



**CITTA' DI
COLLEGNO**



PROVINCIA DI TORINO
Settore Urbanistica e Ambiente

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica - Area Elbi
VARIANTE
ex art. 40 L.R. 56/77

Adozione: delibera del C.C. n. 63 del 31-03-2011
Approvazione: delibera del C.C. n. del - -2011



Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Supervisione tecnica:

Settore Urbanistica e Ambiente della Citta' di Collegno

IL Responsabile del Procedimento
Dirigente "Settore Urbanistica e Ambiente" - Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO

Il Segretario Comunale
Dott. Angelo TOMARCHIO

Il Sindaco
Silvana ACCOSSATO

Titolo:

elaborato n° **2 / 1**
Norme tecniche attuative

data: giugno 2011

Sommario

Art. 1. Validità e modalità di attuazione del P.P.....	3
Art.2. Definizioni	5
Art.3. Contenuti progettuali del P.P.....	6
Art.4 Tipi di interventi ammessi	7
Art.5 Destinazioni d'uso ammesse.....	7
Art.6 Norme per il Commercio	8
Art.7 Attuazione del Comparto per Unità Minime di Intervento.....	10
Art. 8 Dismissione aree per servizi o per spazi pubblici e/o assoggettamento di aree private all'uso pubblico.....	13
Art.9 Superfici lorde di pavimento, sagome, profili in pianta ed in alzato	13
Art. 10 Norme compositive.....	15
Art.11 Fili edilizi ed allineamenti stradali	15
Art.12 Altezze, distanze tra edifici e dai confini.....	15
Art.13 Fronti degli edifici	16
Art.14 Balconi, terrazzi, logge	16
Art.15 Tetti e coperture	17
Art.16 Porticati e passaggi coperti	17
Art.17 Recinzioni	17
Art.18 Opere di urbanizzazione e Arredi Urbani	17
Art.19 Prestazione energetica degli edifici	22
Art. 20 Spazi e manufatti edilizi per la raccolta differenziata	22
Art.21 Norme di tutela del paesaggio e dell'ambiente.....	22
Art. 22 Aspetti edilizi ai fini del rilascio di permessi e/o autorizzazioni.....	22
Art. 23 Modifiche e/o Varianti al Piano in fase di attuazione.....	23
Art. 24 Coordinamento con gli altri strumenti di pianificazione comunali e sovracomunali	23

Art. 1. Validità e modalità di attuazione del P.P.

La validità del presente Piano Particolareggiato è decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso e della contestuale approvazione regionale della relativa Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77.

La sua attuazione avverrà attraverso comparti di intervento ai sensi dell' art. 46 della L.R. 56/77.

I dati quantitativi generali del Piano Particolareggiato sono specificati nella successiva tabella B, denominata "scheda quantitativa dei dati del P.P."

All'interno del Comparto individuato, sono comprese le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e per servizi che rispondono ai requisiti per la realizzazione degli edifici del Comparto stesso

Il Comparto si articola in unità minime di intervento *U.M.I.*, anch'esse individuate negli elaborati di P.P., le *U.M.I.* possono essere suddivise in sottounità d'intervento, da realizzarsi mediante presentazione di un *progetto unitario* esteso all'intera *U.M.I.* ove si individuano gli edifici oggetto di richiesta di singolo permesso di costruire.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento di Piano Particolareggiato, si è proceduto all'applicazione degli indici e dei relativi incentivi, contenuti sinteticamente nella scheda progettuale di P.RG.C. denominata **1. Fermi-Elbi**, i cui risultati sono riportati nella seguente Tabella A:

Modalità di calcolo della SLP di progetto:

	SUPERFICIE	SLP ESISTENTE	INDICE BASE	INCENTIVO		INCREMENTO		INDICE MAX
				RILOCALIZZAZIONE IN AMBITO TERRITORIO COMUNALE	TRASFORMAZIONE SU LOTTI GIA' EDIFICATI	E.R.P.		
	mq		0,4 mq/mq S.T.	0,15 S.L.P. esistente	0,05 S.L.P. esistente	0,12 mq/mq	0,04 [*] mq/mq	0,6 mq/mq S.T.
Area di modificazione 1.Fermi-Elbi (da fonte Catastale)	80.665							
Superficie Territoriale ¹ di riferimento per il calcolo della SLP	77.867		31.147					46.720
Superficie Territoriale di progetto area Elbi	63.379	35.428		5.314	1.772	7605		
Superficie Territoriale di progetto area Messer	14.488	3.361			168		580	
Parziali			31.147	5.314	1.940	7605	580	

TOTALE S.L.P. DI PROGETTO 46.586 mq < 46.720 mq max valutabile

* Quota di E.R.P. da realizzare a fronte dell'incremento ottenuto, risulta essere di mq 1.740 (mq 580 x 3 = mq 1.740)

Quota di E.R.P. complessiva mq 7.605 + mq 1.740 = mq 9.345

¹E' esclusa la superficie occupata da viabilità esistente, confermata alla quale non si applica per norma l'indice di edificabilità

Ottenuti i dati di dimensionamento del Piano Particolareggiato illustrati nella tabella di cui sopra, si è quindi proceduto all'articolazione delle superfici con riferimento alle U.M.I., in base alla destinazione d'uso prevista.

Tabella B - scheda quantitativa dei dati di P.P.

La seguente suddivisione non è prescrittiva: le quantità indicate per i vari piani possono essere diversamente dislocate fra i due piani del centro servizi ,ferme restando le tipologie commerciali individuate e le relative superfici di vendita

U.M.I. 1 "Centro Servizi" (G-CC2 sino a 8.000 mq)		
Tipologia	Slp mq	Sv mq
Centro Servizi Piano Terra		
Superstore (G-SM1)	5.915	4.500
Commerciale esercizi vicinato	1.530	1.350
Medie Strutture (M-SE 2-3-4)	1.845	1.300
Mall	1.060	0
Servizi alla persona	345	0
Pubblici esercizi	116	0
<i>Totale parziale</i>	<i>10.811</i>	<i>7.150</i>
Centro Servizi Piano Primo		
Medie strutture (M-SE 2-3-4)	930	700
Commerciale esercizi vicinato	300	1750
Mall	1.620	0
Multiplex – altro terziario	2.730	0
Food court	1.490	0
Palestra	3.000	0
<i>Totale parziale</i>	<i>10.070</i>	<i>850</i>
Totale complessivo	20.881	8.000
 U.M.I. 2 "Quartiere Nuovo"		
Tipologia	slp mq	
✓ Residenza	21.205	
(di cui Residenza convenzionata	9.345)	
✓ Terziario – esercizi vicinato	4.500	
Totale complessivo		25.705
<u>Totale generale mq.....</u>		<u>46.586</u>

Di seguito si è provveduto alla redazione della tabella che va ad evidenziare gli standard urbanistici complessivi suddivisi in funzione delle destinazioni d'uso e delle previsioni edificatorie di progetto.

Tabella C - standard pubblici dei dati di P.P.

U.M.I.	PROGETTO STANDARD			
	Aree servizi			
	Destinazioni	Mq	Assoggettamento	Dismissione
U.M.I.1	Verde	4.591	255	4.336
	Parcheggi superficie	7.551	1.617	5.934
	Parcheggi interrati	6399	6.399	-
	Attrezzature interesse comune	6709	3.499	3.210
	Aree con opere già realizzate	5.605	-	5.605
U.M.I.2	Verde	793	-	793
	Parcheggi superficie	5.237	251	4.986
	Parcheggi interrati	-	-	-
	Attrezzature interesse comune	4.590	3.111	1.479
	Aree con opere già realizzate	7.450	-	7.450
TOTALI		48.925	15.132	33.793

STRADE	12.562
---------------	--------

Art.2. Definizioni

Ai fini dell'attuazione del presente Piano Particolareggiato e dell'applicazione delle presenti Norme, valgono le definizioni contenute all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

Per quanto non ricompreso in tale articolo, si integrano le seguenti definizioni:

COMPARTO D'INTERVENTO

E' il perimetro individuato negli elaborati cartografici del Piano Particolareggiato che comprende le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree per servizi dimensionate sulla base dei parametri urbanistici definiti dalla Variante di P.R.G.C. occorrenti in relazione agli edifici dei quali si prevede la realizzazione, nonché coincidente con il perimetro che individua l'*area di modificazione*.

UMI

Unità minima di intervento facente parte del comparto edificatorio.

Si tratta di un lotto funzionale attuabile autonomamente, che può essere oggetto di unico permesso di costruire.

SOTTOUNITA' D'INTERVENTO

La sottounità d'intervento corrisponde alla singola unità edilizia che può essere definita come utilizzabile autonomamente ed essere pertanto oggetto di richiesta di singolo permesso di costruire.

PROGETTO UNITARIO

E' il progetto esteso all'intera U.M.I. in cui vengono individuati gli edifici oggetto di singola richiesta di permesso di costruire (sottounità d'intervento).

Art.3. Contenuti progettuali del P.P.

Gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato redatti ai sensi dell'art. 39 della legge regionale 56/77, individuano le caratteristiche planivolumetriche degli interventi edilizi da realizzare e gli obiettivi urbanistici che il P.P. intende perseguire.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici le presenti NTA queste ultime hanno prevalenza. Gli elaborati grafici di cui ai punti 3.1 sino a 3.8 sono di carattere illustrativo e non prescrittivo.

Il progetto planivolumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni, indicazioni delle tipologie edilizie e specificato negli elaborati successivamente elencati, ha valore illustrativo.

Gli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

Elaborati testuali

n° 1 – Relazione illustrativa delle analisi e ricerche svolte, relazione finanziaria, schema quantitativo dei dati del piano

n° 2 – Norme tecniche di attuazione

n° 3 – Relazione geologico-tecnica

n° 4 – Relazione ai sensi dell'art.20 L.R. 40/98

n° 5 – Schema di convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo

Elaborati grafici

Stato di fatto

Tav. 1.1 – individuazione perimetro di intervento su C.T.C. e P.R.G.C. vigente sc. 1:2000

Tav. 1.2 – rilievo delle aree e dello stato edilizio – calcolo superfici esistenti con mappa catastale scala 1:2000

Tav. 1.3 – rilievo delle reti tecnologiche e individuazione pozzi attivi o tombati scala 1:1000

Previsioni di Piano

Tav. 2.1 – Azzonamento e destinazioni d'uso. scala 1:1000

Tav. 2.2 – Aree per servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 Tipologie e Regimi scala 1:1000

Tav. 2.3 – Classificazione Urbanistica delle Aree scala 1:1000

Tav. 2.4 – Tavola delle destinazioni d'uso e verifica DCR 563/13414 del 29.10.9999 ss.mm. sul comparto scala 1:2000

Tav. 2.5 – Azzonamento, Aree per Servizi , Classificazioni, suddivise per UMI sc. 1:2000

Tav. 2.6 – Planimetria generale su larga scala – interconnessioni urbane viarie scala 1:10.000

Tav. 2.7 – Planimetria generale dell'intervento su rilievo catastale aggiornato scala 1:1000

Tav. 2.8 – Tavole previsioni di P.R.G.C. vigente con inserimento nuovo assetto sc 1:2000

Planivolumetrico

Tav. 3.1 – Planimetria quota -3,50 scala 1:1000

Tav. 3.2. - Planimetria Quota 0.00 con evidenziate tipologie e destinazioni Scala 1:1000

Tav. 3.3 - Planimetria Quota + 6.30 Scala 1:1000

Tav. 3.4 - Planimetria Coperture generale scala 1:1000

Tav 3.5/a - Prospetti e Sezioni. Scala 1:500

Tav 3.5/b - Prospetti e Sezioni. Scala 1:500

Tav. 3.6 - Vedute virtuali e fotoinserti

Opere di urbanizzazione

Tav. 3.7 - Schema Progettuale delle reti tecnologiche Scala 1/1.000

Tav 3.8 – Progetto di massima e schemi tipologici strade, verde, parcheggi e aree pedonali Sc. 1:1000- Sc. 1:500- Sc. 1:200- Sc. 1:50- Sc.1:20.

Tav. 3.8 bis Progetto di massima e schemi tipologici strade, verde, parcheggi e aree pedonali Tabella di riferimento per computi analitici urbanizzazioni. Sc. 1:500

Art.4 Tipi di interventi ammessi

Il P.P. – Area di Modificazione 1. Fermi – Elbi, prevede la ristrutturazione urbanistica del sito.

Gli interventi ammessi sono quelli contenuti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione dei seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo con cambio della destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione, limitatamente alle categorie punto e.1, e.4, e.6, e.7;

Su tutti gli edifici realizzati in attuazione delle previsioni di P.P. saranno consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, senza opere o nei limiti degli interventi sopra elencati, nel rispetto delle percentuali minime e massime consentite per le singole destinazioni prescritte all'interno della scheda normativa.

Art.5 Destinazioni d'uso ammesse

1) Sono consentite unicamente le destinazioni d'uso previste nella scheda progettuale denominata 1.Fermi – Elbi e nelle quantità dedotte nella scheda quantitativa dei dati di P.P. inserita all'art. 1 delle presenti norme tecniche.

2) Le Destinazioni sono:

Residenza, Residenza per Edilizia Convenzionata, Terziario e Servizi Pubblici (ex art. 21 della L.R. 56/77).

Nell'ambito del Terziario sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Servizi alla Persona: Sportelli Bancari, Agenzie di Viaggio, Agenzie Immobiliari, Palestre, Agenzie per il Gioco, Uffici Postali e di Spedizione (corrieri veloci ecc), Autonoleggi, comunque tutta la tipologia di servizi la cui attività non necessita di autorizzazione per la vendita e somministrazione, nonché attrezzature. Ricettivo/Alberghiere con numero di camere complessivo per l'intero P.P. non superiore a 100;

Artigianato di servizio: Calzolaio, Lavanderie, Gelaterie, Pizzerie al Taglio, Sartorie, Centri di Abbronzatura ed estetica comunque tutta la tipologia di servizi ove viene offerto un prodotto frutto del lavoro in loco da parte di addetti la cui attività non necessita di autorizzazioni per la vendita e la somministrazione

Pubblici Esercizi (o Food Court). Tutte le attività di somministrazione di alimenti e bevande sotto forma di bar, ristoranti, self service, tavola fredda, tavola calda, enoteche, ecc per le quali sono necessarie tabelle di somministrazione delle varie tipologie.

Multiplex o altro terziario. Attività ludico ricreative composte da sale di proiezione cinematografica utilizzabili anche come sale congressi e altro.

Direzionale, edifici pluripiano interamente destinati ad uffici atti ad ospitare un'unica azienda e/o molteplici società, dotati di servizi di comuni (vigilanza, portineria) di dimensioni non superiori a mq. 3500 di S.L.P:

Ludico Ricreativo, oltre al multiplex anche attività ospitanti sale giochi (bowling), sale da ballo, ludoteche, attività per il tempo libero;

Nell'ambito del Terziario sono espressamente escluse anche in fase successiva all'attuazione del P.P e per tutta la durata di vigenza dello stesso le seguenti funzioni:

Attività Artigianali Metallurgiche, Falegnamerie, Carrozzerie, Officine meccaniche, Meccanici per auto e moto, Gommisti e Concessionari d'Auto.

Nell'ambito dei Servizi Pubblici (ex art. 21 della L.R. 56/77), sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Attività di interesse comune anche convenzionate all'uso pubblico (attività culturali, sociali, amministrative, palestre).

Art.6 Norme per il Commercio

Le norme specifiche per il commercio fanno riferimento ai contenuti della D.C.R. 29 ottobre 1999 n°563 – 13414, come modificato dalla D.C.R. 23 dicembre 2003 n° 347 – 42514 e come modificato dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n°59 –10831.

Gli insediamenti commerciali all'interno del P.P., così come previsti, devono essere conformi all'*adeguamento commerciale* redatto ai sensi della citata D.C.R. e sue modifiche ed integrazioni.

U.M.I. 1 – Centro servizi

a. Tipologie commerciali

- Il centro servizi integrato ha una Superficie di Vendita (S.v.) non superiore a mq. 8000 e deve prevedere la realizzazione di un compendio omogeneo, la cui composizione di funzioni e destinazioni è sintetizzabile nella tabella B di cui all'art. 1 e come meglio precisato all'art. 7 delle presenti norme.

Le funzioni riportate possono essere trasformate in altre, nel rispetto della S.L.P. complessiva del centro servizi (mq. 20.881) e della Sv massima assentibile (mq. 8000). Sono consentite le strutture ricettive alberghiere (max 100 camere) ed i centri direzionali. Non sono consentite attività artigianali pesanti e/o rumorose, commercio all'ingrosso, carrozzieri, meccanici, gommisti, concessionari d'auto.

- Il centro servizi dovrà avere un'area logistica per l'approvvigionamento merci ricavata esclusivamente nell'area pertinenziale.

b. Fabbisogno di parcheggi

Il fabbisogno di parcheggi (quota-parte pubblica / quota-parte privata) dovrà attenersi ai dettami della D.C.R. 29 ottobre 1999 n°563 – 13414, come modificato dalla D.C.R. 23 dicembre 2003 n° 347 – 42514 e come modificato dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n°59 –10831.

Tale fabbisogno sarà da prevedersi anche in interrato nell'ottica del miglioramento della qualità urbana.

La dotazione di parcheggi privati, calcolata ai sensi della L.122/89, si intende interamente assorbita e ricompresa nella quota-parte privata del fabbisogno di parcheggi di cui sopra.

Come indicato all'art. 25 della D.C.R. di cui sopra, si riporta di seguito il fabbisogno totale di posti a parcheggio, con riferimento costante agli standard art. 21 L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 28/99 sul commercio.

Standard Pertinenziali per il terziario/commerciale **U.M.I. 1**

SLP mq. 20.881 standard richiesti mq. 20.881

GCC2 sino a 8.000 mq SV (L2) $N_{cc} = n + n' + n'' + n'''$ comma 4 art.25 DCR.23.12.03 ss.mm.

GSM1 (s.v. =mq 4.500) $n = 645$ posti auto

Negozi Vicinato (s.v. = mq. 1.500) $n' = 180$ posti auto

M-SE 2-3-4 (s.v. = mq. 2.000) $n'' = 90$ posti auto

Servizi Complessivi mq. 7965 – mq. 1600 (20% di mq. 8.000 = mq. 1.600 franchigia servizi) = mq. 6365

$n''' = 319$ posti auto

Totali posti auto da ricavare $N_{cc} = 1.234$

Verifiche comunque comprese all'interno del perimetro della localizzazione commerciale L2

Parcheggi Pertinenziali Interrati mq. $(21.044+6.399) / 28 = 979$ posti

Parcheggi Pertinenziali a raso mq. $11.080 / 26 = 426$ posti

Totale previsti a progetto UMI mq. 38.523 1.405 posti

Totale richiesti (v. tabella 1 tav. 2.4) 1.234 posti

U.M.I. 2 – Quartiere nuovo

a. Tipologie commerciali

I piani terra degli edifici residenziali, di cui alla Tav. 3.2 (individuati nella cartografia con la sigla “RTC”), sono destinati a commercio di vicinato (S.v. massima 250 mq) e pubblici esercizi per una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di 4.500 mq.

b. Fabbisogno di parcheggi

Si applica il parametro di aree per standard ex art. 21 L. R. 56/77 pari al 100% della S.L.P. così come indicato nella tabella C dell'art. 1.

Sinteticamente, si rilevano 4.500 mq d'aree per standard, di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici, per un ammontare complessivo di 2.250 mq. vedi tabella sottostante.

Standard Pertinenziali per il terziario/commerciale **U.M.I. 2**

Terziario/Commercio di vicinato 100% SLP di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico

SLP mq. 4500 Superficie a Parcheggio: mq. 2.250

Per le destinazioni commerciali, devono essere garantiti all'interno delle aree pertinenziali e/o parti comuni, gli spazi ed i manufatti da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti, che dovranno essere conformi al vigente *Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani*.

Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo si richiamano integralmente i contenuti della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831, la cui completa osservanza costituisce condizione vincolante per la realizzazione delle destinazioni commerciali previste.

In fase esecutiva l'area di carico scarico del centro commerciale, prevista in sede di P.P., dovrà essere allontanata, trasladandola verso ovest quanto necessario per evitare problematiche di carattere acustico nei confini delle residenze in progetto (ricettori sensibili).

Ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831 l'intera localizzazione L2 riconosciuta deve essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento approvato dal comune. Tale progetto deve contenere tutte le necessarie indicazioni progettuali, così come previsto all'articolo 26 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831, di cui all'articolo 25 della DCR citata nonché apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27 della DCR citata.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli eventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire.

L'eventuale realizzazione di una multisala cinematografica, con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), o ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni dieci mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

Art.7 Attuazione del Comparto per Unità Minime di Intervento

A) Nella convenzione, ai sensi dell'art. 46 della L. R. 56/77, dovranno essere specificati analiticamente gli interventi concernenti le urbanizzazioni funzionalmente collegate a ciascuna U.M.I. prevista.

B) All'interno del comparto, dovrà essere reperito uno spazio, della dimensione minima di 600 mq, da destinare ad attrezzature d'interesse comune (impianto sportivo utilizzabile per la scherma) il cui regime urbanistico e patrimoniale sarà definito in sede dei successivi approfondimenti progettuali e convenzionali.

C) La specificazione analitica, di cui al comma precedente, si conformerà ai successivi criteri.

L'attuazione del comparto ha le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- esistenza o impegno a realizzare le opere d'urbanizzazione necessarie a dotare ciascuna U.M.I. dei parcheggi privati di norma e pubblici sottesi dagli standard, degli accessi viari alle residenze e ai parcheggi, dell'allacciamento alle reti di servizi;
- canalizzazione delle rogge e sistemazione dei compluvi esistenti, senza alterazione del regime idrico;
- demolizione degli edifici esistenti e realizzazione delle opere d'urbanizzazione di cui il Soggetto Attuatore abbia assunto l'obbligo d'esecuzione, da regolamentare con indicazioni che riguardano i tempi limite;
- per gli edifici per i quali è prevista la demolizione è richiesto il relativo permesso;
- i portici e gli altri eventuali spazi privati d'uso pubblico previsti dal P.P., pur restando di proprietà privata, saranno gravati da servitù permanente di pubblico passaggio, con onere di manutenzione a carico del proprietario, mediante apposita clausola da inserire nella convenzione ex art. 46 L.R. 56/77, di cui sopra e con atto pubblico registrato e trascritto prima della richiesta d'agibilità dell'edificio;
- le due U.M.I. previste possono essere attuate anche contemporaneamente su semplice istanza del Soggetto Attuatore;
- nel caso di demolizione completa della fabbrica ex Elbi, il cui sedime ricade in entrambe le UMI, la porzione utilizzata sarà trasformata come previsto, la rimanente in via provvisoria utilizzata come parcheggio e verde (anche per il recupero degli standard pertinenziali qualora mancanti),

potrà essere utilizzata per almeno il 50% della superficie residua. La restante porzione sarà recintata con struttura cieca in elementi verticali in acciaio e orizzontali in legno.

Tale recinzione dovrà essere realizzata a filo dei marciapiedi esistenti sulla Via De Amicis ed a filo del marciapiede provvisorio realizzato sulla via Fermi.

Sono ammessi trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra, purché siano rispettati i seguenti parametri:

- SLP massima del comparto
- sagoma limite (e relative tolleranze)
- altezze massime (e relative tolleranze)

Resta ferma la necessità di recepire gli standard necessari anche in via provvisoria nel caso d'attuazione diacronica.

D) L'attuazione del comparto ha le seguenti prescrizioni di carattere particolare:

U.M.I. 1 – Centro servizi

L'U.M.I. 1 ha una Superficie Territoriale complessiva di mq 43.730 pari al 54,21% della superficie complessiva del comparto d'intervento.

1. Qualora questa sia attuata prima della UMI 2 è consentita l'individuazione provvisoria di quota parte degli standard a parcheggio pertinenziale derivanti dal D.C.R. 59-10831 in area limitrofa, facente parte del perimetro della UMI 2. Tale vincolo potrà decadere solo dopo l'avvenuto completamento ed agibilità delle opere a parcheggio previste nella UMI 2 per la superficie necessaria a compensare la quota parte provvisoria.

2. Al momento della richiesta d'agibilità del centro servizi devono essere realizzate le seguenti opere d'urbanizzazione atte a determinare la piena funzionalità e autonomia della U.M.I.:

Urbanizzazione primaria U1 v. elaborato Tav. 2.5 e Tav. 3.8 per la individuazione delle strade S1 S2 S3 ecc)

- Rifacimento della via Fermi (S1) con i suoi marciapiedi e la regolamentazioni degli accessi al parcheggio realizzato della Metropolitana.
- Realizzazione delle nuove strade di impianto S2 e S3 (S2 ad unica corsia, S3).
- Ristrutturazione delle porzioni di viabilità fuori comparto individuate nella tav 2.5
- Realizzazione del parcheggio pubblico alberato a servizio della grande piazza pedonale.
- Realizzazione del parcheggio interrato assoggettato all'uso pubblico.
- Realizzazione del verde e percorsi pedonali con rastrelliere per biciclette sulla via Fermi e sulla S2.
- Realizzazione di fermata bus sulla via Fermi
- Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica.
- Realizzazione dei sottoservizi elencati in allaccio alla esistente dorsale delle via Fermi v. tav. 3.7.
 - impianto di raccolta e ricircolo delle acque meteoriche,
 - fognatura per lo smaltimento delle acque bianche,
 - rete e sottostazioni di distribuzione elettrica,*sono solo allacci*

Urbanizzazione secondaria U2 v. elaborato Tav 2.5

- Cessione al comune di porzione di area Q per il parcheggio di interscambio
- Realizzazione delle pavimentazioni di quota parte della Grande Piazza Pedonale in modo che si configuri come lotto funzionale.

U.M.I. 2 – Quartiere nuovo

L'U.M.I. 2 ha una Superficie Territoriale complessiva di mq 36.935 pari al 45,79 % della superficie complessiva del comparto d'intervento.

1. L'utilizzazione della relativa potenzialità edificatoria dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni vincolanti del P.P., stabilite per l'intero P.P. e specificatamente per l'U.M.I. 2, in ordine alla S.L.P. massima in esso ammissibile.

2. Al momento della richiesta di agibilità delle unità immobiliari previste nell'ambito della UMI debbono essere realizzate le seguenti opere di urbanizzazione atte a determinare la piena funzionalità autonoma del sub-comparto:

Urbanizzazione primaria U1 v. elaborato Tav. 2.5 Tav 3.8 per la individuazione delle strade)

- Realizzazione delle nuove strade di impianto S5, S6, S7 e S8 (S8 ad unica corsia da completarsi con il completamento delle urbanizzazioni dei lotti confinanti).
- Completamento della Rotatoria "C" e realizzazione della rotatoria "D".
- Realizzazione dei parcheggi a pettine sulla S5, S6, S7 oltre alla realizzazione delle aree a parcheggio pubblico alberate
- Realizzazione dei percorsi pedonali aperti e porticati interni all'intervento
- Realizzazione di fermata bus sulla via Sassi
- Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica,
- Realizzazione dei sottoservizi elencati nella tav. 3.7
 - impianto di raccolta e ricircolo delle acque meteoriche,
 - fognatura per lo smaltimento delle acque bianche,
 - rete e sottostazioni di distribuzione elettrica,

Urbanizzazione secondaria U2 v. elaborato Tav 2.5, 3.8 e 3.8bis

- Completamento della Grande Piazza Pedonale con area attrezzata ad area giochi bimbi.

Altri Standard Privati

- Parcheggi Pertinenziali interrati (L.122/89 Tognoli) mq 0,4 ogni metro quadro di SLP edificata.

3. Il rilascio del certificato di agibilità per le residenze ricavate sulle strade di nuovo impianto S7, S8 e sulla via Sassi, è subordinato alla sistemazione a verde delle scarpate che delimitano i parcheggi pertinenziali previsti, in modo tale che risulti garantita la tenuta del terreno con opere di ingegneria naturalistica senza fare ricorso a muretti di contenimento. Devono inoltre risultare realizzate le gradinate che garantiscono il collegamento fra spazi privati e spazi pubblici;

Le superfici di cui al comma precedente, realizzate a scarpata su aree private, non possono essere utilizzate ad orto e devono mantenere un aspetto decoroso, nonché devono mantenere il loro carattere di pertinenzialità indivisa.

4. Gli oneri di urbanizzazione dovuti dal soggetto attuatore, per gli interventi collegati ad ogni singola U.M.I., dovranno essere interamente corrisposti secondo i criteri adottati dall'Amministrazione Comunale.

5. L'entità complessiva degli oneri di urbanizzazione, relativa al comparto, sarà precisata all'interno della convenzione che elencherà le opere che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, specificando per ciascuna le somme che verranno scomutate.

Sono scomutabili le opere realizzate anche su solaio di copertura di locali interrati adibiti a parcheggio e/o box sempreché connessi funzionalmente alla viabilità pubblica

La convenzione disciplinerà le modalità con cui comunicare all'Amministrazione Comunale, in sede di richiesta di ogni singolo permesso, quali siano le opere che si intendono a scomuto determinando le garanzie di rito.

6. Per il computo degli oneri di urbanizzazione, si richiama quanto indicato nella relazione finanziaria del presente Piano Particolareggiato.

7. La convenzione e/o il permesso di costruire convenzionato, disciplineranno le modalità e i tempi per il trasferimento delle aree a favore del Comune, oltre alle modalità dei tempi, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione eseguite.

8. La convenzione prevederà inoltre modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del soggetto attuatore o aventi causa, relative ad opere di urbanizzazione ove permane nel sottosuolo, l'uso privato.

9. La convenzione regolerà inoltre le modalità di gestione di tutte le altre attrezzature pubbliche o assoggettate ad uso pubblico.

Art. 8 Dismissione aree per servizi o per spazi pubblici e/o assoggettamento di aree private all'uso pubblico

1. La dotazione di aree a servizi o spazi pubblici previste dal Piano Particolareggiato può essere garantita anche mediante l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private.
2. L'elaborato grafico tav. 2.2 rappresenta la consistenza e la dislocazione di tutte le aree per servizi o per spazi pubblici (comprese quelle per la viabilità) previste dal Piano. Tali aree, salvo quelle previste al 1° comma, e meglio precisate al 3° comma, dovranno obbligatoriamente essere dismesse gratuitamente al Comune.
3. In alternativa a tale sistema, per alcune aree specificamente individuate nel citato elaborato, è possibile l'assoggettamento all'uso pubblico senza possibilità di scomputare dagli oneri di urbanizzazione dovuti il costo delle opere ivi realizzate, le quali dovranno essere comunque trattate con le stesse finiture rispetto a quelle cedute. Per le medesime aree - tutte con sottostanti parcheggi pertinenziali interrati afferenti le attività commerciali insediate - nel caso di dismissione gratuita, il Comune concederà al soggetto attuatore (o avente titolo di proprietà) il diritto di superficie a titolo oneroso per l'utilizzo del sottosuolo con durata pari al permanere dell'attività commerciale che ne ha generato l'esigenza o di altra attività che richieda le stesse quote di parcheggi pertinenziali.

Nel caso di assoggettamento all'uso pubblico, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle relative aree sarà a totale carico del soggetto attuatore (o avente titolo di proprietà).

Il medesimo soggetto si accollerà gli stessi oneri di manutenzione anche nel caso di dismissione con concessione del diritto di superficie, per tutta la sua durata. In questo caso si intende convenzionalmente assolto il corrispettivo del diritto di superficie attraverso l'onere della manutenzione suddetta, oltre ad un contributo "una tantum" da versare all'atto della stipula della convenzione, pari a un decimo (1/10) del valore di mercato delle aree per servizi pubblici come stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale, da applicare all'estensione dell'area effettivamente concessa in diritto di superficie. Tali elementi (estensione dell'area e relativo contributo) verranno fissati concretamente in sede di stipula della convenzione.

4. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali afferenti le residenze della UMI 2-lotto sud (quello prospiciente la via De Amicis), nel caso in cui, in sede di progetto edilizio dei medesimi e dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, si rendesse necessario collocarne una parte sotto il reticolo di viabilità pedonale pubblica interna al lotto, si applicherà la stessa disciplina di cui al comma 3 precedente.

Art.9 Superfici lorde di pavimento, sagome, profili in pianta ed in alzato

Le sagome degli edifici sono definite negli elaborati di progetto secondo le quantità indicate nella tabella B ricompresa nell'art. 1 delle presenti norme.

Gli elaborati grafici del P.P. indicano le sagome di massimo ingombro planimetrico dei corpi edilizi. La sagoma tiene conto adeguatamente della Superfici Lorde di Pavimento che dovranno essere realizzate, comprendendo quindi anche le superfici accessorie e gli ingombri tecnici; pertanto presentano dimensioni sistematicamente maggiori, nei rapporti medi di fatto necessari.

E' comunque consentita una tolleranza di +/- 1 m. rispetto alla sagoma prescritta in modo da poter adeguatamente far fronte ad eventuali problematiche di progettazione attuativa, nonché una tolleranza di +/- 1 piano rispetto a quelli individuati, ad eccezione degli edifici puntuali (che godono già di una trattazione eccezionale) e del centro servizi.

La posizione della sagoma tiene conto anche delle eventuali fasce di rispetto.

Le soluzioni definitive del compendio immobiliare in progetto, comunque, dovranno risultare sempre contenute entro i limiti delle sagome di massimo ingombro indicate dagli elaborati grafici del P.P.

La richiesta di ogni permesso di costruire sull'area di P. P. con la conseguente realizzazione di opere pubbliche, deve essere corredato da rilievo quotato dello stato di fatto.

In base alle risultanze di tale rilievo, dovranno essere verificate le eventuali differenze tra stato di fatto e tavole di piano.

Nel caso in cui si verificassero specifiche differenze potranno, sempre nel rispetto delle dotazioni di aree a servizi e delle previsioni di viabilità, essere consentite, dal titolo abilitativo, le modifiche necessarie a garantire la coerenza delle previsioni di piano con la realtà di fatto.

Eventuali modeste difformità, in sede di definizione dei progetti edilizi, possono essere ammesse soltanto per parti costituenti superfici e volumi tecnici, elementi meramente complementari, strutturali e/o architettonici e d'ornato ivi comprese pensiline e porticati metallici, anche se direttamente visibili da spazi pubblici.

U.M.I. 1 – Centro servizi

Le Superfici Lorde di Pavimento fissate per il comparto sono da intendersi massime.

Per quanto attiene il centro servizi, non costituiscono SLP: gli spazi della dimensione minima di 600 mq, da destinare ad attrezzature di interesse comune (impianto sportivo utilizzabile per la scherma), i ballatoi aperti seppur coperti, le tettoie, le rampe mobili, i sistemi di risalita verticale e le scale interne di uso comune presenti nei mall., oltre i vani scala, gli ascensori, i volumi tecnici quali macchine roof-top, scale di emergenza, cabine elettriche, gruppi di continuità che dovranno essere integrati nella composizione prospettica degli edifici ed adeguatamente schermati alla vista.

U.M.I. 2 – Quartiere nuovo

Le Superfici Lorde di Pavimento fissate per il comparto, sono da intendersi massime.

Per quanto attiene il quartiere, non costituiscono SLP i sistemi di risalita verticale, i vani scala, gli ascensori, i volumi tecnici quali macchine roof-top, scale di emergenza, cabine elettriche, gruppi di continuità che dovranno essere integrati nella composizione prospettica degli edifici ed adeguatamente schermati alla vista.

Piani interrati

Gli elementi di collegamento con l'esterno, come le rampe carrabili di accesso all'interrato, devono avere accesso diretto sulle pubbliche vie e senza interessare zone pedonali interne, nel rispetto del codice della strada.

L'assetto dei parcheggi pertinenziali afferenti alla residenza, di cui alla tav. 3.1, è da intendersi meramente indicativo e pertanto dovrà essere oggetto di approfondimento in sede di progetto edilizio.

E' ammissibile prevedere l'accorpamento dei piani interrati, dei parcheggi pertinenziali e delle autorimesse relative a più unità edilizie, ottenendo una riduzione del numero degli accessi carrai (rampe od altro), nel rispetto delle norme di sicurezza relative alle autorimesse. I parcheggi corrispondenti alla quota minima necessaria ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 restano vincolati all'uso pertinenziale e non possono essere ceduti separatamente dalla relativa unità immobiliare.

Piano Terra

- Le unità immobiliari poste nel basamento degli edifici al piano del marciapiede stradale possono essere utilizzate esclusivamente ad usi diversi da quello residenziale, fatti salvi gli spazi comuni delle sovrastanti unità edilizie, per un utilizzo di carattere non permanente.

L'altezza utile netta dei piani terra, in generale, non risulterà inferiore a mt 4,50. Il basamento deve essere continuo per tutte le unità in modo da delimitare nettamente gli spazi pedonali di uso

pubblico, da quelli veicolari. Verso gli spazi pedonali, il basamento degli edifici deve essere dotato di un portico e/o pensilina di uso pubblico.

- In caso di non utilizzo del basamento per destinazione terziaria, lo stesso potrà essere adibito ad autorimesse pertinenziali ai sensi della legge n. 122/89, adeguatamente mascherato con terreno vegetale sistemato a verde a scarpata (pendenza massima 45°).

Piani residenziali

-Gli edifici in linea spiccano dal basamento comune e possono essere composti secondo le norme generali del precedente paragrafo nonché secondo le seguenti indicazioni.

Il piano primo residenziale può avere in uso privato porzione della terrazza a copertura del basamento. Tale terrazza per una porzione di larghezza pari a mt 1,20 lungo il perimetro deve ospitare capienti fioriere a coronamento dotate di sistema di irrigazione automatica e rese condominiali. Gli edifici potranno avere l'ultimo piano di superficie ridotta rispetto all'ingombro dei piani sottostanti.

Art. 10 Norme compositive

Il quartiere nuovo è destinato prevalentemente all'uso residenziale, integrato con la presenza di usi terziari diffusi, costituiti da negozi al dettaglio, botteghe e pubblici esercizi, da uffici di piccolo taglio, nonché da servizi di vicinato, pubblici e privati.

In questo ambito il P.P. persegue obiettivi di riqualificazione del contesto residenziale, di integrazione urbana nel rapporto con gli isolati circostanti, di ampia fruibilità pedonale e delle attrezzature collettive previste e già operative.

In relazione ai suddetti obiettivi, di ampia fruibilità pedonale, sarà necessario individuare coerenti soluzioni di continuità con i contigui spazi pubblici prospicienti il centro commerciale.

Si tratta di costituire isolati con edificazione continua lungo i bordi, in allineamento alle strade su tutti i lati e una corte interna libera che può essere destinata a giardino privato, o ad uso comune con funzioni di spazio di vicinato. Ne risulta la possibilità di realizzare una precisa distinzione tra spazio pubblico e spazio privato, ed un buon livello di qualità dell'ambiente residenziale, adeguatamente protetto da eventuali fattori di disturbo indotti dalle direttrici viarie.

La cortina edilizia è costituita da edifici prevalentemente residenziali in linea con piani non inferiori a tre e non superiore a 6 (salvo la costituzione di edifici emergenti) oltre il basamento comune a piano terra.

Art.11 Fili edilizi ed allineamenti stradali

Gli allineamenti e i conseguenti fili edilizi, sono determinati in armonia con gli assi rettori della viabilità preesistente confermata ed in progetto nel rispetto del codice della strada ed alle norme geometriche per la costruzione delle strade, unitamente a quelli dell'edificato preesistente. Sono prescritti gli allineamenti dei fabbricati agli assi viari esclusivamente con: la via Fermi, la via Sassi, la strada di nuovo impianto S8 (v. tav 3.8 per l'individuazione della strada)

Art.12 Altezze, distanze tra edifici e dai confini

U.M.I. 1 – Centro servizi

Numero di piani consentiti:

- massimo 2, altezza massima mt 18,00 da quota marciapiede

- massimo 8, altezza massima mt 32,00 qualora vi sia la presenza di una struttura alberghiera e/o direzionale

U.M.I. 2 – Quartiere nuovo

All'interno della sagoma di massimo ingombro, la distanza minima fra pareti finestrate, pari a mt. 10,00.

L'edificio dovrà tenere conto della fascia di rispetto di mt 15,00 dall'asse del tracciato della ferrovia metropolitana.

Ogni edificio avrà minimo tre, massimo sei piani (oltre basamento) con l'ultimo di superficie ridotta rispetto all'ingombro dei piani sottostanti.

Altezza massima mt. 26,00 da quota marciapiede (incluso basamento).

Edificio puntuale: massimo 8 piani (oltre basamento) con l'ultimo di superficie ridotta rispetto all'ingombro dei piani sottostanti. Altezza massima mt. 32,00 (incluso basamento)

Art.13 Fronti degli edifici

U.M.I. 1 – Centro servizi

- Il perimetro esterno del centro servizi, per i tre lati che non si affacciano sulla corte interna Pedonale, potrà essere trattato con soluzioni architettoniche di mascheramento del pannello prefabbricato, che inglobino i pluviali, le scale di emergenza discendenti dal primo livello. La struttura di rivestimento del perimetro in acciaio o altro materiale può ospitare insegne e marchi riportanti il logo del Centro Commerciale e la individuazione delle medie e grandi strutture ivi presenti oltre che delle attività di servizio superiori a mq. 1000. Il posizionamento di tali insegne potrà avvenire solo ed esclusivamente sul lato Via Fermi e sul Lato via Sassi. Le insegne dovranno essere progettate, in sintonia alla struttura di rivestimento e non semplicemente appoggiate, non dovranno avere dimensioni eccessive rispetto all'equilibrio compositivo della facciata. E' consentito l'uso in alternativa al pannello prefabbricato di murature composte da blocchi facciavista a finitura liscia.

E' espressamente vietato l'utilizzo della finitura in ghiaino lavato di qualsiasi foggia e colore per il pannello prefabbricato.

- Il perimetro verso la piazza interna deve avere grandi superfici vetrate in modo da far trasparire chiaramente all'esterno quanto contenuto. Le grandi pareti vetrate dovranno avere strutture di sostegno in acciaio sulle quali verranno fissati gli infissi vetrati. I profili degli infissi dovranno essere di dimensioni ridotte e le vetrate dotate di pellicole riflettenti non scure né a specchio.

U.M.I. 2 – Quartiere nuovo

Gli edifici prospettano sia sulle strade sia sulla corte pedonale interna. Non esiste dunque una vera gerarchizzazione dei fronti, entrambe le facciate debbono rispettare in ogni caso un vincolo estetico, allo scopo di assicurare un buon coordinamento architettonico dell'insediamento.

Il vincolo estetico minimo, ritenuto essenziale per il buon coordinamento della composizione generale, è rappresentato da:

- cura della definizione architettonica delle testate degli elementi in linea
- gerarchizzazione dei piani nello sviluppo verticale dell'edificio, in particolare differenziando la risoluzione del piano terra (con portico), del primo piano e del piano conclusivo (attico sottotetto)
- morfologia del tetto, per la parte di copertura che prospetta sulla strada, a falda inclinata (verso strada) con pendenza non inferiore al 36%.
- eventuali insegne commerciali relative alle attività terziarie insediate dovranno essere parte integrante dei relativi progetti architettonici; con esclusione, in ogni caso, di insegne su palina.

Art.14 Balconi, terrazzi, logge

Nella definizione progettuale Sono consenti sia terrazze che logge.

È consentita la realizzazione di parti in aggetto (balconi) solo nel caso che questi vengano integrati in strutture compositivamente articolate sull'intero prospetto.

Art.15 Tetti e coperture

Le coperture della UMI 1 saranno articolate su più quote e realizzabili con pannelli sandwich rivestiti in lamiera di colore chiaro alla quota superiore. Per le porzioni di copertura, alla quota inferiore, potranno essere piane ed ospitare impianti e quant'altro purché adeguatamente schermati alla vista mediante soluzioni progettuali integrate e coordinate per l'intero edificio.

La copertura della Mall potrà essere in acciaio e vetro.

Le coperture della UMI 2 saranno in parte a terrazza di pertinenza degli attici e parte a falda (doppia, singola, rettilinea o curva) di pendenza adeguata.

Art.16 Porticati e passaggi coperti

- Dove previsti, i porticati al basamento della UMI2 avranno profondità compresa tra mt 3,00 e mt 3,50 intendendosi come profondità la distanza tra il perimetro esterno dei negozi e la proiezione a terra del basamento dell'edificio.

- Nella UMI1 sono assentite pensiline a protezione degli ingressi non direttamente intestati sulla piazza pedonale ed a copertura dei fornici per il carico scarico merci. Dovranno essere in acciaio con disegno coordinato alla composizione architettonica complessiva.

- Sono assentite, inoltre, in entrambi le UMI, realizzazioni di pensiline, passaggi con frangisole, pergole e quant'altro in aree private ad uso pubblico in struttura di acciaio rivestimenti in legno o altro, come evidenziato nelle vedute virtuali di cui alla tavola 3.7 comunque nell'ottiche che la composizione architettonica dei percorsi pedonali porticati deve essere coordinata con l'intero assetto delle opere pubbliche ed ad uso pubblico del sistema pedonale determinato dal presente P.P.

Art.17 Recinzioni

- I parapetti delle rampe di accesso ai parcheggi interrati debbono essere realizzate in calcestruzzo di altezza complessiva mt. 0,95 adeguatamente trattate con rivestimenti e coloritura in sintonia con gli arredi urbani circostanti. I parapetti saranno dotati di dissuasore di seduta in acciaio a coronamento (tipo corrimano o altro)

- Le aree pertinenziali di carico e scarico merci dovranno essere adeguatamente schermate in conformità delle prescrizioni della normativa vigente.

Art.18 Opere di urbanizzazione e Arredi Urbani

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, scomputabili secondo le vigenti norme in materia, nonché secondo il vigente *Regolamento per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione*, sono di seguito elencate:

1. Distribuzione delle aree destinate agli standard urbanistici

L'Elaborato grafico di progetto Tav. 2.3 del P.P. individua le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici richiesti nel comparto, indicando la loro superficie effettiva e la loro specifica utilizzazione.

- (U1) - superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per la funzionalità tecnica di base dell'insediamento;

- (U2) - superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, necessarie per assicurare la dotazione dei servizi sociali;

2. U1 aree ed opere di urbanizzazione primaria.

a). Individuazione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria. La Tav. 2.3 individua le aree destinate dal P.P. alle opere di urbanizzazione primaria; cioè alle opere tecniche necessarie per assicurare l'idoneità insediativa del Comparto e per gli effetti indotti dal relativo carico urbanistico.

b). Le opere di urbanizzazione primaria comunque richieste sono:

- strade di impianto edilizio,
- parcheggi pubblici stradali alberati,
- percorsi pedonali interni,
- fermate dei mezzi di trasporto pubblico urbano,
- impianto di illuminazione pubblica,
- verde di arredo e di protezione,
- isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti,
- impianto di raccolta e ricircolo delle acque meteoriche,
- fognatura per lo smaltimento delle acque bianche,

c). Schemi distributivi di opere sottosuolo La Tav 3.6 indica gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche sottosuolo, nonché dei relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana; ed in particolare gli allacciamenti principali alla dorsale. Gli schemi delle reti tecnologiche indicati negli Elaborati grafici del P.P., hanno valore indicativo fino alla redazione ed approvazione del progetto del relativo impianto. In sede di rilascio di Permesso a Costruire, tali schemi potranno essere adattati alle particolari indicazioni tecniche derivanti dagli Enti e dalle Aziende di gestione competenti.

d). Caratteristiche tecniche esecutive.

d.1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria saranno presentati dal Soggetto Attuatore per l'approvazione comunale prima della stipula della Convenzione contestualmente alla presentazione dei progetti edilizi. Il Comune approva i progetti sentito il parere delle Aziende ed Enti incaricati della rispettiva gestione, per quanto di competenza.

d.2. Le caratteristiche tecniche esecutive e di esercizio delle singole opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto espressamente indicato dalle presenti Norme, dovranno essere di volta in volta concordate dal soggetto promotore con il Comune nonché con Aziende ed Enti di gestione competenti, a seconda dei casi e delle singole opere, ai fini dell'approvazione dei progetti esecutivi.

d.3. Linee di distribuzione, conduttori, collegamenti delle reti tecnologiche, ed altre connessioni a rete, devono essere realizzati esclusivamente con soluzioni sottosuolo; non sono ammesse linee aeree o comunque visibili: quelle eventualmente esistenti debbono essere eliminate o interrate con l'esecuzione delle nuove opere di urbanizzazione.

d.4. In ogni caso, è sempre richiesto il buon coordinamento fra le diverse parti, fra le diverse infrastrutture e fra i singoli servizi, con l'adozione di soluzioni tecniche-esecutive durevoli e che ne riducano l'onere e la frequenza dei cicli di manutenzione.

e). Strade e parcheggi.

e.1. Le strade interne al Perimetro di Intervento del P.P., o comunque aventi funzione di impianto edilizio e classificabili come opere di urbanizzazione primaria, dovranno avere caratteristiche unificate all'interno dei singoli Ambiti Omogenei di Attuazione, e comunque coordinate, nel rispetto della sezione di progetto indicata negli Elaborati grafici del P.P.

e.2. La sezione minima di progetto delle strade di nuovo impianto (o ristrutturate) prevede quantomeno:

- due corsie veicolari di almeno mt. 3,00 ciascuna, dotate di moderatori di velocità nei casi previsti dal progetto salvo quanto previsto all'ultimo comma;

-una banchina pedonale di almeno mt 1,50 e nel caso di parcheggio a pettine (o eventualmente a spina) la stessa deve deviare intorno all'area di sosta veicolare.

-nei casi ove la mezzeria della strada d'impianto è prevista a confine del perimetro di intervento, questa sarà realizzata a senso unico provvedendo a sistemare i sottoservizi ed il marciapiede sul lato della carreggiata verso l'interno dell'intervento. Questo permetterà, qualora non si riesca a procedere ad una messa a disposizione dei suoli in capo a terzi soggetti nei tempi di attuazione, di realizzare una sola corsia che potrà anche successivamente essere ampliata. Ampliamento necessario in funzione dal maggior carico insediativi che si verificherà con le lottizzazioni dei terreni vicini.

e.3. Spazi di transito veicolare, parcheggi, marciapiedi e fasce alberate, dovranno essere caratterizzati da differenti modalità di pavimentazione, in modo da garantire ed evidenziare la prevalenza dell'uso pedonale. Si prescrive l'utilizzo per le strade di asfalti a composizione con ghiaie colorate (bruno), mentre per i marciapiedi le lastre di calcestruzzo architettonico (vedi successivo punto 8). Dovranno essere comunque eliminate tutte le barriere architettoniche. Secondo quanto indicato negli elaborati grafici del P.P., in corrispondenza degli attraversamenti posti in continuità con i percorsi pedonali principali, le corsie veicolari saranno interrotte da moderatori di velocità, realizzati sopraelevando il piano stradale, con pavimentazione simile a quella dei marciapiedi.

e.4. Ove necessario, secondo le indicazioni tecniche del competente Ente di gestione del servizio, nella sede stradale saranno individuati e segnalati gli spazi destinati alla sosta dei mezzi di trasporto pubblico, con gli allestimenti idonei a favorirne facilitarne l'uso da parte degli utenti.

e.5. Gli spazi stradali saranno completati con la segnaletica d'uso e di sicurezza, orizzontale e verticale, conforme ai vigenti regolamenti. Saranno eliminati compatibilmente con le possibilità di realizzazione le intersezioni di flussi di traffico mediante la realizzazione di rotatorie con precedenza all'interno (alla francese) di dimensioni adeguate al traffico veicolare previsto. Le rotatorie avranno la porzione centrale delimitata da cordoli di limitata altezza con aiuola inerbata e dotata di irrigazione automatica collegata alla rete dell'acquedotto. La stessa sarà piantumata con cespugli ed essenze autoctone di basso fusto. Sono espressamente vietate le collocazioni di manufatti cementizi e/o altarini e/o monumenti e/o fontane e/o torri di illuminazione.

f). Elementi di finitura e d'arredo

f).1. Particolari elementi di finitura e d'arredo caratterizzanti la superficie stradale e le altre superfici di urbanizzazione primaria, dovranno essere omogenei e/o coordinati con quelli relativi alle aree di urbanizzazione secondaria. Detto criterio vale anche per gli elementi d'interfaccia fra gli impianti tecnici sottosuolo ed il piano stradale.

f).2 Lo schema di progetto delle sistemazioni superficiali, prevede in generale per gli spazi pubblici i seguenti elementi di finitura:

- superfici delle carreggiate stradali, o comunque destinate al transito veicolare, con pavimentazioni continue con manto superficiale realizzato in conglomerato bituminoso come sopra specificato del tipo antirumore,

-superfici degli spazi di parcheggio:

- ✓ Lineari a pettine a lato strada: con pavimentazioni in conglomerato bituminoso con pigmentazione in colori tenui) oppure in altro materiale lapideo o cementizio comunque colorato omogeneamente e posti in opera a cemento.
- ✓ Aree di sosta non lineari: saranno da realizzarsi conservando quota parte della permeabilità del terreno, le corsie in conglomerato bituminoso pigmentato, gli stalli in elementi di Cls. posati su letto di sabbia. Dovranno essere disposte adeguate alberature a filare tra gli stalli nella misura minima di un albero ogni 6 posti auto. Ovvero altre soluzioni nel caso di parcheggio su struttura in CA tipo vasche a fioriera da definirsi nel dettaglio in sede attuativa.

- elementi di interfaccia degli impianti tecnici sottosuolo con il piano stradale, resi perfettamente complanari, in fusioni di ghisa,
- cordonature di contenimento dei dislivelli nelle pavimentazioni, a elementi di 30x20x100 cm. in pietra locale (o simile purché coordinata alle pavimentazioni pedonali) a superficie graffiata (con coefficiente d'attrito superiore a 0,40),
- superfici degli spazi pedonali, con pavimentazioni in lastre di cemento architettonico, di spessore adeguato, con superficie trattata antiscivolo (con coefficiente d'attrito superiore a 0,40), è vietato l'uso di elementi in cls. autobloccanti di piccolo formato nelle classiche fogge se non per delimitazioni o bordure.
- attraversamenti pedonali, con rialzo al piano dei marciapiedi per la moderazione dei movimenti veicolari, come gli spazi pedonali, trattati in colore rosso (o simile con le strisce bianche).
- sedili ed altri elementi singoli d'arredo, in conglomerato cementizio e legno o altra pietra locale.

f).3 Negli spazi pubblici in generale non sono ammessi elementi segnaletici diversi da quelli necessariamente richiesti dai servizi pubblici e per ragioni di pubblica sicurezza e utilità.

f).4 Le soluzioni dettagliate di finitura e d'arredo saranno sempre oggetto di approvazione preventiva in sede di approvazione del Progetto di Permesso di Costruire; in ogni caso sono richieste soluzioni durevoli, a bassa incidenza della manutenzione, e resistenti all'usura ed agli atti di vandalismo.

g). Illuminazione pubblica

g).1 Tutte le strade di impianto edilizio sono illuminate con pali-luce posti sul bordo del marciapiede, con passo e caratteristiche omogenei e ricorrenti. Altezza e passo dei pali-luce saranno determinati in funzione del tipo di spazio da illuminare e del grado di illuminamento richiesto, secondo la corretta applicazione delle norme illuminotecniche e della buona regola tecnica.

g).2. Per ragioni di qualità e sicurezza dell'ambiente urbano, a seconda del tipo di spazio aperto e del tipo di fruizione che si prevedono, quando trattasi di spazi pubblici o di uso pubblico comprese le aree verdi, deve essere assicurato un livello medio di illuminamento artificiale compreso tra 5 e 25 lux.

g).3. La scelta dei corpi illuminanti da utilizzare, dovrà essere omogenea e/o coordinata con quella relativa all'illuminazione delle aree di urbanizzazione secondaria, avendo cura di evitare fenomeni di abbagliamento, e di ottenere una distribuzione uniforme dell'illuminamento; per i corpi illuminanti è richiesto un indice di resa cromatica non inferiore al 70% .

g).4. Altri elementi di illuminazione pubblica, in accompagnamento di percorsi pedonali, previsti dall'impianto urbanistico generale, saranno realizzati con modalità del tutto analoghe.

g).5. Negli spazi pubblici di valore eccezionale, come la Piazza Pedonale del Mercato, il progetto definitivo, in relazione alle scelte architettoniche, potrà prevedere soluzioni di illuminazione diverse e speciali, che valorizzino il carattere principale di scala urbana degli spazi stessi.

g).6. Le soluzioni illuminotecniche dettagliate, compresi i corpi illuminanti, saranno oggetto di approvazione in sede di verifica degli elaborati per il permesso a costruire; in ogni caso sono richieste soluzioni durevoli, a bassa incidenza della manutenzione, e resistenti all'usura ed agli atti di vandalismo.

g).7. Saranno utilizzate preferibilmente soluzioni di risparmio energetico.

h). Alberature stradali

- h).1. Le fasce ospitanti alberature, cespugli dovranno avere superficiale in grigliato semipermeabile (metallico o altro), che accompagnano le strade di impianto edilizio e separano i parcheggi, sono sempre alberate, a filari regolari e piante equidistanti.
- h).2. La scelta delle varie essenze da mettere a dimora dovrà essere omogenea e/o coordinata con quella relativa alle piantumazioni delle aree di urbanizzazione secondaria. Saranno utilizzate prevalentemente alberature del tipo di quelle tradizionalmente esistenti nelle strade della città di Collegno; ed in ogni caso saranno utilizzate essenze autoctone resistenti, con una certa varietà di specie per ridurre il rischio epidemiologico. Sono espressamente vietate le alberature resinose.
- h).3. Altri filari arborei, in accompagnamento di percorsi pedonali, ed altri impianti arborei previsti dall'assetto urbanistico generale, saranno realizzati con modalità del tutto analoghe.
- h).4. Sono sempre richiesti gli apprestamenti tutori di sostegno e protezione, nonché di irrigazione automatica della zolla , per il perfetto attecchimento e sviluppo dell'esemplare arboreo.

3. L'Elaborato grafico di progetto Tav. 2.3 individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.

- Per le particolari caratteristiche urbanistiche del P.P., sono considerate aree ed opere di urbanizzazione secondaria quelle necessarie a soddisfare i relativi standard urbanistici del verde, dei servizi collettivi e dei parcheggi, sia con riferimento ai fabbisogni interni al Perimetro di Intervento, sia con riferimento ai fabbisogni generatisi dal recente sviluppo del quartiere.

Sono dunque opere di urbanizzazione secondaria:

- Il parcheggio interrato sottostante l'area a parco giochi con la sovrastante area verde attrezzata.
- La grande piazza pedonale
- Soluzioni progettuali coordinate

A. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria e di urbanizzazione generale del Comparto, entrano a far parte di un sistema coordinato di spazi urbani e di infrastrutture concepito ed organizzato, nel suo insieme, secondo un programma di riqualificazione che ha come obiettivo l'intera macroarea della via De Amicis.

B. Le soluzioni progettuali, che il P.P. fornisce a livello preliminare, per la realizzazione delle urbanizzazioni, sono vincolanti esclusivamente nel rispetto dei seguenti parametri generali: criteri di eccellenza nella scelta dei materiali e nella composizione degli spazi con particolare riguardo alla omogeneità delle scelte progettuali (materiali, arredo urbano ecc.) tra l'urbanizzazione primaria e quella secondaria.

C. Valgono le prescrizioni per l'urbanizzazione primaria e specialmente nel divieto d'uso di elementi d'arredo e pavimentazione nell'ottica di attendere a soluzioni durevoli, a bassa incidenza della manutenzione, resistenti all'usura ed agli atti di vandalismo.

D. Per la piazza pedonale devono essere previsti, in corrispondenza dei volumi risalite verticali (scale, ascensori) dal parcheggio interrato servizi igienici pubblici nella ragione di almeno due per sesso.

E. Per tutti i percorsi pedonali ad uso pubblico insistenti su struttura di copertura dei sottostanti parcheggi interrati le portate delle solette debbono essere adeguate al carico generato dall'utilizzo inoltre devono essere previste zone (indicate nelle progettazioni di permesso di costruire) con portata atta a supportare il passaggio e la sosta di autobotti dei VV.FF.

F. Per i parcheggi realizzati su terrapieno valgono le stesse prescrizioni di cui alla descrizione delle opere U1, per i parcheggi a copertura del livello interrato le scelte progettuali delle pavimentazioni debbono essere omogenee con l'unico accorgimento della posa a cemento con particolare riguardo al pacchetto di impermeabilizzazione sottostante.

G. Per l'illuminazione delle aree pubbliche ed ad uso pubblico della Grande Piazza e dei percorsi pedonali deve essere soggetta a un progetto di insieme dettagliato da sottoporre in via preventiva al rilascio del permesso a costruire. Si prescrive il divieto di utilizzo di torri faro.

Art.19 Prestazione energetica degli edifici

Per quanto riguarda gli edifici a carattere prevalentemente residenziale (R e RTC), si impone il rispetto del valore limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, di 65 KWh /mq.

Per tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento. Per quanto non espressamente richiamato nel presente articolo, si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia di efficienza energetica degli edifici.

Art. 20 Spazi e manufatti edilizi per la raccolta differenziata

Devono essere garantiti all'interno delle aree pertinenziali e/o parti comuni degli edifici, gli spazi ed i manufatti da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti, che dovranno essere conformi al vigente *Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani*.

Art.21 Norme di tutela del paesaggio e dell'ambiente

1. Antenne.

E' prescritta la realizzazione di antenne centralizzate per la ricezione del segnale televisivo, siano esse paraboliche o tradizionali. E' espressamente vietato installare antenne di qualsiasi tipo e natura su logge, terrazze e balconi.

2. Verande.

E' espressamente vietata la realizzazione di chiusure di logge, terrazze e balconi, con strutture ad infissi vetrate denominate verande.

3. Isole ecologiche .

a) Le isole ecologiche necessarie per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, destinati allo smaltimento ed al riciclo, sono previste e localizzate dal P.P. in conformità a quanto richiesto per la gestione del servizio secondo le modalità previste dal gestore. Il raggio massimo di utenza, per i contenitori di uso più frequente, è pari a 200 metri.

b) Le isole ecologiche devono essere organizzate in aree appositamente individuate, con pavimentazioni di facile pulizia e manutenzione, nelle quali collocare i contenitori dei diversi tipi; le isole saranno direttamente accessibili dalla strada, e - per un buon inserimento ambientale e visivo - schermate con opportuni accorgimenti rispetto ai percorsi pedonali ed agli edifici, in modo da ridurre al minimo gli effetti di disturbo.

c) In fase di attuazione del P.P., nella definizione del Progetto di Permesso di Costruire dovranno essere localizzate le isole ecologiche in relazione alle necessità del servizio, compatibile con la qualità ambientale richiesta.

Art. 22 Aspetti edilizi ai fini del rilascio di permessi e/o autorizzazioni

-Tutte le funzioni previste dal Piano saranno approvabili, successivamente alla definizione della specifica convenzione, mediante Permesso di Costruire nel rispetto delle prescrizioni dei Regolamenti Comunali vigenti e previa approvazione da parte dell'A.S.L., con particolare riferimento alla verifica della norme di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro.

I nuovi insediamenti, in ottemperanza alla normativa in materia acustica (L. 447/1995 – art.8, L.R. Piemonte n. 52/2000 – artt. 10 e 11) dovranno essere soggetti a:

- valutazioni di impatto acustico
- valutazioni di clima acustico per nuovi insediamenti residenziali

- rigoroso rispetto dei requisiti passivi degli edifici, sia per quanto attiene agli edifici commerciali che per i nuovi insediamenti residenziali, con particolare attenzione per questi ultimi.
- La richiesta di qualsiasi permesso di costruire, o di qualsiasi procedimento per la realizzazione di opere pubbliche, deve essere corredata da un rilievo quotato dello stato di fatto, redatto in scala 1:200. In base alle risultanze di tale rilievo, dovranno essere verificate le eventuali differenze tra lo stato di fatto e le tavole di piano.
- Specifiche differenze possono, sempre nel rispetto delle dotazioni delle aree a servizi e di viabilità previste nel Piano, essere consentite ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in coerenza con le previsioni urbanistiche.
- Il progetto compositivo architettonico delle opere pubbliche ed ad uso pubblico (piazze, strade e Parcheggi) ancorché realizzate per fasi differenti nell'ambito delle U.M.I. deve essere omogeneo di pari livello qualitativo ed in armonia con le architetture.
- La Composizione architettonica degli Edifici componenti le UMI deve essere coordinata e frutto di una progettazione complessiva che tenga conto della reciprocità tra le U.M.I..

Art. 23 Modifiche e/o Varianti al Piano in fase di attuazione.

1. Nel corso dell'attuazione del P.P., per il miglior esito della realizzazione, possono presentarsi esigenze di messa a punto, di specificazione, di adeguamento, di adattamento ed anche di modificazione del Comparto, come pure dei progetti delle opere di urbanizzazione a questo collegati. Le eventuali modifiche possono essere richieste dal Comune, ovvero dal Soggetto Attuatore interessato.

Dette modifiche dovranno essere valutate ed approvate secondo le vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica e di lavori pubblici.

2. Costituisce variante di P.P. la modificazione dei seguenti parametri:

- SLP totale
 - Articolazione per macro-destinazioni d'uso (residenza e terziario)
- Superficie di vendita totale del centro commerciale e sua articolazione fra le relative tipologie di vendita
- Quantità e tipologia dei servizi pubblici
- Sagoma-limite ed altezze massime, oltre le tolleranze ammesse

Art. 24 Coordinamento con gli altri strumenti di pianificazione comunali e sovracomunali

Il presente Piano Particolareggiato opera in conformità con i seguenti dettami:

- della L.R. 56/77,
- del P.T.C. provinciale adottato con D.C.P. n. 621-71253 in data 28.04.1999 ed approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 291-26243 in data 01.08.2003,
- della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 in materia di commercio.

Il presente Piano Particolareggiato si coordina con gli altri strumenti di pianificazione e governo del territorio comunale, a cui si rimanda per quanto non espressamente detto in questa sede.

Le prescrizioni in contrasto con tali strumenti si intendono prevalenti su tali strumenti stessi.