



Comune di Tresigallo

Provincia di Ferrara



AREA TECNICA

Servizio Urbanistica - Ambiente

www.comune.tresigallo.fe.it

e-mail g.bertoli@comune.tresigallo.fe.it -

s.trevisani@comune.tresigallo.fe.it

Piazza Italia 32 - CAP 44039 - P.IVA 00207100389

Tel. 0533/601304 - Fax 0533/600920

Prot. 6751

Tresigallo, li 03/12/2008

Albo pretorio N. 288

pubblicato dal 03/12/2008 al 15/12/2008

AVVISO

ELABORAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN AMBITO DEL CENTRO ROSSONIANO DELIMITATO DAL PRU, IN ADESIONE AL BANDO REGIONALE PER IL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO DENOMINATO 'PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE - DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE N. 2295 DEL 26 MARZO 2008

AVVISO PER LA PARTECIPAZIONE DI OPERATORI PUBBLICI E PRIVATI

Premesse

L'Amministrazione Comunale di Tresigallo, con il presente avviso pubblico, intende promuovere il coinvolgimento di operatori pubblici e privati, nella predisposizione e nell'attuazione del PROGETTO URBANISTICO "PIANO DI RECUPERO" in ambito della Delimitazione del PRU come approvato con le Delibere del Consiglio Comunale N. 63 del 04/12/1999, n. 31/2002 (PRU Centro Rossoniano) e n. 14/2004 (contratti di quartiere), in attuazione alla Delibera G.C. n. 155 del 2.12.2008;

Tale Piano Urbanistico attuativo, è redatto per la candidatura della richiesta di finanziamento alla Regione, in risposta al Bando approvato con DGR 1104 del 16/07/2008, nonché nel rispetto delle Linee Guida approvate con determinazione del Responsabile Del Servizio Riqualificazione Urbana E Promozione Della Qualità Architettonica - Rer - 05/09/2008, come risultano pubblicati sul BUR del 15/09/2008 n. 157.

Le finalità della concessione di contributi pubblici derivano Decreto del Ministero Infrastrutture n. 2295 del 26 marzo 2008 per la realizzazione di un programma sperimentale denominato "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile - PRUAS" finalizzato a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale in quartieri con presenza di condizioni di forte disagio abitativo;

La Regione Emilia Romagna, nell'abito delle suddette finalità ha elaborato un piano di interventi per la concessione di contributi, e tali da soddisfare le seguenti linee che in breve vengono riassunte nel presente avviso ma che sono reperibili nei suesposti atti regionali, i quali si possono scaricare dal sito: http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/inforumrer/sezioni/sezione_documentazione/PRUACS.htm

Il Programma Regionale è predisposto per diversificati interventi ma che la finalità generale e prioritaria è relativa alla realizzazione di alloggi in locazione permanente e in

locazione a termine che rispettino indicazioni volte all'efficienza energetica, e che siano correlati ad un miglioramento delle infrastrutture e dei servizi pubblici, nonché al miglioramento mobilità e della sicurezza urbana.

Nello specifico, il Programma di Riqualficazione urbana per alloggi a canone sostenibile promosso nella Regione Emilia-Romagna è finalizzato a incidere sulla qualità urbana dei quartieri a più forte disagio abitativo al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio ambientale e sociale e provvedere ad una più equilibrata distribuzione dei servizi all'interno dell'ambito in cui è localizzato l'intervento abitativo. I Programmi contengono azioni ed interventi tra loro integrati per il raggiungimento dei seguenti obiettivi prioritari:

- incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, privilegiando gli interventi di recupero del patrimonio esistente, e incentivando forme di cooperazione tra pubblico e privato, mediante la sperimentazione di modelli tipologici e di gestione innovativi e tesi a favorire la ricostituzione di un tessuto sociale coeso;

- migliorare la dotazione infrastrutturale del quartiere e/o ambito urbano interessato dal programma, accrescere la qualità degli spazi pubblici, incrementare la pluralità delle funzioni insediate per migliorare la vitalità all'interno del quartiere e l'integrazione del quartiere con il contesto urbano, anche garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;

- perseguire più elevati standard di sostenibilità ambientale sia mediante il risparmio di suolo non urbanizzato, sia attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica, il contenimento delle emissioni climalteranti e l'utilizzo di sistemi innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

IL COMUNE DI TRESIGALLO INTENDE CANDIDARE UNA SERIE DI INTERVENTI RICOMPRESI IN UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: PIANO DI RECUPERO, IN RISPOSTA ALLE SUDETTE PRIORITA' E PRINCIPI, COME DI SEGUITO:

- RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELLA CASA PROTETTA DI VIA VERDI DA DESTINARE IN PARTE A ERP E IN PARTE A ERS

- RISTRUTTURAZIONE EX ALLOGGIO SERRAVALLI E LOCALI AVIS IN PIAZZA ITALIA DA DESTINARE PARTE A ERP E PARTE A ERS

- RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZINA DI MUSICA IN PIAZZA ITALIA PER LA PROMOZIONE E VALORIZZAZIONE DEL VOLONTARIATO

- RIQUALIFICAZIONE URBANA DI VIALE ROMA A MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' SOCIALE DEGLI SPAZI PUBBLICI E MIGLIORAMENTO DELLA MOBILITA'

- RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EX BAGLI GIL IN VIA DEL LAVORO DA DESTINARE A SEDE DI CONVEGNI - INCONTRI PER PROMOZIONE E INTEGRAZIONE DI NUCLEI FAMILIARI IN STATO DI DISAGIO, GIOVANI E ETNIE DIVERSE, NONCHE' PER LE CONSULTAZIONI PUBBLICHE DELLE VARIE INIZIATIVE PUBBLICHE ANCHE RIFERITE ALLE PROMOZIONI - TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI TERRITORIALI

Gli interventi che potranno usufruire di finanziamento sono:

a) Locazione permanente

Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante interventi di riqualficazione del patrimonio edilizio esistente: il contributo può coprire fino al 100% del costo dell'intervento con l'esclusione del valore dell'area/immobile oggetto dell'intervento.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, il contributo è ridotto al 70% del costo parametrico vigente previsto per l'ERP;

b) Locazione a termine

Realizzazione di alloggi di edilizia sociale finalizzati alla locazione per un periodo minimo di 25 anni nell'ambito di interventi di riqualificazione urbana con particolare riferimento a quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Nel contesto della riqualificazione potranno anche essere considerati interventi di nuova costruzione localizzati in aree intercluse in tessuti urbani consolidati. Sono esclusi dai contributi interventi edificatori su aree di mera espansione urbana. Il contributo massimo previsto è del 50% del costo dell'intervento, che può arrivare fino al 60% nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio. Il costo parametrico sul quale calcolare il contributo è fissato in € 1.500/mq di superficie complessiva, escluso il costo dell'area, come meglio specificato nelle linee guida richiamate al punto 3 del deliberato.

c) Opere infrastrutturali e urbanizzazioni

Incremento e miglioramento della dotazione infrastrutturale e dei servizi e della qualità ambientale negli insediamenti di edilizia abitativa, realizzati attraverso interventi di adeguamento e sviluppo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. A-23, A-24, A-25 della L.R. n. 20/2000) connessi a tali insediamenti. Il contributo massimo ammissibile è del 50% del costo preventivato degli interventi. In ogni caso non potrà essere destinato a questa tipologia più del 25% del complessivo finanziamento pubblico riferito a ogni singolo programma.

Destinatari dei Finanziamenti sono:

I Comuni e loro forme associative; i contributi possono essere destinati ad interventi realizzati, oltre che dai Comuni stessi, da ACER, Cooperative di abitazione e loro consorzi, Imprese di costruzione e loro consorzi, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), Fondazioni, Associazioni temporanee di impresa, Società di scopo e/o di Trasformazione Urbana la cui ragione sociale sia circoscritta all'intervento oggetto del Programma.

Chiunque, avente i requisiti suddetti, intenda candidarsi con il Comune di Tresigallo alla Progettazione Urbanistica in trattazione, è tenuto a presentare la propria proposta inderogabilmente entro il 15/12/2008 ore 12,00 presso il Comune di Tresigallo Ufficio Protocollo a mezzo posta o a mano

Le proposte dovranno riguardare esclusivamente la riqualificazione urbana del Centro Rossoniano, in ambito di fabbricati perimetrati nel PRU Centro Rossoniano e degli spazi e facciate ad esso prospicienti e che per una maggiore comprensione si allega Tavola Grafica di dettaglio, nonché stralcio delle Norme attuative dello stesso PRU Generale.

Gli interventi dovranno essere coerenti con i disposti del Bando regionale Del. GR 1104 del 16/7/2008 e delle successive Linee di Indirizzo, recuperabili dal sito internet predetto.

La proposta deve essere esplicitata mediante presentazione:

- Richiesta scritta, con le generalità del richiedente e ad essa deve essere allegato:
- Proposta di Progetto intervento, in scala adeguata, con le specifiche dei parametri edilizi ed urbanistici degli alloggi e dell'involucro edilizio, nonché degli standards e delle infrastrutture e servizi a rete connessi, esistenti da adeguare o da realizzare; Gli interventi dovranno essere conformi al PRG Vigente e alle normative regionali e nazionali in materia. La proposta di progetto deve essere rappresentata in formato

cartaceo (1 copia) e su supporto informatico (Cd/DVD) secondo software compatibile con quelli del comune (word - excel - autocad)

- La proposta progettuale dovrà altresì esplicitare i requisiti di comportamento prestazionale degli alloggi da realizzare o recuperare, in termini di rendimento energetico, di almeno il 30% rispetto a quanto previsto dalla normativa statale vigente, mediante la ricerca di soluzioni progettuali preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, sia a scala edilizia che a scala insediativa.

Prestazioni richieste:

Le tabelle 1 e 2 contenute all'articolo 5, comma 3, del bando allegato alla DGR n. 1104/08, traducono le prestazioni richieste rispettivamente per le nuove costruzioni o ristrutturazioni integrali di edifici al di sopra dei 1.000 mq (tabella 1) e le ristrutturazioni parziali riguardanti gli edifici di superficie utile inferiore ai 1.000 mq (tabella 2).

I valori riportati nelle tabelle sono interpolati rispetto alle norme di carattere generale: garantiscono quindi il soddisfacimento dei livelli minimi richiesti dall'Atto di indirizzo regionale sui requisiti di rendimento energetico e il soddisfacimento dell'ulteriore requisito di miglioramento del 30% richiesto dal bando rispetto ai valori della normativa nazionale, riportata nel D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06.

Tabella 1: indici di prestazione energetica (Epi) max ammissibili espresso in kWh/m2anno per zona climatica e per rapporti s/v per nuove costruzioni o assimilate.

Valori corrispondenti alle prescrizioni del DM 311/06 dal 01/01/2008 ridotti del 30%	S/V	Zona climatica			
		D	D	E	E
	≤ 0.2	16.1	25.9	25.9	36.4
≥ 0.9	54.6	70	70	93.1	93.1

Tabella 2: Trasmittanza termica delle strutture, espressa in W/m2K e per zona climatica, da rispettare nel caso di ristrutturazioni parziali e riguardanti l'involucro esterno degli edifici:

Ver = chiusure opache verticali
 Ori = chiusure opache orizzontali od inclinate
 Pnr = pavimenti verso locali non riscaldati
 Cti = chiusure trasparenti complete di infissi
 Vet = vetri

Valori corrispondenti alle prescrizioni del DM311/06 dal 01/01/2008 ridotti del 30%	Zona climatica	Ver	Ori	Pnr	Cti	Vet
	D	0.28	0.24	0.28	1.96	1.47
	E	0.26	0.22	0.26	1.68	1.33
	F	0.24	0.22	0.25	1.54	1.19

Requisiti di miglioramento dei progetti:

si suggerisce l'adozione dei requisiti prestazionali R6.4, R6.5, R6.6, previsti dall'Atto di indirizzo regionale (Deliberazione di A.L.n156/08) sui requisiti di rendimento energetico che affrontano in modo più ampio gli aspetti della sostenibilità legata al risparmio energetico ed alla ricerca di soluzioni impiantistiche e progettuali innovative:

- (R 6.4) ottimizzazione dell'orientamento degli edifici ed adozione di schermature naturali a scala insediativa;
 - (R 6.4) controllo dei consumi energetici in regime estivo;
 - (R 6.5) dispositivi di controllo ed automazione degli impianti termici BACS;
 - (R 6.6) utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili od assimilate.
- Costo dell'intervento secondo i parametri della regione Emilia Romagna:
 - "Il costo parametrico complessivo dell'alloggio CPC si ottiene moltiplicando il costo parametrico unitario CPu per la dimensione dell'alloggio espressa in mq. di superficie complessiva SC. Ai soli fini del calcolo del contributo, la SC è data da:
 - $SC = SU + 0,60 \times (SNR + SP)$ e quindi
 - $CPC = CPu \times SC$ dove
 - Il CPu, è fissato dal bando, sia per gli interventi di locazione permanente che per la locazione a termine, in € 1.500,00 per mq. di SC. Il Cpu non comprende il valore dell'area urbanizzata ovvero degli oneri di urbanizzazione. Il bando intende in tal modo privilegiare i programmi nei quali gli immobili oggetto degli interventi appartengono al demanio comunale o si rendono disponibili attraverso accordi tra comuni e soggetti attuatori"
 - Piano Finanziario dell'intervento e modalità di copertura
 - Impegno del soggetto, mediante atto d'obbligo unilaterale ovvero accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e s.m. e integrazioni per il rispetto all'esecuzione degli interventi oggetto di proposta, con proprie risorse per la parte non coperta da finanziamento pubblico secondo le indicazioni del Piano di recupero Pubblico che il Comune di Tresigallo candiderà al finanziamento, e in caso di esito positivo della valutazione regionale, a sottoscrivere Convenzione con il Comune nell'ambito della quale sono fissate le modalità operative e il cronoprogramma delle opere. L'atto d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno a sottoscrivere, al fine di garantire una qualità aggiuntiva, polizza assicurativa postuma decennale o di maggior durata a garanzia dei costi di costruzione riferiti ai propri interventi inclusi nel PUA (Piano di recupero)

Eventuali chiarimenti e/o documenti possono essere richiesti al Comune di Tresigallo, Area Tecnica – Ing. Giovanni Bertoli – Geom. Silvia Trevisani telef. 0533/601304 - 0533/600937

Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Bertoli Giovanni)

Allegati:

Schema atto d'obbligo
Planimetria ambito PRU
Stralcio Norme PRU

Schema Atto D'obbligo Unilaterale

COMUNE DI Tresigallo

Provincia di Ferrara

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Oggetto: ELABORAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN AMBITO DEL CENTRO ROSSONIANO DELIMITATO DAL PRU, IN ADESIONE AL BANDO REGIONALE PER IL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO DENOMINATO 'PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE - DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE N. 2295 DEL 26 MARZO 2008

VISTI:

- il Decreto del Ministero Infrastrutture n. 2295 del 26 marzo 2008, registrato alla Corte dei Conti il 21 aprile 2008, che prevede di utilizzare la disponibilità di euro 311.455.000,00 per la realizzazione di un programma sperimentale denominato "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile - PRUAS" finalizzato a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale in quartieri con presenza di condizioni di forte disagio abitativo;

- la Legge Regionale n. 19 del 3 luglio 1998 e successive modifiche ed integrazioni "Norme in materia di riqualificazione urbana" che detta disposizioni in merito alla formazione e all'attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU), al fine di promuovere la qualità urbana, favorendo una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture e il miglioramento della qualità architettonica e dello spazio urbano, per rimuovere le condizioni di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate;

- la Legge Regionale n. 24 del 8 agosto 2001 e successive modifiche ed integrazioni "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" che definisce tra l'altro le finalità, i criteri di intervento della programmazione regionale per le politiche abitative e i relativi aspetti procedurali e operativi, ponendo particolare rilievo all'edilizia abitativa in locazione;

-la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1425 del 21 luglio 2003, "Approvazione del bando regionale dei programmi innovativi in ambito urbano denominati Contratti di Quartiere II (CdQII). Legge 8/2/2001, n. 21" che recepisce gli indirizzi e le modalità di formazione ed attuazione dei CdQII, finalizzandoli sia alla riqualificazione edilizia, al miglioramento delle condizioni ambientali, all'adeguamento delle dotazioni dei servizi, all'integrazione sociale e all'incremento occupazionale;

VISTA l'iniziativa del Comune Di Tresigallo con l'AVVISO PUBBLICO Prot. _____ del _____, con il quale, nell'aderire al Bando regionale di cui alla DGR 1104/2008, ha inteso prevedere il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati per una Progettazione integrata del Piano di Recupero del Centro Rossoniano, in ambito di PRU di cui alla LR 19/98

Dato atto il Comune di Tresigallo ha già concorso per i Programmi di Riqualificazione

Urbana in ambito del Centro Rossoniano, e altresì ha partecipato ai bandi regionale per i Contratti di Quartiere, come risulta dagli atti deliberativi del Consiglio Comunale n. 63 del 04/12/1999, n. 31/2002 (PRU Centro Rossoniano) e n. 14/2004 (contratti di quartiere), conseguendo risultati soddisfacenti e affinando le capacità di interagire con progettualità complesse e con il coinvolgimento di operatori privati locali, che nel contribuire al miglioramento della qualità urbana, hanno dato stimolo a nuove modalità di interagire nei cofinanziamenti pubblico – privato;

Vista la Delibera della Giunta Regionale N. 1104 del 16/7/2008 con la quale è approvato il Bando di Gara per la realizzazione nella Regione Emilia-Romagna dei programmi innovativi in ambito urbano denominati "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" nonché le Linee di Indirizzo approvate con Determina del Responsabile Del Servizio Riqualificazione Urbana E Promozione Della Qualità' Architettonica - Rer - 05/09/2008;

che il Sig., in qualità di, ha deciso di aderire alla proposta di partecipazione nella misura e nelle forme proposte dal Comune.

P.Q.M.

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____,

in qualità di _____

proprietaria/o degli immobili e dell'annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva localizzati in Tresigallo (FE), in _____, civici nn. _____.

Contraddistinta catastalmente al foglio _____ particella/e _____, subb. _____;

SI OBBLIGA

con il presente atto, ad aderire al programma innovativo in ambito urbano denominati "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" e al Piano Urbanistico attuativo "Piano di Recupero in Centro Rossoniano" da elaborarsi da parte Comune di Tresigallo, impegnandosi, solo in caso di approvazione del PUA da parte dell'autorità competente all'erogazione del finanziamento, a partecipare come soggetto attuatore dell'intervento edilizio a prevalenza residenziale comprendente la realizzazione di:

secondo la proposta progettuale in allegato e composta da:

1. -
2. -
3. -
4. -

A maggior dettaglio si specifica che l'importo dell'intervento è previsto secondo la seguente quantificazione economica:

(Quadro Economico)

Il sottoscritto, si impegna a dare copertura alle spese come segue:

(indicare la parte fruibile del Contributo regionale e la rimanente parte descrivere il Piano Finanziario a copertura dei costi a carico del soggetto sottoscrittore)

Le previsioni del presente atto avranno efficacia solo ed esclusivamente in caso di concessione del finanziamento da parte della Regione.

E' inteso che nel caso di esito positivo del suddetto finanziamento, il sottoscritto si impegna a stipulare e/o sottoscrivere appositi atti necessari all'attuazione del Piano di recupero e a rispettare i cronoprogrammi in esso indicati nonchè nell'Accordo di Programma fra Comune di Tresigallo e Regione Emilia Romagna.

A garanzia per l'esecuzione degli interventi e degli accordi inclusi nel presente atto nonchè per il rispetto delle modalità operative del Bando Rer e del Piano Urbanistico Comunale (PR), verrà pertanto sottoscritta polizza fidejussoria pari al 10% dell'importo della dei lavori complessivi, e comprensivi degli interventi fruanti dei contributi regionali, da prestare mediante un'adeguata polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa.

Il presente atto rimane in vigore fino alla sottoscrizione dell'eventuale accordo di programma fra Comune di Tresigallo e Regione E.R. e fino alla definizione delle Convenzioni di cui al Piano Urbanistico Attuativo candidato dal Comune di Tresigallo a valere sul Bando regionale, DGR 1104/2008 e afferente al Programma di cui all'oggetto

Data _____

In fede

Stralcio Norme PRU
V.le ROMA e P.zza ITALIA

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL P.R.U.

L'intervento pubblico persegue la finalità di riqualificare la trama stradale principale del capoluogo, prevedendo la ripavimentazione con materiale affine a quello preesistente (autobloccanti in cemento color grigio antracite in sostituzione delle originarie piastrelle di asfalto pressato), tranne che nel piazzale davanti all'ex GIL e nel sagrato della chiesa, ove verrà ripristinata la pavimentazione in mattonelle d'asfalto pressato.

L'intervento pubblico vuole altresì essere incentivante per interventi privati relativi ad alcune aree contermini all'asse stradale che versano in condizioni di degrado e incongruità con l'impianto urbano e per interventi di restauro delle facciate di alcuni edifici.

ART. 2 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI

Si definisce unità d'uso l'insieme degli spazi funzionalmente e fisicamente connessi destinati interamente ad uno degli usi definiti al successivo art. 3.

Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti nei vari punti del successivo art. 3 saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante delibera del Consiglio Comunale, sentita la competente Commissione Consiliare.

Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.

ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI USI

All'interno del perimetro del P.R.U. di viale Roma e piazza Italia sono esistenti e/o confermati i seguenti usi:

U.1: ABITAZIONI

U.4: ATTIVITA' COMMERCIALI DI VICINATO

U.5: ATTIVITA' COMMERCIALI MEDIE

U.7: PUBBLICI ESERCIZI

U.9: CINEMA, TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO

U.10: UFFICI – STUDI PROFESSIONALI

U.11: ARTIGIANATO DI SERVIZIO

U. 19: ATTREZZATURE CULTURALI

ART. 4 - INTERVENTI DI RESTAURO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici presenti presentano caratteri architettonici/stilistici differenziati e possono di conseguenza venire classificati così:

- a) Edifici preesistenti all'intervento rossoniani;*
- b) Edifici eclettici degli anni '30;*
- c) Edifici rossoniani razionalisti o fortemente caratterizzati;*
- d) Edifici postbellici.*

Gli interventi di restauro esterno dei suddetti edifici esistenti dovranno essere preceduti da rilievo/analisi che individui le tipologie dei materiali e dei componenti (intonaci, eventuali rivestimenti, cornici ed elementi di decoro, tinteggiature, ferramenta, infissi, ecc.) che si possano considerare tipici in funzione della classificazione suddetta e che individui le anomalie rispetto a tale classificazione; i successivi progetti esecutivi, miranti ad ottenere un risultato coerente in sé per ogni edificio, dovranno conseguentemente prevedere per le singole parti ed i singoli

componenti (incluse vetrine ed insegne) la natura degli interventi da realizzare, i materiali da utilizzare, i dettagli esecutivi delle varie finiture, con relative campionature.

Per la metodologia d'analisi relativa agli intonaci e alla loro coloritura si rimanda all'art. 4 delle norme di cui al precedente punto A – Piazza della Repubblica, che è da considerare valido anche per le proposte di intervento sugli edifici di tipo b) e c); per gli edifici di tipo a) e d) le tipologie di intervento saranno conseguenti alle risultanze delle analisi effettuate.

I progetti dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 5 - INTERVENTI NELLE AREE CONTERMINI ALL'ASSE STRADALE

Gli interventi di pavimentazione/ripavimentazione e sistemazioni a verde nelle aree private contermini all'asse stradale di viale Roma saranno preceduti da progetto esecutivo unitario redatto in conformità all'elaborato-guida del P.R.U. Centro Rossoniano approvato con Delibera C.C. n. 31 del 03/07/2002

Le sistemazioni a verde saranno organizzate preferibilmente a riquadri e filari ortogonali ai fabbricati con l'uso di essenze tipiche del contesto agricolo storico del territorio tresigallese; non sono esclusi pertanto piccoli filari di alberi da frutto di non grande taglia e riquadri erbacei orditi similmente agli orti anche se con l'uso di essenze decorative.

Il progetto dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene la fruibilità degli spazi sia privati che pubblici, si deve avere riguardo alle seguenti indicazioni:

Percorsi Pedonali:

I progetti relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione a prevalente funzione pedonale devono prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo degli impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote.

Le intersezioni tra ai percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalate.

In presenza di contropendenza al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%.

Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di 2.5 cm.

Allorquando il percorso si racconta con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.

Marciapiedi:

Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm.

La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.

Attraversamenti Pedonali:

Il fondo stradale, prossimità dell'attraversamento pedonale, potrà essere differenziato mediante rugosità poste su manto stradale al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità.

Le piattaforme salvagente devono essere accessibili alle persone su sedia a ruote.

Gli attraversamenti pedonali possono essere di tre tipi:

- attraversamenti a raso non protetti*
- attraversamenti a raso protetti*
- attraversamenti a diversi livelli*

Gli attraversamenti a raso non protetti sono da sconsigliarsi soprattutto su strade in cui il veicolo ha la precedenza.

Questi attraversamenti, non segnalati proprio per la loro caratteristica di scarsa informazione e preavviso possono creare seri pericoli per quelle persone che in ragione della loro precaria mobilità intendono raggiungere l'altro lato della carreggiata.

Gli attraversamenti non protetti sono da preferirsi quando è garantita una buona visibilità, isole salvagente e tempi di attraversamento più confacenti alle esigenze dei disabili motori.

L'attraversamento, quando il percorso pedonale e la carreggiata non sono sullo stesso piano, deve essere raccordato da rampe la cui pendenza non dovrà superare il 12%.

La rampa finita con materiale antisdrucchiolevole dovrà essere presegnalata a terra mediante una differenziazione cromatica superficiale e rispondente acusticamente a battitura.

Quando il passaggio pedonale secondo il codice della strada, è largo almeno cm. 250, occorre considerare, come soluzione ottimale non solo la presenza della rampa (minimo cm. 10) ma anche la presenza del gradino.

Quando la carreggiata è a basso traffico veicolare si può ipotizzare anche un rialzo della stessa in prossimità dell'attraversamento con una rugosità accentata che, posta trasversalmente al senso di marcia induce il conducente del veicolo a procedere con una maggiore attenzione.

Gli attraversamenti devono essere brevi e qualora la carreggiata superi i 10/12 metri questo dovranno essere corredati da un'isola salvagente che consenta ai pedoni l'attraversamento in due tempi distinti.

Parcheggi:

Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro, Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto non è inferiore a 6 m. in tal caso la larghezza del posto auto non eccede quella di un posto auto ordinario.

I posti riservati possono essere delimitati da appositi dissuasori.

Si considera accessibile un parcheggio complanare alle aree pedonali di servizio o ad esse collegato tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento.

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.

Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura.

Nella progettazione di aree riservate alla sosta dei veicoli dotati del contrassegno speciale occorre fare molta attenzione alla distanza che spesso separa l'area riservata dall'ingresso dell'edificio.

L'area, perchè sia facilmente individuabile e quindi preservata da involontarie soste abusive, deve essere dotata di un'adeguata segnaletica verticale e orizzontale.

La segnaletica verticale dovrà essere collocata ad una altezza non inferiore a cm. 210 da terra.

Le strisce orizzontali diagonali di colore giallo possono essere in laminato plastico con caratteristiche rifrangenti e antisdrucchiolevoli.

Se il collegamento con il percorso pedonale avviene mediante scivolo, questo non dovrà avere una pendenza superiore al 12% per la lunghezza massima di 30 cm. Ed essere presegnalato mediante zigrinatura della superficie.

Quando il parcheggio a spina di pesce invade in parte l'area pedonale è importante prevedere adeguati accorgimenti segnaletici per le persone non vedenti.. Transennature, aiuole, cordoli o materiali di diversa fattura e percepibili acusticamente possono costituire valide soluzioni di guida-persone evitando infortuni. Le diverse forme di transennatura possono delimitare ancor meglio le

aree riservate, impedendo possibili sconfinamenti di altri veicoli che ridurrebbero drasticamente lo spazio di sosta e di manovra della persona invalida.

Pavimentazioni:

I pavimenti devono essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdruciolevoli. Eventuali differenze di livello devono essere contenute ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. Nel primo caso si deve segnalare il dislivello con variazioni cromatiche; lo spigolo e i eventuali soglie deve essere arrotondato.

I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno etc.

Per pavimentazione antisdruciolevole si intende una pavimentazione realizzata con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della British Ceramic Research Association Ltd. (B.C.R.A.) Rep. CEC. 6/81, sia superiore ai seguenti valori:

-0.40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;

-0.40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.

I valori di attrito predetto non devono essere modificati dall'apposizione di strati di finitura lucidanti o di protezione che, se previsti devono essere applicati sui materiali stessi prima della prova.

Le ipotesi di condizione della pavimentazione (asciutta o bagnata) debbono essere assunte in base alle condizioni normali del luogo ove sia posta in opera.

Gli strati di supporto della pavimentazione devono essere idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

Gli elementi costituenti una pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm. Stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm. 2.

I grigliati utilizzati nella pavimentazione (compresi gli zerbini metallici) devono avere maglie inattraversabili da una sfera di mm. 15, per evitare situazioni di pericolo alle persone che fanno uso di tacchi, bastoni o simili.

Qualora i grigliati presentino forme rettangolari, queste devono essere poste con il lato maggiore verso la direzione principale di marcia.

Tutte le griglie devono essere incassate e perfettamente allineate e complanari alla pavimentazione.

Eventuali variazioni di livello nei percorsi devono essere preventivamente evidenziate con materiali dalle differenti caratteristiche cromatiche, acustiche e di scabrosità superficiale.

Occorre fare attenzione al grado di scabrosità e all'attrito radente del piede sul materiale; infatti troppo attrito può provocare inciampo alle persone con difficoltà motorie.

La pavimentazione, soprattutto sui percorsi esterni, deve presentare una pendenza trasversale massima dell'1%.

Tali pendenze devono presentare caratteristiche di anti-scivolo in condizioni di avversità atmosferiche, soprattutto se presentano una pendenza accentuata.

E' importante quindi che la superficie sia tratta in modo da garantire un adeguato deflusso dell'acqua verso l'esterno del percorso pedonale.