

# CAPITOLATO TECNICO

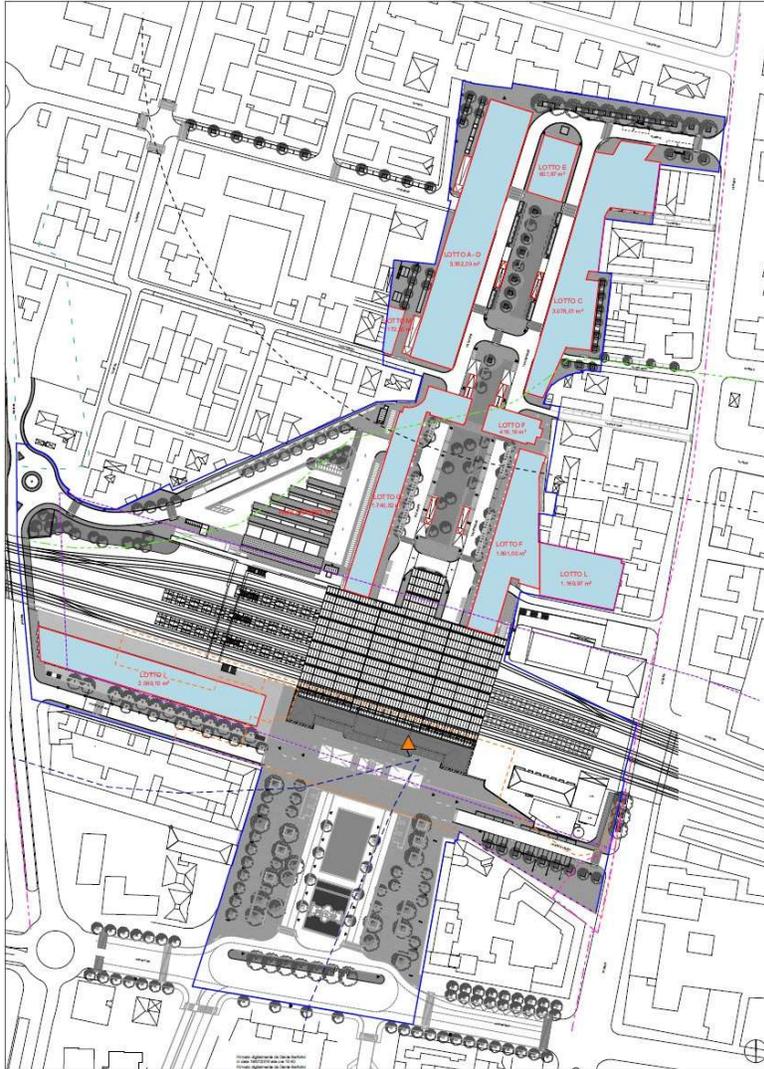
## INDICE

---

### PREMESSA

Lessico specifico

1. PARAMETRI DI PRU – STATO DI FATTO
2. VARIANTE URBANISTICA – TERMINI E CONDIZIONI (art. 5.2 NTA PUA)
  - 2a. Varianti alle destinazioni d'uso e Slu corrispondenti
  - 2b. Varianti alla configurazione planivolumetrica
  - 2c. Convenzione attuativa
  - 2d. Ulteriori elementi di Piano che non comportano variante
3. Allegati



## PREMESSA

La riqualificazione del comparto urbanistico è regolata dalla pianificazione vigente con le

caratteristiche ed i parametri di cui alla Delibera G.C. 485/2018 avete ad oggetto "Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) - Approvazione della Variante al PUA e del relativo schema di convenzione ai sensi dell'art.35 della L.R. 24.03.2000, n. 20 e ss. mm. e dell'art. 4 c.4 della L.R. 21.12.2017, n. 24" quale risultanza dell'attuazione della porzione di PRU denominata Stralcio I e della necessità di dare attuazione al Piano nel suo complesso concludendone l'iter realizzativo.

**Lo scopo della presente relazione è quello di chiarire quali siano i parametri vigenti che regolano il Piano ovvero quali possano essere i margini di fattibilità di una variante urbanistica da esplicitarsi in un futuro bando di vendita.**

**P.R.U. = Programma di Riqualificazione Urbana**

**P.U.A. = Piano Urbanistico Attuativo**

**P.S.C. = Piano Strutturale Comunale**

**P.O.C. = Piano Operativo Comunale**

**R.U.E. = Regolamento Urbanistico Edilizio**

**N.T.A. = Norme Tecniche di Attuazione**

4

Il Comune di Parma, ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 e s.m.i., si è dotato degli strumenti urbanistici - ad oggi vigenti - ovvero P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), P.O.C. (Piano Operativo Comunale) e R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio).

Il P.S.C. individua gli ambiti urbani da riqualificare ovvero le parti di territorio urbanizzato e urbanizzabile (Ambiti Territoriali) che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, compito del P.O.C. individuare e disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio. A tal fine il P.O.C. determina, attraverso le Schede Norma che ne costituiscono parte integrante, le prescrizioni atte a definire gli obiettivi edilizi e urbanistici per le aree di trasformazione nonché le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

Il Programma di Riqualificazione Urbana denominato P.R.U. "Stazione F.S. - Ex Boschi" è normato mediante la Scheda Norma di P.O.C. "A2 Stazione FS - Ex Boschi" che ne definisce la destinazione urbanistica e le condizioni attuative.

Ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. 20/2000 e s.m.i. il P.R.U. assume valore e produce gli effetti di un P.U.A. nelle modalità di attuazione e in quanto tale contiene tutti gli elementi di dettaglio che attengono alla pianificazione specifica dell'area. In via esemplificativa:

- elaborati generali (titolo di proprietà, documentazione catastale e fotografica, relazioni, norme urbanistiche di Piano, schema di convenzione);
- elaborati relativi gli aspetti ambientali (acustica, idraulica, geologia);
- rilievi piano altimetrici;
- progetto architettonico;
- progetto delle reti tecnologiche;
- elaborati economici.

## 1. PARAMETRI DI PRU – STATO DI FATTO

## Dati generali del PRU

| Superficie complessiva | Slu totale                                 |
|------------------------|--|
| Mq 84.210,00           | mq 40.000,00 + Slu esistente (mq 5.010,00) |
|                        | mq 45.010,00                               |

## Parametri 2° stralcio

| lotti           | Superficie fondiaria | Superficie Lorda Utile | Superficie complessiva    |
|-----------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| Lotti A-D       | mq 3.352,29          | mq 8.579,00            |                           |
| Lotto C         | mq 3.078,01          | mq 7.500,00            |                           |
| Lotto E (Torre) | mq 601,87            | mq 3.900,00            |                           |
|                 | <b>mq. 7.032,17</b>  | <b>mq 19.979,00</b>    | <b>mq 17.800,00 circa</b> |

## Parametri 3° stralcio

| lotti   | Superficie fondiaria | Superficie Lorda Utile | Superficie complessiva   |
|---------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| Lotto I | <b>mq 2.089,10</b>   | <b>mq 6.150,00</b>     | <b>mq 5.180,00 circa</b> |

## Destinazioni urbanistiche ammesse

| Funzioni caratterizzanti<br>(consentite sino al 100% della Slu totale) | Funzioni ammesse<br>(consentite sino al 35 % della Slu totale)   |
|--|--|
|  | Ammessi mq 13.880,00 totali<br>Realizzati 1° stralcio mq 3.670,00  |
| Uh Attività ricettive  | Uf Residenza<br>Ufa abitazioni individuali e familiari<br>Ufb abitazioni collettive<br>Ufb1 case dello studente<br>Ufb2 convitti, collegi, conventi<br>Ufb3 residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo<br>Ufb4 residenze temporanee per attività assistenziali |
| Ud Attività direzionali  |  |
| Ug Attività commerciali  |  |

|  |  |
|--|--|
| Uea1 Esercizi non alimentari medio piccoli con Sv compresa tra 400 e 800 mq  |  |
| Uea2 Esercizi alimentari medio piccoli con Sv compresa tra 800 e 1500 mq   |  |
| Uea3 Esercizi non alimentari medio piccoli con Sv compresa tra 800 e 1500 mq   |  |
| Ugb Esercizi per la ristorazione<br>Ugc Attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria<br>Ugd terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali<br>Uge Artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali |  |

Il PRU nel suo complesso è inoltre ritenuto idoneo per strutture commerciali medio-piccole alimentari e non, per una SLU complessiva pari a mq. 6.970, di cui già realizzati nel I° Stralcio 1.600 mq.

## 2. VARIANTE URBANISTICA – TERMINI E CONDIZIONI

(art. 5.2 NTA PUA)

Qualsivoglia eventuale ipotesi di variante dovrà perseguire l'intento di portare a compimento un'area altrimenti incompleta, abbandonando le previsioni pianificatorie che tengono conto di uno scenario di veloce deterioramento del mercato immobiliare per alcuni degli usi previsti in favore dell'insediamento di usi e assetti che abbiano maggior riscontro sul mercato attuale.

**Qualunque ipotesi di variante al piano dovrà essere sottoposta preventivamente agli uffici comunali competenti e configurata nel rispetto delle dotazioni complessive del PRU, avendo quale riferimento di stato di fatto i contenuti della Delibera G.C. 485/2018 avete ad oggetto "Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)"**

### 2a. Varianti alle destinazioni d'uso e Slu corrispondenti

**Non determina variante al PUA il cambio di destinazione d'uso che rientri nelle funzioni ammesse dalla Scheda Norma di riferimento.**

| <b>DESTINAZIONI D'USO</b><br>(riferimento Scheda Norma A2 di POC) | <b>STATO DI FATTO NORMATIVO</b>   | <b>IPOTESI DI VARIANTE</b><br><b>ULTERIORI DESTINAZIONI AMMESSE DA</b><br><b>SCHEDA NORMA</b>   |
|---|---|---|
| CARATTERIZZANTI<br>(> 65%)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ug Attività commerciali</li> <li>- Ud Attività direzionali</li> <li>- Uea1 Esercizi non alimentari medio piccoli con Sv compresa tra 400 e 800 mq</li> <li>- Uea2 Esercizi alimentari medio piccoli con Sv compresa tra 800 e 1500 mq</li> <li>- Uea2 Esercizi alimentari medio piccoli con Sv compresa tra 800 e 1500 mq</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uh Attività ricettive</li> <li>- Ugb Esercizi per la ristorazione</li> <li>- Ugc Attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria</li> <li>- Ugd terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali</li> <li>- Uge Artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali</li> </ul> |
| AMMESSE<br>(< 35%)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf Residenza</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ufa abitazioni individuali e familiari</li> <li>- Ufb abitazioni collettive</li> <li>- Ufb1 case dello studente</li> <li>- Ufb2 convitti, collegi, conventi</li> </ul>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ufb3 residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo</li> <li>- Ufb4 residenze temporanee per attività assistenziali</li> </ul> |
|--|--|---|

**Per ogni destinazione d'uso in variante al Piano resta fermo l'obbligo della verifica e del reperimento dei parcheggi pertinenziali come richiesti dalla normativa vigente.**

8

| <b>SUPERFICIE LORDA UTILE (Slu)</b> | <b>STATO DI FATTO NORMATIVO</b>                     | <b>IPOTESI DI VARIANTE</b>   |
|-------------------------------------|---|--|
| CARATTERIZZANTI<br>(> 65%)          | mq 31.130,00<br>Realizzati 1° stralcio mq 13.861,00 | <p><i>Le Slu previste per i singoli lotti ed edifici potranno variare in più o in meno a condizione di non oltrepassare la quota complessiva di Slu consentita e di rispettare i limiti previsti per le funzioni caratterizzanti e quelle ammesse dalla Scheda Norma.</i></p> <p><i>La possibilità di trasferimento di Slu può essere concessa previa cessione della Slu mediante asseveramento della proprietà nel caso sia la stessa per entrambi i lotti/edifici interessati, ovvero mediante presentazione di dichiarazione notarile (atto registrato e trascritto) se i proprietari sono diversi.</i></p> |
| AMMESSE<br>(< 35%)                  | mq 13.880,00<br>Realizzati 1° stralcio mq 3.670,00  |  |

**Resta vincolante il numero di piani utili riportati negli elaborati di riferimento - Variante 2018 (Delibera G.C. 485/2018) - che determinano SLU.**

## 2b. Varianti alla configurazione planivolumetrica

| IMPOSTAZIONE PLANIVOLUMETRICA | ELEMENTI VINCOLANTI        | ELEMENTI CHE POSSONO COMPORTARE VARIANTE SE SUPPORTATI DA MOTIVAZIONI TECNICHE E PREVIA INTERLOCUZIONE CON GLI UFFICI DELL'A.C.  |
|-------------------------------|----------------------------|--|
| CONFORMAZIONE DEI LOTTI       | - Numero massimo dei piani | - <i>Rispetto delle dotazioni territoriali complessive</i><br>- <i>Allineamento dei fronti</i>   |
| SEDI VIARIE E VEICOLARI       |                            | <i>Le modifiche alla configurazione delle sedi viarie e veicolari saranno consentite, purché supportate da motivazioni tecniche nonché dal rispetto degli standard minimi di legge</i> |
| PARAMETRI DI STANDARD         |                            | <i>È consentita la modifica dei quantitativi rispettivi di parcheggio pubblico, urbanizzazioni secondarie e parcheggi privati, purché vengano rispettati i minimi di legge</i>         |

**N.B. Sedi viarie e veicolari – STRALCIO III – Specifiche**

STU area Stazione ha ricevuto un parere del Settore Mobilità e ambiente sulla possibilità di poter rivalutare, eseguito lo Stralcio 1 di PRU, l'effettiva possibilità di via Monte Altissimo di innestarsi sulla via Europa. Con comunicazione successiva il Settore ha evidenziato nello specifico due aspetti progettuali che comporteranno variante ovvero:

- a. Richiede di non prevedere alcun innesto sulla via Europa ritenendo che il tratto di via Monte Altissimo debba considerarsi un accesso carrabile/pedonale privato a servizio degli edifici/autorimesse appartenenti allo Stralcio 3;
- b. Salvo il mantenimento della rotatoria già esistente sulla via Trento, che la porzione di via Monte Altissimo (est) ad essa prospiciente sia oggetto di una completa riqualificazione a mezzo della riconfigurazione degli spazi di soste e con il mantenimento dell'attuale possibilità di inversione di marcia.

## 2c. Convenzione attuativa

L'eventuale acquirente, unitamente agli altri proprietari delle aree ricomprese nel PRU, dovrà farsi carico di intraprendere con il Comune di Parma un percorso finalizzato alla ridefinizione e/o conferma degli accordi urbanistici pregressi, con esclusione di quanto già contenuto all'articolo 7 comma 7.3, della Convenzione tra Comune di Parma e Area Stazione relativamente ai contributi a favore del Comune di Parma in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, il cui contenuto si riporta di seguito in via esemplificativa:

- a) dovrà essere corrisposto il residuo degli oneri di urbanizzazione secondaria (corrispondente alle opere non realizzate dalla Società) per un importo pari al 75% dei quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche);
- b) dovrà essere corrisposto l'intero ammontare del costo di costruzione dei nuovi edifici, calcolato sulla base del computo metrico estimativo degli interventi da realizzare, comprendente pertanto anche tutte le opere di completamento pertinenziali ubicate al di sotto delle aree di urbanizzazione, al netto pertanto delle sole opere strutturali realizzate dalla Società.

L'aggiudicatario del/i futuro/i bando/i di alienazione dovrà sostituirsi alla STU per la progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni, così come previste dal Piano Urbanistico Attuativo vigente – fatte salve richieste di variante che l'Acquirente stesso potrà presentare all'Amministrazione comunale - relative al Lotto acquistato (stralcio II – contributo pubblico euro 10 milioni circa - e/o stralcio III – contributo pubblico euro 3 milioni circa), tramite l'accesso ai finanziamenti pubblici erogati all'uopo dal Comune di Parma, nel rispetto delle norme pubblicistiche in materia di appalto di opere pubbliche (a tal riguardo è in corso di modifica la Convenzione vigente, sottoscritta tra Comune di Parma ed Area Stazione, atta a trasferire all'acquirente delle aree l'onere di progettazione/realizzazione delle aree godendo dei contributi pubblici). Ad avvenuta relativa ultimazione e collaudo, l'Acquirente dovrà retrocedere (cessione gratuita) in favore del Comune di Parma le aree oggetto di Opere di Urbanizzazione. Sarà altresì facoltà dell'acquirente, previo l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi, realizzare parcheggi pertinenziali interrati posti al di sotto delle Opere di Urbanizzazione pubbliche. In tale fattispecie dovranno essere cedute al Comune di Parma le sole opere di urbanizzazione di soprasuolo (dal manto di impermeabilizzazione delle strutture – questa esclusa - in su), rimanendo nella titolarità dell'acquirente i parcheggi pertinenziali interrati per i quali, nell'ambito dei succitati finanziamenti pubblici, verrà erogato l'ammontare corrispondente alle sole opere strutturali.

## 2d. Ulteriori elementi di Piano che non comportano variante

Tutti questi ulteriori aspetti, se reinterpretati e modificati in sede di riprogettazione del comparto, non costituiscono variante e non hanno dunque necessità di procedure di assenso:

- È consentita la realizzazione di ulteriori piani interrati di parcheggi interrati - *art. 1.6 NTA PUA*
- Sono consentite modifiche di tracciato degli impianti a rete (U1) – *art. 2.2 NTA PUA*
- Sono consentite modificazioni alla forma e alle aree di sedime degli edifici nel rispetto degli allineamenti dei fronti - *art. 3.1 NTA PUA*
- Gli schemi tipologici non sono ritenuti vincolanti per quanto riguarda numero e taglio dimensionale degli alloggi, distribuzione interna, posizione e numero di aperture - *art. 3.1 NTA PUA*
- È ammessa la modifica delle modalità costruttive - *art. 5.2 NTA PUA*
- È ammessa la modifica all'ubicazione e al numero degli accessi carrai - *art. 5.2 NTA PUA*
- Sono ammesse modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati - *art. 5.2 NTA PUA*
- Le SLU previste per i singoli lotti – Parametri di scheda norma - *art. 5.2 NTA PUA*

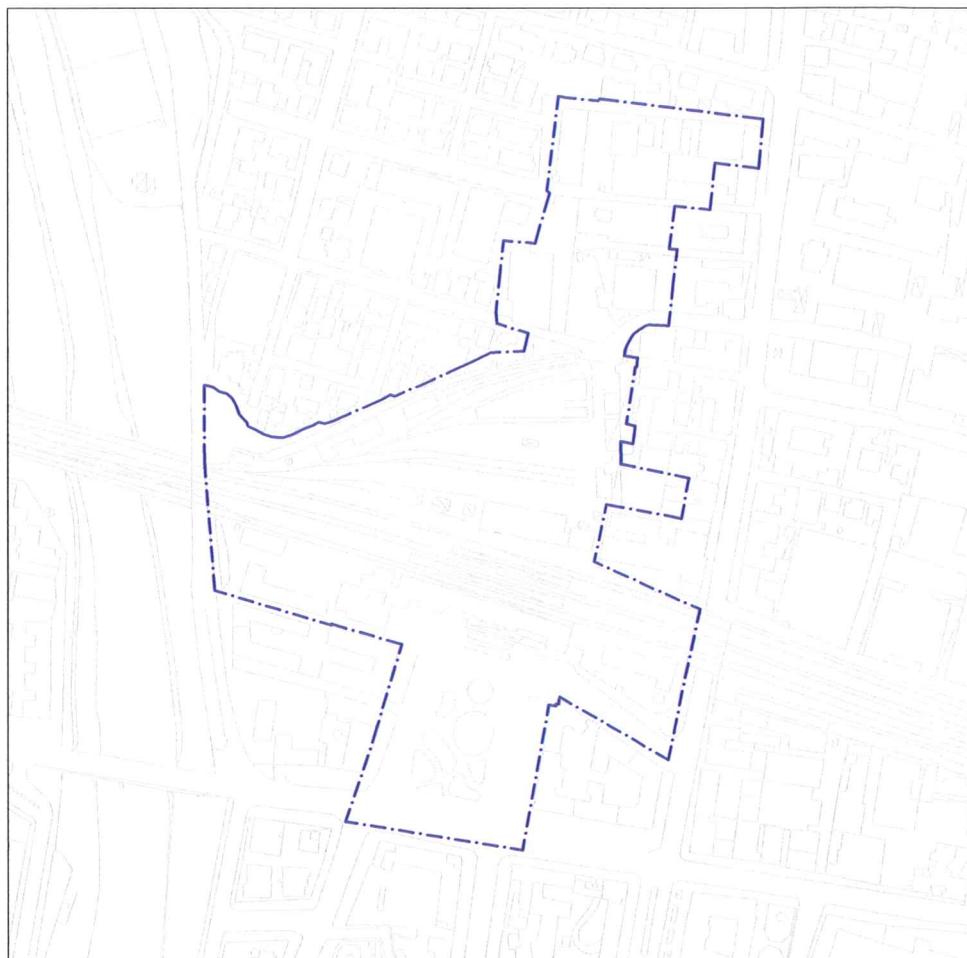
### 3. Allegati

- Scheda Norma di P.O.C. "A2 Stazione FS - Ex Boschi"
  - Norme tecniche di Attuazione del P.U.A.
- Planivolumetrico generale del P.R.U. quale elaborato di P.U.A.
- Planivolumetrico di identificazione degli stralci funzionali

Circoscrizione: 4°

SCHEDA NORMA: N. **A/2**

PARTE I : STATO DI FATTO



c.t.r. n.22

SCALA 1:5.000

Perimetro del comparto



N.B.: In questa scheda non si allega lo schema delle indicazioni di progetto in quanto l'area è inserita in un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)

**Sub ambito di Trasformazione 06 SN1****PARTE I STATO DI FATTO****1. DESCRIZIONI DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA**

L'area è collocata sul bordo nord del centro storico tra la Via Trento e la Via Europa. A sud l'area termina con Viale Bottego, mentre a nord termina con gli insediamenti residenziali di Via Alessandria.

Attualmente l'area è occupata dalla stazione ferroviaria, dai relativi binari morti e da alcuni insediamenti residenziali di frangia.

**2. VINCOLI E PIANI SOPRAORDINATI**

Gran parte dell'area centrale cade nella zona di rispetto ferroviario. L'area è compresa nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. (art. 28 del PTPR).

L'area cade nella zona di rispetto aeroportuale (Lg. 58 del 04.02.1963).

L'area rientra nelle zone territoriali omogenee di tipo B del D.M. 1444/68 e zona D della L.R. 47/78.

Il PSC approvato con atto C.C. n. 46 del 26.3.2007, in coerenza con le previsioni di PTCP, individua l'area quale polo funzionale esistente, identificato dal codice PFE 6b., riferito al Sub ambito di trasformazione 06 SN1.

**3. PRESCRIZIONI DELLA VARIANTE 95**

La parte nord è destinata a zona mista per attrezzature e residenza di tipo B e a zona per attrezzature di quartiere. La parte centrale è destinata a zona ferroviaria mentre a sud è destinata a zona mista per attrezzature e residenze di tipo B e verde pubblico di quartiere.

---

Var. 23 approvazione decreto del Presidente della Provincia di Parma n. 66885 del 28.6.04 pubblicato sul BUR N. 122 del 1.9.04

var.132 adozione atto di C.C. n. 100 del 23.07.08, approvazione atto di C.C. n. 154 del 05.12.08

### 4. DESCRIZIONI DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO.

Il Programma di riqualificazione urbana, tramite il quale si attuano le previsioni della presente scheda norma, nasce dalla necessità di riorganizzare l'area della stazione ferroviaria di Parma, chiamata ad assolvere il ruolo di porta d'accesso della città. Si tratta di un'occasione per la riqualificazione della zona nord della città attraverso il riutilizzo dell'area dismessa dello scalo merci di via Alessandria.

L'elemento portante di questo progetto consiste nella realizzazione di una piazza continua caratterizzata da una lieve pendenza che consenta di sottopassare la via ferrata.

Le funzioni prioritarie di questa piazza vengono di seguito elencate:

- Connessione visiva e funzionale tra le due parti di città attualmente separate dai binari ferroviari;
- Accessibilità sia da nord che da sud alla nuova stazione prevista in corrispondenza dei binari e organizzata come insieme di funzioni commerciali da cui si accede ai binari con scale mobili e ascensori;
- Creazione nella zona a nord di un nuovo spazio connotato da elementi di rappresentatività urbana;
- Individuazione degli spazi necessari per lo stazionamento delle automobili private, dei taxi e degli autobus da prevedersi nell'ambito della prevista rifunzionalizzazione della stazione ferroviaria.

L'attuale stazione viene conservata se pur rivisitata nell'ambito dei nuovi accessi e delle nuove destinazioni; essa diviene perno di un centro di scambio intermodale capace di interconnettere il trasporto su ferro e su gomma, pubblico e privato.

Il presente Programma di riqualificazione urbana comporta necessariamente una riorganizzazione viabilistica della zona che si basa principalmente sul risezionamento e sulla nuova progettazione di un sistema di strade est-ovest (via Brennero, via Bottego, via Monte Altissimo) con funzioni prioritarie di collegamento tra via Europa, via Trento e via Garibaldi.

Ai margini dell'area d'intervento, su Via Trento, via Bottego e P.le Dalla Chiesa, è prevista la realizzazione di una pista ciclabile e pedonale.

## 5. FUNZIONE CARATTERIZZANTE

Attività ricettive (**Uh**)  
Attività direzionali (**Ud**)  
Attività commerciali (**Uga, Uea1, Uea2, Uea3**)  
Attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (**Ug**).

*L'area è inoltre ritenuta idonea per strutture commerciali medio-piccole alimentari e non, per una Slu complessiva = mq. 6.970*

## 6. FUNZIONI AMMESSE

Residenza (**Uf**)

## 7. PRINCIPALI SERVIZI PUBBLICI

Parcheggio di interscambio  
Servizi sociali (**Uia, Uib, Uic, Uid, Uif**)

Funzioni urbane singolari (**Uu3 , Uu4**)

Attrezzature per il servizio di trasporto pubblico (**Uz4**)

## 8. PARAMETRI URBANISTICI

A Sc (superficie complessiva)

mq. 84.210

B slu totale

mq. 40.000 oltre alla Slu esistente sui lotti specificatamente individuati nelle talole di PUA, in quanto oggetto di recupero della consistenza edilizia preesistente

C slu per edilizia sovvenzionata, convenzionata, convenzionata agevolata

mq. 1.000

D Sf teorica =

mq. da planivolumetrico

E aree per servizi pubblici di quartiere:

vedi allegato "Usi del suolo e standard" comprensivi delle attrezzature pubbliche per funzioni urbane e singolari esistenti e di progetto (Uu3 e Uu4), nonché delle attrezzature per il servizio di trasporto pubblico (Uz4).

|   |  |   |
|---|--|---|
| F | opere di urbanizzazione generale:        | come da piano urbanistico attuativo   |
| G | ulteriore dotazione di aree pubbliche:   | Come da progetto di riqualificazione urbana   |
| H | altezza massima ammissibile per edifici: | Come da progetto di riqualificazione urbana e compatibile con le norme aeroportuali |
| I | ulteriore aree funzionali:               | Come da progetto di riqualificazione urbana   |

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

## **9. FUNZIONE URBANISTICA DELLE AREE PUBBLICHE.**

Le aree pubbliche devono dare luogo allo snodo internodale a nord della stazione ferroviaria, direttamente accessibile della Via Europa. Gli spazi pubblici hanno lo scopo di migliorare la connessione est - ovest all'interno della zona di intervento e i collegamenti nord – sud su scala urbana.

## **PARTE III PRESTAZIONI AGGIUNTIVE.**

### **10. IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI.**

L'equipaggiamento vegetazionale deve garantire la quantità minima indicata dal planivolumetrico riguardo alberi e arbusti appartenenti a specie autoctone rispettando le prescrizioni previste per le alberature in fascia di rispetto stradale dal codice della strada. Devono essere conservati gli elementi ambientali di rilievo (alcune alberature esistenti e filari di alberi su via Bottego e di alcune essenze presenti nel Piazzale Carlo Alberto Dalla Chiesa).

### **11. IN ORDINE AGLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E GEOTECNICI.**

La litologia di superficie è costituita prevalentemente da limi e limi argillosi che ricoprono con continuità l'area; tale copertura presenta uno spessore di 4 – 10 m.

La falda principale presenta una direzione generale verso NNE con una quota di circa 17,0 m s.l.m. che porta ad avere una soggiacenza di circa 9.0 – 12.0 m da piano di campagna, possono, in ogni caso, essere presenti nel corpo argilloso piccole falde sospese anche a quote superiori.

La copertura granulometricamente fine presente nell'area evidenzia (prove precedenti) parametri geotecnici ridotti; ne consegue che dovranno essere eseguite dettagliate indagini sulle specifiche aree d'intervento per verificare lo spessore della copertura e la quota di posa delle fondazioni.

Per maggiori dettagli si rimanda ai Pareri di fattibilità esposti in "Relazione Geologica Generale".

### **12. IN ORDINE AGLI ASPETTI DELL'IMPATTO ACUSTICO.**

Per l'attuazione dell'intervento è richiesta la predisposizione di una apposita valutazione dell'impatto acustico.

**STU**  
area stazione



# P.R.U. "STAZIONE F.S. EX BOSCHI"

VARIANTE P.U.A.

**NORME URBANISTICHE**

**A 08**

Data: Luglio 2016

Emesso da: Christian Manfrini Architetto

Identificazione File: PRUFS VPUA A 08\_05 NTA.pdf

Progettista Coordinatore  
Consulente o Collaboratore

Prof. Arch. Oriol Bohigas

**MBM** Arquitectes

Josep Martorell; Oriol Bohigas  
David Mackay; Oriol Capdevila  
Francesc Gual

D'Appolonia S.p.A.

Studio Associato di Ingegneria MRS

VIA Ingegneria S.r.l.

Arch. Massimo Basile  
Arch. Floriana Marotta

Arch. Giovanni del Boca

Ing. Marco Petrolini

Arch. Christian Manfrini

Ing. Maurizio Ghillani

Proprietà - AREA STAZIONE - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A.

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - AREA STAZIONE F.S. EX BOSCHI

PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE COMPRESSE TRA VIA BOTTEGO E VIA BRENNERO



### COMUNE DI PARMA ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

SINDACO: FEDRICO PIZZAROTTI  
SEGRETARIO GENERALE: RITA ALFIERI  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA: MICHELE ALINOVÌ  
SERVIZIO: PIANI DI RIQUALIFICAZIONE settore PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
DIRETTORE: ING. DANTE BERTOLINI  
  
PROGETTISTA COORDINATORE ATI: PROF. ARCH. ORIOL BOHIGAS  
PROGETTISTI: ASSOCIAZIONE TEMPORANEA D'IMPRESE

#### **MBM** Architectes

Josep Martorell  
Oriol Bohigas  
David Mackay  
Oriol Capdevila  
Frances Gual

#### D'APPOLONIA S.p.A.

Studio Associato di Ingegneria MRS  
VIA Ingegneria S.r.l.

Ing. Marco Petrolini  
Ing. Maurizio Ghillani

Arch. Christian Manfrini  
Arch. Giovanni del Boca

## TITOLO I

### CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA di RIQUALIFICAZIONE URBANA

#### **art. 1.1 - Dati generali del Programma di Riqualificazione urbana**

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

Le disposizioni e le previsioni contenute nel presente programma di riqualificazione si applicano fino alla realizzazione di tutte le opere e gli interventi previsti dal P.R.U. e comunque per un arco temporale non superiore a quanto previsto nell'Accordo di Programma sottoscritto il 29 aprile 2004 tra "Regione Emilia- Romagna", "Provincia di Parma", "Comune di Parma" e "Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A." ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 24 maggio 2004 cui è seguito il Decreto del Presidente della Provincia del 28.09.2004 e pubblicato sul BURER del 01.09.2004 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

L'intervento di riqualificazione è subordinato al rispetto dei vincoli come riportati nell'elaborato grafico D03-PLANIMETRIA DI PROGETTO CON NUMERAZIONE DEI LOTTI E VINCOLI.

### art. 1.3 - Dati quantitativi del Programma di Riqualificazione urbana

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>superficie del comparto da SCHEDA NORMA</b> (Sc)               | mq 84.210           |
| <b>superficie del comparto REALE</b> (Sc)                         | mq 84.264,78        |
| <hr/>   |                     |
| <b>superficie lorda utile da SCHEDA NORMA</b> (Slu)               | mq 40.000           |
| <b>esistente</b>  | mq 5.010            |
| <b>TOTALE</b>   | <b>mq 45.010</b>    |
| funzioni caratterizzanti (Ug,Ud, Uea1, Uea2, Uea3, Uh) $\geq$ 65% |                     |
| funzioni ammesse (Uf) max 35%                                     |                     |
| <b>superficie lorda utile di PROGETTO</b> (Slu)                   |                     |
| funzioni caratterizzanti (Ug,Ud, Uea1, Uea2, Uea3, Uh)            | mq 31.130           |
| funzioni ammesse (Uf)   | mq 13.880           |
| <b>TOTALE</b>   | <b>mq 45.010</b>    |
| <b>superficie fondiaria di PROGETTO</b> (Sf)                      | <b>mq 14.510,95</b> |

#### CALCOLO DEGLI STANDARDS:

##### U1 - Parcheggi pubblici

|                  |                  |                 | <b>RICHIESTI</b>      | <b>PROGETTO</b>          |
|------------------|------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| Ud-Ug-Uh-Uea     | 40 mq/100 mq Slu | = 0,40 x 26.120 | = mq 10.448           |                          |
| Esistenti        | 40 mq/100 mq Slu | = 0,40 x 5.010  | = mq 2.004            |                          |
| Uf               | 1,2 mq/10 mq Slu | = 0,12 x 13.880 | = mq 1.665,6          |                          |
| <b>TOTALE U1</b> |                  |                 | <b>= mq 14.117,60</b> | <b>&gt; mq 11.129,31</b> |

##### U2 - Interesse comune, verde attrezzato e spazi pubblici

|                       |                  |                 | <b>RICHIESTI</b>      | <b>PROGETTO</b>          |
|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| Ud-Ug-Uh-Uea          | 60 mq/100 mq Slu | = 0,60 x 26.120 | = mq 15.672           |                          |
| Esistenti             | 60 mq/100 mq Slu | = 0,60 x 5.010  | = mq 3.006            |                          |
| Uf                    | 7,5 mq/10 mq Slu | = 0,75 x 13.880 | = mq 10.410           |                          |
| <b>TOTALE U2</b>      |                  |                 | <b>= mq 29.088,00</b> | <b>&lt; mq 33.018,95</b> |
| <b>TOTALE U1 + U2</b> |                  |                 | <b>= mq 43.205,60</b> | <b>&lt; mq 44.148,26</b> |

##### Ulteriori opere di urbanizzazione:

|        |              |
|--------|--------------|
| Strade | mq 18.948,87 |
|--------|--------------|

**SUPERFICIE AREE PUBBLICHE DA PROGETTO (U1+U2+Strade) =**

**mq 63.097,13**

Si specifica che la superficie di parcheggio pubblico di progetto corrisponde ad una superficie pari a 5.388,82 mq per la parte fuori terra e ad una superficie complessiva virtuale pari a mq. 5.625,00, valutata sul parametro di 25 mq/posto auto, per la parte interrata per un totale complessivo di mq 11.129,31.

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

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

**aree per la viabilità**

**aree per attrezzature tecnologiche**

**parcheggi pubblici**

**parcheggi privati**

**verde pubblico**

**superficie fondiaria per nuova edificazione**

**superficie fondiaria destinata al recupero edilizio**

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

**Usi Ricettivi (Uh)**

**Usi Direzionali (Ud)**

**Usi Commerciali (Uga, Uea1,Uea2,Uea3)**

**Attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ug)**

**mq 31.130,00**

**Usi residenziali (Uf)**

**mq 13.880,00**

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

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

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

##### **A. DOCUMENTI GENERALI**

- A 01 TITOLO DI PROPRIETA'
- A 02 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- A 03 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- A 04 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- A 05 RELAZIONE DI VARIANTE AL PUA
- A 06 SCHEDA DATI

- A 07 SCHEMA CONVENZIONE
- A 08 NORME URBANISTICHE
- A 09 PARERI ENTI

#### **B. ASPETTI AMBIENTALI**

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

#### **C. RILIEVI**

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

#### **D. PROGETTO ARCHITETTONICO**

- D.01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- D.02 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON DESTINAZIONE DELLE AREE
- D.03 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON NUMERAZIONE DEI LOTTI E VINCOLI
- D.04 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI
- D.05 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI
- D.06.a PLANIMETRIA DI PROGETTO - STANDARDS URBANISTICI
- D.06.b PLANIMETRIA DI PROGETTO - INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE
- D.07 PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO TERRA
- D.08 PLANIMETRIA DI PROGETTO - COPERTURE
- D.09 SEZIONI E PROFILI
- D.10 ELEMENTI DI ARREDO URBANO
- D.11 PLANIVOLUMETRICO – RENDERING

#### **E. PROGETTO RETI TECNOLOGICHE**

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

#### **F. ELABORATI ECONOMICI**

- F. 01 QUADRO ECONOMICO

#### **art. 1.5 - Lotti edificabili**

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

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

| LOTTE | Sf<br>SUPERFICIE FONDIARIA | Slu<br>CONSENTITA | Slu Esistente<br>Slu Servizi Pubblici | Slu<br>TOTALE    |
|-------|----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|
| AD    | 3.352,29                   | 4.919,00          | 3.660,00                              | 8.579,00         |
| C     | 3.078,01                   | 7.500,00          |                                       | 7.500,00         |
| E     | 601,87                     | 3.900,00          |                                       | 3.900,00         |
| F+G   | 4.047,71                   | 17.531,00         |                                       | 17.531,00        |
| I     | 2.089,10                   | 6.150,00          |                                       | 6.150,00         |
| L     | 1.169,97                   |                   | 1.350,00                              | 1.350,00         |
| M     | 172,00                     |                   |                                       | 0,00             |
|       | <b>14.510,95</b>           | <b>40.000,00</b>  | <b>5.010,00</b>                       | <b>45.010,00</b> |

#### art. 1.6 - Parcheggi privati

Nell'ambito del programma di riqualificazione urbana, la superficie minima da destinare a parcheggi privati, determinata ai sensi dell'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989 n. 122 ammonta a mq 13.503,00; il progetto prevede complessivamente mq 19.232,07 di parcheggi privati sotterranei.

La planimetria di progetto (Tav. D 05) contenente l'individuazione dei parcheggi pertinenziali ha valore puramente indicativo, atto a dimostrare il più ampio soddisfacimento dello standard richiesto dalla disciplina commerciale.

La verifica di conformità circa il dimensionamento minimo della dotazione di parcheggi pertinenziali sarà effettuata in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi, in ragione della puntuale definizione degli usi previsti, delle SLU di progetto e delle relative S. di vendita.

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

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

#### Parcheggi privato-pertinenziali

|                 |                                | RICHIESTI                  | PROGETTO            |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Ud-Ug-Uh-Uea-Uf | 3 mq/10 mq Slu = 0,30 x 45.010 | = mq 13.503                |                     |
|                 | <b>TOTALE</b>                  | <b>= mq 13.503,00 &lt;</b> | <b>mq 19.232,07</b> |

Nel caso vengano previste le destinazioni d'uso commerciali, per le quali siano richieste ulteriori dotazioni pertinenziali, esse saranno consentite solo qualora risultino verificati i parcheggi pertinenziali come richiesti dalla normativa. In ragione delle peculiarità urbane dell'area, degli obiettivi progettuali, dei reciproci accordi assunti con atto di Convenzione del 16.1.2007 tra Comune di Parma e STU Area Stazione, è consentita la realizzazione di autorimesse private, singole o collettive, a soddisfacimento delle dotazioni pertinenziali richieste dalla Legge 122/89 nonché dal Rue vigente, anche ubicate al di sotto delle aree pubbliche e di viabilità.

## TITOLO II

### OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

#### **art. 2.1 - Opere di urbanizzazione**

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

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

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

Il progetto si compone di tre stralci di cui il primo è già stato realizzato, quindi gli elaborati grafici di PUA riportano l'"as-built" delle reti realizzate nel primo stralcio completandolo con le infrastrutture necessarie al secondo ed al terzo stralcio.

Gli schemi degli impianti definiti nelle tavole di PUA rappresentano, tranne per quelle che illustrano il primo stralcio, 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 (IREN, ENEL, TELECOM....).

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

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

In linea generale le reti tecnologiche sono descritte come segue:

#### **1) Rete di distribuzione idrica e del gas**

La rete per la distribuzione di gas metano sarà realizzata in bassa pressione con tubazione in Ø200 PE100SDR11S5 che si allaccia al primo stralcio già realizzato e alla tubazione presente su via Trento.

La rete acquedotto sarà realizzata in acciaio Ø200 in continuità al primo stralcio già realizzato e alla tubazione presente su via Trento.

La posa delle condotte avverrà su sede stradale, lungo i tracciati saranno costruiti tutti gli impianti necessari al corretto funzionamento dell'impianto:

- valvole a sfera di intercettazione nei diametri opportuni;
- giunti dielettrici e relative paline per la protezione catodica in corrispondenza degli organi di intercettazione;
- contro tubi di protezione per ogni attraversamento di fossato, canale o rio e per ogni attraversamento stradale.

Saranno rispettate le richieste del gestore delle reti di derivazione principale. Tutti i materiali utilizzati nella costruzione della condotta gas (tubi, pezzi speciali, guarnizioni, grassi, apparecchiature, vernici, ecc.) destinati a venire in qualsiasi modo a contatto con il fluido trasportato dovranno rispettare esattamente i disposti del D.M. del 24/11/84 relativo alle "Norme di sicurezza..." e più in generale essere conformi alla normativa vigente in merito al loro utilizzo.

Tutti i materiali utilizzati nella costruzione della condotta acqua (tubi, pezzi speciali, guarnizioni, grassi, apparecchiature, vernici, ecc.) destinati a venire in qualsiasi modo a contatto con il fluido trasportato dovranno rispettare esattamente i disposti delle circolari del Ministero della Sanità n° 33 del 27 aprile 1977 e n° 102 del 2 dicembre 1978 e più in generale essere conformi alla normativa vigente in merito al loro utilizzo a contatto con acqua potabile.

Saranno rispettate tutte le disposizioni del D.M. del 12/12/85 relativo alle "Norme tecniche relative alle tubazioni".

Tale rispondenza sarà testimoniata da apposita certificazione rilasciata dai produttori dei rispettivi materiali, in assenza di tali certificazioni la D.L. non accetterà i relativi materiali.

Le reti di distribuzione dovranno alimentare il comparto garantendo la dotazione calcolata secondo letteratura. Le reti saranno costruite e posate per soddisfare le esigenze previste da progetto. Non sono previsti particolari usi industriali con impiego di acqua e gas all'interno di un ciclo produttivo. Prestazioni e dimensionamento: la portata gas e acqua è stata determinata sulla base di normali consumi desunti da letteratura e verificati dalla esperienza.

La progettazione è stata effettuata interamente con riferimento alle norme di buona tecnica e alla letteratura disponibile. Il tracciato delle tubazioni è stato studiato sulla base delle reti esistenti di derivazioni e della distribuzione dei lotti all'interno dell'area.

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

## **2) Rete acque nere**

La realizzazione delle condutture della rete delle acque nere è prevista con condotte in PVC serie pesante con bauletto in sabbia, interrotti da camerette dotate di esalatori.

Le acque nere del primo stralcio sono già state realizzate, quelle del secondo stralcio sono collettate con tubazioni Ø 200 che vengono raccolte in un Ø 400 su via Brennero per poi recapitare al collettore esistente di via Sassari, mentre il terzo stralcio recapita in via Europa.

## **3) Rete acque bianche**

Il primo stralcio è già stato realizzato e recapita, mediante tubazione in pressione, nel torrente Parma.

Il progetto di secondo stralcio prevede la realizzazione di una rete per la raccolta delle acque meteoriche per l'area di progetto che recapita, a seguito del parere IRETI rilasciato in data 10 Febbraio 2016 con Prot. Nr. RT 005769 e protocollato in entrata al Comune di Parma in data 14 Marzo 2016, nel collettore esistente in Via Trento scaricando in gravità e prevedendo una vasca di laminazione appositamente dimensionata sotto via Brenta in prossimità dell'incrocio con Via Trento in area pubblica

La rete di progetto è costituita da tubazioni del diametro variabile tra DN 250 e DN 800 con pendenze minime variabili tra lo 0,2% e l'1%.

Saranno posizionate idonee camerette di ispezione e caditoie di raccolta delle acque stradali.

Il terzo stralcio (Via Monte Altissimo Ovest e lotto I), vista la modesta entità, recapita nella fognatura esistente su via Europa.

## **4) Rete di distribuzione dell'energia elettrica**

La rete elettrica del primo stralcio già realizzata e funzionante viene collegata al secondo stralcio, il quale prevede la demolizione della cabina a torre posizionata nello spigolo dell'area ex-Boschi (già demolita) e la sua sostituzione con una cabina MT/BT 4x6,5x 3(H) m

Le tubazioni di progetto saranno in PVC con diametro  $\phi$ 160 per la linea di media tensione e  $\phi$  125 per quella di bassa tensione. Le polifore per la distribuzione della linea dell'energia elettrica saranno realizzate tenendo conto delle specifiche dettate dall'Ente erogatore (AEMD/IREN) e comunque in conformità a quanto verrà specificato nei particolari costruttivi. Le tubazioni dovranno essere posate ad una distanza minima di ml. 0,50 dalle tubazioni acqua e gas e ad una distanza minima di ml. 0,30 dalle tubazioni Telecom. Il tracciato è stato preventivamente concordato con AEMD/IREN.

## **5) Rete di teleriscaldamento**

La rete prevede la prosecuzione delle tubazioni posate per il primo stralcio all'interno del secondo stralcio mediante doppio tubo DN300, mentre il lotto I del terzo stralcio si allaccia alla rete già presente in piazzale Dalla Chiesa.

Per gli allacci sono previsti opportuni pozzetti di derivazione.

Sono previste opere per la posa tubazioni teleriscaldamento, tubazioni telecontrollo, saracinesche intercettazione; predisposizione attacchi all'interno dei lotti (sottocentrali escluse).

La rete di teleriscaldamento sarà di fatto interamente interrata; le tubazioni saranno di tipo preisolato ad alta resistenza meccanica e grado di isolamento termico e tali da sopportare una temperatura massima di 140 °C.

Sarà inoltre predisposto un sistema di supervisione in grado di rilevare eventuali perdite di acqua. Il sistema sarà di tipo resistivo, in grado di rilevare la presenza di umidità all'interno dell'isolamento termico e tale da consentire l'identificazione di vari livelli del valore ohmico dello stesso; sarà composto da n° 2 conduttori che

corrono nella schiuma poliuretana che costituisce l'isolante con cui è riempita l'intercapedine tra la tubazione interna in acciaio e il tubo guaina esterno in polietilene.

Saranno previste lavorazioni speciali quali compensatori assiali e/o compensatori ad omega e idonee metodologie di posa, in modo da compensare le dilatazioni della tubazione che hanno luogo a fronte di variazioni di temperatura del fluido trasportato, il loro numero e la loro posizione deve essere calcolato in sede di progetto costruttivo.

L'appaltatore dovrà provvedere a redigere il progetto costruttivo da fare approvare alla D.L.

Le valvole di intercettazione, la cui ubicazione e numero è definita nella planimetria della rete, sono del tipo a sfera speciali per teleriscaldamento per temperatura max di 140 °C, PN 25 con estremità calibrate e smussate per saldature di testa idonee per essere interrate e con cavi di allarme interni alla schiuma di poliuretano.

#### **6) Rete di distribuzione della linea telefonica**

La linea telefonica verrà realizzata con una doppia tubazione Ø 125 mm e 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. Gli stacchi alle utenze vengono realizzati con 2 tubi corrugati Ø 63 mm oppure con un Ø 125 mm. I pozzetti prefabbricati in cls avranno dimensione 90x70 cm e 80x125 cm con chiusino carrabile in ghisa.

L'allaccio alla rete esistente avverrà in su via Trento e sarà in continuità con la rete del primo stralcio.

#### **7) Rete di distribuzione delle fibre ottiche**

La rete fibre ottiche verrà sviluppata lungo lo stesso tracciato della linea telefonica. La rete sarà eseguita con tubazioni costituite da un tubo PVC Ø 125 e due tritubi Ø 50 mm PEAD. Analogamente alla rete della linea telefonica la polifora dovrà essere posizionata ad almeno cm 30 dalla tubazione della rete elettrica e ad una distanza minima di cm 100 dalla tubazione del gas. I pozzetti prefabbricati in cls avranno dimensione 90x70 cm e 80x125 cm con chiusino carrabile in ghisa.

L'allaccio alla rete esistente avverrà in su via Trento e sarà in continuità con la rete del primo stralcio.

#### **8) Rete di distribuzione dell'illuminazione pubblica**

La rete di illuminazione pubblica è stata progettata tenendo come riferimento le prescrizioni del DM 37/08 la Norma UNI 10819 e la Legge Regionale dell' Emilia Romagna in materia di inquinamento luminoso.

I lavori da eseguire possono essere così identificati:

**a.** fornitura e posa in opera dei quadri di comando e protezione degli impianti di illuminazione pubblica costituiti da un regolatore di tensione elettronico alloggiato all' interno di una carpenteria in vetroresina a valle di quale saranno cablati gli interruttori di protezione delle linee uscenti; le caratteristiche delle apparecchiature da installare sono rilevabili dagli schemi elettrici di progetto. Il controllore elettronico di potenza consente di programmare la riduzione della potenza e del flusso luminoso notturno o in condizioni definite dal conduttore dell' impianto, in modo da ottenere un risparmio di energia elettrica senza ridurre la uniformità dell' illuminamento. L'apparecchiatura prevista consente inoltre l' accensione dell' impianto a tensione ridotta in modo da limitare le sollecitazioni alle lampade e la corrente di spunto. L'apparecchiatura impiegata sarà rispondente alla Norma CEI EN 60439-1 ed alle Norme in vigore per quanto concerne la compatibilità elettromagnetica.

**b.** realizzazione delle linee di distribuzione ai complessi illuminanti con impiego di cavo FG7R-0,6/1 kV posato in tubazioni di PVC a doppia parete posate in scavo predisposto. Per la derivazione dalle dorsali di distribuzione saranno impiegati giunti per cavi unipolari con muffola in gomma in pezzo unico chiusa da mollette in acciaio inox e riempita di resina epossidica bicomponente. Per la derivazione al complesso illuminante dovrà essere mantenuta la sezione di cavo della dorsale di distribuzione.

**c.** installazione dei complessi illuminanti come rilevabile dalla planimetria di progetto aventi le seguenti caratteristiche:

- il corpo dell'apparecchio sarà realizzato in lamiera di acciaio di spessore 15/10, di forma squadrata regolare, ricavato da un unico pezzo e saldato sugli angoli. Verniciato a polveri poliestere previo trattamento di cataforesi che garantisce la perfetta aderenza della vernice e la protezione contro la corrosione;

- Il vetro di chiusura sarà esteso quanto l'intera faccia inferiore, temperato e di spessore 5 mm, incernierato sul davanti e serrato al corpo tramite 4 godroni inox;

- tra corpo e vetro è interposta una guarnizione al silicone a sezione rettangolare appositamente sagomata per garantire la tenuta alla polvere e all'acqua. Grado di protezione IP 65;

- i componenti elettrici, a marchio IMQ, saranno posizionati su piastra, rimovibile senza utensile, e connessa alla rete di alimentazione e alla portalamпада tramite morsetti sconnettibili a mano.

- Esecuzione in classe di isolamento II con sezionamento automatico all'apertura della piastra porta componenti;

- il riflettore sarà specifico per illuminazione di tipo stradale, di elevato rendimento ottico (superiore all'80 %) con caratteristica cut-off e risponde alle specifiche più restrittive in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso;

- il braccio di sostegno realizzato in tubolare d'acciaio saldato e zincato a caldo. Il supporto permette la regolazione continua dell'inclinazione rispetto al piano stradale del corpo da -20° a 20°;

- il palo è realizzato mediante processo di laminazione a caldo con controllo elettronico ad una temperatura di 700°, da tubi in acciaio S275JR UNI EN 10025 saldati E.R.W. UNI 7091/72; la saldatura longitudinale dei tubi sarà almeno della II° classe a completa penetrazione, senza cordone di saldatura per ottenere una superficie di finitura perfettamente uniforme. Il palo è caratterizzato alla base da un tratto cilindrico di 2500 mm. con diametro 139,7 mm, seguito da due gradualmente restringimenti da 127 mm. della lunghezza di 1500 mm. cadauno, distanziati da un ulteriore tratto cilindrico da 139,7 della lunghezza di 2000 mm, come il tratto terminale. Finitura superficiale tramite trattamento di zincatura a caldo realizzata in conformità UNI EN ISO 1461. Il palo è completo delle seguenti lavorazioni:

- Foro ingresso cavi 186x46mm. posto con mezzeria a mm. 600 dalla base;

- Supporto di messa a terra, saldato al palo, a mm. 900 dalla base, per bullone M12;

- Asola per morsettiera 186x46mm. posta con mezzeria a mm. 1800 dalla base portella in lega di alluminio con guarnizione in gomma antinvecchiante, grado di protezione IP54 e con viti di chiusura in acciaio AISI 304 Morsettiera in doppio isolamento, per cavi ingresso/uscita fino a 2x16mmq. con uno o due porta fusibile per protezione lampada.

d. esecuzione degli scavi, posa delle tubazioni in PVC flessibile a doppia parete, rinfilanco con bauletto di calcestruzzo e rinterro dello scavo secondo le indicazioni riportate nell'elenco prezzi unitari ed eventualmente impartite dalla D.L. Il tracciato è stato preventivamente concordato con IREN.

La scelta dei corpi illuminanti, dettata dalla continuità con il primo stralcio già realizzato e funzionante, ricade sul VENUS, oppure PRIM o similare.

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

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

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

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

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto sulla base degli elaborati facenti parte del PUA 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. D 10 - Elementi di arredo urbano - sono indicati i materiali di pavimentazione e i criteri generali di esecuzione delle opere. Nel dettaglio sono previsti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Elementi di arredo urbano*

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

### **TITOLO III**

#### **PARAMETRI EDILIZI**

##### **art. 3.1 - Parametri edilizi**

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

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

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

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

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

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

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

Le distanze tra gli edifici aventi pareti finestrate dovrà rispettare quanto previsto all'art. 9 del D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968, nonché dall'art. 4.4.1 del RUE vigente (vedi articolo 1.1 delle presenti norme).

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

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

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

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

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

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

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

#### **1. Accessibilità degli spazi esterni**

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

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

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

La pavimentazione di tutti i percorsi pedonali sarà in materiale antisdrucciolevole 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, auto livellamento, bottoneria di comando, segnalazioni sonore e visive) conformi alle prescrizioni citate

### 2.3 Scale

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

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

### 2.4 Autorimesse e cantine

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

## **3. Visitabilità degli alloggi**

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

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

## **4. Adattabilità degli alloggi**

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

## TITOLO IV

### MODALITA' PROGETTUALI E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

#### **art. 4.1 - Elementi tecnologici**

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

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

## TITOLO V

### MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

#### **art.5.1 - Programma attuativo degli interventi edilizi**

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

#### **art. 5.2 - Varianti**

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

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

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

Non comportano variante al P.U.A. la modifica delle modalità costruttive, di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione anche in fase realizzativa qualora ciò derivasse da diverse e più puntuali indicazioni fornite dai Servizi Comunali competenti, concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;

Non comportano variante al P.U.A. la modifica all'ubicazione ed al numero degli accessi carrai e delle cabine elettriche di trasformazione, purché rimanga invariata e comunque garantita la dotazione degli standard pubblici;

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

Non comportano variante al P.U.A. le modifiche relative alla forma e al sedime degli edifici di nuova edificazione purché la soluzione progettuale sia autorizzata e concordata dagli Uffici competenti, sempre nel rispetto delle dotazioni territoriali complessive.

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

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

Le Slu previste per i singoli lotti ed edifici possono variare in più o in meno, ma comunque nel rispetto dei parametri complessivi stabiliti dal PUA, coerentemente alle previsioni della Scheda Norma A2 e nel rispetto comunque dei parametri e degli usi stabiliti dalla stessa, senza che ciò determini variante al PUA e comunque a condizione di non oltrepassare la quota complessiva di Slu consentita e di rispettare i limiti previsti per le funzioni caratterizzanti e quelle ammesse dalla Scheda Norma. La possibilità di trasferimento di Slu può essere concessa previa cessione della Slu mediante asseveramento della proprietà nel caso sia la stessa per entrambi i lotti/edifici interessati, ovvero mediante presentazione di dichiarazione notarile (atto registrato e trascritto) se i proprietari sono diversi.

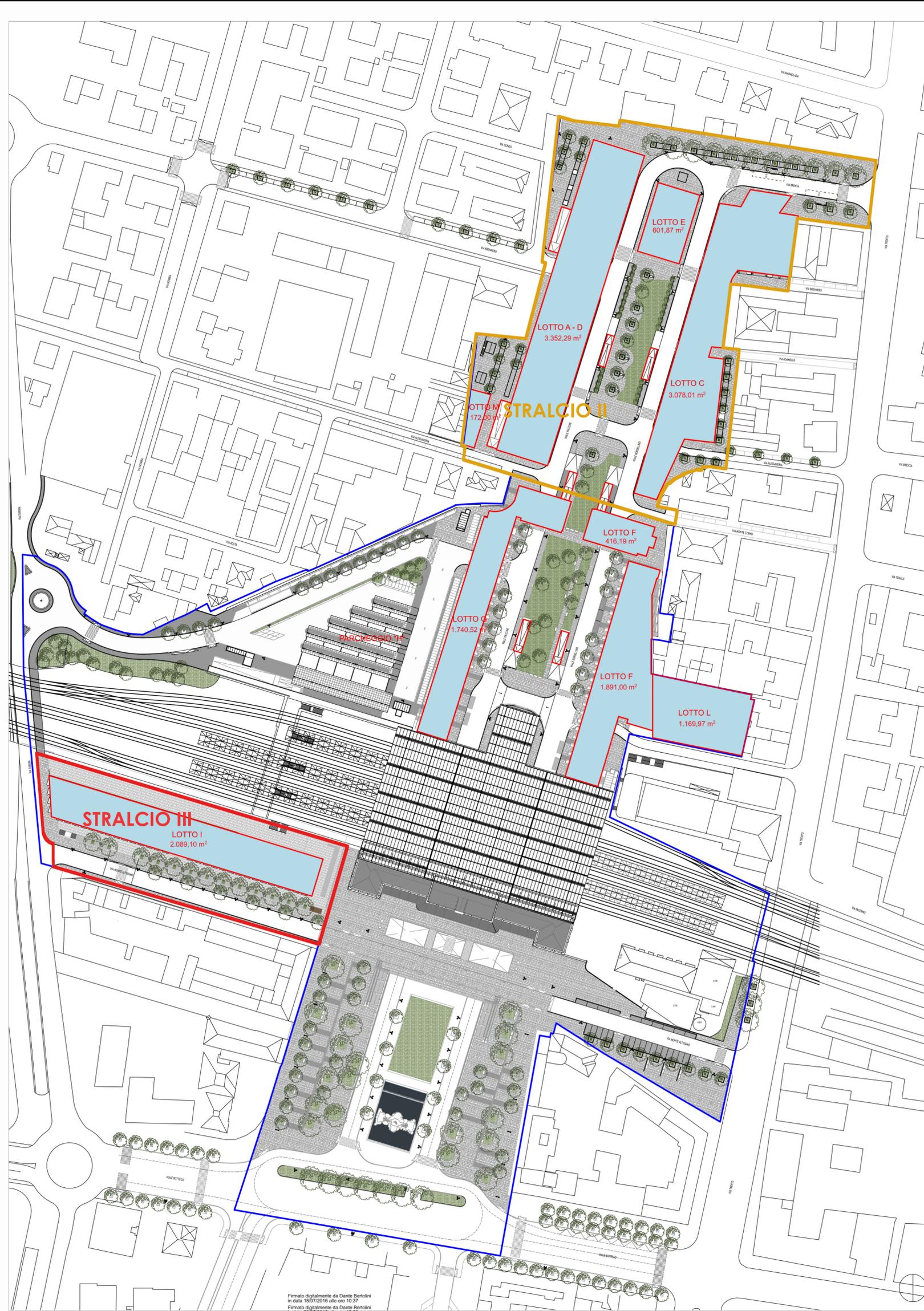
Non costituirà, inoltre variante al PUA, la nuova collocazione del Monumento a Bottego.

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

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

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





**LEGENDA**

- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERIMETRO AREE PRIVATE (RAMPE AUTORIMESSE)
- INDIVIDUAZIONE LOTTI
- PAVIMENTAZIONE PUBBLICA
- VERDE PUBBLICO

**LOTTE EDIFICABILI**

| LOTTE         | SUPERFICIE FONDARIA | SLU CONSENTITA   | SLU ESISTENTE SLU Servizi Pubblici | SLU Totale       |
|---------------|---------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| AD            | 3.352,29            | 4.919,00         | 3.660,00                           | 8.579,00         |
| C             | 3.078,01            | 7.500,00         |                                    | 7.500,00         |
| E             | 601,87              | 3.900,00         |                                    | 3.900,00         |
| F+G           | 4.047,71            | 17.531,00        |                                    | 17.531,00        |
| I             | 2.089,10            | 6.150,00         |                                    | 6.150,00         |
| L             | 1.169,97            |                  | 1.350,00                           | 1.350,00         |
| M             | 172,00              |                  |                                    | 0,00             |
| <b>TOTALE</b> | <b>14.510,95</b>    | <b>40.000,00</b> | <b>5.010,00</b>                    | <b>45.010,00</b> |



VARIANTE P.U.A.

**PLANIMETRIA DI PROGETTO CON DESTINAZIONE DELLE AREE**

|  |   |
|--|---|
| Scala: 1:1000                            | <b>D 02</b>                                   |
| Data: Marzo 2016                         |   |
| Emesso da: Christian Manfrini Architetto | Identificazione File: PPRUFS VPUA D 02_03.pdf |
| Progettista Coordinatore                 | Prof. Arch. Oriol Bohigas                     |
| Consulente o Collaboratore               |   |
| <b>MBM Arquitectes</b>                   |   |
| Josep Martorell; Oriol Bohigas           | D'Appollonia S.p.A.                           |
| David Mackay; Oriol Capdevila            | Studio Associato di Ingegneria MRS            |
| Francesc Gual                            | VIA Ingegneria S.r.l.                         |
| Arch. Massimo Basile                     |   |
| Arch. Floriana Marotta                   |   |
| Arch. Giovanni del Boca                  | Ing. Marco Petrolini                          |
| Arch. Christian Manfrini                 | Ing. Maurizio Ghillani                        |

Firmato digitalmente da Dante Bertolini  
in data 18/07/2016 alle ore 10:37  
Firmato digitalmente da Dante Bertolini  
in data 22/07/2016 alle ore 16:56

Proprietà - AREA STAZIONE - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A.