

COMUNE di SALERNO



PROGETTO

COMPARTO EDIFICATORIO AT_PS_7

OGGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SOGGETTO ATTUATORE
COMMITTENTE

IRGENRE GROUP S.R.L.
VIA CHIOSSETTO N°7 - 20122 MILANO - P.IVA 09629500969

ELABORATO

Capitolato speciale descrittivo e prestazionale preliminare

TAVOLA

U.CAP

REVISIONE

DATA

ottobre 2023

SCALA

PROGETTO



arch. Domenico Maria Manzione
arch. Francesco Rizzo
arch. Gabriele Sorrentino

TEAM DI PROGETTAZIONE

ing. Pasquale Cifarelli
Spring Project s.r.l.

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA ENTI

REDAZIONE PUA

URBANIZZAZIONI

TIMBRO E FIRMA TECNICI

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CPS_7,
AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE
PRELIMINARE

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Oggetto delle opere.....	3
3. Requisiti prestazionali	5
3.1. Verde pubblico attrezzato e non attrezzato.....	6
3.2. Impianti a rete	7
3.2.1. Fognature	7
3.2.2. Altri Impianti a rete	7
3.3. Segnaletica.....	8
3.4. Accorgimenti tecnici finalizzati all'accessibilità	8
3.4.1. marciapiedi e percorsi pedonali	8
3.4.2. Parcheggi	10
3.4.3. Carreggiate stradali	10
4. Convalida delle opere e cessione delle aree al comune.....	10

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce il Disciplinare descrittivo Prestazionale del Progetto Preliminare dell'intervento denominato "REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CPS_7 ". Il .disciplinare definisce gli standard prestazionali per l'elaborazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo.

I contenuti del presente documento ai sensi dell'art.14 dell'allegato "I.7" Codice degli appalti (DPR 207/2010) si articolano nei seguenti punti:

- a) l'indicazione delle necessità funzionali poste a base dell'intervento, dei requisiti e delle specifiche prestazioni che devono essere soddisfatti attraverso la realizzazione dell'intervento, in modo che esso risponda alle esigenze dell'ente concedente e degli utilizzatori, nel rispetto delle risorse finanziarie stanziare;
- b) la specificazione delle opere generali e delle eventuali opere specializzate comprese nell'intervento con i relativi importi, ove applicabile.

2. OGGETTO DELLE OPERE

L'intervento in oggetto è ubicato nella fascia costiera, nella porzione più a Sud del comune di Salerno ed è delimitata a Sud ovest dalla Via Generale Clark, a Sud est dal Viale Mario De Marco e a Nord dalla linea ferroviaria. L'ambito di intervento oggetto della presente relazione è identificata dal vigente PUC del Comune di Salerno come area di trasformazione di tipo prevalentemente produttivo – AT_PS-7 – situato in località Torre Angellara dello stesso comune. L'area si presenta ad oggi completamente coperta da vegetazione spontanea con la presenza di due piccoli manufatti in disuso.

L'area interessata dal progetto di trasformazione urbana è ubicata nella fascia costiera, nella porzione più a Sud del comune di Salerno. L'area presenta una forma irregolare ad elle, delimitata a Sud ovest dalla Via Generale Clark, a Sud est dal Viale Mario De Marco e a Nord dalla linea ferroviaria. Nella sua porzione a Nord ovest l'area confina per metà direttamente con il lotto di pertinenza del Novotel, mentre l'altra metà è delimitata dalla bretella di raccordo della tangenziale di Salerno. L'ambito di intervento andrà a completare la configurazione urbana di una zona molto significativa per il comune di Salerno in quanto consentirà di connettere l'area di trasformazione appena completata AT_R30 con la parte destinata alle attrezzature di interesse generale situate poco più a sud anche grazie alla connessione della viabilità esistente denominate Viale De Marco per il tratto parallelo alla ferrovia.

1) - Per **opere di urbanizzazione primaria "in diretta esecuzione"** si intendono tutte le varie infrastrutture (collegamenti viari e parcheggi, marciapiedi, illuminazione pubblica, aree a verde pubblico, reti di fognatura e dei servizi quali acqua - gas - elettricità ecc.) da realizzarsi a carico di privati, nell'ambito di progetti edilizi finalizzati a nuove edificazioni, o anche ristrutturazioni, ampliamenti, ecc. , quali oneri relativi a Permessi di Costruire PUA.

Tali opere, soggette o meno a scomputo economico dal contributo previsto dalla legislazione vigente, risultano normalmente descritte in base alla perizia redatta dal tecnico ed allegata al progetto; il tutto in base all'Elenco Prezzi regionale vigente.

Questo Servizio provvede anche alla vidimazione degli elaborati di competenza, in occasione dell'assegnazione dei suddetti oneri a carico dei privati, che rimangono agli atti per le verifiche in corso d'opera.

2) - Gli elaborati tecnici allegati al Permesso di Costruire, visti con la procedura di cui sopra dall'Ufficio, devono pertanto rispettare le prescrizioni, le linee guida ed i contenuti del presente Disciplinare.

3) - In fase esecutiva dovranno, inoltre, essere rispettate tutte le prescrizioni speciali riportate nel Permesso di Costruire, inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

4) - Relativamente ai tempi di realizzazione delle opere di urb.ne primaria si precisa che dovranno essere di norma ultimate entro il periodo di validità del Permesso di Costruire.

La loro ultimazione dovrà quindi avvenire entro tale data, precisando che la comunicazione di **"ultimazione" delle opere** edilizie autorizzate, nonché la presentazione di **varianti finali** potrà essere inviata solamente dopo l'integrale adempimento anche alle condizioni speciali di urbanizzazione primaria.

5) - Durante la realizzazione di tutte le opere, sia edili che stradali, andrà garantita la segnaletica prevista dal Codice della Strada, dal Regolamento di esecuzione e dal D.M. 10.07.2002 relativo ai cantieri mobili.

6) - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di privati, nell'ambito di interventi edilizi, è suddivisa, in termini temporali, in prima e seconda fase:

I - la prima fase è ulteriormente ripartita in due parti:

a) prima parte della prima fase (propedeutica all'edificazione) comprendente l'esecuzione di:

- reti di fognatura complete (bianca, nera o mista), con posizionamento dei chiusini alla quota del piano finito di fondazione;
- fondazione stradale in misto granulometrico;
- posa in opera di cordoni alla quota definitiva, al fine di ottenere anche la presenza di un punto di riferimento fisico per l'individuazione planimetrica ed altimetrica dei margini di lotto edificabile;
- movimenti di terra e piantumazioni di alto fusto nelle aree a verde pubblico attrezzato.

Le opere di cui sopra sono riferite sia agli spazi viabili, che a quelli di sosta pubblica; premessa fondamentale alla diversificazione proposta è la non usufruibilità degli spazi viari futuri, fino a che non sarà stata completata l'attrezzatura di urbanizzazione primaria definita come seconda parte della prima fase; ciò a mezzo di strutture di delimitazione fisse (recinzioni, cancelli, ecc.) di sicura affidabilità, oltre che di segnaletica di preavviso dell'interdizione al pubblico transito;

b) seconda parte della prima fase (da eseguire preliminarmente all'utilizzazione del primo fabbricato completato e comunque entro 15 (quindici) mesi dalla convalida della prima parte della prima fase), comprendente l'esecuzione di:

- reti di adduzione idrica, del metano ed elettrica (comprese le cabine di trasformazione) complete;
- costruzione degli strati di fondazione e collocamento di materiale bituminoso nelle sedi stradali e nei parcheggi;
- elevazione del piano di appoggio dei chiusini di fognatura, per raggiungere la quota finita della strada;
- costruzione dello strato di fondazione e del massetto in calcestruzzo per i marciapiedi;

- posa in opera delle zanelle laterali alla carreggiata;
- impianto di illuminazione pubblica completo;
- attrezzatura di completamento degli spazi di verde pubblico;
- segnaletica stradale e semaforizzazione provvisoria, in funzione del fatto che, al termine di questo gruppo di lavori, le strutture ad utilizzazione pubblica verranno aperte ufficialmente al transito e alla fruizione della collettività, senza limitazioni di alcun tipo.

II - La seconda fase (da completare nei termini di validità del permesso di costruire ed in ogni caso prima dell'invio della comunicazione di ultimazione dei lavori), comporta la posa in opera:

- dei tappeti d'usura in sede stradale, di parcheggio e di marciapiede;
- della segnaletica stradale verticale e orizzontale e della eventuale semaforizzazione definitiva.

7) - Per tutti quegli interventi che prevedono nuove viabilità, l'esecuzione della "prima parte" della "**prima fase**" dovrà precedere l'inizio dell'edificazione, come meglio descritta al punto precedente.

Durante l'esecuzione delle opere stradali, e comunque fino all'accertamento della regolare esecuzione della prima fase dell'intervento, gli accessi da strade esistenti andranno delimitati da apposito cancello. Ad avvenuta convalida della prima fase, andrà in ogni caso delimitata l'area del lotto di pertinenza, con la creazione di un solo accesso di cantiere dalla strada che dovrà essere aperta al pubblico transito, con specifica Ordinanza Sindacale.

8) - Qualsiasi responsabilità derivante da eventuali situazioni precarie, contemporanee e successive ai lavori, farà integralmente carico all'intestatario del Permesso di Costruire, al Direttore dei Lavori ed all'Impresa esecutrice, secondo le rispettive competenze, esonerando comunque nel contempo questa Amministrazione Comunale, da ogni responsabilità civile e penale.

9) – Dopo la convalida delle opere stradali e di fognatura, la loro manutenzione e pulizia farà carico agli intestatari del Permesso di Costruire o ai loro aventi causa fino a che le aree corrispondenti non saranno state cedute con atto valido al Comune, ove previsto dal progetto.

Per ulteriori chiarimenti sulla cessione delle aree e le problematiche di tipo patrimoniale si rimanda al successivo punto "**M**" del presente documento.

10) - Le indicazioni riportate nel presente Disciplinare, soggette a periodici aggiornamenti, devono ritenersi applicabili nella maggior parte degli interventi di urbanizzazione; tuttavia, per ulteriori chiarimenti, o in casi particolari non riconducibili alle casistiche riportate nel presente documento,

3. REQUISITI PRESTAZIONALI

Così come richiesto dal nuovo codice degli appalti il progetto dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;

- c) la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;
- d) il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici e forestali;
- e) l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;
- f) il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;
- g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43;
- h) l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche

Si andranno ad analizzare di seguito le principali caratteristiche che dovranno perseguire gli elementi di progetto.

3.1. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E NON ATTREZZATO

Il progetto trova la sua definizione urbana nella realizzazione delle aree destinate a verde, per una superficie totale di circa mq 9715 dei quali mq 1759 adibito a verde attrezzato.

Qualità:

- rispondenza alle vigenti normative specialistiche;
- materiali forniti e/o installati della migliore qualità, privi di difetti, montati a regola d'arte;
- corrispondenza al servizio al quale sono stati destinati;
- eco compatibilità.

Adeguatezza alle esigenze gestionali:

- durabilità nel tempo (robustezza, consistenza dei materiali, resistenza ai detergenti, resistenza all'uso prolungato, costo di pulizia e di manutenzione, condizioni di garanzia ed assistenza)

Estetica:

- sintonia con l'impostazione globale del progetto
- uso dei materiali e disponibilità di colori che soddisfino le esigenze di familiarità, orientamento e stimolazione e che si inseriscano armonicamente nell'insieme;
- cura dei dettagli e delle rifiniture;
- cura del design.

3.2. IMPIANTI A RETE

Le principali caratteristiche che dovranno guidare la progettazione e realizzazione degli impianti di cui trattasi sono:

- Elevato livello di affidabilità e sicurezza nei riguardi di guasti alle principali apparecchiature con tempi di ripristino del servizio limitati ai tempi di attuazione di manovre automatiche o manuali di commutazione, di messa in servizio di apparecchiature di riserva, ecc.;
- Elevata economicità di gestione ottenuta con una disposizione razionale delle centrali e delle reti di distribuzione e la scelta appropriata di schemi ed apparecchiature;
- Elevata manutenibilità e controllabilità con un facile accesso alle varie apparecchiature, consentendo la manutenzione ordinaria degli impianti in condizioni di sicurezza;
- Elevato grado di funzionalità e di comfort per i fruitori, ottenuto con una scelta opportuna dei livelli di illuminamento delle aree esterne.

3.2.1. FOGNATURE

In relazione a :

- nuovi condotti fognari;
- eventuali interventi ai condotti fognari esistenti ed alle strutture accessorie (fognoli di collegamento tra caditoie stradali e fognature stradali, griglie e pozzetti sottostanti);

dovranno essere richieste le relative prescrizioni attuative ai competenti Uffici di Sistemi Salerno S.P.a.

Tali prescrizioni riguarderanno le varie tipologie da adottarsi sia a livello di dimensionamento che di materiale. A tale Società dovranno inoltre essere trasmesse le Istanze per la realizzazione dei fognoli privati di allacciamento alle fognature comunali, che potranno essere materialmente eseguiti da parte del richiedente su supervision di Sistemi Salerno S.P.a.

3.2.2. ALTRI IMPIANTI A RETE

1) - Fra le opere di urbanizzazione primaria costituenti onere di Permesso di Costruire, è compresa l'integrazione delle reti esistenti dei servizi, secondo quanto previsto nella pratica edilizia.

Pertanto dovranno essere presi gli opportuni contatti con le varie Società aventi la gestione delle reti dei servizi :

' **e-distribuzione** (elettricità)

' **Sistemi Salerno S.p.a.** (gas metano)

' **Sistemi Salerno S.p.a.** (acqua e fognatura).

Quanto sopra finalizzato alla regolare esecuzione delle reti dei servizi di competenza del lotto.

In sede di richiesta di convalida delle opere di urb.ne primaria andranno allegate le certificazioni dei suddetti Enti (IN ORIGINALE), circa il buon esito dei rispettivi interventi o comunque della non necessità di eseguirli.

Nel caso non siano previsti interventi ad una o più reti sopra descritte, dovranno essere comunque tempestivamente richiesti gli allacciamenti delle suddette reti agli edifici interessati dall'intervento edilizio.

L'esecuzione di tali allacciamenti dovrà pertanto avvenire nella fase esecutiva dell'intervento, al fine di evitare successive manomissioni alle opere stradali ed impiantistiche già realizzate in area pubblica. Eventuali allacciamenti tardivi comporteranno comunque il totale ripristino delle opere stradali già ultimate; in questo caso l'entità e le modalità di esecuzione saranno a totale discrezione dei Tecnici dell'U.Tecnico comunale.

3.3. SEGNALETICA

Andrà posta in opera la segnaletica orizzontale e verticale a norma del vigente Testo Unico al Codice della Strada e comunque secondo le istruzioni del Settore Mobilità del Comune di Salerno.

3.4. ACCORGIMENTI TECNICI FINALIZZATI ALL'ACCESSIBILITÀ

Le prescrizioni contenute nel presente paragrafo dovranno essere considerate prioritarie atte a garantire una corretta accessibilità alle strutture realizzate da parte di tutte le persone; con particolare riferimento agli utenti "deboli" della strada (bambini, persone portatrici di handicap anche se di tipo transitorio, anziani ecc.).

L'ambito di applicazione è riferito alle aree stradali "pubbliche" nel senso più ampio del termine, comprendenti pertanto anche eventuali aree private da mantenere aperte all'uso pubblico, derivanti da standards o Prescrizioni dal Permesso di Costruire (parcheggi, aree a verde pubblico ecc.).

La normativa di riferimento è il D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici), con le varie specifiche ivi riportate.

Oltre al Decreto di cui sopra, si richiama inoltre il contenuto del vigente Regolamento Edilizio comunale, attinente le problematiche connesse all'accessibilità delle opere di urb.ne primaria, in corso d'opera o realizzate.

L'eventuale inosservanza delle prescrizioni di cui sopra, oltre che delle altre norme vigenti in materia di accessibilità, comporterà comunque l'adeguamento, in corso d'opera ed anche a lavori di urbanizzazione conclusi, delle strutture difformi già realizzate.

3.4.1. MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI

Gli elementi costituenti le pavimentazioni dei percorsi pedonali (ivi comprese, pertanto, anche le pavimentazioni dei parcheggi privi di marciapiedi) non dovranno presentare scalini, dislivelli fuori norma, irregolarità ecc. ma dovranno presentare superfici complanari ed il più possibile regolari. I nuovi marciapiedi dovranno raccordarsi alle preesistenze ai lati in maniera funzionale, con andamento uniforme, nel rispetto del grafico di progetto, eliminando eventuali dislivelli mediante tratti in pendenza da realizzare al di fuori del fronte di intervento.

Nel caso di interventi localizzati, o di tappeti supplementari su superfici esistenti, dovrà essere proceduto preventivamente al taglio delle pavimentazioni, al fine di ottenere superfici regolari, prive di scalini o di irregolarità.

I chiusini degli Enti erogatori dei servizi, che si trovassero ubicati in corrispondenza degli sbassamenti dei cordoni e dei relativi raccordi, dovranno essere posizionati alla quota definitiva di calpestio.

Nei casi in cui i marciapiedi terminino senza collegamento verso analoghe strutture preesistenti, in fase esecutiva dovranno essere eseguiti gli opportuni raccordi verso la pavimentazione stradale, o di rampe, con la creazione di cordeblonde opportunamente raccordate, in modo da garantire un agevole salita e discesa dei pedoni; l'abbassamento dei cordoni dovrà essere eseguito anche in corrispondenza degli attraversamenti pedonali. I raccordi in senso longitudinale avranno comunque una pendenza massima del 5%, ove ciò sia possibile in assenza di impedimenti tecnico-strutturali, o anche di pendenze dovute alle

quote esistenti nella zona di intervento.

- Al fine di agevolare la salita e la discesa da parte di persone su sedia a ruote (o con specifiche problematiche motorie) in corrispondenza dei ribassamenti dei marciapiedi, si precisa che in corrispondenza delle cordeblende la battuta del cordonato non dovrà superare cm 1,0 , in quanto, pur essendo ammessa da normativa fino all'altezza massima di cm 2,5 , tale dislivello costituisce una seria difficoltà di accesso per le persone su sedia a ruote, soprattutto nei casi di accentuata pendenza della zanella verso il cordonato.

- Nei casi in cui il tratto del marciapiede si interrompa, o che interferisca con una rampa carrabile, e che tali situazioni costituiscano pericolo per il transito pedonale, sarà necessario porre in opera idonea barriera parapedonale che contribuisca alla sicurezza dei percorsi pedonali.

- La procedura operativa per gli accessi carrabili (quelli privati e quelli pubblici) risulta definita al precedente punto "F"; si sottolinea comunque che, a prescindere dalla soluzione da adottarsi (abbassamenti del marciapiede o scivoli/risvolti), in corrispondenza dei suddetti accessi il percorso pedonale non dovrà essere interrotto e dovrà pertanto presentare una sua continuità.

- Le aree a verde "attrezzate" (dotate quindi di vialetti, spazi di sosta dotati di panchina, attrezzature ludiche ecc.) dovranno essere realizzate o adeguate tenendo conto anche della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

- In linea con quanto precisato nel vigente Regolamento Edilizio, nella localizzazione, progettazione e ristrutturazione delle aree verdi sono da tenere presente i seguenti suggerimenti: 16 - possibilità di poter parcheggiare nelle vicinanze dell'ingresso principale o di un accesso alternativo; - possibilità di disporre, lungo i principali percorsi pedonali all'interno delle aree verdi, di punti di sosta attrezzati con sistemi di seduta (panchine, muretti, ecc.) opportunamente dimensionati; - possibilità di garantire l'accessibilità e la raggiungibilità da parte dei bambini, degli anziani e delle persone su sedia a ruote, di tutte quelle strutture di uso pubblico presenti (es. tavoli, fontanelle ecc.); - opportunità di individuare, dei percorsi preferenziali attrezzati per facilitare la mobilità e l'orientamento delle persone non vedenti o ipovedenti; - nelle piazzole di sosta attrezzata con panchine occorrerà prevedere anche uno spazio per lo stazionamento di una sedia a ruote. 10) - Relativamente al dimensionamento delle infrastrutture pedonali, pur tenendo presente le caratteristiche strutturali, fisiche, morfologiche, nonché gli spazi limitati di certe zone nelle frazioni, al fine di garantire un'effettiva fruibilità dei percorsi pedonali, mantenendo per questi una condizione generalizzata di sicurezza, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti prestazionali e dimensionali: - larghezza minima del percorso e del marciapiede non inferiore a cm 100, considerando ottimale quella intorno ai cm.150; sono ammessi restringimenti del percorso pedonale in prossimità di passaggi obbligati o per cause di effettiva temporanea necessità, lasciando comunque uno spazio utile per il passaggio non inferiore a cm 90 e segnalando opportunamente eventuali ostacoli; - i marciapiedi di nuova realizzazione nei tratti urbani dovrebbero garantire almeno la larghezza minima non inferiore a cm 150; - non è ammessa la collocazione sul percorso pedonale di paline per gli impianti tecnologici (pali dell'illuminazione pubblica, semafori ecc.), per la segnaletica verticale (stradale, pubblicitaria, fermata autobus, toponomastica ecc.), o di elementi di arredo o qualunque altro elemento che provochi un restringimento del percorso al di sotto di cm 90, o anche di elementi sporgenti posti ad un'altezza inferiore ai cm 210 che costituiscano una potenziale fonte di pericolo per le persone; - per la segnaletica stradale verticale dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per aumentare lo spazio disponibile per il passaggio, in particolare modo in corrispondenza degli attraversamenti pedonali; - gli armadietti per le reti dei servizi (Telecom, Consiag, Publiacqua, Enel ecc.) dovranno essere in posizione tale da garantire il minimo ingombro, nell'ambito del marciapiede, rispettando in ogni caso la dimensione minima di passaggio sopra citata; in tal senso è pertanto preferibile l'adozione di armadietti incassati nelle murature perimetrali dell'edificio o della recinzione; - gli idranti antincendio dovranno essere posti in adiacenza alla linea di retro-marciapiede,

limitandone l'ingombro sul marciapiede; - pendenze non superiori al 5% (ottimale 3-4%) quella longitudinale e non superiore all'1% quella trasversale, applicabili in relazione allo stato dei luoghi; - differenze di livello lungo il percorso dovranno essere collegate con un raccordo continuo senza alcun dislivello tra i due piani;

- il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà al massimo di 15 cm; nei casi di ripristini parziali tale misura potrà essere diminuita, solo nei casi di assoluta necessità.

- Gli accorgimenti di cui al punto precedente dovranno essere presi in considerazione anche nel caso di riposizionamento, a lavoro ultimato, per i vari elementi costituenti arredo urbano (es. cestini rifiuti, cassette postali), o anche nel caso di paline per segnaletica pubblicitaria, fermata autobus, segnaletica toponomastica ecc.

- In ultimo è bene porre particolare attenzione alle barriere architettoniche che costituiscono ostacolo sul percorso pedonale, che condizionano la libera fruibilità dei marciapiedi, come ad esempio: - tiranti e strutture mobili sporgenti verso il percorso pedonale; - siepi, fioriere o alberature sporgenti, o collocate sul percorso stesso; - cassonetti dei rifiuti collocati in modo da non consentire un passaggio utile; - espositori mobili e arredi temporanei o fissi non opportunamente collocati.

- Nelle situazioni di occupazione del suolo pubblico temporanee che interessino marciapiedi, percorsi o qualsiasi area pedonale, sia per opere provvisorie, quali cantieri per l'esecuzione dei lavori, o anche per l'immediata eliminazione di un pericolo, è necessario che siano rispettate tutte le disposizioni per l'opportuna segnalazione delle stesse e perché non costituiscano ostacolo all'accessibilità, in special modo da parte di persone con limitate o impedito capacità motorie o sensoriali.

3.4.2. PARCHEGGI

- Relativamente alla realizzazione di parcheggi pubblici dotati di pavimentazioni aventi modalità filtranti, si ricorda che gli spazi di sosta riservati a persone con limitata o impedita capacità motoria o sensoriale dovranno presentare una superficie ad asfalto.

- Ai fini della localizzazione degli spazi di sosta descritti al punto precedente, se non meglio specificati nei grafici di progetto, sarà data preferenza ad una posizione baricentrica rispetto agli accessi pedonali dell'edificio oggetto di Permesso di costruire. Qualora i suddetti spazi siano posti in prossimità di luoghi di interesse pubblico (es. giardini pubblici, spazi di attesa per i servizi pubblici ecc.) sarà data preferenza alla vicinanza degli accessi principali o dei marciapiedi, con la finalità di agevolarne l'utilizzo.

- L'accesso dal marciapiede pubblico ai posti riservati di cui sopra avverrà tramite abbassamento dei cordoni in corrispondenza dello spazio interdetto alla sosta. Nei parcheggi "a pettine", nei soli casi di adeguamento all'esistente ed in cui il posto riservato è posto esclusivamente sul lato "sinistro" rispetto al conducente del veicolo, è consentito, in luogo degli abbassamenti del cordonato sopra descritti, l'esecuzione di una rampa di raccordo nel parcheggio rifinita superficialmente con tappeto d'usura, per superare il dislivello dal parcheggio al piano di calpestio del marciapiede.

3.4.3. CARREGGiate STRADALI

- Pur non essendo zone riservate all'esclusivo transito dei pedoni, si ricorda tuttavia che nei casi di ripavimentazioni di strade esistenti dovrà essere posta particolare cura in corrispondenza degli attraversamenti

4. CONVALIDA DELLE OPERE E CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE

1) - **Lo svincolo della garanzia finanziaria** emessa in fase di rilascio del Permesso di Costruire potrà

avvenire solo dopo l'accertamento dell'avvenuto adempimento integrale alle condizioni relative

all'urbanizzazione primaria.

A tale scopo andrà presentata specifica **istanza**, da inoltrarsi all'Ufficio Protocollo Generale, **redatta e** sottoscritta da parte del Direttore dei Lavori, che dovrà esplicitamente dichiarare già avvenuto il completamento delle opere stesse.

2) - Nell'ambito dei vari adempimenti legati alla procedura di convalida delle opere, nei casi in cui è prevista l'acquisizione delle aree da parte dell'Amm.ne Comunale, è prevista la ricezione, da parte del competente ufficio comunale della documentazione tecnica-catastale che, dopo la sua verifica, sarà trasmessa al **Settore trasformazione Urbanistica ed Edilizia** per i successivi adempimenti di competenza finalizzati alla stipula dell'atto notarile.

Per le problematiche collegate alla manutenzione e gestione delle opere medesime, in seguito descritte, è consigliabile che la suddetta documentazione venga approntata "parallelamente" a quella predisposta per l'accatastamento delle unità immobiliari presenti nel lotto edilizio oggetto di intervento.

Ciò premesso, sotto il profilo catastale dovranno essere identificate e distinte le aree da cedere, con i criteri che seguono :

a - le **aree stradali** propriamente dette, ivi compresi i marciapiedi, i parcheggi, le aiuole stradali e quelle a corredo della viabilità (in linea generale, le opere realizzate fino alla linea di retromarciapiede);

b - le **aree destinate a verde pubblico** (di tipo attrezzato, con panchine, attrezzature ludiche ecc.) ivi compresi

i percorsi pedonali all'interno delle medesime;

c - le **aree soggette a servitù**, oggetto di specifici oneri di manutenzione (presenza di collettori fognari traversanti il lotto ecc.);

d - **aree private da mantenere aperte all'uso pubblico** derivanti da standards, da Prescrizioni di Concessione ecc. (parcheggi, aree a verde pubblico ecc.);

e - **aree private destinate a verde elementare**, da mantenere aperte all'uso pubblico.

Le aree private, laddove non diversificate (almeno come tipologia di materiali) da quelle pubbliche, dovranno essere segnalate in modo adeguato (palina segnaletica, targhette in marmo con dicitura "proprietà privata" ecc.), secondo le indicazioni da parte del settore urbanistica.

Per chiarimenti a quanto sopra esposto ed ai fini di una corretta impostazione delle procedure, oltre che per evitare ulteriori operazioni catastali con conseguente allungamento dei tempi di acquisizione, è pertanto consigliabile che il tecnico incaricato alla documentazione tecnica catastale prenda direttamente contatto, prima del successivo inoltro dei documenti al settore sopra citato.