



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

**“APF 5: PARCO DELL'INNOVAZIONE -
OSSERVANZA”,
EX AMBITO “R2 – OSSERVANZA” DEL P.R.G.**

Norme Tecniche di Attuazione

Di seguito vengono allegati il testo **VIGENTE**, quello **COORDINATO** con le modifiche apportate ed il testo in **ADOTTATO**.

Nel testo coordinato le modifiche apportate sono evidenziate come segue:

testo aggiunto: carattere grassetto corsivo **rosso**

testo eliminato: carattere barrato (~~abde~~)

TESTO VIGENTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE E PERIMETRO D'AMBITO

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "R2 – Osservanza", così come perimetrato dal vigente P.R.G., e comprendente le aree già funzionali all'omonimo ex -nosocomio.
2. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio vigenti.

ARTICOLO 2. VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI

1. La rete delle sedi stradali e ciclopedonali, delle piazze e degli altri spazi per la mobilità pubblica sono quelle indicate nelle planimetrie del Piano Particolareggiato. La loro realizzazione e/o risistemazione è subordinata ad un complessivo progetto definitivo soggetto a Permesso di Costruire.
2. Le piste ciclopedonali devono avere una sezione minima di m 2,50.
3. I nuovi marciapiedi e ogni altro percorso pedonale devono avere una sezione minima di m 1,50.
4. Sono consentite variazioni del tracciato o del sedime in funzione dell'andamento reale del terreno, della presenza di alberature da salvaguardare o di specifiche esigenze tecniche opportunamente motivate.

ARTICOLO 3. PARCHEGGI PUBBLICI

1. Il Piano Particolareggiato individua le aree a parcheggio pubblico scoperto e interrato.
2. Sono parcheggi pubblici **tutti** quelli individuati con le lettere P1, P2, P3 e P4.
3. Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve prevedere parcheggi pubblici scoperti e/o interrati nei Comparti P1, P2, P3, P4 e C per una superficie complessiva non inferiore a 11.000 mq.
4. Eventuali ulteriori parcheggi pubblici da realizzare, nel rispetto del Titolo VIII delle N.T.A. vigenti, potranno essere realizzati nel Comparto E.
5. I parcheggi pubblici riservati ai disabili devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50.
6. Le zone destinate a parcheggio pubblico interrato dovranno essere sottoposte a indagini preliminari archeologiche sistematiche, nonché acquisire il parere della competente Soprintendenza.

ARTICOLO 4. PARCHEGGI PERTINENZIALI E AUTORIMESSE PRIVATE

1. I parcheggi pertinenziali sono realizzati al piano interrato, all'interno dello specifico sedime di massimo ingombro del comparto E di cui alla tavola di progetto C1, per una Set non inferiore al 35 % della Su residenziale. Tali parcheggi sono legati da vincolo pertinenziale agli alloggi.

2. Le autorimesse private sono realizzate al piano interrato, all'interno dello specifico sedime di massimo ingombro dei comparti C, P1 ed E, per una Set complessiva non superiore a 10.000 mq. Tali locali sono spazi di sosta di libera commerciabilità.
3. Ogni progetto di intervento su Comparti di nuova edificazione o su edifici esistenti (in funzione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso o loro variazione) deve dimostrare il rispetto di quanto previsto dalla Tabella 1 di cui al Titolo VIII delle vigenti N.T.A., in relazione a tutte le funzioni già attive e da attuare sulla base del progetto stesso nell'intero ambito, sia in relazione ai parcheggi pubblici che a quelli pertinenziali e fino alla completa realizzazione del presente Piano Particolareggiato.
4. In itinere e in funzione dello stato di avanzamento della realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, per il rispetto di quanto previsto al precedente comma 3, potranno temporaneamente essere identificate e utilizzate anche altre aree, interne all'ambito, idonee al parcheggio degli autoveicoli.

ARTICOLO 5. VERDE PUBBLICO

1. Il progetto per le opere di urbanizzazione conterrà il progetto definitivo del verde pubblico con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione del parco storico nonché all'integrazione con le nuove aree a parco e verde pubblico.
2. La piantumazione avverrà ad una distanza non inferiore a m 1,50 m dai confini delle aree destinate alla viabilità o all'edificazione. Le essenze vegetali da mettere a dimora saranno prevalentemente autoctone, non soggette a colpo di fuoco batterico, non tossiche per frutti, foglie e legno e le cui caratteristiche non impediscano la facile ispezionabilità del luogo.
3. È consentito il ripristino, l'integrazione e la sostituzione delle essenze arboree e arbustive esistenti solo se ammalorate o danneggiate.
4. Gli arredi devono essere tali da minimizzare i danni d'uso e quelli vandalici.

ARTICOLO 6. DEMOLIZIONI

1. È consentita la demolizione dei soli fabbricati individuati nella Tavola C2 del Piano.
2. La demolizione può avvenire per stralci ed è soggetta a idoneo titolo abilitativo, previo assenso della competente Soprintendenza per gli edifici vincolati, nei casi previsti dalla Legge.

ARTICOLO 7. COMPARTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. La nuova edificazione può avvenire esclusivamente all'interno dei singoli Comparti A, B, C, D, E, F, P1 e P2 individuati nella tavola di progetto C1, previa progettazione unitaria del singolo comparto evidenziando l'omogeneità delle soluzioni di finitura.
2. I Comparti di nuova edificazione sono attuati con Permesso di Costruire (previo assenso degli istituti di tutela, ad esclusione degli interventi da effettuarsi in aree esterne al vincolo di tutela) all'interno delle aree di sedime di massimo ingombro individuate nella planimetria di progetto C1 del Piano Particolareggiato, nel rispetto delle quantità e delle tipologie descritte al successivo comma 4.
3. Il retino che individua l'ipotesi di sedime del fabbricato è puramente indicativo.
4. Le tipologie edilizie realizzabili sono le seguenti:
 - **Comparto A**: edificio specialistico su tre piani di cui uno interrato–seminterrato; altezza massima m 13,50;
 - **Comparto B**: edificio specialistico a un piano, altezza massima m 4,50;
 - **Comparto C**: fabbricato specialistico a un piano, altezza massima m 5,00; nel comparto è prevista una nuova piazza di collegamento tra il Centro storico della città e l'ambito

“Osservanza”; nel sottosuolo sono ammessi piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, biglietterie, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.).

- **Comparto D**; edificio specialistico su due piani, altezza massima m 13,50;
- **Comparto E**: edifici a base residenziale in linea fino a 4 piani abitabili fuori terra, con possibilità di realizzare porzioni di edificio con 5 piani abitabili fuori terra, altezza massima m 21,00. Nel sottosuolo sono consentiti piani interrati per autorimesse (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, cantine, etc.).

L’attuazione degli interventi potrà avvenire per stralci funzionali all’interno dei sub-comparti E1, E2 ed E3 come individuati nella tavola di progetto C1.

- **Comparto F**: ampliamento di edificio specialistico fino a quattro piani di cui uno interrato, altezza massima m 13,50;
- **Comparto P1**: in superficie: parcheggio pubblico alberato, verde pubblico e spazi per la mobilità; nel sottosuolo: piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.);
- **Comparto P2**: in superficie: parcheggio pubblico alberato, verde pubblico e spazi per la mobilità; nel sottosuolo: piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.) nonché centrali di teleriscaldamento e di teleraffrescamento, serbatoi di riserva d’acqua, a servizio locale o generale.

Il progetto del Comparto deve prevedere l’utilizzo e la sistemazione della fascia tra l’ambito “R2 – Osservanza” e la Scuola “Rodari” in termini funzionali all’accesso e alla didattica di tale istituto.

5. Ai piani interrati dei Comparti C, E, P1 e P2 è consentita la realizzazione di impianti e cabine tecnologiche a servizio locale o generale.
6. La quota 0,00 di riferimento è quella del marciapiede stradale adiacente ciascun fabbricato.
7. Non è consentito il trasferimento di Su o Set da un Comparto all’altro rispetto alle seguenti tabelle delle superfici massime ammesse:

Comparto	Su abitativa m ²	Set abitativa m ²	N. p.f.t.	Altezza max. m
E	11.500,00	17.000,00	4*	21,00
TOTALE	11.500,00	17.000,00		

Comparto	Su altre utiliz. m ²	Set altre utiliz. m ²	N. p.f.t.	Altezza max. m
A	3.000,00	4.000,00	2	13,50
B	400,00	640,00	1	4,50
C	1.100,00	1.500,00	1	5,00
D	1.000,00	1.300,00	2	13,50
E	4.000,00	5.830,00	4*	21,00
F	700,00	1.000,00	2	13,50
Colleg. pad.	600,00	600,00	1	4,50
Ex serra	200,00	200,00	2	-
TOTALE	11.000,00	15.07015.070,00		

(*) è consentita la possibilità di realizzare porzioni di edificio con 5 piani abitabili fuori terra

8. Le finiture dei nuovi edifici di base residenziale sono quelle previste al successivo art. 14.
9. Ogni edificio deve disporre di un locale (o di un numero di locali pari a quello delle scale condominiali) situato al piano terra o interrato o seminterrato, accessibile anche dall'esterno, di dimensioni pari ad almeno m 5,00 x 2,50 da adibire a spazio tecnico per il servizio di teleriscaldamento e teleraffreddamento.
10. Le superfici a parcheggio di pertinenza devono essere progettate come autorimesse coperte, interrate o seminterrate, per una Set minima pari al 35 % della Su realizzata in ciascun Comparto. Sono considerati piani seminterrati i locali il cui soffitto si trova ad altezza inferiore di m 1,20 rispetto alla quota del marciapiede stradale; in presenza di quote stradali a vari livelli, sono altresì considerati seminterrati i locali che possiedono almeno un lato a quota inferiore o uguale rispetto alla quota del marciapiede stradale più alto. Le autorimesse completamente interrate vanno realizzate all'interno del perimetro di massimo ingombro di cui alla tavola di progetto C1.
11. La dimensione degli alloggi è libera.
12. Le utilizzazioni consentite *per gli edifici del Comparto E* sono:
 - abitazioni ordinarie;
 - attività direzionali e erogazioni di servizi, limitate a:
 - uffici privati e studi professionali
 - commercio al dettaglio, limitato a
 - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
 - medio - piccole strutture di vendita non alimentari
 - pubblici esercizi
 - manifatture, limitate a:
 - artigianato di produzione di beni e di servizi
13. È consentita la realizzazione di corridoi di disimpegno in adiacenza ai corpi di collegamento tra i pad. 6-8, 10-12 e 17-19 alle seguenti condizioni:
 - larghezza non superiore a 3,00 m;
 - altezza non superiore a quella dell'edificio esistente;
 - finitura esterna prevalentemente con facciata continua in vetro;
 - elementi architettonici e strutturali in metallo o legno;
 - lattonerie in rame;
 - infissi in vetro e metallo o legno.

ARTICOLO 8. EDIFICI ESISTENTI DA MANTENERE

1. Le trasformazioni fisiche per i fabbricati esistenti sono attuabili mediante idoneo titolo abilitativo e previo parere favorevole della Soprintendenza ai BB.AA.
2. La tabella specifica le destinazioni previste dal Piano Particolareggiato, il tipo di interventi ammessi e la superficie (al lordo dei muri):

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Padiglione 1	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	1.512,40
Padiglione 2	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	515,04
Padiglione 3	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	726,44

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Padiglione 4	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	1.075,50
Padiglione 5	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	731,40
Padiglione 6	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	744,58
Collegamento Pad. 6 - 8		Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	264,78
Padiglione 7	Mo	Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	709,84
Padiglione 8	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	744,58
Padiglione 9	Mo	Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	742,68
Collegamento Pad. 7 -9		Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	264,78
Padiglione 10	Mo	Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	709,20
Collegamento Pad. 10 - 12		Strutture sociali e culturali, pubblici esercizi fino a 66 mq	Restauro e risanamento conservativo	349,52
Padiglione 11	Mo	Residenza specialistica	Restauro e risanamento conservativo	872,21
Padiglione 12	Mo	Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	736,62
Padiglione 13	Mo	Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	715,26
Padiglione 14	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	882,42
Padiglione 15	Mo	Strutture socio culturali	Restauro e risanamento conservativo	847,44
Padiglione 16	Sn	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	1.019,72
Padiglione 17	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	856,66
Collegamento Pad. 17 - 19		Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	243,29
Padiglione 19	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	704,28
Ex portineria	T	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	130,63
Ex lavanderia	T	Tutte le destinazioni di cui al comma 7	In parte demolizione e in parte restauro e risanamento conservativo	1.201,38
Ex Forno	Dn	Tutte le destinazioni di cui al comma 7	Restauro e risanamento conservativo	585,16

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Ex officine	Mo	Tutte le destinazioni di cui al comma 7	Restauro e risanamento conservativo	1.019,69
Diagnosi e cura (Villa dei Fiori)	-	-	Demolizione	4.133,40
Centrale termica	-	-	Demolizione	217,50
Centrale term. lav.	-	Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	165,80
Cabina el. vecchia 1	-	Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	101,42
Cabina el. vecchia 2	-	Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	16,05
Cabina el. nuova	-	Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	74,63
Ex cucine	-	-	Demolizione	2.153,50
Teatro Comunale Osservanza	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico (solo per teatri e cinematografi)	Ristrutturazione	750,00
Caffetteria	Sn	Servizi pubblici e ad uso pubblico e strutture associative	Restauro e risanamento conservativo	377,80
Deposito Caffetteria	-	Magazzino	Ristrutturazione	10,41
Serra	-	Strutture sociali e culturali	Ristrutturazione e ampliamento (ai sensi c. 8)	108,49
Serra piccola	-		Ristrutturazione	
Ex camera mortuaria	-		Ristrutturazione	55,06
Magazzino	-	-	Demolizione	100,30
Depositi biciclette	-	-	Demolizione	535,00
Ex chiesa	E	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Ristrutturazione - ampliamento	491,00
Ex ambulatori e uffici	Mo	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	1.789,33
Edificio Q	Do	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	344,00

Funzioni formative, universitarie e della ricerca:

- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, università e relativi servizi;

Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica

- alloggi in edilizia residenziale sociale;
- alloggi caratterizzati da particolari dotazioni di spazi comunitari e di servizi di pertinenza, di specifici ambienti di lavoro e destinati a particolari categorie della popolazione (anziani, disabili e simili).

Servizi pubblici e ad uso pubblico

- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- teatri e cinematografi;
- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- strutture associative;
- ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
- poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
- uffici pubblici e giudiziari.

Strutture sociali e culturali

- strutture associative;
- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture religiose;
- ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
- poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;

per il padiglione 12 è consentito destinare parte della superficie a pubblici esercizi in quanto attività complementare a quelle già previste.

3. Le finiture degli edifici esistenti da mantenere sono quelle previste al successivo art. 13.
4. Nei padiglioni esistenti n. 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 19 è ammessa la realizzazione di scale di sicurezza esterne, previo parere della competente Soprintendenza ai BB.AA..
5. Nei fabbricati non individuati nella tabella di cui al precedente comma 2 (locali esistenti di modeste dimensioni) sono consentite destinazioni per servizi tecnici o logistici agli edifici esistenti e/o di nuova edificazione e/o dell'intero ambito.
6. Nei padiglioni 7 e 9 sono consentite a tutti i piani le seguenti destinazioni:
 - pubblici esercizi;
 - artigianato di produzione di beni e servizi;
 - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
 - attività direzionali ed erogazione di servizi;
 - strutture associative.
7. Negli edifici ex lavanderia, ex forno ed ex officine sono consentite a tutti i piani le seguenti destinazioni:
 - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
 - pubblici esercizi;
 - artigianato di produzione di beni e servizi;
 - attività direzionali ed erogazione di servizi;
 - strutture associative.
8. Nel fabbricato denominato "Serra" è consentito, fermo restando il volume, l'ampliamento mediante realizzazione di un piano intermedio per una superficie massima di 200,00 mq alle seguenti condizioni:
 - la nuova struttura si differenzi per forma e materiali dalla struttura preesistente.

ARTICOLO 9. UTILIZZAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

Il presente Piano vincola all'utilizzo pubblico e/o all'uso collettivo (eventualmente anche mediante interventi di soggetti privati previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale), i parcheggi pubblici e il verde pubblico nonché gli edifici esistenti e Comparti di nuova edificazione destinati a:

- Funzioni formative, universitarie e della ricerca;*
- Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica;*
- Servizi pubblici e ad uso pubblico;*
- Strutture socio-culturali.*

ARTICOLO 10. SISTEMAZIONE FISICA DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA

1. Per spazi scoperti di pertinenza si intendono aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata (per una superficie non superiore al 40%) e a percorso pedonale legati da rapporti pertinenziali a singoli edifici o le rampe di accesso agli interrati/seminterrati.
2. La sistemazione dell'area di pertinenza dovrà fare riferimento a un progetto unitario riferito all'intero comparto o alle aree interne alle corti nel caso di interventi sugli edifici esistenti.
3. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 non è ammesso l'inserimento di elementi coperti e/o a pergolato.
4. È prescritto il recupero delle recinzioni storiche ove esistenti.
5. È vietata la realizzazione di recinzioni a separazione delle aree di pertinenza dei singoli edifici e/o dei Comparti, ad esclusione dei padiglioni esistenti n. 11 e 14 e del Comparto E.
6. Tutte le rampe di raggiungimento degli interrati/seminterrati, con pendenza massima fino al 18 %, dovranno essere schermate nei lati esterni con siepi, rampicanti, vasche per fiori, ecc. al fine di ridurre l'impatto visivo.

ARTICOLO 11. SPAZI PUBBLICI ESTERNI

1. Sono spazi da considerarsi spazi pubblici:
 - i parcheggi pubblici a quota terreno e gli specifici interrati - coperti;
 - le piazze, la viabilità ciclopedonale e le strade carrabili;
 - le aree scoperte sistemate a parco o a verde attrezzato, così come individuate nella planimetria C1 del Piano Particolareggiato.

ARTICOLO 12. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, o gli altri aventi titolo sugli stessi, riuniti in Consorzio, provvedono, previa stipula della convenzione e richiesta di Permesso di Costruire, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero ambito come individuate nella planimetria di progetto (verde e parcheggi pubblici, reti tecnologiche, edifici con destinazioni pubbliche). Le opere potranno essere attuate per stralci funzionali indispensabili alla nuova edificazione dei nuovi Comparti e al restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti. I titoli autorizzativi per gli interventi sui Comparti dovranno essere accompagnati da apposita documentazione inerente la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.
2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 ed i relativi suoli, se non già di proprietà comunale, sono ceduti gratuitamente al Comune.

3. Per l'intero ambito di Piano Particolareggiato la soc. HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
4. L'ambito dovrà essere servito da una rete fognaria minore per le acque nere e acque bianche di prima pioggia e da una rete fognaria maggiore per le acque bianche che preveda un bacino di accumulo delle acque piovane destinato al mantenimento irriguo del parco o del verde. Il sistema fognario dovrà essere allacciato al civico depuratore per quanto riguarda le acque nere e quelle di prima pioggia e dimensionato in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi contestualmente alla progettazione delle opere di urbanizzazione.
5. La progettazione delle opere di urbanizzazione conterrà uno studio dettagliato del sistema di illuminazione delle aree, anche con l'utilizzo di elementi innovativi, al fine di ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso.

ARTICOLO 13. INTERVENTI SUGLI EDIFICI STORICI

1. Gli interventi sugli edifici storici devono rispondere ai requisiti costruttivi e all'uso dei materiali stabiliti per quanto riguarda:

l'accesso:

- l'accessibilità sarà assicurata nel rispetto della legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- la superficie percorribile in quota sulle rampe sarà finita con gli stessi materiali previsti per "le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali" (cfr.), mentre il muretto di sostegno verticale sarà intonacato nel colore del risalto perimetrale a terra degli edifici; la soletta di protezione a terra del profilo degli edifici avrà le caratteristiche di finitura e dei materiali previsti per "le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali" (cfr.);
- per non posare ringhiere o muri di sicurezza a protezione del percorso, il terreno sarà modellato in modo da rendere minimo e non pericoloso il dislivello con il percorso stesso.

Gli spazi esterni agli edifici:

- gli spazi esterni agli edifici, anche se storicamente di pertinenza, e con le sole eccezioni dei Pad. 11 e 14 e del comparto E, sono da ritenersi costitutivi del Parco pubblico dell'Osservanza e quindi non recintabili;

Le piste principali, marciapiedi, percorsi locali:

- saranno realizzati a tratti in: getto armato di calcestruzzo architettonico (stratigrafie, armature, giunti e spessori) il getto sarà finito con strato d'usura ad alta resistenza, antisdrucchiolo e colorato in pasta nel tono nocciola/rosato; oppure in conglomerato con legante bituminoso di tipo trasparente e inerte in ghiaia locale o in pietrisco nel tono nocciola/rosato, con finitura antisdrucchiolo oppure con materiali che conseguono un analogo risultato;
- i getti saranno disarmati a diretto contatto con il terreno vegetale e le aiuole dal Parco, assicurando il migliore scolo delle acque piovane; in presenza di dislivelli o di altri materiali (marciapiedi, muretti, etc.) saranno confinati da opportuni cordoli in pietra o mediante reggette metalliche;

I prospetti:

- se a faccia-vista, mantenimento della stessa senza sostituzione di mattoni se non dello stesso tipo e dimensione (mantenimento del carattere dei "mattoni industriali");
- se intonacati, ripristino degli intonaci a base di calce con colorazioni traspiranti. Le colorazioni, rilevate da tracce esistenti, sono prescritte per aree omogenee di edifici;
- sulle murature esterne potranno posarsi unicamente i tratti verticali dei pluviali e di discese antifolgorie in rame. Non sono ammesse canne fumarie o altre prese e uscite di tipo tecnologico che devono essere portate internamente a sottocoppi o camini in

muratura sul coperto. È prescritta la conservazione e/o la riutilizzazione delle canne esistenti in muratura (esterne alle facciate), qualora originarie.

- in tutti gli edifici esistenti è consentito l'ampliamento delle aperture da finestra a porta, esclusivamente mediante abbassamento del lato inferiore, e solo per rendere accessibili eventuali scale di sicurezza esterne che dovessero rendersi necessarie o al fine di adeguare i fabbricati alle norme di sicurezza vigenti, previa acquisizione del parere favorevole della competente Soprintendenza ai BB.AA.

Le coperture e i camini:

- i manti di copertura in cotto sono ripristinati nel tipo esistente (coppi e/o marsigliesi); gli edifici storicizzati con coperture diverse saranno assimilati al tipo più simile;
- gli aggetti delle coperture saranno mantenuti e recuperati nella forma e negli elementi costruttivi esistenti edificio per edificio;
- sfiati e canne d'aspirazione o fumarie saranno ospitati in appositi elementi sottocoppo o in camini in muratura congruenti con l'edificio e i suoi prospetti;
- sulle coperture è consentita l'installazione di antenne e parabole di colore rosso mattone per la telecomunicazione nel numero minimo in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.

Gli infissi:

- Gli infissi saranno esternamente in legno verniciato in colore bianco spento. Le parti vetrate dovranno rispettare le partiture generalmente esistenti, ma, come le parti meccaniche, potranno essere di tipo idoneo all'uso odierno (di sicurezza, a camera, etc.). Gli oscuramenti saranno del tipo interno a scuro come in esistente.
- Sono da mantenersi o riproporsi (nei tipi esistenti) le inferriate al piano terreno, mentre potranno essere rimosse quelle al piano primo.
- I portoncini metallici esistenti potranno essere sostituiti da similari infissi con telaio metallico dello stesso colore degli infissi in legno, anche con inserimento di specchiature vetrate.

Gli elementi, le protezioni e le finiture idrauliche:

- grondaie, pluviali, bandinelle, cassette di raccolta, etc. devono essere in rame. I terminali a terra dei pluviali saranno realizzati in ghisa, o in rame, ad alto spessore.

ARTICOLO 14. INTERVENTI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Ogni nuova edificazione deve rispondere ai requisiti costruttivi previsti e utilizzare i materiali stabiliti a seconda della tipologia edilizia.
2. Per gli edifici di base residenziale e specialistica è prescritto che:
 - a. la finitura sia prevalentemente a faccia vista con porzioni limitate di facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in c.a. o in metallo verniciato;
 - c. le lattonerie siano in rame (terminali in ghisa);
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo.
3. Per i nuovi fabbricati ammessi nei comparti A e B è prescritto che:
 - a. la finitura sia prevalentemente con facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in metallo;
 - c. le lattonerie siano in rame;
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo.
4. Per gli edifici per all'interno del comparto C è prescritto che:
 - a. la finitura sia con facciata intonacata e/o con facciata continua in vetro;

- b. gli elementi architettonici e strutturali siano in c.a. o in metallo;
 - c. le lattonerie siano essere in rame;
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo o in legno.
5. Per l'ampliamento della "ex chiesa" è prescritto che:
- a. la finitura sia a faccia vista e/o con facciata intonacata e/o con facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in metallo o in c.a. o in legno
 - c. le lattonerie siano essere in rame;
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo e/o in legno.

ARTICOLO 15. ATTI ABILITATIVI

1. Per ogni intervento previsto dal Piano è necessario un idoneo titolo abilitativo nonchè il parere della competente Soprintendenza (per interventi ricadenti all'interno all'interno del perimetro delle aree soggette a vincolo). Il parere della Soprintendenza risulta necessario anche per il mantenimento e/o la realizzazione degli elementi di dettaglio relativi a spazi e percorsi interni, pavimentazioni, elementi di arredo fisso (quali panche, cordoli, corpi illuminanti, ecc.) e al disegno del verde.
2. Il titolo abilitativo per la nuova costruzione sarà corredato da un progetto unitario relativo all'intero Comparto di riferimento.
3. Ogni unità immobiliare sarà dotata del certificato di conformità edilizia e agibilità dei locali, senza il quale ne è vietata l'utilizzazione.

ARTICOLO 16. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Non sono soggette alla procedura di Variante al Piano Particolareggiato modifiche relative a:
 - a) la sagoma in pianta e gli alzati degli edifici, nel rispetto del numero massimo di piani abitabili, dell'altezza massima e della distanza degli edifici dai confini;
 - b) limitate variazioni alla posizione dei passi carrabili, nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola di Piano;
 - c) la forma e l'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico pur nel rispetto delle quantità minime e delle dislocazioni previste;
 - d) modifiche al vincolo sulle aree o sui fabbricati da parte della Soprintendenza ai BB.AA.
 - e) la modifica alle destinazioni d'uso degli edifici esistenti indicate nella tabella di cui all'art. 8 a condizione siano rispettate le seguenti quantità minime:
 - Funzioni formative, universitarie e della ricerca: 8.100,00 mq
 - Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica: 3.325,00 mq
 - Servizi pubblici e ad uso pubblico: 3.414,00 mq
 - Strutture socio – culturali: 3.531,00 mq.

TESTO COORDINATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE E PERIMETRO D' AMBITO

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "~~R2~~ Osservanza" **APF 5: PARCO DELL'INNOVAZIONE - OSSERVANZA**, così come perimetrato dal vigente P.R.G. **R.U.E.**, e comprendente le aree già funzionali all'omonimo ex -nosocomio.
- ~~2. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio vigenti.~~

ARTICOLO 2. VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI

1. La rete delle sedi stradali e ciclopedonali, delle piazze e degli altri spazi per la mobilità pubblica sono quelle indicate nelle planimetrie del Piano Particolareggiato. La loro realizzazione e/o risistemazione è subordinata ad un complessivo progetto definitivo soggetto a Permesso di Costruire.
2. Le piste ciclopedonali devono avere una sezione minima di m 2,50.
3. I nuovi marciapiedi e ogni altro percorso pedonale devono avere una sezione minima di m 1,50.
4. Sono consentite variazioni **della sezione minima**, del tracciato o del sedime in funzione dell'andamento reale del terreno, della presenza di alberature da salvaguardare o di specifiche esigenze tecniche opportunamente motivate.

ARTICOLO 3. PARCHEGGI PUBBLICI

1. Il Piano Particolareggiato individua le aree a parcheggio pubblico scoperto e interrato.
2. Sono parcheggi pubblici **tutti** quelli individuati con le lettere P1, P2, ~~e~~ P3 ~~e~~ P4.
3. ~~Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve prevedere parcheggi pubblici scoperti e/o interrati nei Comparti P1, P2, P3, P4 e C per una superficie complessiva non inferiore a 11.000 mq.~~
4. Eventuali ulteriori parcheggi pubblici ~~da realizzare, nel rispetto del Titolo VIII delle N.T.A. vigenti,~~ potranno essere realizzati nel Comparto E.
5. I parcheggi pubblici riservati ai disabili devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50.
6. Le zone destinate a parcheggio pubblico interrato dovranno essere sottoposte a indagini preliminari archeologiche sistematiche, nonché acquisire il parere della competente Soprintendenza.

ARTICOLO 4. PARCHEGGI PERTINENZIALI E AUTORIMESSE PRIVATE

1. I parcheggi pertinenziali sono realizzati al piano interrato **o seminterrato**, all'interno dello specifico sedime di massimo ingombro del comparto E di cui alla tavola di progetto C1, ~~per una Set non inferiore al 35 % della Su residenziale~~ **nel rispetto delle quantità previste dalla strumentazione urbanistica generale vigente**. Tali parcheggi sono legati da vincolo

~~pertinenziale agli alloggi.~~ ***Sono ammessi parcheggi pertinenziali fuori terra nelle aree indicate alla Tav. C1***

2. Le autorimesse private ~~sono~~ ***possono essere*** realizzate al piano interrato, all'interno dello specifico sedime di massimo ingombro dei comparti C, P1 ed E, per una ~~Set~~ ***Sa*** complessiva non superiore a 10.000 mq. Tali locali sono spazi di sosta di libera commerciabilità.
3. Ogni progetto di intervento su Comparti di nuova edificazione o su edifici esistenti (in funzione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso o loro variazione) deve dimostrare il rispetto di quanto previsto dalla ***strumentazione urbanistica generale vigente*** ~~Tabella 1 di cui al Titolo VIII delle vigenti N.T.A.,~~ in relazione a tutte le funzioni già attive e da attuare sulla base del progetto stesso nell'intero ambito, sia in relazione ai parcheggi pubblici che a quelli pertinenziali e fino alla completa realizzazione del presente Piano Particolareggiato.
4. In itinere e in funzione dello stato di avanzamento della realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, per il rispetto di quanto previsto al precedente comma 3, potranno temporaneamente essere identificate e utilizzate anche altre aree, interne all'ambito, idonee al parcheggio degli autoveicoli.

ARTICOLO 5. VERDE PUBBLICO

1. Il progetto per le opere di urbanizzazione conterrà il progetto definitivo del verde pubblico con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione del parco storico nonché all'integrazione con le nuove aree a parco e verde pubblico.
2. La piantumazione avverrà ad una distanza non inferiore a m 1,50 m dai confini delle aree destinate alla viabilità o all'edificazione. Le essenze vegetali da mettere a dimora saranno prevalentemente autoctone, non soggette a colpo di fuoco batterico, non tossiche per frutti, foglie e legno e le cui caratteristiche non impediscano la facile ispezionabilità del luogo.
3. È consentito il ripristino, l'integrazione e la sostituzione delle essenze arboree e arbustive esistenti solo se ammalorate o danneggiate.
4. Gli arredi devono essere tali da minimizzare i danni d'uso e quelli vandalici.
5. ***Sono aree a verde pubblico con funzione di parco urbano quelle individuate con le lettere V1, V2, V3 e V4 dalla tavola C1 del piano per una superficie non inferiore a 20.000 mq.***

ARTICOLO 6. DEMOLIZIONI

1. È consentita la demolizione dei soli fabbricati individuati nella Tavola C2 del Piano.
2. La demolizione può avvenire per stralci ed è soggetta a idoneo titolo abilitativo, previo assenso della competente Soprintendenza per gli edifici vincolati, nei casi previsti dalla Legge.

ARTICOLO 7. COMPARTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. La nuova edificazione può avvenire esclusivamente all'interno dei singoli Comparti A, B, C, D, E, ~~F~~, P1 e P2 ***e P3*** individuati nella tavola di progetto C1, previa progettazione unitaria del singolo comparto evidenziando l'omogeneità delle soluzioni di finitura.
2. I Comparti di nuova edificazione sono attuati con Permesso di Costruire (previo assenso degli istituti di tutela, ad esclusione degli interventi da effettuarsi in aree esterne al vincolo di tutela) all'interno delle aree di sedime di massimo ingombro individuate nella planimetria di progetto C1 del Piano Particolareggiato, nel rispetto delle quantità e delle tipologie descritte al successivo comma 4.

3. Il retino che individua l'ipotesi di sedime del fabbricato è puramente indicativo.
4. Le tipologie edilizie realizzabili sono le seguenti:
- **Comparto A:** edificio specialistico su tre piani di cui uno interrato-seminterrato; altezza massima m 13,50;
 - **Comparto B:** edificio specialistico a un piano, altezza massima m 4,50;
 - **Comparto C:** fabbricato specialistico a un piano, altezza massima m 5,00; nel comparto è prevista una nuova piazza di collegamento tra il Centro storico della città e l'ambito "Osservanza"; nel sottosuolo sono ammessi piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, biglietterie, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.).
 - **Comparto D:** edificio specialistico su due piani, altezza massima m 13,50;
 - **Comparto E:** edifici a di base residenziale in linea fino a 4 piani abitabili fuori terra, con possibilità di realizzare porzioni di edificio con 5 piani abitabili fuori terra, altezza massima m 21,00. Nel sottosuolo sono consentiti piani interrati per autorimesse (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, cantine, etc.).
L'attuazione degli interventi potrà avvenire per stralci funzionali all'interno dei sub-comparti E1, E2 ed E3 come individuati nella tavola di progetto C1.
 - ~~**Comparto F:** ampliamento di edificio specialistico fino a quattro piani di cui uno interrato, altezza massima m 13,50;~~
 - **Comparto P1:** in superficie: parcheggio pubblico alberato, verde pubblico e spazi per la mobilità; nel sottosuolo: piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.);
 - **Comparto P2:** in superficie: parcheggio pubblico alberato, verde pubblico e spazi per la mobilità; nel sottosuolo: piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.) nonché centrali di teleriscaldamento e di teleraffrescamento, serbatoi di riserva d'acqua, a servizio locale o generale.
Il progetto del Comparto deve prevedere l'utilizzo e la sistemazione della fascia tra l'ambito "R2-Osservanza" e la Scuola "Rodari" in termini funzionali all'accesso e alla didattica di tale istituto.
 - **Comparto P3: in superficie: parcheggio pubblico**
5. Ai piani interrati dei Comparti C, E, P1 e P2 è consentita la realizzazione di impianti e cabine tecnologiche a servizio locale o generale.
6. La quota 0,00 di riferimento è quella del marciapiede stradale adiacente ciascun fabbricato.
7. Non è consentito il trasferimento di Su o Set **Sa** da un Comparto all'altro rispetto alle seguenti tabelle delle superfici massime ammesse:

Comparto	Su abitativa m ²	Set Su + Sa abitativa m ²	N. p.f.t.	Altezza max. m
E	11.500,00**	17.000,00	4*	21,00
TOTALE	11.500,00	17.000,00		

Comparto	Su altre utiliz. m ²	Set Su + Sa altre utiliz. m ²	N. p.f.t.	Altezza max. m
A	3.000,00	4.000,00	2	13,50
B	400,00	640,00	1	4,50
C	1.100,00 1.800,00	1.500,00 2.500,00	1	5,00

D	1.000,00	1.300,00	2	13,50
E	4.000,00 2.970,00	5.830,00 3.970,00	4*	21,00
F	-700,00	-1.000,00	2	13,50
Colleg. pad.	600,00	600,00	1	4,50
Ex serra	200,00	200,00	2	-
Pad. 11- 14	500,00	760,00	1	4,50
Ex chiosco pista da ballo	30,00	30,00	1	4,50
TOTALE	11.000,00 10.500,00	2.59015.070,00 14.000,00		

(*) è consentita la possibilità di realizzare porzioni di edificio con 5 piani abitabili fuori terra

() superficie massima compresa l'eventuale residenza realizzata negli edifici esistenti**

8. Le finiture dei nuovi edifici di base residenziale sono quelle previste al successivo art. 14.
9. Ogni edificio deve disporre di un locale (o di un numero di locali pari a quello delle scale condominiali) situato al piano terra o interrato o seminterrato, accessibile anche dall'esterno, di dimensioni pari ad almeno m 5,00 x 2,50 da adibire a spazio tecnico per il servizio di teleriscaldamento e teleraffreddamento.
10. Le superfici a parcheggio di pertinenza devono essere progettate come autorimesse coperte, interrate, o seminterrate, **o scoperte nelle aree individuate dal piano**, per una ~~Set minima pari al 35%~~ **nel rispetto delle quantità previste dalla strumentazione urbanistica generale vigente in funzione** della Su realizzata in ciascun Comparto. ~~Sono considerati piani seminterrati i locali il cui soffitto si trova ad altezza inferiore di m 1,20 rispetto alla quota del marciapiede stradale; in presenza di quote stradali a vari livelli, sono altresì considerati seminterrati i locali che possiedono almeno un lato a quota inferiore o uguale rispetto alla quota del marciapiede stradale più alto. Le autorimesse completamente interrate vanno realizzate all'interno del perimetro di massimo ingombro di cui alla tavola di progetto C1.~~
11. La dimensione degli alloggi è libera.
12. Le utilizzazioni consentite **per gli edifici del Comparto E** sono:
 - ~~abitazioni~~ **residenza** ordinarie;
 - ~~attività direzionali e erogazioni di servizi,~~ **funzioni di servizio complementari alla residenza** limitate a:
 - ~~uffici privati e studi professionali~~ **anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;**
 - ~~commercio al dettaglio, limitato a~~
 - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
 - ~~medio - piccole strutture di vendita non alimentari~~
 - pubblici esercizi **e attività di ristorazione**
 - ~~manifatture, limitate a:~~
 - artigianato di ~~produzione di beni e di servizio;~~ **artigianato laboratoriale;**
 - **funzioni terziarie e commerciali, limitate a:**
 - **medio - piccole strutture di vendita non alimentari**

13. È consentita la realizzazione di corridoi di disimpegno in adiacenza ai corpi di collegamento tra i pad. 6-8, 10-12, **13-15** e 17-19 ed **in adiacenza ai prospetti prospicienti le corti interne dei padiglioni 11 e 14** alle seguenti condizioni:

larghezza non superiore a 3,00 m;

altezza non superiore a quella dell'edificio esistente;

finitura esterna prevalentemente con facciata continua in vetro;

elementi architettonici e strutturali in metallo o legno;

lattonomie in rame;

infissi in vetro e metallo o legno.

ARTICOLO 8. EDIFICI ESISTENTI DA MANTENERE

1. Le trasformazioni fisiche per i fabbricati esistenti sono attuabili mediante idoneo titolo abilitativo e previo parere favorevole della Soprintendenza ai BB.AA.
2. La tabella specifica le destinazioni previste dal Piano Particolareggiato, il tipo di interventi ammessi e la superficie (al lordo dei muri):

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Padiglione 1	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	1.512,40
Padiglione 2	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	515,04
Padiglione 3	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	726,44
Padiglione 4	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	1.075,50
Padiglione 5	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	731,40
Padiglione 6	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	744,58
Collegamento Pad. 6 - 8		Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	264,78
Padiglione 7	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	709,84
Padiglione 8	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	744,58
Padiglione 9	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	742,68
Collegamento Pad. 7 -9		Funzioni formative, universitarie e della ricerca Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	264,78

Padiglione 10	Mo	Strutture sociali e culturali <i>Tutte le destinazioni di cui al comma 6</i>	Restauro e risanamento conservativo	709,20
Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Collegamento Pad. 10 - 12		Strutture sociali e culturali, pubblici esercizi fino a 66 mq	Restauro e risanamento conservativo	349,52
Padiglione 11	Mo	<i>Edilizia residenziale sociale</i> Residenza specialistica	Restauro e risanamento conservativo	872,21
Padiglione 12	Mo	Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	736,62
Padiglione 13	Mo	Strutture sociali e culturali <i>Tutte le destinazioni di cui al comma 6</i>	Restauro e risanamento conservativo	715,26
Padiglione 14	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	882,42
Padiglione 15	Mo	Strutture sociali e culturali <i>Tutte le destinazioni di cui al comma 6</i>	Restauro e risanamento conservativo	847,44
Padiglione 16	Sn	Funzioni formative, universitarie e della ricerca, <i>Servizi pubblici e ad uso pubblico, esercizi pubblici e attività di ristorazione, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio</i>	Restauro e risanamento conservativo	1.019,72
Padiglione 17	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	856,66
Collegamento Pad. 17 - 19		Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	243,29
Padiglione 19	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	704,28
Ex portineria	T	Strutture sociali e culturali Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	130,63
Ex lavanderia	T	Tutte le destinazioni di cui al comma 7 6	In parte demolizione e in parte restauro e risanamento conservativo	1.201,38
Ex Forno	Dn	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i> Tutte le destinazioni di cui al comma 7	Restauro e risanamento conservativo	585,16
Ex officine	Mo	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i> Tutte le destinazioni di cui al comma 7	Restauro e risanamento conservativo	1.019,69
Diagnosi e cura (Villa dei Fiori)	-	-	Demolizione	4.133,40
Centrale termica	-	-	Demolizione	217,50
Centrale term. lav.	-	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i> Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	165,80

Cabina el. vecchia 1	-	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i> Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	101,42
Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Cabina el. vecchia 2	-	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i> Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo, <i>demolizione</i>	16,05
Cabina el. nuova	-	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i> Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo, <i>demolizione</i>	74,63
Ex cucine	-	-	Demolizione	2.153,50
Teatro Comunale Osservanza	-	<i>Strutture sociali e culturali</i> Servizi pubblici e ad uso pubblico (solo per teatri e cinematografi)	Ristrutturazione	750,00 1.500,00
Caffetteria	Sn	Servizi pubblici e ad uso pubblico e strutture associative	Restauro e risanamento conservativo	377,80
Deposito Caffetteria	-	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i> Magazzino	Ristrutturazione	10,41
Serra	-	Strutture sociali e culturali, <i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i>	Ristrutturazione e ampliamento (ai sensi c. 8)	108,49
Serra piccola	-	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i>	Ristrutturazione	
Ex camera mortuaria	-	<i>Servizi pubblici e ad uso pubblico</i>	Ristrutturazione	55,06
Magazzino	-	-	Demolizione	100,30
Depositi biciclette	-	-	Demolizione	535,00
Ex chiesa	E	<i>Strutture sociali e culturali,</i> Servizi pubblici e ad uso pubblico	Ristrutturazione - ampliamento	491,00
Ex ambulatori e uffici	Mo	<i>Strutture sociali e culturali</i> Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	1.789,33
<i>Ex voliera</i>		<i>esercizi pubblici e attività di ristorazione, esercizi commerciali di vicinato</i>	<i>Ristrutturazione</i>	15,00
<i>Ex chiosco pista da ballo</i>		<i>esercizi pubblici e attività di ristorazione, esercizi commerciali di vicinato</i>	<i>Ristrutturazione, ampliamento</i>	12,00
Edificio Q	Do	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	344,00

Funzioni formative, universitarie e della ricerca:

- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi (*usi g1.3, g1.4, g2.3, g2.4*);

- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, università e relativi servizi (*usi g1.1*);

Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica

- alloggi in edilizia residenziale sociale;
- alloggi caratterizzati da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza, di specifici ambienti di lavoro e destinati a particolari categorie della popolazione (anziani, disabili e simili).

Servizi pubblici e ad uso pubblico

- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi (*usi g1.3, g1.4, g2.3, g2.4*);
- teatri e cinematografi;
- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- strutture associative (*usi b6, b7*);
- ~~— ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie assistenziali;~~
- poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
- ***Sanità, servizi sociali e assistenziali; servizi sanitari e assistenziali;***
- ~~— uffici pubblici e giudiziari.~~
- ***pubblica amministrazione***
- ***esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;***
- ***esercizi pubblici e attività di ristorazione;***
- ***artigianato di servizio; artigianato laboratoriale;***

Strutture sociali e culturali

- strutture associative (*usi b6, b7*);
- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi (*usi g1.3, g1.4, g2.3, g2.4*);
- strutture per l'istruzione;
- ***istruzione dell'obbligo e per l'infanzia; istruzione superiore, università e ricerca;***
- strutture religiose;
- ***luoghi di culto;***
- ~~— ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie assistenziali;~~
- ~~— poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;~~
- ***Sanità, servizi sociali e assistenziali; servizi sanitari e assistenziali;***

per il padiglione 12 è consentito destinare parte della superficie a pubblici esercizi ***pubblici e attività di ristorazione*** in quanto attività complementare a quelle già previste.

3. Le finiture degli edifici esistenti da mantenere sono quelle previste al successivo art. 13.
4. Nei padiglioni esistenti n. 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 19 è ammessa la realizzazione di scale di sicurezza esterne, previo parere della competente Soprintendenza ai BB.AA..
5. Nei fabbricati non individuati nella tabella di cui al precedente comma 2 (locali esistenti di modeste dimensioni) sono consentite destinazioni per servizi tecnici o logistici agli edifici esistenti e/o di nuova edificazione e/o dell'intero ambito.
- ~~6. Nei padiglioni 7 e 9 sono consentite a tutti i piani le seguenti destinazioni:~~
 - ~~— pubblici esercizi;~~
 - ~~— artigianato di produzione di beni e servizi;~~
 - ~~— centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;~~

- ~~——attività direzionali ed erogazione di servizi;~~
~~——strutture associative.~~
7. Negli edifici ex lavanderia, **pad. 10, 13 e 15** ~~ex forno ed ex officine~~ sono consentite a tutti i piani le seguenti destinazioni:
 - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
 - ~~pubblici~~ esercizi **pubblici e attività di ristorazione**;
 - artigianato di ~~produzione di beni e servizio~~; **artigianato laboratoriale**;
 - attività direzionali, **assicurative, finanziarie e di intermediazione** ~~ed erogazione di servizi~~;
 - strutture associative (**usi b6, b7**).
 - **residenza (nel rispetto delle quantità massime di cui all'art. 7)**
 8. Nel fabbricato denominato "Serra" è consentito, fermo restando il volume, l'ampliamento mediante realizzazione di un piano intermedio per una superficie massima di 200,00 mq alle seguenti condizioni:
 - la nuova struttura si differenzi per forma e materiali dalla struttura preesistente.
 - 9. In ogni edificio è consentito attivare usi per esercizi pubblici e attività di ristorazione, artigianato laboratoriale e commerciale al dettaglio, complementari agli usi prevalenti, fino ad un massimo del 15 % della superficie utile esistente.**

ARTICOLO 9. UTILIZZAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

Il presente Piano vincola all'utilizzo pubblico e/o all'uso collettivo (eventualmente anche mediante interventi di soggetti privati previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale), i parcheggi pubblici e il verde pubblico nonché gli edifici esistenti e Comparti di nuova edificazione destinati a:

Funzioni formative, universitarie e della ricerca;
Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica;
Servizi pubblici e ad uso pubblico;
Strutture socio-culturali.

ARTICOLO 10. SISTEMAZIONE FISICA DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA

1. Per spazi scoperti di pertinenza si intendono aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata (per una superficie non superiore al 40%) e a percorso pedonale legati da rapporti pertinenziali a singoli edifici o le rampe di accesso agli interrati/seminterrati.
2. La sistemazione dell'area di pertinenza dovrà fare riferimento a un progetto unitario riferito all'intero comparto o alle aree interne alle corti nel caso di interventi sugli edifici esistenti.
3. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 non è ammesso l'inserimento di elementi coperti e/o a pergolato.
4. È prescritto il recupero delle recinzioni storiche ove esistenti.
5. È vietata la realizzazione di recinzioni a separazione delle aree di pertinenza dei singoli edifici e/o dei Comparti, ad esclusione dei padiglioni esistenti n. 11 e 14 e del Comparto E.
6. Tutte le rampe di raggiungimento degli interrati/seminterrati, con pendenza massima fino al 18 %, dovranno essere schermate nei lati esterni con siepi, rampicanti, vasche per fiori, ecc. al fine di ridurre l'impatto visivo.

ARTICOLO 11. SPAZI PUBBLICI ESTERNI

1. Sono spazi da considerarsi spazi pubblici:

- i parcheggi pubblici a quota terreno e gli specifici interrati - coperti;
- le piazze, la viabilità ciclopedonale e le strade carrabili;
- le aree scoperte sistemate a parco o a verde ~~attrezzate~~, così come individuate nella planimetria C1 del Piano Particolareggiato.

ARTICOLO 12. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, o gli altri aventi titolo sugli stessi, riuniti in Consorzio, provvedono, previa stipula della convenzione e richiesta di Permesso di Costruire, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero ambito come individuate nella planimetria di progetto (verde e parcheggi pubblici, reti tecnologiche, edifici con destinazioni pubbliche). Le opere potranno essere attuate per stralci funzionali indispensabili alla nuova edificazione dei nuovi Comparti e al restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti. I titoli autorizzativi per gli interventi sui Comparti dovranno essere accompagnati da apposita documentazione inerente la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.
2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 ed i relativi suoli, se non già di proprietà comunale, sono ceduti gratuitamente al Comune.
3. Per l'intero ambito di Piano Particolareggiato la soc. HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
4. L'ambito dovrà essere servito da una rete fognaria ~~minore~~ per le acque nere e acque bianche ~~di prima pioggia e da una rete fognaria maggiore per le acque bianche che preveda un bacino di accumulo delle acque piovane destinato al mantenimento irriguo del parco o del verde~~. Il sistema fognario dovrà essere allacciato al civico depuratore ~~per quanto riguarda le acque nere e quelle di prima pioggia~~ e dimensionato in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi contestualmente alla progettazione delle opere di urbanizzazione.
5. La progettazione delle opere di urbanizzazione conterrà uno studio dettagliato del sistema di illuminazione delle aree, anche con l'utilizzo di elementi innovativi, al fine di ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso.

ARTICOLO 13. INTERVENTI SUGLI EDIFICI STORICI

1. Gli interventi sugli edifici storici devono rispondere ai requisiti costruttivi e all'uso dei materiali stabiliti per quanto riguarda:

l'accesso:

- l'accessibilità sarà assicurata nel rispetto della legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- la superficie percorribile in quota sulle rampe sarà finita con gli stessi materiali previsti per "le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali" (cfr.), mentre il muretto di sostegno verticale sarà intonacato nel colore del risalto perimetrale a terra degli edifici; la soletta di protezione a terra del profilo degli edifici avrà le caratteristiche di finitura e dei materiali previsti per "le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali" (cfr.);
- per non posare ringhiere o muri di sicurezza a protezione del percorso, il terreno sarà modellato in modo da rendere minimo e non pericoloso il dislivello con il percorso stesso.

Gli spazi esterni agli edifici:

- gli spazi esterni agli edifici, anche se storicamente di pertinenza, e con le sole eccezioni dei Pad. 11 e 14 e del comparto E, sono da ritenersi costitutivi del Parco pubblico dell'Osservanza e quindi non recintabili;

Le piste principali, marciapiedi, percorsi locali:

- saranno realizzati a tratti in: getto armato di calcestruzzo architettonico (stratigrafie, armature, giunti e spessori) il getto sarà finito con strato d'usura ad alta resistenza, antisdrucchiolo e colorato in pasta nel tono nocciola/rosato; oppure in conglomerato con legante bituminoso di tipo trasparente e inerte in ghiaia locale o in pietrisco nel tono nocciola/rosato, con finitura antisdrucchiolo oppure con materiali che conseguono un analogo risultato;
- i getti saranno disarmati a diretto contatto con il terreno vegetale e le aiuole dal Parco, assicurando il migliore scolo delle acque piovane; in presenza di dislivelli o di altri materiali (marciapiedi, muretti, etc.) saranno confinati da opportuni cordoli in pietra o mediante reggette metalliche;

I prospetti:

- se a faccia-vista, mantenimento della stessa senza sostituzione di mattoni se non dello stesso tipo e dimensione (mantenimento del carattere dei "mattoni industriali");
- se intonacati, ripristino degli intonaci a base di calce con colorazioni traspiranti. Le colorazioni, rilevate da tracce esistenti, sono prescritte per aree omogenee di edifici;
- sulle murature esterne potranno posarsi unicamente i tratti verticali dei pluviali e di discese antifolgora in rame. Non sono ammesse canne fumarie o altre prese e uscite di tipo tecnologico che devono essere portate internamente a sottocoppi o camini in muratura sul coperto. È prescritta la conservazione e/o la riutilizzazione delle canne esistenti in muratura (esterne alle facciate), qualora originarie.
- in tutti gli edifici esistenti è consentito l'ampliamento delle aperture da finestra a porta, esclusivamente mediante abbassamento del lato inferiore, e solo per rendere accessibili eventuali scale di sicurezza esterne che dovessero rendersi necessarie o al fine di adeguare i fabbricati alle norme di sicurezza vigenti, previa acquisizione del parere favorevole della competente Soprintendenza ai BB.AA.

Le coperture e i camini:

- i manti di copertura in cotto sono ripristinati nel tipo esistente (coppi e/o marsigliesi); gli edifici storicizzati con coperture diverse saranno assimilati al tipo più simile;
- gli aggetti delle coperture saranno mantenuti e recuperati nella forma e negli elementi costruttivi esistenti edificio per edificio;
- sfiati e canne d'aspirazione o fumarie saranno ospitati in appositi elementi sottocoppo o in camini in muratura congruenti con l'edificio e i suoi prospetti;
- sulle coperture è consentita l'installazione di antenne e parabole di colore rosso mattone per la telecomunicazione nel numero minimo in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.

Gli infissi:

- Gli infissi saranno esternamente in legno verniciato in colore bianco spento. Le parti vetrate dovranno rispettare le partiture generalmente esistenti, ma, come le parti meccaniche, potranno essere di tipo idoneo all'uso odierno (di sicurezza, a camera, etc.). Gli oscuramenti saranno del tipo interno a scuro come ~~in~~ esistente.
- ~~Sono da mantenersi o riproporsi (nei tipi esistenti) le inferriate al piano terreno, mentre potranno essere rimosse quelle al piano primo.~~
- I portoncini metallici esistenti potranno essere sostituiti da similari infissi con telaio metallico dello stesso colore degli infissi in legno, anche con inserimento di specchiature vetrate.

Gli elementi, le protezioni e le finiture idrauliche:

- grondaie, pluviali, bandinelle, cassette di raccolta, etc. devono essere in rame. I terminali a terra dei pluviali saranno realizzati in ghisa, o in rame, ad alto spessore.

ARTICOLO 14. INTERVENTI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Ogni nuova edificazione deve rispondere ai requisiti costruttivi previsti e utilizzare i materiali stabiliti a seconda della tipologia edilizia.
2. Per gli edifici di base residenziale e specialistica è prescritto che:
 - a. la finitura sia prevalentemente a faccia vista con porzioni limitate di facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in c.a. o in metallo verniciato;
 - c. le lattonerie siano in rame (terminali in ghisa);
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo.
3. Per i nuovi fabbricati ammessi nei comparti A e B è prescritto che:
 - a. la finitura sia prevalentemente con facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in metallo;
 - c. le lattonerie siano in rame;
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo.
4. Per gli edifici per all'interno del comparto C è prescritto che:
 - a. la finitura sia con facciata intonacata e/o con facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in c.a. o in metallo;
 - c. le lattonerie siano essere in rame;
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo o in legno.
- ~~5. Per l'ampliamento della "ex chiesa" è prescritto che:~~
 - ~~a. la finitura sia a faccia vista e/o con facciata intonacata e/o con facciata continua in vetro;~~
 - ~~b. gli elementi architettonici e strutturali siano in metallo o in c.a. o in legno~~
 - ~~c. le lattonerie siano essere in rame;~~
 - ~~d. gli infissi siano in vetro e metallo e/o in legno.~~

ARTICOLO 15. ATTI ABILITATIVI

1. Per ogni intervento previsto dal Piano è necessario un idoneo titolo abilitativo nonchè il parere della competente Soprintendenza (per interventi ricadenti all'interno all'interno del perimetro delle aree soggette a vincolo). Il parere della Soprintendenza risulta necessario anche per il mantenimento e/o la realizzazione degli elementi di dettaglio relativi a spazi e percorsi interni, pavimentazioni, elementi di arredo fisso (quali panche, cordoli, corpi illuminanti, ecc.) e al disegno del verde.
2. Il titolo abilitativo per la nuova costruzione sarà corredato da un progetto unitario relativo all'intero Comparto di riferimento.
3. Ogni unità immobiliare sarà dotata del certificato di conformità edilizia e agibilità dei locali, senza il quale ne è vietata l'utilizzazione.

ARTICOLO 16. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Non sono soggette alla procedura di Variante al Piano Particolareggiato modifiche relative a:

- a) la sagoma in pianta e gli alzati degli edifici, nel rispetto del numero massimo di piani abitabili, dell'altezza massima e della distanza degli edifici dai confini;
- b) limitate variazioni alla posizione dei passi carrabili, nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola di Piano;
- c) la forma e l'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico pur nel rispetto delle quantità minime e delle dislocazioni previste;
- d) modifiche al vincolo sulle aree o sui fabbricati da parte della Soprintendenza ai BB.AA.
- e) la modifica alle destinazioni d'uso degli edifici esistenti indicate nella tabella di cui all'art. 8 a condizione siano rispettate le seguenti quantità minime:
 - Funzioni formative, universitarie e della ricerca: 8.100,00 mq
 - Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica: 3.325,00 mq
 - Servizi pubblici e ad uso pubblico: 3.414,00 mq
 - Strutture socio – culturali: 3.531,00 mq.

f) limitate variazioni/implementazioni ai percorsi dei tracciati pedonali, ciclopedonali e carrabili.

ARTICOLO 17. USI TEMPORANEI

1. All'interno del comparto E, prima della realizzazione dei nuovi fabbricati, è ammessa la manutenzione straordinaria dei fabbricati soggetti a demolizione e sono consentiti i seguenti usi temporanei: camping e spazi di sosta per camper, parcheggi pubblici e privati, aree gioco per lo svago, il tempo libero e sportive all'aperto, utilizzo agricolo del terreno. E' inoltre consentita l'installazione temporanea di servizi igienici per la fruibilità delle attività temporanee ammesse dal presente articolo.

TESTO ADOTTATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE E PERIMETRO D'AMBITO

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato APF 5: PARCO DELL'INNOVAZIONE - OSSERVANZA, così come perimetrato dal vigente R.U.E., e comprendente le aree già funzionali all'omonimo ex -nosocomio.

ARTICOLO 2. VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI

1. La rete delle sedi stradali e ciclopedonali, delle piazze e degli altri spazi per la mobilità pubblica sono quelle indicate nelle planimetrie del Piano Particolareggiato. La loro realizzazione e/o risistemazione è subordinata ad un complessivo progetto definitivo soggetto a Permesso di Costruire.
2. Le piste ciclopedonali devono avere una sezione minima di m 2,50.
3. I nuovi marciapiedi e ogni altro percorso pedonale devono avere una sezione minima di m 1,50.
4. Sono consentite variazioni della sezione minima, del tracciato o del sedime in funzione dell'andamento reale del terreno, della presenza di alberature da salvaguardare o di specifiche esigenze tecniche opportunamente motivate.

ARTICOLO 3. PARCHEGGI PUBBLICI

1. Il Piano Particolareggiato individua le aree a parcheggio pubblico scoperto e interrato.
2. Sono parcheggi pubblici **tutti** quelli individuati con le lettere P1, P2 e P3 per una superficie complessiva non inferiore a 11.000 mq.
3. Eventuali ulteriori parcheggi pubblici potranno essere realizzati nel Comparto E.
4. I parcheggi pubblici riservati ai disabili devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50.
5. Le zone destinate a parcheggio pubblico interrato dovranno essere sottoposte a indagini preliminari archeologiche sistematiche, nonché acquisire il parere della competente Soprintendenza.

ARTICOLO 4. PARCHEGGI PERTINENZIALI E AUTORIMESSE PRIVATE

1. I parcheggi pertinenziali sono realizzati al piano interrato o seminterrato, all'interno dello specifico sedime di massimo ingombro del comparto E di cui alla tavola di progetto C1, nel rispetto delle quantità previste dalla strumentazione urbanistica generale vigente. Sono ammessi parcheggi pertinenziali fuori terra nelle aree indicate alla Tav. C1
2. Le autorimesse private possono essere realizzate al piano interrato, all'interno dello specifico sedime di massimo ingombro dei comparti C, P1 ed E, per una Sa complessiva non superiore a 10.000 mq. Tali locali sono spazi di sosta di libera commerciabilità.
3. Ogni progetto di intervento su Comparti di nuova edificazione o su edifici esistenti (in funzione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso o loro variazione) deve dimostrare il rispetto di quanto previsto dalla strumentazione urbanistica generale vigente, in relazione

a tutte le funzioni già attive e da attuare sulla base del progetto stesso nell'intero ambito, sia in relazione ai parcheggi pubblici che a quelli pertinenziali e fino alla completa realizzazione del presente Piano Particolareggiato.

4. In itinere e in funzione dello stato di avanzamento della realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, per il rispetto di quanto previsto al precedente comma 3, potranno temporaneamente essere identificate e utilizzate anche altre aree, interne all'ambito, idonee al parcheggio degli autoveicoli.

ARTICOLO 5. VERDE PUBBLICO

1. Il progetto per le opere di urbanizzazione conterrà il progetto definitivo del verde pubblico con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione del parco storico nonché all'integrazione con le nuove aree a parco e verde pubblico.
2. La piantumazione avverrà ad una distanza non inferiore a m 1,50 m dai confini delle aree destinate alla viabilità o all'edificazione. Le essenze vegetali da mettere a dimora saranno prevalentemente autoctone, non soggette a colpo di fuoco batterico, non tossiche per frutti, foglie e legno e le cui caratteristiche non impediscano la facile ispezionabilità del luogo.
3. È consentito il ripristino, l'integrazione e la sostituzione delle essenze arboree e arbustive esistenti solo se ammalorate o danneggiate.
4. Gli arredi devono essere tali da minimizzare i danni d'uso e quelli vandalici.
5. Sono aree a verde pubblico con funzione di parco urbano quelle individuate con le lettere V1, V2, V3 e V4 dalla tavola C1 del piano per una superficie non inferiore a 20.000 mq.

ARTICOLO 6. DEMOLIZIONI

1. È consentita la demolizione dei soli fabbricati individuati nella Tavola C2 del Piano.
2. La demolizione può avvenire per stralci ed è soggetta a idoneo titolo abilitativo, previo assenso della competente Soprintendenza per gli edifici vincolati, nei casi previsti dalla Legge.

ARTICOLO 7. COMPARTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. La nuova edificazione può avvenire esclusivamente all'interno dei singoli Comparti A, B, C, D, E, P1 e P2 e P3 individuati nella tavola di progetto C1, previa progettazione unitaria del singolo comparto evidenziando l'omogeneità delle soluzioni di finitura.
2. I Comparti di nuova edificazione sono attuati con Permesso di Costruire (previo assenso degli istituti di tutela, ad esclusione degli interventi da effettuarsi in aree esterne al vincolo di tutela) all'interno delle aree di sedime di massimo ingombro individuate nella planimetria di progetto C1 del Piano Particolareggiato, nel rispetto delle quantità e delle tipologie descritte al successivo comma 4.
3. Il retino che individua l'ipotesi di sedime del fabbricato è puramente indicativo.
4. Le tipologie edilizie realizzabili sono le seguenti:
 - **Comparto A**: edificio specialistico su tre piani di cui uno interrato-seminterrato; altezza massima m 13,50;
 - **Comparto B**: edificio specialistico a un piano, altezza massima m 4,50;
 - **Comparto C**: fabbricati specialistici a un piano, altezza massima m 5,00; nel sottosuolo sono ammessi piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, biglietterie, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.).
 - **Comparto D**: edificio specialistico su due piani, altezza massima m 13,50;

- **Comparto E:** edifici di base residenziale in linea fino a 4 piani abitabili fuori terra, con possibilità di realizzare porzioni di edificio con 5 piani abitabili fuori terra, altezza massima m 21,00. Nel sottosuolo sono consentiti piani interrati per autorimesse (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, cantine, etc.).
L'attuazione degli interventi potrà avvenire per stralci funzionali all'interno dei sub-comparti E1, E2 ed E3 come individuati nella tavola di progetto C1.
 - **Comparto P1:** in superficie: parcheggio pubblico alberato, verde pubblico e spazi per la mobilità; nel sottosuolo: piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.);
 - **Comparto P2:** in superficie: parcheggio pubblico alberato, verde pubblico e spazi per la mobilità; nel sottosuolo: piani interrati di parcheggio (comprensivi dei loro servizi di pertinenza, quali scale, ascensori, locali tecnici e di servizio, servizi igienici, etc.) nonché centrali di teleriscaldamento e di teleraffrescamento, serbatoi di riserva d'acqua, a servizio locale o generale.
Il progetto del Comparto deve prevedere l'utilizzo e la sistemazione della fascia tra l'ambito e la Scuola "Rodari" in termini funzionali all'accesso e alla didattica di tale istituto.
 - **Comparto P3:** in superficie: parcheggio pubblico
5. Ai piani interrati dei Comparti C, E, P1 e P2 è consentita la realizzazione di impianti e cabine tecnologiche a servizio locale o generale.
 6. La quota 0,00 di riferimento è quella del marciapiede stradale adiacente ciascun fabbricato.
 7. Non è consentito il trasferimento di Su o Sa da un Comparto all'altro rispetto alle seguenti tabelle delle superfici massime ammesse:

Comparto	Su abitativa m ²	Su + Sa abitativa m ²	N. p.f.t.	Altezza max. m
E	11.500,00**	17.000,00	4*	21,00
TOTALE	11.500,00	17.000,00		

Comparto	Su altre utiliz. m ²	Su + Sa altre utiliz. m ²	N. p.f.t.	Altezza max. m
A	3.000,00	4.000,00	2	13,50
B	400,00	640,00	1	4,50
C	1.800,00	2.500,00	1	5,00
D	1.000,00	1.300,00	2	13,50
E	2.970,00	3.970,00	4*	21,00
Colleg. pad.	600,00	600,00	1	4,50
Ex serra	200,00	200,00	2	-
Pad. 11- 14	500,00	760,00	1	4,50
Ex chiosco pista da ballo	30,00	30,00	1	4,50
TOTALE	10.500,00	14.000 14.000,00		

(*) è consentita la possibilità di realizzare porzioni di edificio con 5 piani abitabili fuori terra

(**) superficie massima compresa l'eventuale residenza realizzata negli edifici esistenti

8. Le finiture dei nuovi edifici di base residenziale sono quelle previste al successivo art. 14.
9. Ogni edificio deve disporre di un locale (o di un numero di locali pari a quello delle scale condominiali) situato al piano terra o interrato o seminterrato, accessibile anche dall'esterno, di dimensioni pari ad almeno m 5,00 x 2,50 da adibire a spazio tecnico per il servizio di teleriscaldamento e teleraffreddamento.
10. Le superfici a parcheggio di pertinenza devono essere progettate come autorimesse coperte, interrate, o seminterrate, o scoperte nelle aree individuate dal piano, nel rispetto delle quantità previste dalla strumentazione urbanistica generale vigente in funzione della Su realizzata in ciascun Comparto. Le autorimesse completamente interrate vanno realizzate all'interno del perimetro di massimo ingombro di cui alla tavola di progetto C1.
11. La dimensione degli alloggi è libera.
12. Le utilizzazioni consentite **per gli edifici del Comparto E** sono:
 - residenza ordinarie;
 - funzioni di servizio complementari alla residenza limitate a:
 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
 - esercizi commerciali di vicinato;
 - pubblici esercizi e attività di ristorazione
 - artigianato di servizio; artigianato laboratoriale;
 - funzioni terziarie e commerciali, limitate a:
 - medio - piccole strutture di vendita non alimentari
13. E' consentita la realizzazione di corridoi di disimpegno in adiacenza ai corpi di collegamento tra i pad. 6-8, 10-12, 13-15 e 17-19 ed in adiacenza ai prospetti prospicienti le corti interne dei padiglioni 11 e 14 alle seguenti condizioni:
 - larghezza non superiore a 3,00 m;
 - altezza non superiore a quella dell'edificio esistente;
 - finitura esterna prevalentemente con facciata continua in vetro;
 - elementi architettonici e strutturali in metallo o legno;
 - lattonerie in rame;
 - infissi in vetro e metallo o legno.

ARTICOLO 8. EDIFICI ESISTENTI DA MANTENERE

1. Le trasformazioni fisiche per i fabbricati esistenti sono attuabili mediante idoneo titolo abilitativo e previo parere favorevole della Soprintendenza ai BB.AA.
2. La tabella specifica le destinazioni previste dal Piano Particolareggiato, il tipo di interventi ammessi e la superficie (al lordo dei muri):

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Padiglione 1	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	1.512,40
Padiglione 2	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	515,04
Padiglione 3	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	726,44
Padiglione 4	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	1.075,50

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Padiglione 5	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	731,40
Padiglione 6	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	744,58
Collegamento Pad. 6 - 8		Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	264,78
Padiglione 7	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	709,84
Padiglione 8	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	744,58
Padiglione 9	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	742,68
Collegamento Pad. 7 -9		Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	264,78
Padiglione 10	Mo	Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	709,20
Collegamento Pad. 10 - 12		Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	349,52
Padiglione 11	Mo	Edilizia residenziale sociale Residenza specialistica	Restauro e risanamento conservativo	872,21
Padiglione 12	Mo	Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	736,62
Padiglione 13	Mo	Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	715,26
Padiglione 14	Mo	Edilizia residenziale sociale	Restauro e risanamento conservativo	882,42
Padiglione 15	Mo	Tutte le destinazioni di cui al comma 6	Restauro e risanamento conservativo	847,44
Padiglione 16	Sn	Servizi pubblici e ad uso pubblico, esercizi pubblici e attività di ristorazione, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio	Restauro e risanamento conservativo	1.019,72
Padiglione 17	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	856,66
Collegamento Pad. 17 - 19		Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	243,29
Padiglione 19	Mo	Funzioni formative, universitarie e della ricerca	Restauro e risanamento conservativo	704,28
Ex portineria	T	Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	130,63
Ex lavanderia	T	Tutte le destinazioni di cui al comma 6	In parte demolizione e in parte restauro e risanamento conservativo	1.201,38
Ex Forno	Dn	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	585,16

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup. (mq)
Ex officine	Mo	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Restauro e risanamento conservativo	1.019,69
Diagnosi e cura (Villa dei Fiori)	-	-	Demolizione	4.133,40
Centrale termica	-	-	Demolizione	217,50
Centrale term. lav.	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	165,80
Cabina el. vecchia 1	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo	101,42
Cabina el. vecchia 2	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo, demolizione	16,05
Cabina el. nuova	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico Magazzini e locali per impianti tecnologici	Restauro e risanamento conservativo, demolizione	74,63
Ex cucine	-	-	Demolizione	2.153,50
Teatro Comunale Osservanza	-	Strutture sociali e culturali (solo per teatri e cinematografi)	Ristrutturazione	1.500,00
Caffetteria	Sn	Servizi pubblici e ad uso pubblico e strutture associative	Restauro e risanamento conservativo	377,80
Deposito Caffetteria	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico Magazzino	Ristrutturazione	10,41
Serra	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Ristrutturazione e ampliamento (ai sensi c. 8)	108,49
Serra piccola	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Ristrutturazione	
Ex camera mortuaria	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Ristrutturazione	55,06
Magazzino	-	-	Demolizione	100,30
Depositi biciclette	-	-	Demolizione	535,00
Ex chiesa	E	Strutture sociali e culturali,	Ristrutturazione - ampliamento	491,00
Ex ambulatori e uffici	Mo	Strutture sociali e culturali	Restauro e risanamento conservativo	1.789,33
Ex voliera		esercizi pubblici e attività di ristorazione, esercizi commerciali di vicinato	Ristrutturazione	15,00
Ex chiosco pista da ballo		esercizi pubblici e attività di ristorazione, esercizi commerciali di vicinato	Ristrutturazione, ampliamento	12,00

Funzioni formative, universitarie e della ricerca:

- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi (usi g1.3, g1.4, g2.3, g2.4);
- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, università e relativi servizi (usi g1.1);

Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica

- alloggi in edilizia residenziale sociale;
- alloggi caratterizzati da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza, di specifici ambienti di lavoro e destinati a particolari categorie della popolazione (anziani, disabili e simili).

Servizi pubblici e ad uso pubblico

- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi (usi g1.3, g1.4, g2.3, g2.4);
- teatri e cinematografi;
- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- strutture associative (usi b6, b7);
- Sanità, servizi sociali e assistenziali; servizi sanitari e assistenziali;
- pubblica amministrazione
- esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
- esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- artigianato di servizio; artigianato laboratoriale;

Strutture sociali e culturali

- strutture associative (usi b6, b7);
- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi (usi g1.3, g1.4, g2.3, g2.4);
- istruzione dell'obbligo e per l'infanzia; istruzione superiore, università e ricerca;
- luoghi di culto;
- Sanità, servizi sociali e assistenziali; servizi sanitari e assistenziali;

per il padiglione 12 è consentito destinare parte della superficie a esercizi pubblici e attività di ristorazione in quanto attività complementare a quelle già previste.

3. Le finiture degli edifici esistenti da mantenere sono quelle previste al successivo art. 13.
4. Nei padiglioni esistenti n. 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 19 è ammessa la realizzazione di scale di sicurezza esterne, previo parere della competente Soprintendenza ai BB.AA..
5. Nei fabbricati non individuati nella tabella di cui al precedente comma 2 (locali esistenti di modeste dimensioni) sono consentite destinazioni per servizi tecnici o logistici agli edifici esistenti e/o di nuova edificazione e/o dell'intero ambito.
6. Negli edifici ex lavanderia, pad. 10, 13 e 15 sono consentite a tutti i piani le seguenti destinazioni:
 - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
 - esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - artigianato di servizio; artigianato laboratoriale;
 - attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;
 - strutture associative (usi b6, b7).
 - residenza (nel rispetto delle quantità massime di cui all'art. 7)

7. Nel fabbricato denominato “Serra” è consentito, fermo restando il volume, l’ampliamento mediante realizzazione di un piano intermedio per una superficie massima di 200,00 mq alle seguenti condizioni:
 - la nuova struttura si differenzi per forma e materiali dalla struttura preesistente.
8. In ogni edificio è consentito attivare usi per esercizi pubblici e attività di ristorazione, artigianato laboratoriale e commerciale al dettaglio, complementari agli usi prevalenti, fino ad un massimo del 15 % della superficie utile esistente.

ARTICOLO 9. UTILIZZAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

Il presente Piano vincola all’utilizzo pubblico e/o all’uso collettivo (eventualmente anche mediante interventi di soggetti privati previo convenzionamento con l’Amministrazione Comunale), i parcheggi pubblici e il verde pubblico nonché gli edifici esistenti e Comparti di nuova edificazione destinati a:

Funzioni formative, universitarie e della ricerca;
Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica;
Servizi pubblici e ad uso pubblico;
Strutture socio-culturali.

ARTICOLO 10. SISTEMAZIONE FISICA DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA

1. Per spazi scoperti di pertinenza si intendono aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata (per una superficie non superiore al 40%) e a percorso pedonale legati da rapporti pertinenziali a singoli edifici o le rampe di accesso agli interrati/seminterrati.
2. La sistemazione dell’area di pertinenza dovrà fare riferimento a un progetto unitario riferito all’intero comparto o alle aree interne alle corti nel caso di interventi sugli edifici esistenti.
3. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 non è ammesso l’inserimento di elementi coperti e/o a pergolato.
4. È prescritto il recupero delle recinzioni storiche ove esistenti.
5. È vietata la realizzazione di recinzioni a separazione delle aree di pertinenza dei singoli edifici e/o dei Comparti, ad esclusione dei padiglioni esistenti n. 11 e 14 e del Comparto E.
6. Tutte le rampe di raggiungimento degli interrati/seminterrati, con pendenza massima fino al 18 %, dovranno essere schermate nei lati esterni con siepi, rampicanti, vasche per fiori, ecc. al fine di ridurre l’impatto visivo.

ARTICOLO 11. SPAZI PUBBLICI ESTERNI

1. Sono spazi da considerarsi spazi pubblici:
 - i parcheggi pubblici a quota terreno e gli specifici interrati - coperti;
 - le piazze, la viabilità ciclopedonale e le strade carrabili;
 - le aree scoperte sistemate a parco o a verde attrezzato, così come individuate nella planimetria C1 del Piano Particolareggiato.

ARTICOLO 12. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, o gli altri aventi titolo sugli stessi, riuniti in Consorzio, provvedono, previa stipula della convenzione e richiesta di Permesso di Costruire, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero ambito come individuate nella planimetria di progetto

(verde e parcheggi pubblici, reti tecnologiche, edifici con destinazioni pubbliche). Le opere potranno essere attuate per stralci funzionali indispensabili alla nuova edificazione dei nuovi Comparti e al restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti. I titoli autorizzativi per gli interventi sui Comparti dovranno essere accompagnati da apposita documentazione inerente la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 ed i relativi suoli, se non già di proprietà comunale, sono ceduti gratuitamente al Comune.
3. Per l'intero ambito di Piano Particolareggiato la soc. HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
4. L'ambito dovrà essere servito da una rete fognaria per le acque nere e acque bianche ~~di~~. Il sistema fognario dovrà essere allacciato al civico depuratore e dimensionato in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi contestualmente alla progettazione delle opere di urbanizzazione.
5. La progettazione delle opere di urbanizzazione conterrà uno studio dettagliato del sistema di illuminazione delle aree, anche con l'utilizzo di elementi innovativi, al fine di ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso.

ARTICOLO 13. INTERVENTI SUGLI EDIFICI STORICI

1. Gli interventi sugli edifici storici devono rispondere ai requisiti costruttivi e all'uso dei materiali stabiliti per quanto riguarda:

l'accesso:

- l'accessibilità sarà assicurata nel rispetto della legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- la superficie percorribile in quota sulle rampe sarà finita con gli stessi materiali previsti per "le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali" (cfr.), mentre il muretto di sostegno verticale sarà intonacato nel colore del risalto perimetrale a terra degli edifici; la soletta di protezione a terra del profilo degli edifici avrà le caratteristiche di finitura e dei materiali previsti per "le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali" (cfr.);
- per non posare ringhiere o muri di sicurezza a protezione del percorso, il terreno sarà modellato in modo da rendere minimo e non pericoloso il dislivello con il percorso stesso.

Gli spazi esterni agli edifici:

- gli spazi esterni agli edifici, anche se storicamente di pertinenza, e con le sole eccezioni dei Pad. 11 e 14 e del comparto E, sono da ritenersi costitutivi del Parco pubblico dell'Osservanza e quindi non recintabili;

Le piste principali, marciapiedi, percorsi locali:

- saranno realizzati a tratti in: getto armato di calcestruzzo architettonico (stratigrafie, armature, giunti e spessori) il getto sarà finito con strato d'usura ad alta resistenza, antisdrucchiolo e colorato in pasta nel tono nocciola/rosato; oppure in conglomerato con legante bituminoso di tipo trasparente e inerte in ghiaia locale o in pietrisco nel tono nocciola/rosato, con finitura antisdrucchiolo oppure con materiali che conseguono un analogo risultato;
- i getti saranno disarmati a diretto contatto con il terreno vegetale e le aiuole dal Parco, assicurando il migliore scolo delle acque piovane; in presenza di dislivelli o di altri materiali (marciapiedi, muretti, etc.) saranno confinati da opportuni cordoli in pietra o mediante reggette metalliche;

I prospetti:

- se a faccia-vista, mantenimento della stessa senza sostituzione di mattoni se non dello stesso tipo e dimensione (mantenimento del carattere dei "mattoni industriali");

- se intonacati, ripristino degli intonaci a base di calce con colorazioni traspiranti. Le colorazioni, rilevate da tracce esistenti, sono prescritte per aree omogenee di edifici;
- sulle murature esterne potranno posarsi unicamente i tratti verticali dei pluviali e di discese antifolgora in rame. Non sono ammesse canne fumarie o altre prese e uscite di tipo tecnologico che devono essere portate internamente a sottocoppi o camini in muratura sul coperto. È prescritta la conservazione e/o la riutilizzazione delle canne esistenti in muratura (esterne alle facciate), qualora originarie.
- in tutti gli edifici esistenti è consentito l'ampliamento delle aperture da finestra a porta, esclusivamente mediante abbassamento del lato inferiore, e solo per rendere accessibili eventuali scale di sicurezza esterne che dovessero rendersi necessarie o al fine di adeguare i fabbricati alle norme di sicurezza vigenti, previa acquisizione del parere favorevole della competente Soprintendenza ai BB.AA.

Le coperture e i camini:

- i manti di copertura in cotto sono ripristinati nel tipo esistente (coppi e/o marsigliesi); gli edifici storicizzati con coperture diverse saranno assimilati al tipo più simile;
- gli oggetti delle coperture saranno mantenuti e recuperati nella forma e negli elementi costruttivi esistenti edificio per edificio;
- sfiati e canne d'essalazione o fumarie saranno ospitati in appositi elementi sottocoppo o in camini in muratura congruenti con l'edificio e i suoi prospetti;
- sulle coperture è consentita l'installazione di antenne e parabole di colore rosso mattone per la telecomunicazione nel numero minimo in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.

Gli infissi:

- Gli infissi saranno esternamente in legno verniciato in colore bianco spento. Le parti vetrate dovranno rispettare le partiture generalmente esistenti, ma, come le parti meccaniche, potranno essere di tipo idoneo all'uso odierno (di sicurezza, a camera, etc.). Gli oscuramenti saranno del tipo interno a scuro come ~~in~~ esistente.
- I portoncini metallici esistenti potranno essere sostituiti da similari infissi con telaio metallico dello stesso colore degli infissi in legno, anche con inserimento di specchiature vetrate.

Gli elementi, le protezioni e le finiture idrauliche:

- grondaie, pluviali, bandinelle, cassette di raccolta, etc. devono essere in rame. I terminali a terra dei pluviali saranno realizzati in ghisa, o in rame, ad alto spessore.

ARTICOLO 14. INTERVENTI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Ogni nuova edificazione deve rispondere ai requisiti costruttivi previsti e utilizzare i materiali stabiliti a seconda della tipologia edilizia.
2. Per gli edifici di base residenziale e specialistica è prescritto che:
 - a. la finitura sia prevalentemente a faccia vista con porzioni limitate di facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in c.a. o in metallo verniciato;
 - c. le lattonerie siano in rame (terminali in ghisa);
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo.
3. Per i nuovi fabbricati ammessi nei comparti A e B è prescritto che:
 - a. la finitura sia prevalentemente con facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in metallo;
 - c. le lattonerie siano in rame;

- d. gli infissi siano in vetro e metallo.
4. Per gli edifici per all'interno del comparto C è prescritto che:
- a. la finitura sia con facciata intonacata e/o con facciata continua in vetro;
 - b. gli elementi architettonici e strutturali siano in c.a. o in metallo;
 - c. le lattonerie siano in rame;
 - d. gli infissi siano in vetro e metallo o in legno.

ARTICOLO 15. ATTI ABILITATIVI

1. Per ogni intervento previsto dal Piano è necessario un idoneo titolo abilitativo nonché il parere della competente Soprintendenza (per interventi ricadenti all'interno all'interno del perimetro delle aree soggette a vincolo). Il parere della Soprintendenza risulta necessario anche per il mantenimento e/o la realizzazione degli elementi di dettaglio relativi a spazi e percorsi interni, pavimentazioni, elementi di arredo fisso (quali panche, cordoli, corpi illuminanti, ecc.) e al disegno del verde.
2. Il titolo abilitativo per la nuova costruzione sarà corredato da un progetto unitario relativo all'intero Comparto di riferimento.
3. Ogni unità immobiliare sarà dotata del certificato di conformità edilizia e agibilità dei locali, senza il quale ne è vietata l'utilizzazione.

ARTICOLO 16. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Non sono soggette alla procedura di Variante al Piano Particolareggiato modifiche relative a:
 - a) la sagoma in pianta e gli alzati degli edifici, nel rispetto del numero massimo di piani abitabili, dell'altezza massima e della distanza degli edifici dai confini;
 - b) limitate variazioni alla posizione dei passi carrabili, nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola di Piano;
 - c) la forma e l'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico pur nel rispetto delle quantità minime e delle dislocazioni previste;
 - d) modifiche al vincolo sulle aree o sui fabbricati da parte della Soprintendenza ai BB.AA.
 - e) la modifica alle destinazioni d'uso degli edifici esistenti indicate nella tabella di cui all'art. 8 a condizione siano rispettate le seguenti quantità minime:
 - Funzioni formative, universitarie e della ricerca: 8.100,00 mq
 - Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica: 3.325,00 mq
 - Servizi pubblici e ad uso pubblico: 3.414,00 mq
 - Strutture socio – culturali: 3.531,00 mq.
 - f) limitate variazioni/implementazioni ai percorsi dei tracciati pedonali, ciclopeditoni e carrabili.

ARTICOLO 17. USI TEMPORANEI

1. All'interno del comparto E, prima della realizzazione dei nuovi fabbricati, è ammessa la manutenzione straordinaria dei fabbricati soggetti a demolizione e sono consentiti i seguenti usi temporanei: camping e spazi di sosta per camper, parcheggi pubblici e privati, aree gioco per lo svago, il tempo libero e sportive all'aperto, utilizzo agricolo del terreno.
2. E' inoltre consentita l'installazione temporanea di servizi igienici per la fruibilità delle attività temporanee ammesse dal presente articolo.