

## **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 " La piazza urbana ed il centro servizi dell'ex Scalo merci di viale Fratti" compreso fra la linea ferroviaria Milano-Bologna a nord, Viale Fratti a sud, via Trieste ad est, individuato alla Tavola 23 del POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 125 del 9.4.2002, e successivi aggiornamenti, ad area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo D, disciplinata dagli artt. 51, 52 e 53 del Regolamento Urbanistico Edilizio - NTA, e, nello specifico, a "SCHEDA NORMA D1 - EX scalo merci di viale Fratti", da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo.

Il PUA prevede le seguenti destinazioni d'uso:

Funzione caratterizzante (non minore del 65% della Slu complessiva):  
Attività direzionali (Ud)

Funzioni ammesse (non più del 35 % della Slu complessiva):  
Attività commerciali (Uga1, Uga3, Uga5, Uga6, Uea1, Uea3) artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6).

L'area è ritenuta idonea per strutture commerciali medio-piccole non alimentari con Slu complessiva = 2500 mq.

I dati catastali che contraddistinguono il comparto sono i seguenti:

NCT, foglio 5 del Comune di Parma, mappali 25, 26, 28 (parte), 199, 200, 201, 202

La superficie catastale del comparto complessivamente è: m<sup>2</sup> 45.949.  
 La superficie reale misurata come da perimetro urbanistico di Piano è: m<sup>2</sup> 45.949.  
 La superficie di proprietà RFI (che non comporta la partecipazione dell'ente all'attuazione del comparto) è: m<sup>2</sup> 6.266.  
 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 è sottoposta alle tutele dettate dal PTCP che la classifica tra i Centri di base, art.31, la inserisce all'interno delle aree di inondazione per piena catastofica del Po e per inadeguatezza della rete scolante di pianura, art.37, all'interno del Corridoio Tirreno Brennero TI – BRE, art.34, e nel Sistema insediativi della via Emilia, art.31, nonché nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, art. 28. L'area è inoltre interessata dalla Fascia di rispetto ferroviaria – DPR 753/'80, art. 82 del POC.

## **ART. 1.3**

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

**I dati quantitativi del presente piano urbanistico attuativo sono i seguenti:**

- Sc (superficie complessiva)	m <sup>2</sup>	45.949
- Slu totale	m <sup>2</sup>	11.230
- altezza massima consentita	ml	18,50
- superficie fondiaria del lotto privato	m <sup>2</sup>	9.533
- superficie fondiaria dell'area privata ad uso pubblico	m <sup>2</sup>	7.067
di cui:		
a quota +0.00	m <sup>2</sup>	2.982,6
a quota +4.00	m <sup>2</sup>	4.084,4
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, strade, marciapiedi, cabine elettriche, aree ecologiche)	m <sup>2</sup>	10.836
- superficie delle aree per opere di urbanizzazione secondaria	m <sup>2</sup>	19.314
- superficie di proprietà RFI	m <sup>2</sup>	6.266
- numero massimo di piani abitabili consentiti		5

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

	Sup Fuori fascia	Sup In fascia	Standard progetto Tot Prog	Standard richiesti Scheda
<b>U1 URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>				
1 Parcheggio pubblico	<b>3273</b>	<b>1449</b>	<b>4722</b>	<b>4492</b>
<b>U2 URBANIZZAZIONI SECONDARIE</b>				
6 Spazi pavimentati pubblici eccedenza marc 1,5	1203	1591	2794	
7 Verde attrezzato	200	2906	3106	
8 Attrezzature e spazi collettivi				
8.1 Edifici esistenti	0	3934	3934	
8.2 Attrezzature secondarie	2534	0	2534	
8.3 Attrezzature per la sicurezza	6304	642	6946	
	<b>10241</b>	<b>9073</b>	<b>19314</b>	<b>6738</b>
<b>G ULTERIORE DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE</b>				<b>2242</b>
<b>TOTALE STANDARD U1+U2+G</b>	<b>13514</b>	<b>10522</b>	<b>24036</b>	<b>13472</b>

#### ART. 1.4

#### ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il presente Piano Urbanistico attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

##### Elab. A - Documentazione tecnico-amministrativa

A.1 Relazione tecnica	ISO A4
A.2 Scheda dati	ISO A4
A.3 Schema di convenzione	ISO A4
A.4 Stralcio di P.O.C.	ISO A4
A.5 Norme urbanistiche ed edilizie	ISO A4
A.6 Documentazione catastale e atto di proprietà	ISO A4

##### Elab. B - Rilievi dello stato di fatto

B.1 Rilievo del comparto	scala 1:500	GDL A1
B.2 Rilievo plano-altimetrico	scala 1:500	GDL A1
B.3 Documentazione fotografica stato di fatto		ISO A0

##### Elab. C – Progetto architettonico

C.1	Planimetria di inquadramento territoriale	scala 1:1000	ISO A0
C.2	Planimetria con destinazioni d'uso delle aree	scala 1: 500	ISO A0
C.3	Planimetria con individuazione lotto privato	scala 1: 500	ISO A0
C.4	Planimetria parcheggi privati	scala 1: 500	ISO A0
C.5	Planimetria aree di cessione	scala 1: 500	ISO A0
C.6	Planimetria sistemazione spazi aperti di comparto	scala 1: 500	ISO A0
C.7	Planimetria sistemazione della piazza	scala 1: 200	ISO A0
C.8	Schemi tipologici. Pianta quota + 0,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.9	Schemi tipologici. Pianta quota + 4,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.10	Schemi tipologici. Pianta quota + 8,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.11	Schemi tipologici. Pianta quota + 11,50 m	scala 1: 200	ISO A0
C.12	Schemi tipologici. Pianta quota + 15,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.13	Sezioni e profili urbani	scala 1: 200	ISO A0
C.14	Viste del modello tridimensionale		ISO A4

#### **Elab. D – Progetto impianti tecnologici**

D.1	Schema impianti tecnici: acquedotto e gas	scala 1: 500	ISO A1
D.2	Schema impianti tecnici: fognature	scala 1: 500	ISO A1
D.3	Schema impianti tecnici: rete elettrica e fibre ottiche	scala 1: 500	ISO A1
D.4	Schema impianti tecnici: rete illuminazione pubblica	scala 1: 500	ISO A1
D.5	Schema impianti tecnici: rete telefonica	scala 1: 500	ISO A1
D.6	Schema impianti tecnici: rete teleriscaldamento	scala 1: 500	ISO A1
D.7	Schema impianti tecnici: spazi ecologici	scala 1: 500	ISO A1

#### **Elab. E - Progetto infrastrutture**

E.1	Planimetria Infrastrutture Viarie	scala 1: 500	ISO A0
-----	-----------------------------------	--------------	--------

#### **Elab. F – Relazioni specialistiche**

F.1	Relazione geologica		ISO A4
F.2	Relazione idraulica		ISO A4
F.3	Valutazione di clima acustico e previsione di impatto acustico		ISO A4

#### **Elab. G – Dati economici**

G.1	Preventivo di spesa		ISO A4
G.2	Quadro economico		ISO A4

## **ART.1.5**

### **LOTTE EDIFICABILI**

Nell'ambito dei lotti delimitati alla Tav. C. 3, l'intervento attuativo riguarda un solo lotto privato per il quale è prevista la realizzazione di tutta la Slu consentita da Scheda Norma ed ottempera ai seguenti parametri e quantità edilizie:

Superficie fondiaria :	<b>mq</b>	<b>9.533</b>
Superficie lorda utile massima:	<b>mq</b>	<b>11.230</b>
Altezza massima consentita:	<b>ml</b>	<b>18,50</b>
Numero massimo di piani abitabili consentiti		<b>5</b>

Il PUA prevede un unico lotto privato.

Le destinazioni d'uso private consentite sono le seguenti:

Funzione caratterizzante (non minore del 65 % della Slu complessiva, pari a 7.299,5 mq):  
Attività direzionali (Ud)

Funzioni ammesse (non più del 35 % della Slu complessiva, pari a 3.930,5 mq):  
Attività commerciali ( Uga1, Uga3, Uga5, Uga6, Uea1, Uea3) artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6)

L'area è ritenuta idonea per strutture commerciali medio-piccole non alimentari con Slu complessiva = 2500 mq.

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

## 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. C6      |
| - muro di divisione tra area di comparto ed RFI         | Tav. C6 – E1 |
| - parcheggio pubblico                                   | Tav. C6 – E1 |
| - impianti tecnici: acquedotto e gas                    | Tav. D.1     |
| - impianti tecnici: fognatura e impianti di depurazione | Tav. D.2     |
| - impianti tecnici: rete elettrica e fibre ottiche      | Tav. D.3     |
| - impianto di illuminazione pubblica                    | Tav. D.4     |
| - impianti tecnici: rete telefonica                     | Tav. D.5     |
| - impianto di teleriscaldamento                         | Tav. D.6     |
| - isole ecologiche                                      | Tav. D.7     |

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

- |   |            |
|---|------------|
| -spazi pubblici attrezzati, percorsi pedonali ciclabili,<br>verde pubblico attrezzato, attrezzature culturali | Tav.C6– E1 |
|---|------------|

## **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:

#### **- impianti tecnici: acquedotto e gas**

#### **Tav.D. 1**

la rete idrica e del gas in progetto, eseguite direttamente dall'Azienda secondo le consuetudini, si allacciano alle rete esistenti. La rete del gas in progetto sarà realizzata con tubazioni De110 Pead S5 B.P., mentre la rete idrica con tubazioni De110 Pead PN 16 e si allacceranno alla rete esistente sia in v.le Fratti, sia in via Trieste. 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 servitu'. E' prevista una derivazione e un condotto ausiliario per la realizzazione di una rete per l'irrigazione del verde pubblico.

#### **- impianti tecnici: fognatura e impianti di depurazione**

#### **Tav. D.2**

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 salti di quota in cameretta, considerando il dislivello fra la quota dell'insediamento e quella dei condotti pubblici esistenti sull'intero perimetro del comparto.

Le condutture delle acque bianche sono previste in PVC serie pesante e in Cls, con bauletto in sabbia interrotti da camerette d'ispezione.

Il diametro delle tubature verrà ridotto in prossimità del recapito finale e le tubature della acque bianche che si immetteranno nel canale Naviglio saranno realizzate in pvc dal diametro  $\varnothing 200$ , in modo da avere una portata massima in uscita di 30l/s.

Le condutture delle acque nere sono previste in PVC serie pesante in doppia camicia, con bauletto in cls, interrotti da camerette d'ispezione dotate di esalatori.

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione saranno da rispettare le seguenti prescrizioni:

- tavola con i profili delle acque bianche e nere, individuando l'ingombro delle tubazioni, le pendenze, i diametri;
- tavola con i particolari costruttivi;
- relazione idraulica di dettaglio, in cui siano dimensionate e verificate le tubazioni per ogni area di influenza delle stesse.

- **impianti tecnici: rete elettrica e fibre ottiche**

**Tav. D.3**

la rete dell'energia elettrica, in riferimento alle prescrizioni derivate dall'Ufficio competente Enia, verrà derivata da tre cabine di trasformazione energia da media tensione 15.000 V, a bassa tensione 380 V. Le tre cabine, individuate nella Tavola di progetto D3, saranno posizionate all'interno delle aree di parcheggio pubblico, una nel parcheggio ovest con accesso dallo viabilità di servizio, le altre due all'interno del parcheggio est con accesso dallo viabilità di servizio, saranno soggette a servitù di accesso nei confronti di Enia, regolamentata da apposita convenzione.

La predisposizione per la distribuzione in bassa tensione sarà ottenuta con tubazioni corrugate in PVC di diametro D160 e D125, 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 fibre ottiche, individuata nella Tavola di progetto D3, verrà eseguita in modo analogo a quella dell'energia elettrica, con tubazioni in PVC di diametro D125 e D50.

- **impianto di illuminazione pubblica**

**Tav. D.4**

la rete di illuminazione pubblica si allaccia alla rete esistente da V.le Fratti e via Trieste. Essa sarà costituita da una rete di tubazioni in PVC D125 inserita in un bauletto in Cls e da pali di circa m. 10,00 dal piano strada, con apparecchio illuminante del tipo Bell460 per lampada ai vapori di sodio 250 W per l'illuminazione dei percorsi carrabili. Il tracciato è stato preventivamente concordato con ENIA.

Per quanto riguarda il lotto 1, la piazza e gli spazi limitrofi avranno un sistema di illuminazione articolato in tre tipologie di corpi illuminanti secondo il disegno e la disposizione della tav C7:

- 1) corpi illuminanti *a segnappasso* lungo i percorsi principali passanti e perimetrali,
- 2) corpi illuminanti *incassati* all'interno delle panchine per illuminare la pavimentazione in loro prossimità
- 3) corpi illuminanti *montati su pali* in corrispondenza delle alberature previste dal progetto.

Ad integrare l'illuminazione degli spazi pubblici è stata prevista una quarta tipologia di corpo illuminante a muro da collocarsi al piano terra degli edifici e nella scala di risalita dal parcheggio.

Il sistema d'illuminazione dovrà corrispondere a quanto indicato nella citata tav. C7 e dovrà essere approvato dall'Ente preposto.

- **impianti tecnici: rete telefonica**

**Tav. D.5**

la linea telefonica verrà posata ad almeno cm 60 di profondità con tubazione in PVC corrugato del diametro D125 e D50, rivestita da bauletto in CLS, posta ad una distanza minima di cm 30 dalla tubazione della rete elettrica e ad una distanza minima di cm. 100 dalla tubazione del gas.



**- rete teleriscaldamento**

**Tav.D.6**

la rete teleriscaldamento sviluppa una nuova dorsale lungo il tracciato di viabilità secondaria, situato sul limite ovest del comparto ed è costituita da un tubo DN 100, posato ad almeno cm 80 di profondità con rinfianco in sabbia.

Essa si allaccia, su viale Fratti, alla rete di distribuzione generale comunale.

Il tracciato è stato preventivamente concordato con ENIA.

**- isole ecologiche**

**Tav.D.7**

le isole ecologiche in progetto consistono in n.2 spazi di dimensioni 5mx2m lungo la viabilità di comparto, destinati all'alloggiamento di n.2 cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Eventuali modifiche al tracciato degli impianti e di quanto sopra riportato, 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', MURATURA DIVISORIA FRA SCHEDA NORMA E AREA FERROVIARIA**

Gli attuatori, in conformità alle indicazioni delle Tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture primarie relative a parcheggi e ad opere per la viabilità sotto il controllo tecnico dell'Amministrazione Comunale e delle ulteriori condizioni previste in Convenzione.

Gli edifici presenti nel comparto dovranno essere bonificati dalla presenza di coperture in amianto; sarà inoltre a carico dei soggetti attuatori l'indagine conoscitiva necessaria al fine di accertare la presenza di terreni inquinati, nonché l'eventuale successiva bonifica ai sensi della L. 471/99.

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. C2 e C4, rispettando le norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, specialmente per quanto riguarda l'attenuazione dei dislivelli su percorsi ed accessi.

Fra area ferroviaria e scheda norma verrà realizzata una muratura divisoria in calcestruzzo armato e legno, mitigata con essenze arboree. Tale muratura dovrà avere spessore minimo di 0.25 m, struttura in elevazione 2.00 m fuori terra e dovrà essere comunque dimensionata con le verifiche statiche a norma di legge.

#### **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, 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.

Le aree a verde, individuate nella Tav. C6, sono costituite da aree a prato, nonché da alberature a realizzare il viale alberato sulla viabilità principale e nei parcheggi pubblici. I percorsi pedonali dovranno essere pavimentati in materiale antisdrucciolevole; in particolare i percorsi ed i marciapiedi lungo la viabilità principale dovranno preferibilmente essere realizzati in cemento ruvido con inerte in marmo sabbiato e spazzolato.

Le alberature dei viali saranno realizzati con le essenze di *Fraxinus excelsior* o *Aceroplatanoides*

Il loro posizionamento ed eventuali modifiche alla scelta delle specie dovranno essere concordate con l'Ufficio Verde Pubblico, del Comune di Parma. Dovrà essere previsto un impianto di irrigazione ad ala gocciolante sotterraneo per gli alberi. Nel caso in cui l'Ufficio Verde Pubblico lo richieda, dovrà essere anche previsto un impianto di irrigazione per i prati.

Gli alberi attualmente esistenti che il progetto prevede di abbattere devono essere sostituiti da un numero di esemplari tale che la somma delle loro circonferenze equivalga a quella dell'esemplare abbattuto; in ogni caso le alberature da mettere a dimora non dovranno avere circonferenza inferiore a 20 cm misurati a un metro da terra e l'altezza non inferiore a tre metri misurati dal colletto radicale.

Le piante in sostituzione verranno messe a dimora prevalentemente nel comparto ovvero in aree indicate dall'Ufficio Verde Pubblico. Fa eccezione la vegetazione arbustiva avente una circonferenza del tronco inferiore a 30 cm che potrà essere abbattuta senza essere sostituita.

Il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione ovvero alla realizzazione degli edifici dovrà prevedere un'autorizzazione da rendersi da parte della Consulta del Verde, previa consegna di un elaborato di rilievo e di progetto dell'apparato vegetazionale.

Nel caso in cui vi siano esemplari affetti da gravi fitopatologie, per essere abbattuti e non sostituiti, dovranno essere forniti referti di laboratorio ed esiti di prove strumentali che ne attestino il cattivo stato di salute.

Tutte le misure vanno rilevate ad 1 m dal colletto di ciascun esemplare.

In merito alle ulteriori prescrizioni sui materiali da utilizzare, si dovrà fare riferimento a quanto specificato nell'elaborato C6.

Per le modalità progettuali ed esecutive del sistema di piazze, nonché delle altre aree private ad uso pubblico presenti nel Lotto commerciale/direzionale, si rimanda al successivo art. 4.3.

Le aree di urbanizzazione destinate ad attrezzature secondarie e per la pubblica sicurezza, saranno cedute all'A.C. senza che il soggetto attuatore debba realizzare alcuna opera su tali aree.

E' a carico del soggetto attuatore il recupero dei vecchi magazzini ferroviari presenti nel comparto, al fine di destinarli ad attrezzature culturali.

#### **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 C2 saranno realizzate dagli attuatori 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**

Il calcolo della SLU e dei parametri di Piano sarà effettuato secondo le modalità previste dal RUE vigente alla data di approvazione del presente PUA.

Le quote altimetriche sono riportate sulle Tavole di Piano e hanno come riferimento per la quota 0,00 il livello del marciapiede di viale Fratti nel punto di affaccio della piazza. La quota del +0.00 sarà la quota di riferimento per le fasi di progettazione successive che dovranno posizionare la piazza sullo stesso piano del suddetto marciapiede, pertanto, tale quota ha valore per la definizione delle altezze degli edifici.

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 dei parametri indicati nell'articolato delle presenti norme nonché nel rispetto di quanto già prescritto nel presente articolo.

E' da considerarsi vincolante l'individuazione di ampie piazze private ad uso pubblico di collegamento tra i vari livelli.

In fase esecutiva, si effettueranno tutti gli approfondimenti necessari ad una corretta interpretazione architettonica dell'impianto urbano ed edilizio e delle indicazioni architettoniche già presenti nelle tavole C.6 e C.7, nonché secondo i criteri del successivo art. 4.1.

#### **ART. 3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE**

Gli schemi tipologici e la sistemazione esterna dei corpi edilizi, così come indicati nelle Tav. C8 – C9 – C10 – C11 – C12, potranno, in sede esecutiva, subire variazioni in funzione di necessità operative o di un diverso dimensionamento delle singole unità immobiliari.

Dovrà in ogni caso essere mantenuta la continuità dell'insieme intorno agli spazi privati ad uso pubblico e l'articolazione edilizia basata su una logica di introversione che differenzi i fronti interni con grandi aperture sulla piazza da quelli esterni con una prevalenza di continuità della cortina compatta intervallata da finestrate.

### **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.

In particolare gli spazi aperti pavimentati e i percorsi pedonali, dovranno essere realizzati allo stesso livello degli accessi dalla pubblica via e le rampe dovranno essere realizzate con pendenza non superiore all'8%, per garantire un facile accesso ai portatori di handicap.

Le rampe che attraversano la piazza dovranno essere progettate con i dovuti criteri di sicurezza, soprattutto nei punti di contatto con la gradinata di collegamento tra i due livelli della piazza.

La rampa che definisce il limite ovest del lotto 1 è stata progettata principalmente per i mezzi pubblici di servizio e per i mezzi di emergenza (VV. FF., autoambulanze, ecc.). I parcheggi posti nei piani interrati saranno accessibili tramite ascensori.

### **ART. 3.4 -**

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

E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere occultati e non visibili sulle facciate, sia esterne che interne.

## **TITOLO IV**

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

#### **ART. 4.1**

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

Nella scelta di materiali e finiture degli edifici facenti parte del P.U.A. ed in particolare nella definizione delle superfici esterne degli edifici stessi, dovrà essere assicurata la percezione del carattere unitario dell'intervento.

Le emergenze tecnologiche, esalatori, o centraline, ecc. dovranno essere mascherati dalle aree pedonali, con la sola eccezione dei camini che potranno emergere rispetto al filo dei cornicioni secondo i regolamenti vigenti.

##### **IPOTESI PROGETTUALE DEL LOTTO DIREZIONALE – COMMERCIALE (INDICATIVA)**

L'ipotesi progettuale dei corpi edilizi del lotto direzionale - commerciale prevede un sistema costruttivo a sezione costante sulla quale si innestano in sequenza aggetti a sbalzo sul fronte interno seguendo il disegno perimetrale della piazza.

E' stato progettato un sistema costruttivo basato su due pilastri interni che sostengono i due sbalzi: quello esterno (costante) e quello interno (eventuale ed alternato).

La larghezza della sezione varia da circa 10 metri ai 13 metri della massima estensione degli ultimi livelli secondo uno schema che può variare dal punto di vista costruttivo pur mantenendo una sezione costante a perimetrare il sistema delle piazze interne ed i criteri progettuali di seguito descritti.

Il complesso edilizio si differenzia tra il fronte interno affacciato sulla piazza e quello esterno.

Il primo è caratterizzato da elementi a sbalzo isolati (che nella loro successione ai vari piani - +8,00, +11.50, +15.00 - copriranno lo spazio sottostante a ridosso delle vetrine del livello +4.00 proteggendo il passaggio perimetrale della piazza dagli agenti atmosferici) e da grandi vetrate orientate in relazione agli affacci ed ad alcuni punti di vista privilegiati.

Il secondo mantiene una compattezza del fronte con una prevalenza dei tamponamenti perimetrali rispetto alle finestrate, dando vita a facciate complanari ed unitarie.

Il sistema della piazza è perimetrato dalla sequenza da quattro corpi edilizi collegati tra loro e caratterizzati da un'articolazione altimetrica che vede la realizzazione dell'ultimo livello solo in alcune parti precisamente identificate nella tav. C.12.

Questi edifici hanno colorazione diversa e più precisamente: il primo ha colorazione sui toni del rosso, il secondo su quelli del giallo, il terzo del blu, il quarto del verde.

Sono stati previsti tamponamenti interni a ridurre le superfici finestrate.

I pannelli od i muri che costituiscono questi tamponamenti affacciati sulla piazza sono tinteggiati con colorazione analoga ma variata su toni più chiari e brillanti rispetto a quelli dell'edificio cui appartengono dando vita ad un paesaggio interno della piazza come descritto nella Tav. C13.

Struttura e tamponamenti possono essere realizzati in opera, intonacati e tinteggiati o, parzialmente, in un sistema prefabbricato anch'esso tinteggiato dello stesso colore.

Le vetrine al piano di viale Fratti (+0.00) sono state allineate indipendentemente dalla struttura portante degli edifici e saranno realizzate con taglio a vivo con specchiature fissate tra solaio e pavimentazione.

#### **ART. 4.2 - ELEMENTI TECNOLOGICI**

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica ENIA, quelle delle aziende telefoniche, delle piazzole per cassonetti dei rifiuti, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari; dovranno essere unificate per ciascun complesso edilizio e non poste su tralicci. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire degli edifici.

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 ENIA, TELECOM, AUSL, ARPA, TERNA;
- norme e prescrizioni del RUE.

Le cabine di trasformazione elettrica, potranno essere spostate dall'attuale collocazione, purché il nuovo sito abbia ottenuto parere positivo da parte di ENIA.

Per quanto riguarda il lotto commerciale - direzionale, la piazza e gli spazi limitrofi avranno un sistema di illuminazione pubblico articolato in quattro tipologie di corpi illuminanti secondo il disegno, la disposizione e le specifiche della tav C7:

- 1) corpi illuminanti *a segnapasso* lungo i percorsi principali passanti e perimetrali,
- 2) corpi illuminanti *incassati* all'interno delle panchine per illuminare la pavimentazione in loro prossimità
- 3) corpi illuminanti *montati su pali* in corrispondenza delle alberature previste dal progetto.
- 4) corpi illuminanti *a muro* da collocarsi al piano terra degli edifici e nella scala di risalita dal parcheggio.

Il sistema d'illuminazione dovrà corrispondere a quanto indicato nella citata tav. C7 e dovrà essere approvato dall'Ente preposto.

#### **ART. 4.3**

## **IL SISTEMA DELLE PIAZZE, LE AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO, I PARCHEGGI PRIVATI DELL'AREA DIREZIONALE - COMMERCIALE**

Il sistema delle piazze, i collegamenti tra viale Fratti ed il nuovo viale sul rilevato ferroviario (comprehensive di rampe, scale, gallerie, terrazze urbane per come specificato nelle planimetrie C.7, C.8, C.9) pur essendo di proprietà privata, sono soggette a servitù di pubblico passaggio. Ridotte variazioni dell'impianto e della conformazione, a fronte di approfondimenti progettuali circostanziati, potranno essere apportate in linea con l'impostazione progettuale del PUA e ferma restando la SLU massima, nonché senza pregiudicare la percorribilità in tutte le direzioni previste, la fruibilità degli spazi ed i collegamenti tra i vari livelli.

Le scale, la gradinata e le rampe sono progettate per dare massima accessibilità e attraversamento a tutte le aree dei livelli (+0.00, +3.20 e -4.00).

Il disegno e la scelta delle pavimentazioni ed il sistema dell'illuminazione della piazza sono stati progettati come un insieme integrato all'area e dovranno essere mantenute nell'assetto proposto nella tav. C.7.

Nello specifico le panchine in cemento bianco od in pietra contengono al loro interno un sistema di illuminazione della pavimentazione.

Le stesse panchine sono state dimensionate sulla base del disegno della pavimentazione, in relazione alla disposizione delle alberature ed alle relazioni spaziali e tra le varie aree che compongono la piazza pubblica.

La piazza viene suddivisa in ambiti caratterizzati da differenti trattamenti della pavimentazione:

- la parte centrale della piazza comprensiva delle gradinate di collegamento saranno in pavimentazione tipo basaltina;
- i percorsi sud nord della rampa e del collegamento alla scala sul lato nord della piazza sono anch'essi in pavimentazione tipo basaltica;
- attorno ad essa le aree prevalentemente destinate alla sosta (con la disposizione delle panchine) ed alla disposizione delle alberature è prevista in cubetti di porfido disposti radialmente intorno alle piante od in lastre allungate laddove gli alberi non sono presenti;
- la fascia perimetrale della piazza a contatto con le aree private edificabili e delle vetrine saranno in pavimentazione tipo luserna.

La pavimentazione in luserna, con alcune eccezioni, seguirà l'edificio sia all'interno che all'esterno e sarà solo sostituita dalle griglie di aerazione che si renderanno necessarie per la ventilazione dei parcheggi interrati. Tali griglie potranno essere a pavimento nel caso di collocazione fuori dalla piazza centrale, mentre dovrà essere studiato un sistema idoneo ed alternativo nel caso in cui le griglie di ventilazione fossero posizionate nella piazza centrale, al fine di impedire esalazioni nocive ai fruitori degli spazi di aggregazione.

La disposizione dei corpi illuminanti e la loro tipologia saranno a complemento della piazza nel suo complesso ed in relazione ai diversi momenti ed alle differenti modalità di fruizione come specificato nella TAV. C.7.

Le alberature sono state posizionate per sottolineare il disegno geometrico e le prospettive della piazza, per ombreggiare percorsi e panchine oltre che per proteggere dai raggi solari le facciate disposte a sud della piazza nei mesi estivi.



Saranno alberi selezionati in relazione al colore degli edifici con cui entrano in relazione, avendo cura di scegliere essenze ornamentali le cui fioriture o foglie abbiano, il più possibile affinità di tono con i corpi edilizi stessi come specificato dalla tav. C.7.

Dovrà inoltre essere posizionata una guaina antiradice nelle aree verdi e nelle vasche di contenimento degli alberi poste sopra al parcheggio interrato

I parcheggi privati saranno realizzati nel sottosuolo in due livelli alle quote +0.00 e -3.20, compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e con tutte le cautele necessarie.

Tali parcheggi, così come previsti in progetto, sono superiori alla quantità richiesta, calcolata sulla base delle funzioni che è possibile insediare nel comparto. Sarà possibile ridurre la superficie dei parcheggi privati rispetto a quanti previsti nel presente PUA se le funzioni prescelte ne richiederanno minore quantità. I parcheggi privati sono individuati nella planimetria C.4 e corrispondono ad un totale pari a mq 8.415.

## **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. 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;
2. a seguito della presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione potranno essere presentati uno o più progetti relativi al lotto edificabile. I permessi di costruire relativi alla realizzazione del lotto privato potranno essere rilasciati solo a seguito del rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione;
3. realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
4. realizzazione degli edifici;
5. rilascio dei certificati di conformità edilizia, subordinato 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 articolato.

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

1. le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;
2. la delimitazione dei lotti di intervento.

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

E' altresì vincolante la realizzazione di un sistema di piazze private ad uso pubblico poste a varie quote.

Non comportano variante al P.U.A. le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purché rispettino i minimi di legge. E' pertanto consentito, senza che ciò costituisca variante, un'eventuale riduzione della superficie dei parcheggi privati interrati nell'area in relazione alla scelta delle destinazioni d'uso definitive nel caso che quest'ultime ne richiedano una superficie minore.

## **TITOLO VI**

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

#### **ART. 6.1**

##### **PRESCRIZIONI ACUSTICHE**

In fase di rilascio del permesso di costruire di tutti gli immobili previsti, dovrà essere prodotta idonea documentazione acustica di dettaglio descrivente le caratteristiche progettuali dei singoli edifici e dei relativi requisiti acustici passivi, al fine di garantire il rispetto dei valori limite fissati dal D.P.C.M. 05/12/97.

In fase di rilascio del permesso di costruire di tutti i differenti comparti individuati, dovrà essere prodotta idonea documentazione acustica di dettaglio contenente la previsione dell'eventuale impatto acustico generato dagli impianti di pertinenza.

Saranno considerate incompatibili tutte le destinazioni d'uso per le quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione. Per ciò che attiene l'area destinata ad urbanizzazioni secondarie, una destinazione d'uso di tipo sanitario potrà essere ammessa solo nel caso in cui sia garantito nei locali di categoria A il rispetto della classe acustica della scheda norma anche a finestre aperte.