

COMUNE di PARMA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Piani di Sviluppo

NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

CONTRODEDUZIONI

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
COMPARTO VIA PASUBIO

INDICE

TITOLO I - CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA di RIQUALIFICAZIONE URBANA	pag. 3
art. 1.1 - Dati generali del Programma di Riqualificazione urbana	pag. 3
art. 1.2 - Regime di vincolo dell'area d'intervento	pag. 3
art. 1.3 - Dati quantitativi del Programma di Riqualificazione urbana	pag. 3
art. 1.4 - Elementi costitutivi del Programma di Riqualificazione urbana	pag. 4
art. 1.5 - Lotti edificabili	pag. 5
art. 1.6 - Parcheggi privati	pag. 6
TITOLO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE	pag. 7
art. 2.1 - Opere di urbanizzazione	pag. 7
art. 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: impianti a rete	pag. 7
art. 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, percorsi pubblici	pag. 8
art. 2.4 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione secondaria	pag. 9
art. 2.5 - Modalità progettuali ed esecutive delle opere fuori comparto	pag. 10
TITOLO III - PARAMETRI EDILIZI	pag. 11
art. 3.1 - Parametri edilizi	pag. 11
art. 3.2 - Normativa specifica relativa agli ambiti "1" e "2"	pag. 12
art. 3.3 - Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/89	pag. 13
TITOLO IV - MODALITA' PROGETTUALI E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE	pag. 15
art. 4.1 - Modalità di progettazione	pag. 15
art. 4.2 - Elementi tecnologici	pag. 15
TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag. 16
art. 5.1 - Programma attuativo degli interventi edilizi	pag. 16
art. 5.2 - Varianti	pag. 16

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 "comparto via Pasubio", disciplinato dallo strumento urbanistico preventivo vigente mediante la scheda norma B5 Via Pasubio che ne definisce la destinazione urbanistica e le condizioni attuative in coerenza con quanto riportato nelle tavole 22 e 23 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.

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.

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 B5:

1. zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei ai sensi dell'art. 28 del P.T.P.R.;
2. zona ferroviaria ai sensi dell'art. 82 della N.T.A. del POC.;
3. zona di rispetto dei pozzi d'acqua potabile e aree salvaguardia 60 gg. ai sensi dell'art. 89 delle N.T.A. del POC;

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 :

superficie del comparto (Sc)	mq 45.127
superficie lorda utile di progetto (Slu)	mq 24.563
superficie delle aree per opere di urbanizzazione primaria (U1):	
- parcheggio pubblico	mq 10.851,56
- viabilità	mq 6.111,35
superficie delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (U2):	
- verde pubblico attrezzato	mq 15.487,58
- attrezzature collettive	mq 2.824,56

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

aree per la viabilità	-
area per attrezzature tecnologiche (cabine ENEL – AMPS – piazzole AMNU)	-
parcheggi pubblici	-
verde pubblico	-
attrezzature collettive	-
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 17.036
usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza, usi direzionali (Uga1, Uga5, Uga6, Ugb, Ugc, Uge escluso Uge6, Ud,)	mq 7.527

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 :

n°	denominazione	Scala
01	relazione tecnica	
01.1	Relazione tecnica di variante al P.U.A.	
02	scheda dati	
03	Tavola esplicativa dei perimetri dei programmi	

04	Strumento Urbanistico Preventivo-stralcio PSC,POC,RUE Relazione tecnica
04.1	Variante POC-Allegato 2 : scheda norma B5 Relazione tecnica di variante al POC
05	documentazione catastale
06	Planimetria dello stato di fatto
06.1	Individuazione degli edifici soggetti a demolizione
07	Rilievo plano-altimetrico
08	Documentazione fotografica
09	Planimetria di progetto
09.1	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)
13	Valutazione di impatto acustico
14	Sezioni e profili
15	Schemi tipologici
16	Proposta progettuale stazione ferroviaria
17	Assonometria generale o foto plastico
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
23	Elementi di arredo urbano
24	Previsioni di spesa
25	Cronoprogramma
26	Norme urbanistiche ed edilizie
27	Relazione geologica
28	Attestazione in materia di vincoli urbanistici
29	Quadro economico
30	Elenco unità immobiliari con indicazione proprietà e destinazioni d'uso
31	Elenco proprietà e tipologie d'adesione al programma

art. 1.5 - Lotti edificabili

La tavola 10 del Programma di riqualificazione urbana reca la suddivisione e la numerazione dei lotti edificabili.

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

Lotti	superficie fondiaria mq	s.l.u. totale mq	s.l.u. resid. mq	s.l.u. non resid. mq
A	3.531,96	3.895,00	=	3.895,00
B	4.417,11	12.019,00	9.670,00	2.349,00

C	4.037,15	5.303,00	4.020,00	1.283,00
D	3.114,83	3.346,00	3.346,00	-
E	4.678,63	esistente	-	-
Totali	19.779,68	24.563,00	17.036,00	7.527,00

Si sottolinea che in fase di progettazione edilizia è consentita la variazione della suddivisione dei valori riportati all'interno della tabella soprastante così come previsto dal successivo art. 3.1.

art. 1.6 - Parcheggi privati

Nell'ambito del programma di riqualificazione urbana, in relazione ai dati contenuti all'art. 1.3, 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 7.369 ; il progetto prevede complessivamente mq 26.328,18 di parcheggi privati sotterranei.

La localizzazione di tali parcheggi viene indicata nella tav. 11 del programma di riqualificazione urbana, ove ne è verificata la fattibilità nell'ambito della superficie fondiaria; i progetti architettonici dei singoli edifici specificheranno tale ubicazione, potendo formulare previsioni localizzative anche parzialmente difformi da quelle previste, fermo restando il rispetto delle quantità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della citata legge 24.03.1989 n.122.

TITOLO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

art. 2.1 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono riportate nelle tavv. 11 – 12 *Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (parcheggi pubblici), (verde pubblico)* – e nelle tavv. 19,20,21,22 relative alle reti tecnologiche e sono costituite da:

1. opere di urbanizzazione primaria (U1):
 - parcheggi pubblici [tav. 11]
 - opere di viabilità (marciapiedi, strade, accessi ai lotti privati) [tav. 11]
 - impianti tecnici : acquedotto [tav.18]
 - impianti tecnici : gas [tav.19]
 - impianti tecnici : reti elettrica [tav. 20]
 - impianti tecnici : fognature e impianti di depurazione [tav. 21]
 - impianto di illuminazione pubblica [tav.22]

2. opere di urbanizzazione secondaria (U2) :
 - verde pubblico [tav.12]
 - piste ciclabili [tav. 11].

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 n° 18- *Schema degli impianti tecnici : acquedotto-*, n° 19- *Schema degli impianti tecnici : gas-*, n° 20 - *Schema degli impianti tecnici : rete elettrica-*, n°21 - *Schema degli impianti tecnici : fognature e impianti di depurazione -*, n° 22 - *Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica -*.

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

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 e telefonica

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 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 nella tav. n°11- *Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi* – e comprendono:

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

Il progetto 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° 23 - *Elementi di arredo urbano* – sono indicati i materiali di pavimentazione e i criteri generali di esecuzione delle opere. Nel dettaglio saranno:

- 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

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, piste ciclabili e dalle attrezzature collettive.

Relativamente alle aree comprese nel sistema del verde pubblico verrà redatto un apposito progetto esecutivo che dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali ed organizzative definite nel presente programma di riqualificazione urbana.

Il progetto esecutivo dovrà meglio definire e ampliare i criteri generali sottoriportati:

- 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 porta rifiuti, ecc., secondo le indicazioni contenute alla TAV. n° 23 - *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° 23 - *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° 23 - *Elementi di arredo urbano* -
- 5) Opportuna illuminazione pubblica, mediante l'utilizzo degli elementi di illuminazione elencati alla TAV. n° 23 - *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.

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.

Elementi di arredo urbano -

Strade comprese all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana

Per eventuali interventi futuri su strade pubbliche e private a contorno del programma, comunque comprese all'interno dell'ambito di riqualificazione, si suggerisce di prevedere nella progettazione l'uso degli stessi materiali indicati nel programma di riqualificazione urbana , o almeno in coerenza al progetto stesso.

TITOLO III - PARAMETRI EDILIZI

art. 3.1 – Parametri edilizi

Le tipologie edilizie da insediare nel comparto di riqualificazione urbana sono indicativamente riportate nella tav. n° 15 - Schemi tipologici.

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

La tav. n° 14 *-Sezioni e profili-* è da ritenersi indicativa in riferimento all'altezza degli edifici e al numero di piani riportati.

Si specifica che l'altezza massima e il numero di piani sono rapportati alla quantità di SLU realizzabile e delle destinazioni d'uso previste per ogni singolo lotto. Come specificato nell' Allegato 2 al PSC e al POC-scheda norma B5- l'altezza ammissibile per edifici è data dal piano terra + 4 piani.

E' consentita in fase di progettazione esecutiva, la deroga all'altezza massima degli edifici di cui al comma precedente, in riferimento all'art. 52.12 lettera j del RUE, mantenendo comunque come limite massimo di altezza, i 5 piani + piano terra di cui l'ultimo mansardato.

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

Le aree pertinenziali ai singoli lotti come individuati nella tav. n°10 - Planimetria di progetto con numerazione dei lotti – non potranno essere dotate di recinzione, e dovranno essere direttamente connesse con il sistema del verde pubblico prevedendone la realizzazione con gli stessi materiali previsti per le opere di urbanizzazione del comparto rispettando conseguentemente la unitarietà delle soluzioni per tutto l'intervento, ivi compresa la scelta delle essenze vegetali e degli eventuali materiali di pavimentazione. E' consentita la possibilità di dotazione di recinzione per i lotti D e C stante la minor connessione con il parco urbano centrale.

Le quantità di superficie lorda utile relativa ai singoli lotti, di cui all'art. 1.5 delle presenti norme, potrà subire variazioni, con possibilità di compenso fra due o più lotti purchè vengano rispettate le percentuali consentite dall'art. 52.12 del RUE come funzioni

caratterizzanti e ammesse e purchè vengano garantite le dotazioni di standard previste dal RUE.

Le distanze tra gli edifici aventi pareti finestrate dovrà rispettare quanto previsto all'art. 9 del D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968 cioè 10 metri.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a m.5. I locali completamente interrati (autorimesse e relative rampe) potranno essere realizzati anche sul confine dei lotti di intervento.

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 - Normativa specifica relativa agli ambiti "1" e "2"

La scheda norma B5 individua due complessi edificatori denominati 1 e 2 da sottoporre ad una normativa specifica in quanto trattasi di edifici di valenza storico-architettonica che nell'ambito del programma di riqualificazione urbana si vogliono recuperare e valorizzare.

AMBITO 1

Gli edifici facenti parte dell' ambito "1" sono assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo B come normato dall' art. 83 delle N.T.A. del R.U.E. vigente; in fase di progettazione architettonica saranno individuate le porzioni superfetative soggette a demolizione senza ricostruzione e gli eventuali corpi che a seguito di approfondimento analitico e tecnico potranno essere assoggettati a ristrutturazione edilizia in riferimento all'allegato della L.R. 31/2002.

L' eventuale assoggettamento a ristrutturazione edilizia di alcune parti di edifici facenti parte dell'ambito "1", sarà consentito purchè supportato da valide motivazioni e previa autorizzazione dell'Ufficio competente; il progetto dovrà comunque porsi come finalità principale la valorizzazione dell'intero complesso con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche caratterizzanti l'edificio. L'area di sedime delle porzioni superfetative dovrà essere "integrata" con i nuovi percorsi previsti dal P.R.U. e con assoggettamento del percorso nord-sud a servitù di pubblico passaggio. Sino alla stipula della convenzione che il privato proprietario dovrà sottoscrivere con il Comune di Parma o con la S.T.U, nell'ambito "1" saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e in caso di mutamento di destinazione d'uso saranno ammesse solo le destinazioni previste dal presente P.R.U.

AMBITO 2

L'edificio attualmente sede dello C.S.A.C. denominato "Padiglione Nervi" è assoggettato ad intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo B come normato dall' art. 83 delle N.T.A. del R.U.E. vigente; le parti edificate dell'ambito "2" riconosciute come porzioni superfetative sono soggette a demolizione senza ricostruzione, mentre il corpo retrostante, accessibile attualmente da via Brescia, potrà essere oggetto di un intervento di trasformazione e valorizzazione connesso alla nuova piazza.

I cambi di destinazione d'uso saranno consentiti limitatamente alle seguenti destinazioni:

AMBITO "1": Attività commerciali, (Uga1, Uga5, Uga6) artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6), attività direzionale e pubblica amministrazione (Ud);

Attività di interesse collettivo: attività sportive e ricreative (Una), attività culturali e spettacolo (Uoa2) con facoltà di insediare anche nuovi usi di cui alla categoria Ui (escluso Uig) dell'Allegato Usi del suolo e standard del RUE. Tali funzioni dovranno investire, nell'arco di validità del PRU, almeno il 50 % della Slu di progetto.

AMBITO "2" : Attrezzature e servizi sociali (usi Ui esclusi Uif e Uig), attività culturali e spettacolo (usi Uo escluso Uoc) con annessi usi Ugb;

le aree pertinenziali degli edifici facenti parte degli ambiti A e B (pubblici o privati) dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto delle prescrizioni relative al progetto unitario del programma di riqualificazione urbana.

art. 3.3 - 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 – Modalità di progettazione

Prima della presentazione dei progetti edilizi è obbligatoria la redazione di una **relazione di impatto acustico** in conformità a quanto stabilito dal RUE vigente, ai sensi del DPCM 1.3.1991.

art. 4.2 - 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 PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

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. la delimitazione dei lotti d'intervento.

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 modifiche degli elementi di cui al precedente punto 3 sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non comportano variante al P.U.A. modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purchè siano garantiti i minimi di legge e siano autorizzate 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, 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, purché da esse non derivino modificazioni degli allineamenti.

E' consentito, senza che ciò comporti variante al programma, l'accorpamento dei singoli lotti e la frazionabilità degli stessi nel rispetto delle superfici lorde utili consentite massime .

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; infatti le quantità di verde pubblico , di parcheggi pubblici e di aree per attrezzature sono superiori a quanto richiesto dalla normativa.