

PREMESSE

La variante al Piano Urbanistico Attuativo del comparto "Pasubio" si è resa necessaria a seguito della redazione del progetto preliminare elaborato dal Settore Pianificazione territoriale-Servizio Piani di Sviluppo, con la collaborazione di consulenti esterni e la supervisione artistica dello Studio MBM; tale progetto preliminare riguarda l'intervento complessivo del programma di riqualificazione urbana per l'area compresa tra Via Pasubio e Via Palermo ed è stato redatto sulla base dei criteri fissati dall'accordo di programma sottoscritto in data 21 maggio 2003 tra Regione Emilia Romagna, Comune di Parma, Provincia di Parma e Società di trasformazione urbana denominata "Pasubio- S.T.U.- s.p.a.". A seguito di tale accordo, si è dato avvio alla fase attuativa ed è stato portato a termine il rilievo topografico altimetrico di dettaglio e sono state definite alcune previsioni progettuali inerenti in particolar modo gli spazi pubblici; da tali elementi si è riscontrata l'esigenza di apportare Variante al P.U.A. al fine di recepire le modifiche di cui sopra, ritenute migliorative rispetto alle previsioni precedenti e comunque non comportanti modifiche all'accordo sottoscritto ai sensi della L.R. 19/98.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE di P.U.A.

il PROGETTO

La presente variante deriva dalla necessità di recepire le modifiche derivanti dalla redazione del progetto preliminare ritenute migliorative rispetto al piano attuativo approvato con decreto del Presidente della Provincia prot. n° 68348 del 24.07.2003 pubblicato sul BUR in data 3.09.2003.

Nello specifico le modifiche che si è ritenuto apportare con il progetto preliminare dell'intero comparto e conseguentemente al Piano Urbanistico Attuativo con la presente variante, sono le seguenti:

- modifica dei raggi di curvatura della viabilità principale del comparto;
- differente collocazione dei parcheggi pubblici interrati;
- conseguente nuova disposizione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- adeguamento della perimetrazione dei singoli lotti alle modifiche di cui sopra;
- specifiche inerenti le modalità di intervento degli edifici facenti parte degli ambiti "1" e "2".

Nel dettaglio le modifiche progettuali sopra elencate si sostanziano nella seguente descrizione:

1. l'elemento centrale dell'intervento è rappresentato dal **nuovo asse viario** Palermo/Pasubio , che si caratterizza come elemento di connessione urbana e come sistema di articolazione dello spazio pubblico; rispetto al tracciato precedente, la presente variante recepisce il nuovo andamento marcatamente sinuoso della viabilità principale che crea in tal modo una forte dinamicità prospettica ed una nuova visione di paesaggio urbano;
2. i **parcheggi pubblici** con la presente variante trovano una diversa collocazione che si contraddistingue per la miglior distribuzione degli stessi su tutto il comparto; in precedenza erano previsti interrati su due livelli a ridosso dei lotti C e B mentre con la nuova proposta si articolano sempre su due livelli ma lungo il tracciato della strada di progetto; in tal modo viene garantita una dotazione di parcheggi pubblici superiore rispetto alla versione precedente;

3. l'andamento sinuoso del nuovo asse viario, crea un'"ansa" che consente la realizzazione di un **parco verde attrezzato** caratterizzato da elementi di paesaggismo urbano che contraddistinguono l'intero sistema progettuale;
4. le **superfici fondiari dei lotti** subiscono dei lievi aggiustamenti in funzione delle modifiche apportate agli spazi pubblici ed in relazione alla definizione dei parcheggi privati anch'essi interrati e delle relative rampe di accesso;
5. le modalità d'intervento degli **ambiti "1" e "2"** sono state definite e specificate riportando nelle norme edilizie ed urbanistiche il tipo di intervento cui assoggettare gli edifici in relazione alle loro caratteristiche storiche e architettoniche.

gli ELABORATI CARTOGRAFICI e NORMATIVI

Dal punto di vista cartografico la presente proposta di variante è costituita dagli elaborati sotto elencati che sostituiscono e/o integrano i precedenti approvati con Decreto del Presidente della Provincia n. 68348 del 24.07.2003, con identica numerazione (risulta modificato l'inquadramento territoriale della tavola in quanto viene riportato solo il piano relativo al P.R.U. Pasubio e non il progetto del P.R.U. Stazione che prosegue con una fase attuativa autonoma) :

- | | |
|-----|--|
| 1 | Relazione tecnica |
| 1.1 | <i>Relazione di variante PUA</i> |
| 2 | Scheda dati |
| 4.1 | <i>Variante P.O.C. -All.2-scheda norma B5-Relazione tecnica di variante P.O.C.</i> |
| 5 | Documentazione catastale |
| 6.1 | Individuazione degli edifici soggetti a demolizione |
| 9 | Planimetria di progetto |
| 9.1 | Planimetria di progetto-piano terra |
| 10 | Planimetria di progetto con numerazione dei lotti |
| 11 | Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi pubblici e privati |
| 12 | Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (verde pubblico) |
| 18 | Schema degli impianti tecnici : acquedotto |
| 19 | Schema degli impianti tecnici : gas |
| 20 | Schema degli impianti tecnici : reti elettrica |
| 21 | Schema degli impianti tecnici : fognature e impianti di depurazione |
| 22 | Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica |
| 24 | Previsioni di spesa |

- 26 Norme urbanistiche ed edilizie
- 29 Quadro economico
- 30 Elenco unità immobiliari con indicazione proprietà e destinazioni d'uso

La **Relazione tecnica** viene modificata solo per la parte relativa ai parametri edilizi ed urbanistici che vengono adeguati ai nuovi dati derivanti dal progetto preliminare.

La **Scheda dati** viene aggiornata anch'essa con i nuovi dati progettuali.

La **Documentazione catastale** viene aggiornata in relazione al fatto che successivamente all'approvazione dell'accordo è stato redatto il rilievo topografico e plano-altimetrico con le relative verifiche ed approfondimenti catastali; pertanto si sostituiscono i precedenti elaborati con quelli corretti e desunti dal rilievo.

Le tavole **6.1, 9, 9.1, 10, 11, 12** risultano modificate in adeguamento delle nuove previsioni progettuali del progetto preliminare e descritte in precedenza.

Le tavole **18,19,20,21,22** relative agli schemi degli impianti tecnici vengono anch'esse modificate ed adeguate alla nuova impostazione progettuale.

L'elaborato **24 "Previsioni di spesa"** viene sostituito in quanto aggiornato con il nuovo computo derivante dalla impostazione progettuale di cui alla presente Variante.

L'elaborato **26 "Norme urbanistiche ed edilizie"** viene sostituito con una nuova versione che riporta in corsivo sottolineato le parti modificate oggetto della presente variante e barrate le parti annullate; in particolare vengono aggiornati i dati relativi alle dotazioni di standard pubblici (verde pubblico e parcheggi pubblici) , delle superfici fondiarie dei lotti e dei parcheggi privati; vengono espressamente eliminate le prescrizioni relative alla figura del coordinatore progettuale e delle aree a progettazione coordinata in relazione a quanto esplicitate di seguito e viste le differenti modalità attuative del P.R.U. in relazione alla gestione diretta della Società di trasformazione urbana; viene esplicitata la normativa specifica relativa in particolare agli ambiti "1" e "2"; viene integrato l'articolo relativo alle varianti definendo la casistica delle modifiche che costituiscono espressamente variante di piano urbanistico attuativo.

L'elaborato **29 "Quadro economico"** viene integrato ritenendo opportuno riportare il precedente quadro economico facente parte dell'accordo sottoscritto in data 21 maggio 2003, e raffrontare lo stesso con il nuovo quadro economico aggiornato con le previsioni

di spesa derivanti dal computo di maggior dettaglio desunto dal progetto preliminare, sottolineando ed evidenziando che gli importi sostenuti dalla Regione Emilia Romagna e dal Comune di Parma vengono confermati, mentre risultano incrementati esclusivamente gli oneri a carico della Società di trasformazione urbana.

L'elaborato **30 "Elenco unità immobiliari con indicazione proprietà e destinazioni d'uso"** viene aggiornato in relazione a quanto già riportato per la documentazione catastale.

Nella fase successiva all'approvazione dell'accordo di programma sono state definite e dettagliate le fasi di attuazione e di gestione del programma di riqualificazione urbana, in funzione delle quali risulta attualmente la Società di trasformazione urbana denominata "S.T.U. Pasubio s.p.a." a coordinare e gestire direttamente la progettazione e l'attuazione dell'intero comparto; pertanto il coordinamento e l'unitarietà dell'intervento complessivo è garantita dal nuovo ruolo assunto dalla S.T.U. stessa, come esplicitato nello schema di convenzione approvata con D.C.C. n° 75 del 26.04.2004 che approva inoltre l'accordo tra i soci, l'adesione ad aumento del capitale sociale, le modifiche statutarie adottando un nuovo statuto sociale. In relazione a ciò con la presente variante viene annullato il seguente elaborato:

13 Aree a progettazione coordinata

Risultano confermati, in quanto non modificati con la presente variante le seguenti tavole che conseguentemente non fanno parte degli elaborati di variante:

- 3 Tavola esplicativa dei perimetri dei programmi
- 4 Strumento urbanistico preventivo
PSC, POC, RUE
- 6 Planimetria dello stato di fatto
- 7 Rilievo plano-altimetrico
- 8 Documentazione fotografica
- 14 Sezioni e profili
- 15 Schemi tipologici
- 16 Proposta progettuale stazione ferroviaria
- 17 Assonometria generale o foto plastico
- 23 Elementi di arredo urbano
- 25 Cronoprogramma
- 27 Relazione geologica

- 28 Attestazione in materia di vincoli urbanistici
- 31 Elenco proprietà e tipologie d'adesione al programma

CONCLUSIONI

Si specifica che la presente variante costituisce esclusivamente variante di Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa pubblica con effetto di variante al P.O.C., per la quale come procedura di approvazione si fa riferimento agli artt. 22 e 35 della L.R. 20/2000; si evidenzia che l'accordo di programma sottoscritto in data 21 maggio 2003 ai sensi della L.R. 19/1998 e dell' art . 40 della L.R. 20/2000 è confermato e valido in tutte le sue parti, tenuto conto che la presente variante non comporta modifiche sostanziali ai contenuti dell'accordo come descritte ed elencate all' art. 7 dell'accordo stesso.