

## INDICE

### TITOLO I - CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

art. 1.1 - Dati generali del P.U.A.	pag. 2
art. 1.2 - Regime di vincolo dell'area d'intervento	pag. 3
art. 1.3 - Dati quantitativi del P.U.A.	pag. 3
art. 1.4 - Elementi costitutivi del P.U.A.	pag. 5
art. 1.5 - Lotti edificabili	pag. 6

### TITOLO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

art. 2.1 - Opere di urbanizzazione	pag. 8
art. 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: impianti a rete	pag. 8
art. 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, percorsi pubblici	pag. 10
art. 2.4 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione secondaria	pag. 10
art. 2.5 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere fuori comparto	pag. 11

### TITOLO III - PARAMETRI EDILIZI

art. 3.1 - Parametri edilizi	pag. 12
art. 3.2 - Tipologie edilizie	pag. 13
art. 3.3 - Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/89	pag. 13
art. 3.4 - Aree per gli impianti tecnologici	pag. 13

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

art. 4.1 - Modalità costruttive	pag. 14
art. 4.2 - Elementi tecnologici	pag. 15
Art. 4.3 - Spazi pertinenziali e recinzioni	pag. 15

### TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.

art. 5.1 - Programma attuativo degli interventi edilizi	pag. 17
art. 5.2 - Varianti	pag. 18

### TITOLO VI - ULTERIORI PRESCRIZIONI

art. 6.1 - Prescrizioni acustiche	pag. 19
-----------------------------------	---------

## TITOLO I

### CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

#### ART. 1.1

##### DATI GENERALI DEL P.U.A.

Le presenti norme urbanistiche ed edilizie regolano l'attuazione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Area ex Anagrafe" compreso fra Via Tanzi, Borgo delle Grazie, Strada dei Farnese e la Chiesa di S. Maria delle Grazie, individuato alla Tavola P.1.3 della Disciplina Particolareggiata per gli interventi nel Centro Storico.

Detta area risulta destinata dalla suddetta Disciplina Particolareggiata a "PIANO PARTICOLAREGGIATO",avente categoria d'intervento a "COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE" con destinazione d'uso a "ZONA MISTA CON PRIORITÀ DI USO RESIDENZIALE" disciplinata dall'art. 49 BIS "ZONE DI RISTRUTTURAZIONE" delle relative N.T.A., da attuarsi previa approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

I dati catastali che contraddistinguono il comparto sono i seguenti:

Foglio 30 - Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Parma

Mappali terreni

mappale	m <sup>2</sup> Sup. catastale	m <sup>2</sup> Sup. reale
203	351	348
207	1260	1251
929	300	302
966	940	926
964	260	257
965	860	868

Mappali fabbricati

mappale	m <sup>2</sup> . Sup. catastale	m <sup>2</sup> . Sup. reale
927	1100	1093

La superficie catastale del comparto complessivamente è : m<sup>2</sup> 5.071,00

La superficie reale misurata come da perimetro urbanistico di Piano è : m<sup>2</sup> 5.081,00

Le presenti norme entrano in vigore dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione del presente Piano Particolareggiato e la loro durata è fissata in 10 anni dalla data di approvazione del Piano stesso.

## ART.1.2

### REGIME DI VINCOLO DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area compresa nel P.U.A. di che trattasi risulta assoggettata all'art. 28 del P.T.P.R. (tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei).

## ART.1.3

### DATI QUANTITATIVI DEL P.U.A.

#### 1. I dati quantitativi del presente piano urbanistico attuativo sono i seguenti:

- superficie territoriale	m <sup>2</sup>	5.081,00
- volume massimo realizzabile	m <sup>3</sup>	15.243,00
- volume massimo a destinazione commerciale/direzionale consentito (max 30% del volume complessivo)	m <sup>3</sup>	4.572,90
- volume di progetto	m <sup>3</sup>	15.119,40
- altezza massima consentita	ml	11,85
- numero massimo piani utili fuoriterra		3
- superficie fondiaria dei lotti privati	m <sup>2</sup>	2.042,00
- superficie coperta dei lotti privati mq	m <sup>2</sup>	1.981,75
- rapporto di copertura		97%
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, strade, percorsi pedonali)	m <sup>2</sup>	4.018,71
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione secondaria	m <sup>2</sup>	2.910,08

Con la seguente tabella si confrontano i dati di progetto con i dati richiesti dalla normativa vigente.

	<b>standard richiesti</b>	<b>standard di progetto</b>
U2 - verde pubblico - spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi	3.552,61 mq	2.910,08 mq
U1 - parcheggio pubblico	1.123,56 mq	3.000,00 mq parametrati 25 mq/ p.auto
<b>Totali</b>	<b>4.676,17 mq</b>	<b>5.910,08 mq</b>
parcheggio privato	1.524,3 mq	3.472,54 mq

Considerata la localizzazione del comparto all'interno del Centro Storico e la destinazione attuale a parcheggio pubblico, all'interno di questo piano è consentita la compensazione di standard da area per urbanizzazione secondaria a parcheggio pubblico purché sia soddisfatta la quantificazione totale degli standard richiesti, così come previsto dall'art. 12.8 del RUE

Cessione delle aree di urbanizzazione- disposizioni generali, il quale consente che, "ai sensi dell'art. A-26 quarto comma della legge regionale 24.03.200 n.20, l'Amministrazione Comunale, in ragione di specifiche esigenze rilevate nell'area interessata all'intervento, potrà convenire con l'attuatore la realizzazione di opere di urbanizzazione diverse da quelle elencate all'art. 11 del RUE."

## **2. Le specifiche destinazioni d'uso delle aree comprese nel comparto sono le seguenti:**

- parcheggi pubblici
- verde pubblico attrezzato
- aree per la viabilità
- sedime degli edifici
- percorsi pedonali
- parcheggi privati
- spazi a servizio dei parcheggi

## **3. destinazioni d'uso private consentite:**

Le sigle sottoriportate sono esplicitate nell'Allegato Usi del Suolo e standard facente parte del RUE vigente.

### **LOTTO 1**

Usi consentiti :

- Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6)
- Direzionale (Uso Ud)
- Residenziale (Uf)

Gli usi Ugb ed Uge sono consentiti solo nel caso in cui nel lotto non vi sia collocato l'uso residenziale.

### **LOTTO 2**

Usi consentiti :

- Residenza (uso Uf)
- Direzionale (Uso Ud)
- Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugc, Ugd,)

### **LOTTO 3**

Usi consentiti :

- Residenza (uso Uf)
- Direzionale (Uso Ud)
- Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugc, Ugd,)

### **LOTTO 4**

Usi consentiti :

- Residenza (uso Uf)
- Direzionale (Uso Ud)

Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugc, Ugd,)

## **LOTTO 5**

Usi consentiti :

Residenza (uso Uf)

Direzionale (Uso Ud)

Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugc, Ugd,)

## **ART. 1.4**

### **ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il presente Piano Urbanistico attuativo d' iniziativa pubblica è costituito dai seguenti elaborati:

<i>DOCUMENTI</i>	<b>01</b>	RELAZIONE TECNICA
	<b>02</b>	SCHEDA DATI
	<b>03</b>	SCHEMA DI CONVENZIONE
	<b>04</b>	STRALCIO DI P.O.C.
	<b>05</b>	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
	<b>06</b>	PREVISIONE DI SPESA
	<b>07</b>	NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE
	<b>08</b>	RELAZIONE GEOLOGICA
	<b>09</b>	RELAZIONE IDRAULICA
	<b>10</b>	VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO

#### *TAVOLE STATO ATTUALE*

<b>01</b>	RILIEVO DEL COMPARTO E RILIEVO PLANOALTIMETRICO
<b>02</b>	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO
<b>03</b>	RICOSTRUZIONE STORICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .
<b>04</b>	ANALISI DEGLI ELEMENTI ARCHEOLOGICI

#### *TAVOLE PROGETTO*

<b>05</b>	PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE (RAPP. 1:1000)
<b>06</b>	PLANIMETRIA CON DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE (RAPP 1:200)
<b>07</b>	PLANIMETRIA CON NUMERAZIONE DEI LOTTI (RAPP 1:500)
<b>08</b>	PLANIMETRIA CON SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI (RAPP 1:200)
<b>09</b>	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (RAPP 1:500)
<b>10</b>	PLANIMETRIE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE (RAPP 1:500)
<b>11</b>	PROFILI (RAPP.1:200)
<b>12</b>	PROFILI (RAPP 1:200)
<b>13</b>	PROFILI (RAPP 1:100)
<b>14</b>	PROFILI (RAPP 1:100)
<b>15</b>	PROFILI (RAPP 1:100)
<b>16</b>	SEZIONI (RAPP.1:200)
<b>17</b>	SCHEMI TIPOLOGICI (RAPP.1:100)
<b>18</b>	SCHEMI TIPOLOGICI (RAPP.1:100)
<b>19</b>	SCHEMI TIPOLOGICI (RAPP.1:100)
<b>20</b>	RAPPRESENTAZIONI TRIDIMENSIONALI
<b>21</b>	SCHEMA IMPIANTI TECNICI: ACQUEDOTTO E GAS (RAPP. 1:500)
<b>22</b>	SCHEMA IMPIANTI TECNICI: RETE ELETTRICA,TELEFONICA E RACCOLTA RIFIUTI (RAPP. 1:500)

- 23** SCHEMA IMPIANTI TECNICI: FOGNATURA E IMPIANTI DI DEPURAZIONE (RAPP. 1:500)  
**24** RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E ARREDO URBANO (RAPP. 1:500)

## **ART.1.5**

### **LOTTE EDIFICABILI**

Nell'ambito dei lotti delimitati alla Tav. 7, gli interventi attuativi ottemperano ai seguenti parametri e quantità edilizie:

#### **LOTTO 1**

Superficie fondiaria : **mq 272,71**

Usi di progetto :

Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6)

#### **LOTTO 2**

Superficie fondiaria : **mq 499,13**

Usi di progetto :

Residenza (uso Uf)

Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugc, Ugd,)

#### **LOTTO 3**

Superficie fondiaria **mq 905,28**

Usi di progetto :

Residenza (uso Uf)

Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugc, Ugd,)

#### **LOTTO 4**

Superficie fondiaria **mq 168,06**

Usi di progetto:

Residenza (uso Uf)

Commerciale (usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugc, Ugd,)

#### **LOTTO 5**

Superficie fondiaria **mq 196,82**

Usi di progetto:

Residenza (Uso Uf)

All'interno del comparto è consentita una flessibilità funzionale come prescritto al successivo art. 5.1 e secondo le destinazioni d'uso indicate all'art. 3

## **TITOLO II**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE**

#### **ART. 2.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sono di seguito elencate e riportate nelle rispettive tavole :

##### **1. opere di urbanizzazione primaria (U1):**

- |   |            |
|---|------------|
| - opere di viabilità (marciapiedi, strade)              | Tav. 06-10 |
| - parcheggio pubblico interrato                         | Tav. 09    |
| - impianti tecnici: acquedotto e gas                    | Tav. 21    |
| - impianti tecnici: rete elettrica e telefonica         | Tav. 22    |
| - impianti tecnici: fognatura e impianti di depurazione | Tav. 23    |
| - impianto di illuminazione pubblica                    | Tav. 24    |

##### **2. opere di urbanizzazione secondaria (U2):**

- |  |            |
|--|------------|
| - spazi pubblici attrezzati (parco archeologico), percorsi pedonali ciclabili, verde pubblico attrezzato | Tav. 08-10 |
|--|------------|

#### **ART. 2.2**

##### **MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTI A RETE**

Le reti di urbanizzazione saranno collocate sulle aree di pertinenza pubblica.

Gli attuatori, in conformità alle Tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture primarie relative agli impianti a rete ed illuminazione pubblica, rispettando le seguenti prescrizioni:

- |  |                |
|--|----------------|
| - <b>impianti tecnici: fognatura e impianti di depurazione</b> | <b>Tav. 23</b> |
|--|----------------|

gli impianti fognari dovranno essere realizzati a perfetta tenuta e dotati di pozzetti di adeguate dimensioni con ispezione ed impermeabilizzazione.

I collettori delle acque meteoriche avranno una quota costante, considerando il livello di scorrimento dei condotti pubblici esistenti sull'intero perimetro del comparto.

Le condutture sono previste in PVC serie pesante dim. mediamente diam. mm.200, con bauletto in sabbia interrotti da camerette dotate di esalatori.

**- impianti tecnici: rete elettrica e telefonica** **Tav. 22**

la rete dell'energia elettrica, in riferimento alle prescrizioni derivate dall'Ufficio competente AMPS, verrà derivata da una cabina di trasformazione energia da media tensione 15.000 V, a bassa tensione 380 V, con accesso su Borgo Rodolfo Tanzi, indicata nelle Tavole di progetto all'interno del Lotto 3 e soggetto a servitù di accesso nei confronti dell'AMPS regolamentata da apposita convenzione, da cui dovrà avvenire l'alimentazione.

La predisposizione per la distribuzione in bassa tensione sarà ottenuta con tubazioni doppie in PVC serie normale, inserita in bauletto di cls. con interruzione da pozzetti per il traino dei cavi e degli allacciamenti secondo le indicazioni delle Tavole di progetto.

La rete telefonica verrà eseguita in modo analogo a quella dell'energia elettrica.

**- impianto di illuminazione pubblica** **Tav. 24**

La rete di illuminazione pubblica è pure derivata dalla cabina di trasformazione con comando automatico, essa sarà costituita da una rete di pali di circa m. 4,00 dal piano strada, del tipo DZ LICHT serie VR3 per l'illuminazione dei percorsi pedonali, oltre a corpi illuminanti segnapasso nella zona archeologica.

**- impianti tecnici: acquedotto e gas** **Tav. 21**

La rete idrica e del gas sarà eseguita secondo le indicazioni dell'AMPS poiché dovranno essere eseguite direttamente dall'Azienda secondo le consuetudini. I tratti di adduzione che si trovano a monte delle singole unità di misura in area privata, saranno interessati da norme che ne regoleranno le servitù. E' prevista una derivazione e un condotto ausiliario per la realizzazione di una rete per l'irrigazione del verde pubblico.

Dovranno essere predisposte le reti per quanto riguarda la TV via cavo e le reti informatiche direttamente al piede degli edifici.

Eventuali modifiche al tracciato degli impianti, purché supportate da motivazioni tecniche o economiche, non costituiranno ragione di variante al presente Piano Urbanistico attuativo.

### **ART. 2.3 -**

#### **MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PARCHEGGI, OPERE DI VIABILITA'**

Gli attuatori, in conformità alle indicazioni delle Tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture primarie relative a:

- parcheggio pubblico interrato;
- opere per la viabilità.

Le opere di cui al presente articolo saranno realizzate direttamente dai soggetti attuatori sotto il controllo tecnico dell'Amministrazione Comunale e delle ulteriori condizioni previste in Convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere da realizzare dovrà essere redatto tenendo conto in particolare della localizzazione e del dimensionamento dei parcheggi pubblici indicati nella Tav.09, rispettando le norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, specialmente per quanto riguarda l'attenuazione dei dislivelli su percorsi ed accessi. Tali parcheggi verranno realizzati nel sottosuolo, pertanto potranno essere realizzati compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. In particolare, dovrà essere prevista la realizzazione di un diaframma plastico a protezione dei parcheggi interrati su strada Farnese per contrastare eventuali infiltrazioni o falde derivanti dal vicino Torrente Parma.

#### **ART. 2.4 -**

#### **MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le infrastrutture di uso comune come le aree verdi, i percorsi pedonali, gli spazi aperti, i collegamenti mediante rampe, gli arredi, la fontana, saranno realizzati dagli attuatori, sulla base di un progetto esecutivo, elaborato in modo unitario ed organico dagli stessi e sotto il controllo tecnico del Comune e delle ulteriori condizioni previste in Convenzione.

Il Piano, nell'assetto architettonico, tiene conto di valutazioni salienti riguardanti le preesistenze e gli aspetti archeologici in generale. Sono state previste e concordate con le Soprintendenze ai beni Architettonici e Archeologici tutte le ricognizioni da effettuare in tal senso.

Sono state individuate sostanzialmente due fasi:

- una prima fase di indagine, effettuata nel novembre 2003, ha già permesso di riscontrare l'esatta posizione di alcuni dei fabbricati preesistenti;
- una seconda fase di indagine dovrà essere effettuata all'attuazione del comparto, secondo precise indicazioni della direzione scientifica della Soprintendenza archeologica e realizzata dagli attuatori stessi.

Il progetto esecutivo dovrà comprendere l'esatta definizione di tutte le opere infrastrutturali e di restauro utili a realizzare la valorizzazione delle preesistenze architettoniche ed archeologiche già individuate nelle tavole di Piano, in ottemperanza alle indicazioni espresse dalle Soprintendenze specifiche.

Le aree a verde, individuate nella Tav. 08, sono costituite essenzialmente da un giardino pubblico tipo "chiostro" posto all'interno delle aree edificate e da uno spazio pubblico attrezzato (parco archeologico) ubicato in fregio al lotto 2 ed interessato da presenze archeologiche da tutelare e valorizzare. I percorsi pedonali dovranno essere pavimentati in materiale antidrucciolevole; in particolare i passaggi posti nell'area a parco archeologico e nel chiostro centrale dovranno preferibilmente essere realizzati con calcestre, mentre gli altri spazi pubblici saranno preferibilmente in pietra di Luserna. Si dovranno prevedere arredi urbani preferibilmente in ghisa (panchine, cestini portarifiuti, elementi porta biciclette) per una pubblica fruizione.

Le specie da inserire potranno essere impiantate le seguenti specie: Tilia cordata "Greenspire" e Pyrus Collieriana "Chanticleer". Il loro posizionamento ed eventuali modifiche alla scelta delle specie dovranno essere concordate con l'Ufficio Riqualificazione e Progettazione aree verdi, del Comune di Parma. Dovrà inoltre essere posizionata una guaina antiradice nelle aree verdi poste sopra al parcheggio interrato. Dovrà infine essere previsto un impianto di irrigazione per i prati ed uno ad ala gocciolante sotterraneo per gli alberi.

In merito alle ulteriori prescrizioni sui materiali da utilizzare, si dovrà fare riferimento a quanto specificato nell'elaborato 08.

Al centro del giardino centrale dovrà essere collocata una vasca d'acqua servita da alimentazione pubblica e dotata di sistema di riciclo delle acque, da realizzare preferibilmente in materiale lapideo.

Nell'ambito dello spazio pubblico della galleria troveranno adeguata collocazione le esistenti Targhe commemorative, attualmente collocate sulle facciate dell'edificio "ex Anagrafe", in memoria dei caduti della seconda guerra mondiale.

#### **ART. 2.5 -**

#### **MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE FUORI COMPARTO**

La progettazione e l'attuazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto come indicate nella tavola 06 saranno attuate degli attuatori e dovranno avvenire in connessione con le previsioni del presente p.u.a. al fine di garantire un'unitarietà progettuale complessiva.

## **TITOLO III**

### **PARAMETRI EDILIZI**

#### **ART. 3.1 - PARAMETRI EDILIZI**

Per quanto riguarda il calcolo della volumetria e della superficie utile si fa riferimento alle disposizioni dettate dall'art. 53 delle norme tecniche di attuazione della Disciplina particolareggiata per gli interventi nel Centro storico. In merito all'altezza degli ambienti, ai rapporti illuminometrici, alla ventilazione e ad ogni altra prescrizione a livello edilizio che non sia specificata nel presente articolo e/o nell'art. 53 di cui sopra, si rimanda all'applicazione del R.U.E. vigente alla data di approvazione del presente piano.

In merito al calcolo del volume, evidenziato che il calcolo della volumetria è relativo ad una nuova realizzazione e non conteggiata in riferimento ad un volume esistente, si specifica quanto segue:

- i parcheggi pubblici interrati essendo dotazione di standard non vengono conteggiati ai fini del calcolo della volumetria;
- i parcheggi privati interrati in riferimento all'art 9 della L. 122/89 non rientrano nel conteggio del volume;
- non vengono conteggiati inoltre, nel calcolo della volumetria i cosiddetti "volumi tecnici" come definiti all'art. 18 delle norme tecniche di attuazione della Disciplina particolareggiata, le cabine elettriche e i percorsi pedonali coperti adibiti ad uso pubblico.

Le quote altimetriche sono riportate sulle Tavole di Piano e hanno come riferimento per la quota 0,00 l'incrocio antistante il marciapiede dell'edificio posizionato ad angolo tra Borgo Rodolfo Tanzi e Vicolo Asdente. La quota 0,00 ha valore solo per la comprensione degli elaborati di piano, mentre il calcolo delle altezze verrà effettuato secondo le modalità stabilite dal RUE vigente.

La realizzazione delle superfici esterne dei vari edifici compresi nel Piano dovrà assicurare la percezione del carattere unitario dell'intervento.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle superfici, dei volumi e delle altezze massime indicate nell'articolato delle presenti norme nonché nel rispetto di quanto già prescritto nel presente articolo.

E' consentito nel progetto esecutivo apportare variazioni della distribuzione orizzontale interna alle singole tipologie edilizie nonché modifiche al numero totale delle unità immobiliari previste negli elaborati di PUA.

In fase esecutiva, si effettueranno tutte quelle precisazioni architettoniche (finiture, materiali, coloriture, dettagli) necessarie ad una corretta interpretazione architettonica dell'impianto urbanistico, in ottemperanza a quanto eventualmente richiesto e concordato con la competente Soprintendenza.

## **ART. 3.2**

### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Gli schemi tipologici relativi alle singole unità edilizie indicate nelle Tav. 17-18-19, potranno, in sede esecutiva, subire variazioni in funzione di necessità operative o di un diverso dimensionamento delle singole unità residenziali, commerciali e direzionali.

## **ART. 3.3**

### **ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/'89**

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere rispettate tutte le modalità normative contenute nella Legge 13/1989 nel D.M. 236/1989 e nel DPR 503/96, in particolare riferimento alla accessibilità agli edifici, che prescrivono, tuttavia, già lo sbarco dell'ascensore direttamente ai piani interrati e piano terra. Le parti e i servizi comuni a destinazione commerciale e direzionale godranno del requisito dell'accessibilità.

In particolare gli spazi aperti pavimentati e i percorsi pedonali, dovranno essere realizzati allo stesso livello degli accessi dalla pubblica via e facilmente raccordati con gli accessi al verde privato e agli alloggi tramite rampe con pendenza non superiore all'8%, per garantire un facile accesso ai portatori di handicap, ai mezzi pubblici di servizio e ai mezzi per le emergenze (V.V. FF., autoambulanze, ecc.). I parcheggi posti nel piano interrato a livello -1, previsti nella misura minima di 1 su 50, con larghezza minima di ml. 3,20 saranno accessibili tramite ascensori.

## **ART. 3.4 -**

### **AREE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

All'interno di ogni lotto sono stati individuati superfici da destinare ad attrezzature tecnologiche, quali corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, potranno altresì essere individuati ulteriori spazi, purchè occultati dalle facciate sia esterne che interne.

## **TITOLO IV**

### **MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 4.1**

##### **MODALITA' COSTRUTTIVE**

Tutto l'intervento dovrà essere realizzato in materiali e con tipologia consona rispetto alla tradizione ed all'immagine della città storica.

La realizzazione delle superfici esterne dei vari edifici compresi nel Piano dovrà assicurare la percezione del carattere unitario dell'intervento.

Le aperture delle finestrate dei locali di tipo S, secondo il Regolamento Edilizio comunale, potranno essere realizzate preferibilmente nelle pareti rientranti rispetto al perimetro esterno delle facciate o anche nelle pareti interne di stacco fra i vari fabbricati, con distanze inferiori ai minimi previsti dagli indici di visuale libera.

I loggiati sui fronti degli edifici che prospettano gli spazi pubblici interni al comparto non potranno essere sporgenti rispetto al filo delle murature più esterne.

I materiali di facciata dovranno essere preferibilmente in intonaco a grassello. Le cornici e i decori e le zoccolature potranno essere in pietra.

Non è consentita la realizzazione di coperture piane ad eccezione di eventuali terrazze pertinenziali alle unità immobiliari.

Le pilastrature dovranno essere preferibilmente con finitura ad intonaco a grassello in modo da raccordarsi con la superficie della facciata.

I parapetti dei balconi saranno preferibilmente in muratura piena, mentre le ringhiere delle passerelle saranno del tipo metallico in ringhiera semplice con tondino di ferro.

Gli oscuramenti esterni delle finestre saranno del tipo tradizionale del Centro Storico, in legno verniciato.

Le emergenze tecnologiche, esalatori, o centraline, ecc. dovranno essere mascherate all'interno degli spazi privati, con la sola eccezione dei camini che potranno emergere rispetto al filo dei cornicioni secondo i regolamenti vigenti.

La galleria è concepita come spazio pubblico di relazione, dotata di copertura.

## **ART. 4.2 -**

### **ELEMENTI TECNOLOGICI**

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla cabina di trasformazione elettrica presente nel lotto 2, AMPS, aziende telefoniche, delle piazzole per cassonetti dei rifiuti visualizzate nelle tavole di progetto, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. E' espressamente vietata la collocazione sulla sommità degli edifici di antenne per la telefonia mobile, mentre sono consentite l'installazione di antenne per la TV e satellitari, purché non poste su tralicci e unificate per ciascun complesso edilizio. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

- contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91);
- norme antincendio e prescrizioni Comando Provinciale dei VV.FF.;
- prescrizioni ed indicazioni di AMPS, TELECOM, AUSL, ARPA, TERNA;
- norme e prescrizioni del Regolamento Edilizio.

La cabina di trasformazione elettrica potrà essere spostata dall'attuale collocazione, purché il nuovo sito abbia ottenuto parere positivo da parte di Amps e sia localizzata su suolo privato.

## **ART. 4.3**

### **SPAZI PERTINENZIALI E RECINZIONI**

Il parcheggio privato interrato ubicato al piano -2, al servizio delle unità residenziali dovrà rimanere pertinenziale alle unità immobiliari realizzate all'interno del Piano Particolareggiato.

Tali autorimesse potranno essere realizzate compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Le autorimesse, costituenti dotazione aggiuntiva rispetto a quella determinata in conformità con i disposti dell'art. 2 della L. 122/89, eventualmente realizzate secondo quanto previsto dal presente Piano, potranno essere alienate o locate anche a persone non residenti all'interno del comparto.

I percorsi pedonali privati soggetti a servitù di pubblico passaggio saranno realizzati dagli operatori sulla base di un progetto esecutivo redatto dagli stessi.

I materiali e le finiture dei vialetti privati previsti, dovranno avere caratteristiche tali da consentire il rispetto dell'unitarietà delle soluzioni per tutto l'intervento pubblico e privato, e dovranno rispettare le ulteriori prescrizioni sui materiali da utilizzare in riferimento a quanto specificato nell'elaborato 08 e all'art. 2.4 delle presenti norme.

Le aree pertinenziali ai singoli lotti non potranno essere dotate di recinzione, e dovranno essere direttamente connesse con il sistema del verde pubblico e degli spazi pubblici attrezzati, prevedendone la realizzazione con gli stessi materiali previsti per le opere di urbanizzazione del comparto, rispettando conseguentemente l'unitarietà delle soluzioni per tutto l'intervento.

## **TITOLO V**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

#### **ART. 5.1**

##### **PROGRAMMA ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Il programma di intervento si articolerà, indicativamente, nelle seguenti fasi:

1. scavi archeologici da realizzarsi sotto la direzione scientifica della Soprintendenza ai beni archeologici;
2. presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da elaborare in accordo con gli indirizzi e le prescrizioni dei competenti uffici comunali; il progetto comprenderà la totalità delle opere previste nel piano;
3. a seguito della presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata un'unica richiesta di permesso di costruire relativa agli edifici; il permesso di costruire relativo alle realizzazione dei lotti privati potrà essere rilasciato solo a seguito del rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. E' facoltà del soggetto attuatore richiedere il permesso di costruire relativo ai parcheggi privati insieme a quello relativo alle opere di urbanizzazione;
4. realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
5. realizzazione degli edifici;
6. rilascio dei certificati di conformità edilizia da subordinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 5.2**

##### **VARIANTI**

Non costituiscono variante al Piano Urbanistico Attuativo le modifiche progettuali che riguardano la distribuzione interna degli edifici e le modifiche planivolumetriche secondo le prescrizioni contenute nel presente articolo.

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

1. le sedi viarie veicolari;
2. le aree destinate ad urbanizzazione secondaria al piano terra;
3. la delimitazione dei lotti di intervento.

Le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Sono altresì considerate varianti al PUA quelle modifiche che:

- mutino le destinazioni d'uso consentite, così come individuate all'art. 1.3 al numero 3;
- aumentino il numero massimo di piani utili fuori terra (n.3);
- producano scollamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta dei lotti privati, al rapporto di copertura, all'altezza massima di P.U.A., alle distanze tra i fabbricati, tra fabbricato e lotto di pertinenza, tra fabbricato e confine di comparto, anche a diversi livelli di altezza.

E' ammessa una flessibilità funzionale all'interno del comparto nell'ambito delle destinazioni d'uso private consentite e secondo quanto previsto al numero 3 dell'art. 1.3 delle presenti norme, senza che ciò costituisca variante, purché si rispettino le seguenti condizioni:

- o che vengano garantiti gli standard di progetto in riferimento ai quali è dimensionato il piano;
- o che venga rispettato il limite massimo di volumetria consentita destinata a terziario;
- o che venga mantenuto a destinazione commerciale il piano terra dei lotti 1 e 2.

Non comportano variante al P.U.A. le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purché siano autorizzate dall'Amministrazione Comunale. E' consentito, senza che ciò costituisca variante, un eventuale ampliamento della superficie dei parcheggi pubblici interrati nell'area posta a sud del comparto, attualmente destinata a piano terra ad urbanizzazione secondaria, nel caso in cui l'A.C. ne ravvisi la necessità.

## **TITOLO VI**

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

#### **ART. 6.1**

##### **PRESCRIZIONI ACUSTICHE**

In fase di predisposizione di progetto edilizio, i soggetti attuatori dovranno predisporre per ogni edificio il calcolo dei requisiti acustici dell'edificio, ai sensi del DPCM 05.12.1997. In particolare, le prestazioni acustiche degli edifici in progetto dovranno garantire il rispetto dei valori limite di prescritti dal D.P.C.M. di cui sopra.

Al fine di ottenere il raggiungimento delle prestazioni di cui sopra si richiede di ottemperare a quanto previsto dalla Circolare Regionale di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2053 del 9 ottobre 2001.

In fase di rilascio dei provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e/o di qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività commerciali, dovrà essere richiesta documentazione di previsione di impatto acustico redatta da tecnico abilitato, comprovante il rispetto dei limiti di legge e delle condizioni limitative garantite dall'impresa appaltatrice.

Specificata documentazione di impatto acustico dovrà essere richiesta per il parcheggio sotterraneo, specie per quanto attiene gli impianti di estrazione aria.