D.M. 14.06.'89 n. 236, con le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni nette maggiore di 0,90 ml x 1,30 ml;
- porta con luce netta > 0,80 ml;
- spazi di distribuzione antistante alle porte di dimensione superiore a 1,50 x 1,50 ml;
- caratteristiche tecniche dell'impianto (tipo di apertura, autolivellamento, bottoneria di comando, segnalazioni sonore e visive) conformi alle prescrizioni citate.

2.3 Scale

Le scale di distribuzione interna dovranno essere progettate in conformità a quanto prescritto ai punti 4.1.10 e 8.1.10 del D.M. 14.06.'89 n. 236, con le seguenti caratteristiche:

- larghezza netta minima di 1,20 ml;
- pedate di 30 cm circa e somma del doppio dell'alzata più pedata compresa fra 62 e 64 cm.
- parapetti e corrimani avranno l'altezza di 1,00 ml.

2.4 Autorimesse e cantine

Le autorimesse e le cantine sono accessibili dagli atrii di tutti i piani a mezzo dell'ascensore e della scala a norma.

3. Visitabilità degli alloggi

Tutti gli alloggi dovranno essere visitabili, e cioè dovranno risultare accessibili il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni. Per questi locali valgono le seguenti caratteristiche:

- porte di accesso di larghezza > 80 cm, con spazi antistanti e retrostanti dimensionati come al punto 8.1.1 del D.M. citato;
- servizi igienici con dimensioni e caratteristiche conformi a quanto prescritto agli ultimi due capoversi del punto 8.1.6 del D.M. 14.06.'89 n. 236;
- corridoi di larghezza \geq 100 cm e con le caratteristiche di cui ai punti 8.1.1, 8.1.9, 9.1.1 del D.M. 14.06.'89 n. 236.

4. Adattabilità degli alloggi

Tutti gli alloggi dovranno consentire di essere adattati a soddisfare la condizione dell'accessibilità con limitati interventi, esclusivamente interni agli alloggi, senza modifiche alla struttura portante e agli impianti comuni.

TITOLO IV - MODALITA' PROGETTUALI E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

art. 4.1 - Elementi tecnologici

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici (L.10/'91);
- norme antincendio e prescrizioni Comando Provinciale dei VV. F. ;
- prescrizioni ed indicazioni di AMPS, TELECOM, AUSL, ARPA (o altri gestori);
- regolamenti e prescrizioni comunali; in particolare per quanto riguarda le prescrizioni e le indicazioni delle aziende municipalizzate (per fognature, allacciamenti, acqua, centrali, ecc....) e il rispetto delle prescrizioni del regolamento urbanistico edilizio vigente.

TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**art.5.1 Programma attuativo degli interventi edilizi**

Il programma di riqualificazione urbana si articolerà nelle fasi e attraverso le scadenze contenute nel "cronoprogramma" che ne rappresenta elemento costitutivo ed essenziale.

art. 5.2 – Varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

1. le sedi viarie veicolari;
2. l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, dei percorsi ciclo-pedonali e del verde pubblico;
3. il n° max dei piani;

Eventuali modifiche al posizionamento delle opere di cui ai punti 1 e 2 saranno consentite, purchè supportate da motivazioni tecniche nonché dal rispetto degli standard minimi di legge, previa autorizzazione degli Uffici competenti; le eventuali modifiche dei parametri di cui al punto 3, sono subordinate alla procedura di variante di piano particolareggiato, senza costituire variante all'accordo di programma.

Non comportano variante al P.U.A. modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati, compreso il numero di piani interrati, purchè siano garantiti i minimi di legge e siano autorizzate dagli Uffici competenti.

Non comportano variante al P.U.A. le modifiche relative alla forma e al sedime degli edifici di nuova edificazione purchè la soluzione progettuale sia autorizzata e concordata dagli Uffici competenti.

Non costituiscono comunque variante le modifiche che si renderanno necessarie al fine di riportare l'assetto e i contenuti del progetto sullo stato reale dei luoghi, considerando che il progetto è stato impostato sulla carta territoriale regionale e non su un rilievo topografico dell'area.

Non costituiscono, comunque inoltre, variante al programma le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico.

Non costituirà, inoltre variante al piano particolareggiato., la nuova collocazione del Monumento a Bottego.

In relazione alle quantità degli standard fissati dal programma di riqualificazione urbana possono sussistere flessibilità funzionali, subordinatamente al fatto che le aree per opere di urbanizzazione siano state dimensionate in modo tale da recepire anche incrementi di carico urbanistico.

E' pertanto consentita, senza che ciò costituisca Variante di P.U.A., la modifica dei quantitativi rispettivi di parcheggio pubblico, urbanizzazioni secondarie e parcheggi privati, purchè vengano rispettati i minimi di legge.

Nel rispetto delle dotazioni urbanistiche di legge e senza che ciò comporti variante al PUA, è consentita la modifica relativa alle destinazione d'uso della Slu derivante dal finanziamento regionale, qualora intervenissero modifiche all'Accordo di Programma.