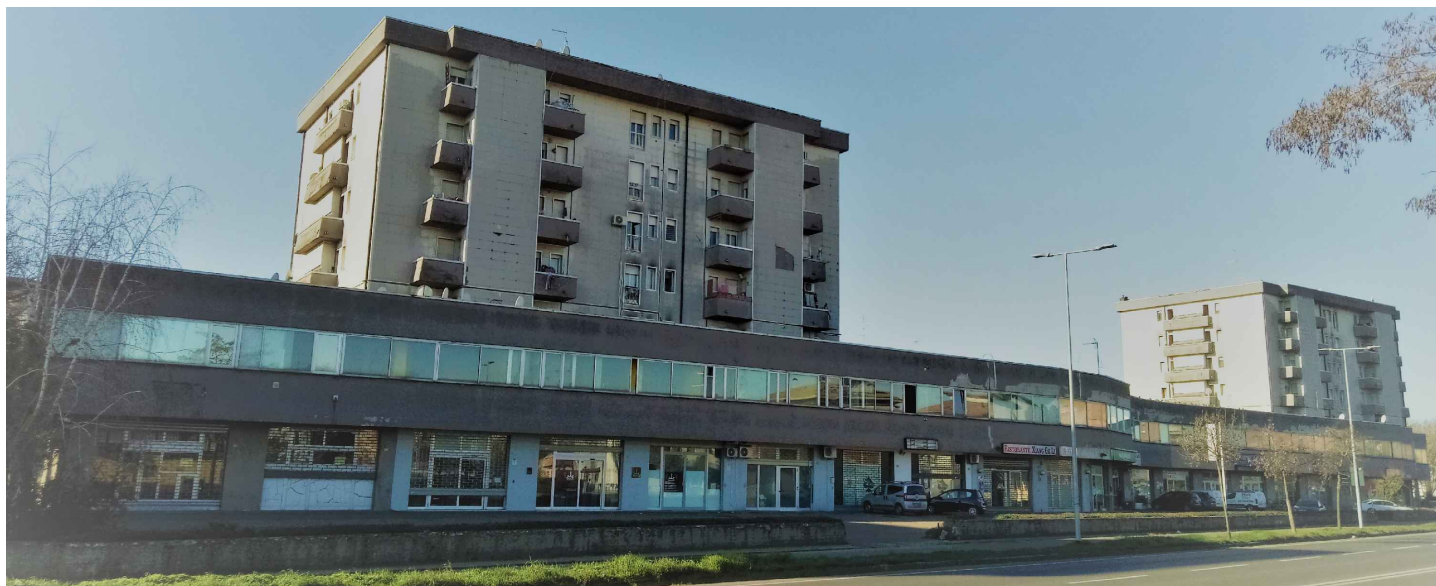


COMMITTENTE:

Comune di Carpi



PIANO DI RECUPERO DEL BISCIONE Via Unione Sovietica, Carpi (MO)



Comune di Carpi



SINDACO
Alberto Bellelli

ASSESSORE URBANISTICA - EDILIZIA
PRIVATA - RICOSTRUZIONE - AMBIENTE -
SMART CITY
Riccardo Righi

DIRIGENTE DEL SETTORE S4 -
PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA'
URBANA - EDILIZIA PRIVATA
Renzo Pavignani

RESPONSABILE SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
Attilio Palladino

ISTRUTTORI TECNICI E AMMINISTRATIVI
Sara Marri
Donatella Dotti



SEDE LEGALE
Via Galileo Galilei 220 - 41126 Modena - Italy
Tel. +39 059 35 65 27 Fax. +39 059 35 60 87
info@politecnica.it www.politecnica.it

TECNICO PROGETTISTA
arch. Maria Cristina Fregni

PROGETTISTA INFRASTRUTTURE
ing. Stefano Ripari

TEAM DI PROGETTO
arch. Anna Giusti
ing. Arianna Guerrini

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

01

XX

NT01

1 0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
01	001_XXNT01_10_5125	5125	-	A4

5

3

1

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
	EMISSIONE	30/11/2022	A. Guerrini	A. Giusti	MC. Fregni



COMUNE DI CARPI

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PIANO DI RECUPERO DEL "BISCIONE"**

Norme Tecniche di Attuazione

INDICE

PREMESSA	4
ART. 1_ QUADRO URBANISTICO E ATTUATIVO GENERALE	4
ART. 2_ CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME E FINALITÀ DEL PRU	4
ART. 3_ ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRU	7
ART. 4_ GERARCHIA DELLE FONTI.....	8
ART. 5_ INTERVENTI, DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICO / EDILIZI	8
ART. 6_ ELEMENTI STRUTTURALI, INVARIANTI E FLESSIBILITÀ AMMESSE	10
ART. 7_ PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE	10
ART. 8_ INDIRIZZI PROGETTUALI.....	11
ART. 9_ MODALITÀ DI ATTUAZIONE, STRALCI FUNZIONALI, MODIFICHE AL PIANO.....	14
ART. 10_ VALIDITA' ED EFFICACIA	15
ART. 11_ NORME FINALI	15

PREMESSA

Le presenti Norme di Attuazione regolamentano gli interventi recupero e ristrutturazione edilizia nell'ambito del Piano di Recupero Urbano (PRU) di iniziativa pubblica su aree di proprietà pubblica e privata, ricadenti nell'ambito di rigenerazione urbana "PRU1" così come individuato negli elaborati grafici del PRG vigente, a seguito di variante specifica minore n. 49 al PRG vigente, approvata con deliberazione del C.C. n. 123 del 16/12/2021.

Il "cuore" strategico del PRU è rappresentato dal complesso edilizio del "Biscione", tuttavia per il suddetto ambito le presenti Norme di Attuazione prevedono un intervento complessivo comprendente non solo il complesso immobiliare, ma anche le relative aree esterne condominiali e gli spazi pubblici circostanti la cui riqualificazione contribuisce a una migliore integrazione del complesso immobiliare con il contesto del quartiere in cui è situato. Infatti l'obiettivo generale del PRU è quello di indirizzare interventi progettuali sia sul patrimonio edilizio esistente, sia sul sistema di accessibilità, della sosta e degli spazi aperti volti a migliorare la fruibilità, la qualità morfologica e la permeabilità dell'area con il tessuto urbano circostante confermando prescrizioni e vincoli del PRG vigente.

ART. 1_ QUADRO URBANISTICO E ATTUATIVO GENERALE

L'area oggetto di PRU è stata individuata con Variante specifica n.49 al PRG vigente, redatta ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c) della L. r. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle disposizioni stabilite ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017, come area da assoggettare a rigenerazione urbana per l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana. Tale variante è stata approvata al fine di dar corso all'attivazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (di seguito PIERS) di cui al Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 e alla successiva predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo con apposizione di vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'immobile. Dal punto di vista normativo, per tale ambito la variante ha ritenuto opportuno inserire nel CAPO IV - Città da Riqualificare l'art. 52 finalizzato a disciplinare l'attuazione del PIERS mediante uno strumento attuativo preventivo costituito dal Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica (o atto equivalente) nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla L. 5 agosto 1978 n. 457.

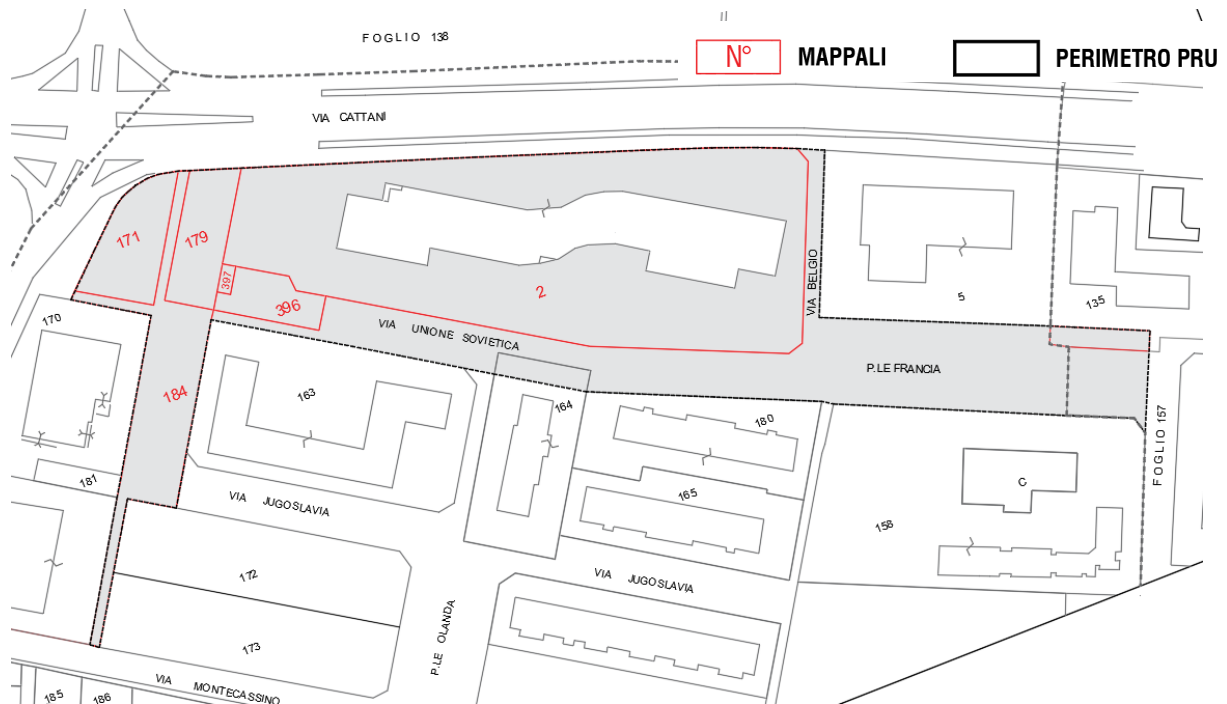
ART. 2_ CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME E FINALITÀ DEL PRU

2.1 Area oggetto d'intervento

L'area ricompresa nel perimetro di PRU è individuata catastalmente ai Fogli 157 e 158 del Comune di Carpi per un totale di mq 20976.

Foglio	Particelle (n)	Proprietà	Area (mq)
158	2	Il complesso immobiliare comunemente denominato "il Biscione" è identificato catastalmente alla Particella 2 del foglio 158. Esso sotto i profili giuridici costituisce un condominio poiché la proprietà è suddivisa fra una vasta pluralità di soggetti, sia persone fisiche che persone giuridiche.	10.624
	171	Pubblica	899

Foglio	Particelle (n)	Proprietà	Area (mq)
	179		788
	184		1703
	396		483
	397		43
157	135 (parziale)		220
		Via Unione Sovietica e Piazzale Francia	5990
158	164 (parziale)	Già sede stradale di Via Olanda – Via Unione Sovietica – Via Jugoslavia – obbligo di cessione come da convenzione di lottizzazione registrata a Carpi 11/03/1970 N. 3047 – Mod. II – Vol. 128	226
TOTALE			20976



Planimetria catastale con perimetrazione dell'ambito oggetto di PRU

2.2 Consistenza urbanistica

L'ambito di PRU ricade completamente all'interno del Territorio Urbanizzato del Comune di Carpi, classificato come "TU - Residenziale" e ricadente nella "Città Consolidata", prevalentemente in "Tessuti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo", così come individuati da Tavola PS2 Azionamento del Territorio Comunale. In parte l'ambito di PRU ricomprende verde e parcheggi pubblici, disciplinate all' art.74 dello stesso testo normativo. Ai sensi dell'art 43 suddetto, nei "Tessuti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo" sono ammessi interventi edilizi sull'esistente fino al raggiungimento dell'indice UF=0,85 mq/mq.

Gli usi ammessi da normativa vigente sono: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U4/1a, U6/1. Nello specifico:

U1/1 Abitazioni residenziali

Gli edifici di abitazione comprendono oltre agli alloggi, intesi in senso stretto, anche gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.) gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco dei bambini, lavanderie condominiali, ecc.) e le autorimesse private. E' ammessa la presenza di affittacamere, bed & breakfast come da L.R. 11 del 25/6/99.

U1/2 Residences e abitazioni collettive

I residences e le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case per studenti, foresterie, ecc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni, ai sensi della legislazione di riferimento.

U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

Attività commerciali svolte in esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq. Appartengono a questa categoria sia gli esercizi singoli, sia quelli aggregati (gallerie commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato) a condizione che nessuno degli esercizi, considerato singolarmente, superi la dimensione dei 250 mq. Riguardano sia il settore alimentare che quello non alimentare; l'uso può comprendere, per assimilazione, gli esercizi multiservizio (art. 10 D.Lgs 114/98). Il commercio di vicinato è considerato una destinazione d'uso ammessa nelle zone prevalentemente residenziali, in particolare negli ambiti urbani della città da consolidare e negli ambiti da riqualificare.

U2/2 Medio piccole strutture commerciali di vendita

Attività commerciali svolte in strutture con superficie di vendita superiore a 250 mq. ed inferiore a 1500 mq. Si distinguono in:

U2/3 Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo e comunque con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici

U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico

In questa categoria sono ricompresi gli uffici e studi professionali, i servizi alla persona, gli sportelli bancari, i servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato. Si intendono, dunque, le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono considerati funzionali a tali usi gli organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi, locali per campionari e spazi tecnici.

U2/5 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende le attività artigianali che sono rivolte al consumatore finale. Le attività artigianali di servizio alle imprese sono da assimilarsi all'uso U4/1.

U2/6 Attrezzature sociali, sanitarie culturali e sedi istituzionali e rappresentative

Vengono considerate in questo uso le attrezzature dei servizi sociali considerate come standard urbanistici (servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi), le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale (servizi per anziani e giovani, centri civici e sociali, uffici postali, ambulatori, laboratori per analisi cliniche ecc.), le attrezzature culturali (centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, biblioteche, sale per incontri e dibattiti) e le attrezzature politico - istituzionali (sedi politiche, amministrative e sindacali, uffici periferici dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale).

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto, e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio, nonché di bar, ristoranti, mense, locali per riunione e per attività associative, ecc. L'esecuzione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonea documentazione di impatto acustico come previsto dall'art. 8 della L.447/95.

U6/1 Alberghi e Motel

Le attività ricettive qui individuate si riferiscono a pensioni, ad alberghi, motel ed a strutture di significativa rilevanza territoriale per quantità di stanze e posti letto offerti. Ci si riferisce sia alle parti ricettive vere e proprie, sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.), sia agli spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.).

2.3 Finalità del PRU

Coerentemente agli obiettivi del PRG previsti per questi ambiti (valorizzazione e riqualificazione dei tessuti esistenti, con particolare riferimento agli spazi pubblici e di uso pubblico, potenziamento dell'accessibilità e della mobilità interna, ricucitura con gli spazi aperti e pubblici esistenti), e col PIERS, il PRU è finalizzato a: equilibrare la funzionalità urbanistica dell'ambito in cui si inserisce il complesso edilizio oggetto di intervento;

- rinnovare la qualità edilizia dell'organismo edilizio;
- dare equilibrio alla composizione sociale nel contesto residenziale – terziario;
- miglioramento sismico del complesso edilizio;
- ridurre il carico insediativo ed urbanistico, anche se in minima parte, attraverso l'accorpamento e la ristrutturazione di più miniappartamenti;
- contenere il consumo energetico e delle risorse naturali del territorio;
- riconvertire alloggi privati in edilizia residenziale sociale;
- accrescere la dotazione di funzioni residenziali attraverso l'insediamento di destinazioni socialmente utili agli abitanti del complesso ed al quartiere.

ART. 3_ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRU

Sono elaborati costitutivi del PRU i seguenti:

1. *Relazione illustrativa e previsione di spesa;*
2. *Stralcio dello strumento urbanistico vigente;*
3. *Estratto catastale;*
4. *Piano particellare;*
5. *Schema di Convenzione;*
6. *Norme tecniche di attuazione;*
7. *Stato di fatto – Planimetria generale;*
8. *Stato di fatto – Pianta piano interrato e piano terra;*
9. *Stato di fatto – Pianta piano primo e piano secondo;*
10. *Stato di fatto – Pianta piano terzo e piano quarto;*
11. *Stato di fatto – Pianta piano quinto e piano sesto;*
12. *Stato di fatto – Pianta piano copertura;*
13. *Stato di fatto – Prospetti e sezioni;*
14. *Stato di fatto della rete elettrica, rete idrica e gas, rete fognaria;*
15. *Documentazione fotografica;*
16. *Planimetria aree esterne e destinazioni urbanistiche;*
17. *Progetto di rifunzionalizzazione- piastra e servizi;*
18. *Progetto di rifunzionalizzazione - Tipologie abitative PIERS – Pianta Piano secondo e terzo;*
19. *Relazione geologica, sismica e valutazione vulnerabilità strutturale;*
20. *Planimetria di inquadramento e viste;*
21. *Progetto di rifunzionalizzazione - Tipologie abitative PIERS – Pianta Piano Quarto e Piano Quinto;*
22. *Progetto di rifunzionalizzazione - Tipologie abitative PIERS– Pianta Piano Sesto e Piano Copertura;*
23. *Valsat;*

24. *Stima valore mercato unità immobiliari non residenziali;*
25. *Stima valore mercato unità immobiliari residenziali;*
26. *Analisi strutturale.*

ART. 4_ GERARCHIA DELLE FONTI

Gli interventi da attuarsi nel perimetro del PRU sono assoggettati alle vigenti disposizioni normative e regolamentari e all'art.52 del PRG. L'attuazione del piano avviene nel rispetto degli indici e della normativa funzionale del tessuto di appartenenza, così come indicato dal suddetto articolo.

In ipotesi di contrasto tra le previsioni degli atti predetti, si osserverà la seguente gerarchia delle fonti a valere quale principio generale per la interpretazione delle presenti Norme tecniche di Attuazione e ferma restando l'applicazione del principio di specialità:

- disposizioni di legge;
- disposizioni aventi natura regolamentare;
- disposizioni del Piano Regolatore Generale.
- disposizioni del Regolamento Edilizio.

ART. 5_ INTERVENTI, DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICO / EDILIZI

Il PRU interviene su area integralmente urbanizzata e si propone di:

- riqualificare e riconvertire ad usi abitativi e sociali circa il 50% delle unità immobiliari della piastra terziaria, dislocate prevalentemente al piano primo; in particolare, si prevede la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione delle unità immobiliari da destinare a servizi alla persona e ad attività collettive quali sala studio, co-working, sala wifi o per didattica a distanza;
- attivare, durante la fase di cantierizzazione, una portineria sociale al piano terra;
- rifunzionalizzare a verde ed orti urbani ad uso condominiale la copertura piana della piastra, prevedendo la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento;
- acquisire e riqualificare almeno 55 abitazioni delle 90 complessive, dislocate tra il piano secondo e il piano sesto delle due torri, pari a circa il 60% della porzione abitativa da convertire a edilizia residenziale sociale (senior housing, alloggi per giovani coppie, ecc.), anche con interventi di accorpamento tra più alloggi al fine di una maggiore vivibilità per nuclei famigliari di maggiori dimensioni e forme di co-housing;
- riqualificare le aree pertinenziali condominiali e riqualificare e realizzare opere di urbanizzazione secondo le prescrizioni e gli indirizzi di cui agli articoli 7 e 8;

L'intervento, per quanto attiene la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà assoggettato alla disciplina normativa e regolamentare vigente al momento della realizzazione dell'intervento e potrà sfruttare la disponibilità di spazi aperti e fruibili presenti all'interno del comparto PRU come dotazione idonea.

Il PRU individua quali opere di urbanizzazione primaria (U1): la riorganizzazione del sistema della sosta esistente; la realizzazione e valorizzazione di percorsi pedonali e ciclabili interni al comparto, come definiti nell'elaborato relativo (elaborato grafico "Planimetria di inquadramento e viste"); la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni aggregative interne al comparto (elaborato grafico "Aree esterne e destinazioni urbanistiche").

Dimensionamento	Previsioni PRU
Perimetro Comparto PRU	20976 mq
Superficie Fondiaria	10.624 mq
Altezza massima	7 piani fuori terra
Parcheggi pertinenziali (P1)	2.592 mq
Parcheggi pubblici (P2)	2.491 mq

Il presente PRU prevede la realizzazione di 2491 mq di parcheggi pubblici/ad uso pubblico e 2592 mq di parcheggi ad uso privato. I posti auto saranno da collocare in massima parte nelle aree idonee specificate nell'elaborato "Planimetria aree esterne e destinazioni urbanistiche" e da reperire tramite un accurato ridisegno degli spazi a raso interni al comparto di intervento. La realizzazione degli spazi di sosta dovrà essere attuata con materiali e tecniche che favoriscano il massimo drenaggio naturale delle acque. Nelle zone di sosta si dovrà tendere a salvaguardare il più possibile le alberature preesistenti. Oltre all'ombreggiamento del parcheggio dovrà essere garantita anche una buona mitigazione del suo impatto visivo.

Per il calcolo dei parcheggi si farà riferimento alla "Tabella USI" di cui agli artt.21-22-23-24-26 del PRG:

21.01 U1/1 Abitazioni residenziali

- **Parcheggi privati (p1):** 10 mq/ 35 mq. SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** intervento diretto (1mq/6mq SC) o piano attuativo (1mq/4mq SC)

22.01 U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

SC< (o uguale) 150 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 1posto auto/100 mq*SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** (1mq/10mq SC)

SC>150 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 1posto auto/50 mq*SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** (1mq/4mq SC)

22.04 U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

SC< (o uguale) 150 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 1 posto / 100 mq. SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** 1 mq /10 mq SC

SC>150 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 10 mq / 50 mq. SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** 1mq / 4 mq SC

22.04 U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico

SC< (o uguale) 250 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 1 posto / 100 mq. SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** 1 mq /10 mq SC

SC>250 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 10 mq / 100 mq. SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** 1mq / 10 mq SC

22.06 U2/6 Attrezzature sociali, sanitarie culturali e sedi istituzionali e rappresentative

SC< (o uguale) 250 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 1 posto / 100 mq. SC
- **Parcheggi pubblici (p2):** 1 mq /10 mq SC

SC>250 MQ

- **Parcheggi privati (p1):** 10 mq / 100 mq. SC

- **Parcheggi pubblici (p2):** 1 mq / 10 mq SC

Il PRU prevede inoltre la realizzazione dotazioni – spazi e attrezzature di interesse collettivo quali a servizi alla persona e ad attività collettive (Uso U2/6) da collocare prioritariamente nella piastra a servizi (piano primo) nella quantità indicata nell'elaborato "019_OUB002_10_5125_Planimetria aree esterne e destinazioni urbanistiche"

Funzioni da art.21-22 NTA del PRG		Piano		Su (mq)	Sa (mq)	Sc (Su+60%Sa) (mq)	Dotazioni	
							Parcheggi privati P1 (mq)	Parcheggi pubblici P2 (mq)
U1/1	residenziale	2		910	260	1.067	305	267
		3			2.065	1.239	354	310
		4		903	169	1.004	287	251
		5		899	166	999	285	250
		6		895	166	994	284	249
		6		889	164	987	282	247
		tot			4.496	2.990	6.290	1.797
U2/1	commerciale	PT	>150mq	2.040	22	2.053	411	513
		P1	>150mq	394	28	412	82	103
		tot		2.434	51	2.465	493	616
U2/4	terziario diffuso	P1	>250mq	1.671	0	1.671	167	167
		tot		1.671	0	1.671	167	167
U2/6	attrezzature di interesse collettivo	PT	>250mq	418	0	418	42	42
		P1	>250mq	929	0	929	93	93
		tot		1.347	0	1.347	135	135
							2.592	2.491

Tabella di calcolo delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati

ART. 6_ELEMENTI STRUTTURALI, INVARIANTI E FLESSIBILITÀ AMMESSE

Ferme restando le quantità e i dimensionamenti di cui al precedente articolo, si precisa che sono ammissibili lievi modifiche senza che le stesse costituiscano variante al piano come definite all'art. 9.

ART. 7_PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

La conformazione morfologica dell'area, la sua localizzazione e le linee di indirizzo generale assunte dall'Amministrazione Comunale hanno determinato le seguenti prescrizioni urbanistiche per la realizzazione dell'intervento:

- I percorsi esistenti dovranno essere valorizzati in un'ottica di miglioramento e completamento del sistema ciclopedonale di quartiere. In particolare dovranno essere resi sicuri e facilmente riconoscibili soprattutto laddove contribuiscano a dare continuità ai tragitti casa-scuola all'interno del quartiere.
- Il ridisegno degli spazi e la riorganizzazione della sosta in relazione alla piastra commerciale al piano terra del Biscione dovrà essere volta a garantire una maggiore permeabilità pedonale e una maggiore caratterizzazione dello spazio al fine di valorizzare il fronte su Via Cattani Sud.

- Nell'ambito della progettazione esecutiva delle parti pubbliche si dovrà avere attenzione alla ridefinizione delle infrastrutture stradali e verdi esistenti. In particolare, occorrerà verificare:
 - le possibilità di riorganizzazione della sosta lungo il tratto stradale di via Unione Sovietica e nelle aree di Piazzale Francia e piazzale di Via Jugoslavia compresi nel perimetro di PRU per il reperimento dei posti auto di urbanizzazione - da attribuire sia alle attività preesistenti, che alle nuove previsioni;
 - l'apertura, sul fronte di Via Belgio, di una importante accessibilità pedonale-ciclabile in quanto principale collegamento nord-sud, o potenziare gli attraversamenti esistenti.

Per quanto attiene il layout del complesso edilizio e delle aree esterne, dovrà essere garantita una progettazione unitaria e coordinata, che assicuri: uniformità di tipologia edilizia e di linguaggio architettonico delle facciate, per quanto attiene le coperture, i materiali di finitura, l'attacco a terra e il rispetto dimensionale, tipologico e architettonico dell'affaccio sullo spazio pubblico, miglioramento sismico dell'edificio e raggiungimento classe energetica A1.

In generale gli interventi previsti all'interno del perimetro di PRU dovranno essere progettati nell'ottica di garantire una migliore integrazione dell'area di intervento nel contesto circostante: in coerenza con il PUMS, dovranno mirare a potenziare le infrastrutture della mobilità dolce e in generale a migliorare la fruibilità dell'ambito di intervento in una prospettiva di potenziale ampliamento dell'"isola ambientale" attualmente individuata nel quadrante a nord di Via Cattani. Con "isola ambientale" è da intendersi (così come definita da PUMS) come un'area con una dimensione rionale, un'ambiente sostenibile predisposto per essere percorso per lo più in bicicletta, dove la dimensione del quartiere è potenziata al massimo anche attraverso attività di piccolo commercio, servizi, spazi pubblici frequenti e di qualità.

- In relazione al punto precedente, l'area interna al comparto dovrà essere a prevalente circolazione ciclabile e pedonale.
- I parcheggi pubblici saranno da collocarsi prevalentemente lungo i fronti strada e i piazzali già destinati a parcheggio esistenti.
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere ricavati all'interno delle superficie fondiaria del complesso condominiale, prioritariamente in interrato.
- L'accessibilità carrabile interna al comparto privato del complesso immobiliare non è consentita, fatte salve le necessità di accesso alle autorimesse e ai parcheggi, carico e scarico merci e per motivi di emergenza.
- Dovrà essere verificata la possibilità di localizzare una fermata del trasporto pubblico a servizio dell'area per favorire al massimo l'utilizzo del trasporto pubblico.
- I principali accessi carrabili (privati) dovranno essere previsti su Via Cattani a nord e su Via Unione Sovietica a sud e dovranno servire esclusivamente per accedere ai parcheggi pertinenziali.

ART. 8_INDIRIZZI PROGETTUALI

I seguenti punti costituiscono indirizzi per la progettazione delle aree esterne condominiali e pubbliche dell'intervento:

a) Dare continuità e omogeneità ai percorsi pedonali esistenti

Messa a sistema e riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti e di progetto e realizzazione di una segnaletica orizzontale coordinata.

In particolare dare continuità ai percorsi:

- tra Via Unione Sovietica e Via Montecassino;
- tra Via Unione Sovietica e Via Bollitora Interna;
- tra l'area verde a ovest del complesso immobiliare e il nuovo sistema di spazi pubblici ai suoi piedi;
- tra il percorso pedonale di Via Belgio, il proseguimento di Via Belgio verso sud e Piazzale Francia.

b) Abbattere le barriere architettoniche esistenti

Rimozione del muretto che costeggia le aree pertinenziali dell'edificio lungo Via Cattani Sud e Via Unione Sovietica per garantire maggiore porosità tra aree pertinenziali del complesso edilizio e spazi pubblici di quartiere circostanti.

c) Riorganizzare il sistema della sosta

Riorganizzazione del sistema della sosta esistente, privilegiando un assetto compatto e lineare lungo i fronti principali dell'edificio e favorendone l'accesso direttamente dalla viabilità principale: Via Unione Sovietica da un lato e Via Cattani sud dall'altro. L'obiettivo della riorganizzazione della sosta deve essere quello di ridurre l'uso carrabile delle aree strettamente adiacenti l'edificio e renderle a vocazione prevalentemente se non esclusivamente pedonale:

- prevedere lungo il fronte di Via Unione Sovietica un sistema misto in cui si alternano aree carrabili (strettamente necessarie per accedere alle autorimesse o per alcune manovre necessarie quali il carico/scarico o la raccolta rifiuti) e aree pedonali, "piazze della socialità" / "salotti di quartiere" attrezzate (aree gioco, arredo urbano, aree verdi – ombreggiate, ecc.);
- La nuova organizzazione della sosta lungo Via Cattani Sud, se necessaria, dovrà massimizzare il piazzale prospiciente il fronte commerciale come una nuova area pedonale e altamente fruibile. Le nuove aree di sosta direttamente accessibili dalla strada saranno alternate ad aree verdi laddove si rendano necessarie per garantire il mantenimento delle alberature esistenti o accompagnate da nuove piantumazioni.

d) Realizzare un'area ad alta vocazione pedonale: nuova "piazza commerciale"

Progettazione lungo il fronte di Via Cattani Sud di un nuovo spazio pubblico a fruizione prevalentemente pedonale, una nuova "piazza commerciale", e previsione della ripavimentazione (parziale sostituzione dell'asfalto con pavimentazione drenante e con materiali ad elevata riflettanza solare), per rendere più piacevole l'ingresso e uscita degli esercizi commerciali, per valorizzarli e favorirne l'estensione e l'esposizione sulle aree esterne alla ricerca di una più efficace interazione con lo spazio pubblico. Inserimento di nuovi elementi di arredo urbano quali panchine, rastrelliere per biciclette, fioriere e alberature. L'arredo urbano sarà coordinato così come in tutta l'area di intervento.

E. Valorizzare la connessione pedonale tra P. Francia e Via Jugoslavia

Realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo Via Unione Sovietica, adeguatamente segnalato e illuminato.

F. Adibire uno spazio comune per la raccolta differenziata

Realizzazione di uno spazio adeguatamente organizzato e accessibile da dedicare alla raccolta differenziata lungo il fronte di Via Unione Sovietica, anch'esso adeguatamente segnalato e illuminato.

G. Riqualificare e valorizzare il verde esistente*

Riqualificazione dell'area verde a ovest dell'edificio, attualmente sottoutilizzata, come area di svago attrezzata. Realizzazione di una nuova area con pavimentazione antitrauma dedicata alla frequentazione di genitori e bambini.

H. Realizzare luoghi della socialità aperti e accessibili*

Individuazione e progettazione di spazi di aggregazione di quartiere, punti attrezzati che invitino alla sosta e alla socializzazione: allestimento con punti wifi, aree di sosta, punti di ricarica elettrica, ecc.... Dotazione in questi spazi di possibilità di utilizzo e facilità d'accesso tali da poterli mettere a disposizione del maggior numero di attività e di utenti, rimozione delle barriere al loro libero utilizzo e promozione della permanenza delle persone, con possibilità di interagire e partecipare a eventi collettivi.

I. Prevedere opere diffuse di *desealing*

Incremento delle superfici permeabili soprattutto laddove si preveda la riorganizzazione dei sistemi di sosta esistenti e il ridisegno degli spazi pubblici.

L. Riqualificare il parcheggio tra Via Unione Sovietica e Via Jugoslavia

Rifacimento dell'asfalto e della segnaletica e riorganizzazione della sosta per incrementare quanto possibile la superficie a verde e la piantumazione di nuove alberature.

M. Ripensare Piazzale Francia come spazio polifunzionale

Riorganizzazione del sistema della sosta per ottenere uno spazio a configurazione flessibile e potenzialmente rispondente a diversi usi, in quanto ridisegnato e attrezzato secondo un layout multifunzionale capace di far coesistere e coniugare fra loro funzioni ed esperienze differenti. Questo spazio, se ripensato, nei momenti di sottoutilizzo potrebbe offrirsi come luogo in cui organizzare eventi culturali e sociali di quartiere. Anche in questo caso la progettazione porrà particolare attenzione all'incremento di superfici permeabili e di nuove alberature laddove possibile.

N. Prevedere un'area filtro tra la viabilità di Via Cattani e la "piazza commerciale"

Previsione di un'area filtro (questa può essere inerbita, può presentare elementi verdi, può essere un elemento altamente fruibile e modularsi così da includere piccole aree di seduta / sosta...)

O. Rimodulare le barriere architettoniche per dare permeabilità pedonale

Valorizzazione pedonale di Via Belgio allargando il marciapiede e rimodulando le barriere architettoniche presenti: abbattimento di porzioni del muretto che costeggia le aree pertinenziali dell'edificio al fine di creare delle aperture e dei passaggi pedonali lungo Via Belgio e garantire maggiore permeabilità pedonale tra Biscione, Via Belgio e Piazzale Francia. La localizzazione delle aperture pedonali sarà mirata e dovrà essere compatibile con il mantenimento delle alberature esistenti.

P. Valorizzare i percorsi pedonali di ingresso all'edificio

Gli ingressi all'edificio saranno resi maggiormente evidenti e accessibili attraverso la valorizzazione di percorsi pedonali adeguatamente segnalati, illuminati e connessi a Via Unione Sovietica

Q. Valorizzare gli attraversamenti pedonali di maggiore rilevanza

La valorizzazione può prevedere di rialzare o evidenziare attraverso interventi di colorazione delle superfici orizzontali alcuni attraversamenti pedonali o intersezioni di particolare rilevanza, quali:

- tra Piazzale Francia e le aree esterne del Biscione;
- tra Via Unione Sovietica e il sottopasso pedonale di Via Bollitora.

I seguenti punti costituiscono indirizzi per la progettazione del complesso immobiliare:

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: portare l'edificio a prestazioni energetiche ottimali riducendo il costo di gestione annuale e dando agli abitanti il dovuto comfort abitativo;

MIGLIORAMENTO SISMICO: l'occasione di intervenire sul complesso fa sì che si debbano soddisfare i requisiti di legge in termini di sicurezza sismica;

ACCORPAMENTO DELLE UNITA' ABITATIVE: attraverso interventi edilizi puntuali volti a dare maggior respiro agli spazi, si mira a favorire l'inclusione sociale e culturale insieme ad una sempre più ampia offerta di servizi per la persona, implementando esperienze di portierato sociale e nuove forme dell'abitare (convivenza/assistenza, case famiglia ecc....).

ART. 9_MODALITÀ DI ATTUAZIONE, STRALCI FUNZIONALI, MODIFICHE AL PIANO

Gli interventi di qualificazione edilizia del complesso del "Biscione"; di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale e spazi per servizi alla persona; di retrofitting delle opere di urbanizzazione previsti dal PRU si attuano mediante progetti di opere pubbliche e idonei titoli abilitativi edilizi, previa apposizione del vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità in riferimento ai beni come individuati nell'elaborato "piano particellare" a cui si rinvia".

I parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione del piano sono quelli riportati nelle presenti norme e negli elaborati grafici costituenti il PRU.

In sede di approvazione del progetto edilizio/esecutivo possono essere apportate lievi modifiche al dello strumento urbanistico attuativo, senza che ciò ne costituisca variante, fatte salve le indicazioni dimensionali e prescrittive di cui ai precedenti articoli e fermo restando il mantenimento dello schema distributivo, degli accessi e del verde con particolare riferimento alla continuità dei percorsi pedonali, alla fruibilità degli spazi pubblici e condominiali e all'allineamento delle alberature e fermo restando quanto indicato nel particellare di esproprio circa le unità immobiliari da acquisire.

Segnatamente non costituiranno variante al piano e saranno comunque realizzabili sulla base del progetto definitivo-esecutivo:

- lievi modifiche alla sagoma dell'edificio per finalità energetiche e di miglioramento della vivibilità degli alloggi;
- variazioni nella ripartizione distributiva delle diverse funzioni ammesse all'interno del PRU, come individuate nei relativi elaborati, purché nel rispetto degli standard delle dotazioni territoriali e della logica d'insieme d'assetto del presente piano;
- modifiche delle opere di urbanizzazione e delle aree esterne purché in linea con le disposizioni di cui agli art. 7 e 8.

Eventuali modifiche delle caratteristiche sostanziali del PRU che in qualche modo ne compromettano la strategia e le finalità che hanno ispirato la formulazione progettuale, potranno essere introdotte seguendo la procedura prevista per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici, fatto salvo quanto previsto dalla normativa di PRG.

Al fine di costituire una efficace interazione fra gli spazi aperti pubblici e pertinenziali e gli spazi costruiti, a fruizione in parte pubblica e in parte condominiale, dovrà essere posta particolare cura alla formulazione di accordi pubblico-privato per costituire una comunità collaborativa (coinvolgimento attivo degli abitanti, condivisione di beni, mutuo aiuto...).

La conformità al presente PRU nonché la stipula/modifica della Convenzione Urbanistica sono requisiti vincolanti per il rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi e per l'approvazione dei progetti di opere pubbliche, anche nel caso che gli interventi procedano in tempi differiti.

In ragione della complessità dell'intervento di rigenerazione e delle risorse necessarie l'attuazione avverrà per stralci funzionali come riportati nell'elaborato "Planimetria aree esterne e destinazioni urbanistiche" e illustrato nella relazione illustrativa "Relazione illustrativa e previsione di spesa".

ART. 10_VALIDITA' ED EFFICACIA

La validità del presente strumento urbanistico è da considerarsi pari a 10 anni a far tempo dalla data di approvazione, ed è efficace nei confronti di ogni soggetto attuatore, pubblico o privato, salvo le norme sovraordinate.

ART. 11_NORME FINALI

Negli elaborati grafici che costituiscono il presente piano, si rimanda alla osservanza del testo normativo del PRG vigente ed alla legislazione urbanistica regionale e statale in materia.