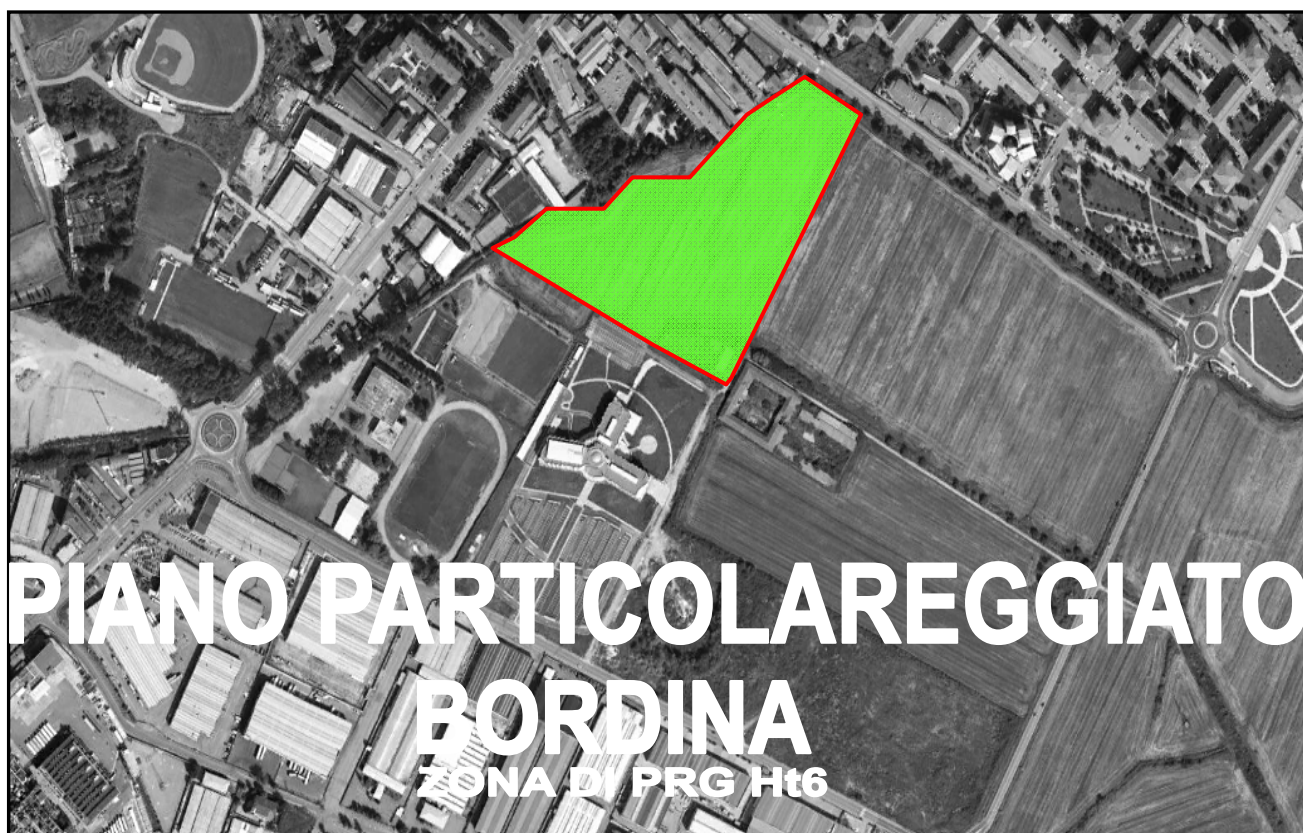


CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO:

Settore Territorio

Antonio CAMILLO

Emanuela CANEVARO
(Responsabile del Procedimento)

Daniela CEVRERO

Alessandra VARETTO

SAT S.r.l.

Patrizia SANTI

Segreteria amministrativa

Rosa Minniti

Dicembre 2013

INDICE

NORME GENERALI	2
ART. 1. RIFERIMENTI LEGISLATIVI	2
ART. 2. CONTENUTI DEL PIANO	2
ART. 3. ELABORATI DEL PIANO	2
ART. 4. EFFICACIA DEL PIANO	3
ART. 5. MODIFICHE E VARIANTI AL PIANO	3
NORME URBANISTICO - EDILIZIE	4
ART. 6. LOTTI D'INTERVENTO	4
ART. 7. VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE	4
ART. 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	5
ART. 9. AREE LIBERE DAI FABBRICATI ALL'INTERNO DEI LOTTI ATTUATIVI	7
ART. 10. UNITARIETÀ PROGETTUALE	7
ART. 11. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	7
ART. 12. VIABILITÀ E SOTTOSERVIZI	8
ART. 13. PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI	8
ART. 14. L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE- COMMERCIALE	9
ART. 15. SUCCESSIONE DEGLI INTERVENTI	10
ART. 16. IL CANTIERE	10
ART. 17. GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO	11
ART. 18. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	11
ART. 19. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	11
ART. 20. GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE	11
ART. 21. PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	12
ART. 22. CAPACITÀ BIOLOGICA TERRITORIALE (BTC)	12
ART. 23. IMPIANTO DEL VERDE	12
ART. 24. CLIMA ACUSTICO	15
ART. 25. MODALITÀ ATTUATIVE	16
ART. 26. PROGRAMMA DI MONITORAGGIO	16

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali e particolari contenute nel vigente PRG del Comune di Settimo Torinese, approvato con D.G.R. 7.10.1991 n. 59–9372 e s.m.i.

In particolare il presente Piano Particolareggiato di Esecuzione (di seguito denominato Piano o PPE), in attuazione dell' art. 13 della L. 17 Agosto 1942 N. 1150, e nel rispetto degli artt. 32, 38, 39 e 40 della Legge della Regione Piemonte n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i., delimita le aree da destinare ad insediamenti residenziali e terziario commerciali, quelle da destinare alle opere di carattere infrastrutturale, le aree di cui all' art. 21 punto 2 L.R. 56/77 e s.m.i., da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi.

Il PPE interviene sulla zona normativa di PRG vigente denominata "Ht6" ricompresa all'interno dell'Ambito Bordina intervento PRUSST *Paln 2010* denominato Tangenziale Verde.

ART. 2. CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano contiene:

- a) le analisi e studi svolti sull'area di progetto;
- b) i rilievi dell'area oggetto d'intervento;
- c) l'individuazione delle aree riservate ai servizi pubblici e delle aree private;
- d) le infrastrutture e sottoservizi esistenti e in progetto;
- e) i lotti destinati all'edificazione della residenza ed del terziario-commerciale, con l'indicazione dei vincoli relativi all'edificazione;
- f) le relazioni e connessioni con il contesto circostante;
- g) le tipologie edilizie costruttive indicative da adottare negli interventi attuativi;
- h) i termini e i tempi di attuazione del Piano;
- i) la valutazione ambientale strategica del progetto comprensiva del programma di monitoraggio.

ART. 3. ELABORATI DEL PIANO

Gli elaborati del Piano previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni hanno valore di previsione e/o prescrizione agli effetti della realizzazione del Piano stesso, rimandando ai successivi articoli le specificazioni del grado di cogenza delle indicazioni grafiche e normative degli stessi.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, contenente elementi della Compatibilità Idrogeologica e Acustica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Fascicolo tavole grafiche
- Rapporto ambientale contenente: Piano di Monitoraggio e Sintesi non Tecnica
- Valutazione previsionale di clima acustico

ART. 4. EFFICACIA DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato di esecuzione, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge ed ha una durata di validità decennale.

ART. 5. MODIFICHE E VARIANTI AL PIANO

Nei successivi articoli delle presenti norme sono esplicitati gli elementi di flessibilità progettuale ammessi per l'attuazione del PPE.

I seguenti elementi del PPE costituiscono le sue invarianti a scala urbanistica, non modificabili – a PPE approvato – se non tramite procedura di variante al PPE medesimo:

- a) L'individuazione dell'ambito territoriale del PPE;
- b) L'articolazione tra superfici fondiari e superfici per spazi pubblici;
- c) La determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile;
- d) La definizione delle funzioni ammissibili, la ripartizione tra di esse della predetta capacità edificatoria, salvo quanto ammesso al punto E) del successivo art.8;
- e) La quantità minima prevista di aree a standard;
- f) Le funzioni pubbliche e di interesse pubblico, così come individuate dal PPE;
- g) Le fasce di rispetto ai sensi delle Norme del PRGC;
- h) La predisposizione di aree verdi e piantumate, in grado di consentire il rispetto del valore di BTC determinato in questa sede, in sintonia con le indicazioni del PRGC;
- i) Il rispetto delle caratteristiche di qualità compositivo-architettonica e tipologica, individuate dal PPE.;
- j) Il livello qualitativo architettonico e tecnologico degli interventi edilizi, esteso alle soluzioni per la migliore sostenibilità energetica.

Non costituiscono variante al PPE:

- contenuti scostamenti ai tracciati della viabilità veicolare pubblica e/o privata d'uso pubblico;
- modifiche al posizionamento dei fabbricati rappresentati nella Tav. 3.1 se realizzati all'interno della superficie del lotto edificabile;
- modifiche al posizionamento ed alla geometria delle aree destinate al parcheggio se conseguenti alla variazione di tracciato stradale;
- contenuti scostamenti del nuovo tracciato del rio Fracasso;
- contenute modifiche allo sviluppo e al tracciato dei percorsi ciclopeditoni.

TITOLO II

NORME URBANISTICO - EDILIZIE

ART. 6. LOTTI D'INTERVENTO

Il PPE prevede la suddivisione dell'intera area d'intervento in quattro lotti funzionali, così come identificati nelle tavole di progetto, di cui tre a destinazione residenziale e terziario-commerciale ed uno a destinazione interamente commerciale.

E' ammesso accorpare i singoli lotti a destinazione residenziale nell'ambito di un unico permesso di costruire senza che ciò costituisca variante al PPE.

Inoltre, qualora si renda funzionalmente e tecnicamente necessario, è consentita la realizzazione dei piani interrati dei lotti residenziali in un'unica soluzione con la presentazione di un unico permesso di costruire.

Ciascun permesso di costruire deve comprendere anche le sistemazioni esterne, le recinzioni, il sistema di accesso ai vari lotti, la definizione dei materiali e delle scelte cromatiche.

ART. 7. VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi negli elaborati di progetto contenuti nel "Fascicolo tavole grafiche" e nelle presenti norme costituenti il PPE.

Detti vincoli esprimono:

- la quantità edificabile complessiva;
- il numero massimo di piani realizzabili;
- l'individuazione degli spazi destinati a servizi pubblici;
- l'arretramento minimo dalle strade veicolari pubbliche e dai confini;
- le relazioni e connessioni funzionali con il contesto circostante.

I volumi edilizi dovranno essere contenuti all'interno dei limiti di edificabilità come indicati nelle tavole grafiche.

Gli adattamenti ai confini degli ambiti necessari per l'adeguamento alla reale consistenza dei terreni, purché non incidano sui confini del PPE e siano fatte salve le quantità edificabili previste, non comportano necessità di variante al Piano.

La progettazione degli edifici a destinazione residenziale dovrà prevedere solo fronti principali, ciò in relazione alla scelta tipologica del Piano stesso che rimanda l'edificazione alla tipologia a torre. In subordine alla tipologia a torre si ammette per i lotti 3 e 4 la formazione di una tipologia edilizia alternativa, come simulato nel rapporto ambientale allegato al presente progetto di PPE, purché la stessa garantisca la relazione tra gli spazi pubblici e privati, così come previsti dal PPE, nonché il mantenimento delle quantità di quelli destinati al verde privato, in quanto partecipanti alla definizione del valore di BTC assegnato all'area.

I dati contenuti nel progetto di PPE e relativi alle superfici, sono indicativi; in sede esecutiva saranno ritenute valide le risultanze dei rilievi da effettuarsi in loco in dipendenza delle indicazioni grafiche del Piano.

ART. 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

A) SUPERFICIE TERRITORIALE

Costituisce l'intera superficie del Piano, come indicata dal perimetro riportato sugli elaborati grafici. Comprende l'area destinata all'edificazione, alla viabilità, ai parcheggi e le aree a servizi.

B) SUPERFICIE FONDIARIA

fabbricati residenziali

La superficie fondiaria, pari a mq 15.030, è individuata nella Tav. 3.4 con perimetro in rosso. Essa è articolata in tre lotti fondiari (lotti 2, 3, 4), che a loro volta comprendono: i parcheggi privati ad uso pubblico con relativa la viabilità d'accesso, il verde privato, i percorsi ciclopeditoni per la connessione tra il PPE e le aree consolidate ad esse esterne verso ovest, il relativo verde d'arredo.

fabbricato commerciale

La superficie fondiaria, pari a mq 3.262, è individuata nella Tav. 3.4 con perimetro in blu. Essa comprende un lotto edificabile (lotto 1), i parcheggi privati anche ad uso pubblico, e la relativa viabilità d'accesso per il carico/scarico delle merci e gli spazi di relazione.

C) LOTTI ATTUATIVI

fabbricati residenziali

Il PPE individua tre lotti a prevalente destinazione residenziale. Ciascun lotto attuativo comprende: la superficie su cui è ammessa l'edificazione, la superficie privata a verde pertinenziale, gli eventuali cortili, i parcheggi interrati e i percorsi di relazione descritti alla voce precedente.

La formazione di parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89 dovrà avvenire in sottosuolo, ai piani interrati anche sottostanti le superfici impegnate da spazi ad uso pubblico, previa definizione con gli uffici comunali competenti tanto degli aspetti patrimoniali, quanto delle caratteristiche qualitative delle superfici interessate.

I dati relativi alla dimensione dei lotti riportati nel presente Piano sono puramente indicativi; in sede esecutiva del PPE, saranno ritenute valide le risultanze dei rilievi in situ da eseguire in dipendenza delle indicazioni grafiche del Piano Particolareggiato stesso.

fabbricato commerciale

Il PPE individua un solo lotto a destinazione esclusiva per il commercio, corrispondente al lotto fondiario.

D) LOTTI EDIFICABILI

All'interno dei lotti attuativi si individua, con apposito cartiglio grafico, il lotto edificabile la cui superficie consente, nei limiti del rapporto di copertura, la flessibilità di posizionamento dei fabbricati purché vengano garantite le migliori condizioni di soleggiamento, con riferimento particolare all'impiego di soluzioni energeticamente sostenibili, e per il contenimento della proiezione delle ombre.

E) RAPPORTO DI COPERTURA E SUPERFICIE COPERTA

Residenze

Il rapporto di copertura dei tre lotti a destinazione residenziale è stabilito nella misura del 60% rispetto alla dimensione complessiva del lotto edificabile.

Non rientrano nel conteggio della superficie coperta massima ammissibile il percorso/pergolato rappresentato nelle tavole di PPE e la superficie dei garage interrati, se risolta con copertura vegetale.

Commercio

La superficie coperta massima ammissibile del fabbricato ad esclusivo uso commerciale del lotto 1 corrisponde al lotto edificabile.

E) VOLUME, SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

Il PPE esprime in termini volumetrici l'edificazione ammessa, così come previsto dal PRG vigente. Al fine di determinare la trasposizione dei valori volumetrici in valori di superficie utile lorda, il PPE stabilisce i seguenti parametri riferiti all'altezza virtuale convenzionale dei fabbricati ammessi:

- destinazioni residenziali: 3 metri;
- destinazioni esclusivamente commerciali: 3 metri;
- destinazioni terziario commerciali all'interno di fabbricati residenziali: 3 metri.

E) DESTINAZIONI D'USO

Il progetto di PPE prevede l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali e terziario-commerciali, con il seguente riparto di volume.

Volumetria massima realizzabile totale	50.000 mc
Volumetria residenziale	min. 35.000 mc (*)
Volumetria commerciale, terziario, direzionale	max. 15.000 mc

(*) di cui minimo 15.000 mc destinati ad edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17, 18 DPR 380/01

Il suddetto riparto potrà essere suscettibile di variazione in sede di presentazione dei singoli permessi di costruire. La destinazione terziario-commerciale nel suo complesso non potrà essere maggiore di 15.000 mc, fermo restando il soddisfacimento degli standard di legge, che, qualora ammesso dalle norme vigenti, potrà essere monetizzato senza costituire variante al PPE.

F) NUMERO DEI PIANI E ALTEZZE

Il numero massimo dei piani fuori terra ammessi per l'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 26 delle NTA del PRG vigente, è pari a 15.

Il piano terreno degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale non potrà avere altezza netta inferiore a mt. 4.00 per consentire l'insediamento di attività commerciali e/o pubblici esercizi. In detto piano non è ammessa la formazione di unità abitative.

Nel caso in cui l'edificazione non preveda l'utilizzo del piano terreno per funzioni diverse da quella residenziale, esso dovrà essere risolto con la formazione di pilotis e/o spazi comuni.

L'altezza netta minima dei locali, ai sensi del D.M.5/7/1975, è stabilita in mt. 2,70 per i vani abitabili e mt. 2,40 per i vani accessori.

Si ammette la realizzazione di locali tecnici ed eventuali elementi di coronamento della copertura dei fabbricati in progetto senza che questi rientrino nel calcolo del numero dei piani ammessi.

Sono altresì ammessi piani aggiuntivi se realizzati conseguentemente ad incrementi ammessi dall'applicazione dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.

La sopravvenienza di nuove norme di legge in ordine alle altezze minime comporta automatico adeguamento dei limiti sopra indicati senza che ciò costituisca variante al presente PPE.

G) DISTANZE

Le distanze minime dei fabbricati in progetto dal ciglio stradale, dalle aree pubbliche, dal confine del PPE e dai fabbricati esistenti, sono definite nelle tavole grafiche. Ove non indicato, valgono i disposti del Codice Civile e della Strada e dell'art. 9 del DM 2/04/1968 n. 1444.

ART. 9. AREE LIBERE DAI FABBRICATI ALL'INTERNO DEI LOTTI ATTUATIVI

E' considerata libera l'area non occupata dai fabbricati. Il progetto di sistemazione delle aree libere dei lotti attuativi deve accompagnare il progetto edilizio vero e proprio ed l'agibilità dell'edificio potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste.

ART. 10. UNITARIETÀ PROGETTUALE

Il PPE è concepito in maniera unitaria, quale progetto urbanistico ed edilizio tendente ad alti livelli di qualità compositiva-architettonica, paesaggistica, energetica.

Ogni successivo sviluppo progettuale, a scala edilizia, deve uniformarsi a tale livello qualitativo, preservando l'unitarietà tra progetto urbanistico e progetto edilizio.

L'attuazione delle previsioni del PPE dovrà essere guidata da una progettazione delle architetture tale da non costituire necessariamente un unicum edilizio sotto il profilo formale-compositivo.

Potrà essere privilegiata una soluzione complessiva aperta alla molteplicità delle soluzioni architettoniche anche mediante l'eventuale ricorso a forme concorsuali che potranno essere direttamente promosse dagli operatori, dando ampio spazio ai giovani progettisti.

La progettazione edilizia degli interventi previsti dal PPE è subordinata alla preventiva approvazione della Commissione Locale per il Paesaggio.

A titolo esemplificativo della qualità compositivo-architettonica e tipologica che il PPE intende perseguire, i documenti del PPE riportano alcune immagini di progetti rappresentativi del livello progettuale a cui gli interventi edilizi ammessi dovranno tendere.

ART. 11. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Tra le attrezzature previste dall'art. 21 punto 1.2) L.R. 56/77, il PPE individua, come prescritto dallo strumento urbanistico generale, aree di interesse collettivo da destinare a spazio pubblico di relazione, percorsi pedonali e ciclabili e parcheggi pubblici e/o privati d'uso pubblico.

Le aree per tali attrezzature sono indicate nelle tavole di progetto e descritte nelle presenti norme.

Le sagome e le quantità riportate nelle tavole di Piano sono indicative. In fase esecutiva gli spazi pubblici potranno assumere diversa configurazione, nel rispetto degli standard edilizi e delle relazioni funzionali richieste dal PRG, senza che ciò costituisca variante al PPE medesimo.

Il PPE articola gli spazi pubblici come segue:

- spazi di relazione;
- verde di connessione ambientale e verde attrezzato;
- parcheggi pubblici;
- percorsi ciclopedonali;
- nuovo alveo del rio Fracasso;
- viabilità pubblica e privata d'uso pubblico

ART. 12. VIABILITA' E SOTTOSERVIZI

Il progetto di PPE prevede la realizzazione di una nuova viabilità a doppio senso di marcia, che, attraverso una doppia rotatoria, si innesta da via Raffaello Sanzio per distribuire i flussi di traffico verso il fabbricato a destinazione commerciale e consentire l'accesso ai lotti residenziali di progetto. Tale secondo tratto potrà essere tanto di esclusiva proprietà privata, quanto di proprietà privata ad uso pubblico e pertanto regolato da specifico atto.

Inoltre, il PPE introduce la previsione in forma indicativa (indicata a tratteggio sulle tavole di Piano) di una viabilità futura che si diparte dalla rotatoria più piccola per connettersi sulla via Santa Cristina oltre l'ospedale, transitando davanti alla Cascina Bordina.

Al PPE sono allegati gli schemi progettuali delle opere di urbanizzazione e delle reti dei sottoservizi necessari a garantire il soddisfacimento del fabbisogno richiesto dal nuovo insediamento.

Le caratteristiche e gli schemi dei servizi a rete, riportati nelle tavole grafiche del presente Piano, hanno valore di massima e saranno meglio dettagliate con la redazione dei progetti esecutivi.

L'intervento edilizio dovrà essere connesso alla rete di teleriscaldamento, o in alternativa adottare soluzioni più performanti, e dovrà essere predisposto per il collegamento alla rete cittadina di connettività (fonia, dati, immagini, ecc.) in banda ultralarga su fibra ottica, mediante realizzazione di adeguata canalizzazione di ingresso nell'edificio e in colonna montante di distribuzione interna alle singole unità componenti.

ART. 13. PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Il progetto di PPE prevede l'insediamento sul lotto 1 di un fabbricato a destinazione commerciale, che determina un fabbisogno di aree a parcheggio pubblico che dovranno essere collocate sull'area frontestante il fabbricato tra esso e il lotto n. 2 a destinazione residenziale. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 21, 1° comma, n. 3, della L.R. 56/77 e s.m.i., all'atto della presentazione delle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere effettuate le verifiche previste dalle norme in materia commerciale in merito al reperimento dei parcheggi pubblici e privati. E' consentito reperire i parcheggi pubblici e/o privati sia in sottosuolo che in struttura.

I parcheggi ubicati sulle aree frontestanti gli edifici a prevalente destinazione residenziale, potranno essere tanto di esclusiva proprietà privata, quanto di proprietà privata ad uso pubblico e pertanto regolati da specifici atti.

Ai sensi dell'art. 58 delle NTA del PRG vigente e della "*Legge Tognoli*" (122/1988), l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale e/o terziaria è subordinata alla disponibilità di superfici destinate a parcheggio privato, calcolate secondo le quantità previste all'articolo stesso in funzione della destinazione d'uso, le quali dovranno essere prevalentemente localizzate al piano interrato degli edifici residenziali.

Gli stalli dei parcheggi di superficie, indipendentemente dal titolo di proprietà e dalle funzioni alle quali sono collegati, dovranno essere realizzati facendo ricorso alla tecnica del "prato armato" secondo le specifiche tecniche normalmente utilizzate dai produttori di tali materiali e dovranno essere corredati da specifico impianto di irrigazione atto a garantire la permanente manutenzione della superficie erbosa.

I parcheggi, siano essi pubblici, privati o privati ad uso pubblico devono essere alberati con essenze d'alto fusto in piena terra e adeguatamente protette nei confronti delle auto in sosta.

ART. 14. L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE- COMMERCIALE

I fabbricati residenziali

Nel definire la scala edilizia dei manufatti costituenti il PPE, si dovrà prestare particolare attenzione ai seguenti elementi:

- garantire l'accessibilità allo spazio pubblico adibito a verde attrezzato attraverso rampe inclinate ai sensi della normativa vigente;
- definire l'articolazione dei volumi in progetto in modo da garantire, in accordo con i requisiti richiesti dal PPE, un buon grado di permeabilità dell'area in oggetto. Tale processo ha come obiettivo il minor uso del suolo, definendo prevalente lo spazio aperto su quello costruito. A tal fine la tipologia costruttiva sarà del tipo a Torre. In coerenza con quanto previsto al precedente art. 7, si ammette, per i lotti 3 e 4, in subordine alla tipologia a torre, la formazione di un tipologia edilizia alternativa, anche mediante l'accorpamento dei due lotti. L'adozione di tale soluzione alternativa supera la definizione di cui all'art. 8 lett. D), purché venga garantita la relazione tra gli spazi pubblici e privati, così come previsti dal PPE, nonché il mantenimento delle quantità di quelli destinati al verde privato, in quanto partecipanti alla definizione del valore di BTC assegnato all'area.
- prevedere soluzioni in grado di mitigare l'irraggiamento termico dovuto al surriscaldamento delle coperture piane, come ad esempio l'adozione di soluzioni vegetali per le coperture dei nuovi fabbricati riconducibili alla pratica dei tetti verdi o giardini pensili;
- nel caso in cui le condizioni di sicurezza e di funzionalità rendano necessaria la realizzazione di recinzioni, queste dovranno essere caratterizzate da un'unica tipologia, per disegno e materiale;
- prevedere soluzioni tecnologiche in grado di soddisfare le prestazioni richieste nelle presenti norme;
- porre attenzione al rapporto con l'avifauna, in relazione alle possibili interferenze del costruito. A tal fine si ritiene opportuno indicare come riferimento per l'edificazione e la gestione delle aree, le linee guida "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" redatte da Hans Schmid, Petra Waldburger & Daniela Heynen e pubblicate a cura della Stazione ornitologica svizzera di Sempach nel 2008 e alcuni accorgimenti che potrebbero essere messi in atto per attenuare l'impatto del costruito con l'avifauna.
 - Ridurre la trasparenza e l'effetto specchio
 - Utilizzare vetri colorati
 - Prevedere superfici inclinate e bombate
 - Utilizzare reticoli esterni e inseriti nella vetrocamera, brise soleil, grate e gelosie
 - Prevedere facciate e costruzioni in elementi metallici
 - Abbassare le tapparelle o utilizzare almeno luce focalizzata sul piano di lavoro.
 - Nelle ore notturne dei periodi migratori abbassare o spegnere le luci a un'ora stabilita.
 - Sistemare le piante di grandi dimensioni lontano dalle vetrate mentre rinverdimenti di facciate posti direttamente contro l'edificio sono una buona soluzione.
- prevedere prestazioni energetico-bioclimatiche dell'involucro edilizio tali da consentire:
 - l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche ed ambientali dell'involucro edilizio e dell'ambiente costruito e del sistema edificio-impianto;
 - il miglioramento dell'efficienza energetica del sistema edificio-impianti;
 - l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
 - il contenimento dei consumi idrici;
 - l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed eco-compatibili;
 - lo smorzamento calibrato e lo sfasamento controllato dell'onda termica;
 - il controllo igrometrico dell'aria indoor e il ricambio controllato dei volumi d'aria necessari;

Il fabbricato commerciale

L'edificio specialistico, ubicato in prossimità della via R. Sanzio, è destinato esclusivamente alle funzioni commerciali. Dovrà essere risolto in un'unica soluzione compositiva architettonica coerente con le caratteristiche formali dei fabbricati ad uso residenziale.

La copertura dovrà essere piana, utile ad ospitare l'eventuale quota di parcheggio al fine del soddisfacimento degli standard di legge.

La presenza di elementi riconducibili agli impianti tecnologici dovrà essere opportunamente mascherata. Gli impianti tecnologici esterni, se installati in copertura, dovranno essere adeguatamente silenziati onde evitare di determinare forme di inquinamento acustico.

Stante la configurazione dell'impianto del PPE si prescrive che l'edificio, per la parte in elevazione fuori terra, non sia trattato con individuazione di fronti principali e secondari, tranne per il fronte verso ovest ove il presente progetto prevede l'area di carico e scarico merci.

L'eventuale parziale utilizzo di pertinenze private ad uso stoccaggio di materiali dovrà essere mascherato alla vista ricorrendo a soluzioni permanenti, fisiche e/o vegetali, e non potrà essere ubicato sul fronte della via R. Sanzio o in corrispondenza della rotatoria prevista per l'intersezione con la medesima via. Ovvero tali funzioni di servizio dovranno essere collocate sul fronte ad ovest in corrispondenza della viabilità individuata nelle tavole di PPE dedicata al carico/scarico delle merci con provenienza dalla via Sanzio.

A seconda della tipologia edilizia prescelta l'edificio potrà essere realizzato su più piani. Al computo dei piani e della volumetria non concorre l'eventuale piano terreno se adibito completamente a parcheggio.

Il tetto dell'edificio, qualora non utilizzato a parcheggio, dovrà essere trattato con superficie a verde per una porzione non inferiore al 50% della superficie calpestabile al netto delle porzioni utilizzate per alloggiamento impiantistico.

Il progetto del fabbricato dovrà contenere soluzioni volte alla sostenibilità ecologica e alla salubrità dei materiali impiegati; si suggerisce l'impiego di nuovi sistemi costruttivi, anche in prefabbricazione, utili a ridurre sia l'impatto ambientale dell'edificio durante il suo esercizio, sia i consumi energetici nella fase di costruzione.

ART. 15. SUCCESSIONE DEGLI INTERVENTI

In considerazione dell'assetto planimetrico dell'intero insediamento, ed al fine di garantire la corretta funzionalità dei lotti insediativi, l'attuazione degli stessi, se non prevista in unica soluzione, dovrà preferibilmente osservare la seguente successione cronologica delle fasi costruttive degli interventi previsti e compresi nelle superfici fondiari individuate dal Piano: lotto 1 (commerciale) lotto 2; lotto 3; lotto 4 (residenziali).

La diversa successione degli interventi è ammessa a condizione che vengano realizzati i tratti di viabilità pubblica o privata d'uso pubblico di stretta competenza della superficie fondiaria interessata, fino all'intersezione principale con la via Raffaello Sanzio. E' comunque ammesso accorpate singoli lotti, a prescindere dalla loro destinazione, purché venga rispettata la condizione per la realizzazione della viabilità fino alla via Sanzio.

ART. 16. IL CANTIERE

In considerazione dell'intervento ambientale finanziato nell'ambito del programma regionale Corona Verde2 di prossima realizzazione e della sua particolare vicinanza con gli interventi edilizi

del PPE, questi ultimi dovranno essere valutati ed eseguiti con particolare attenzione onde evitare forme di compromissione con le realizzazioni ambientali che potranno essere state già realizzate nell'ambito delle procedure di detto intervento.

In relazione alla prossimità delle aree residenziali consolidate, si prescrive che in fase attuativa degli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alle emissioni sonore e di polveri derivanti.

ART. 17. GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire alla luce della disciplina vigente al momento del ritiro dei titoli abilitativi per l'attuazione dei singoli interventi.

ART. 18. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, dovranno essere individuate le aree ecologiche, il cui dimensionamento sarà ricavato in base al numero di abitanti insediabili, facendo riferimento al calcolo della capacità insediativa ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PRG. vigente.

In base alle indicazioni fornite dal gestore del servizio sarà determinata la tipologia ed il numero dei cassonetti corrispondenti, e di conseguenza le dimensioni dell'area all'interno della quale dovranno essere ubicati.

Si rimanda alla fase esecutiva un'eventuale maggiore definizione progettuale di tali aree, in quanto commisurate agli effettivi dati progettuali riportati nelle singole pratiche edilizie di ciascun lotto edificatorio.

In sede attuativa dovrà essere cercata la più stretta integrazione con il Consorzio e la Società di gestione dei rifiuti, tenendo conto dei "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", di cui alla DGR 1° marzo 2010, n° 32-13426.

ART. 19. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'attuazione degli interventi edilizi, pubblici e privati, previsti nel presente PPE, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali è subordinata al rispetto dei disposti della L. 13 del 9/1/89, del D.M. 236 del 14/6/89, della L. 118 del 30/3/71, del DPR 384 del 27/4/78, anche in attuazione dell'art. 32 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 20. GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE

Alla luce di quanto previsto nelle NTA del PRG vigente, al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'intervento in oggetto, dovrà essere determinato il volume minimo d'invaso, al fine di contenere gli apporti rilasciati nel corpo recettore, dovranno essere seguite le modalità previste per il trattamento delle acque di prima pioggia.

La rete di smaltimento delle acque bianche dovrà essere costituita da un sistema di vasche di accumulo e drenanti in modo da convogliare le acque provenienti dalle precipitazioni meteoriche ricadenti sull'area in oggetto nel sottosuolo. In caso di portate in ingresso nel sistema di dispersione eccedenti rispetto alla capacità di smaltimento del terreno il sistema deve essere in grado di accumulare gli eccessi e di disperderli successivamente.

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte ed utilizzate per impieghi che ammettano una classe di qualità dell'acqua non potabile. Qualora le acque provengano da dilavamento di aree esterne destinate ad attività produttive e loro pertinenze quali piazzali, zone di manovra ecc..., dovranno essere preliminarmente trattate.

Il 50% dei consumi di acqua potrebbe essere soddisfatto con acqua non potabile ritenuta idonea per l'impiego negli scarichi dei bagni, per le lavatrici e per l'uso irriguo.

ART. 21. PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Sotto il profilo energetico, il presente Piano, in armonia con le normative vigenti e, in particolare, in riferimento al D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R. 13/2007, si prefigge - nel miglior rapporto tra benefici e costi globali di costruzione, manutenzione e gestione - i seguenti obiettivi:

- un utilizzo razionale dell'energia;
- l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.
- la realizzazione dei fabbricati ad uso residenziale aventi caratteristiche di sostenibilità attraverso il raggiungimento della classe energetica "A". A tal fine dovranno rispondere alle caratteristiche della qualificazione Ecoenergy, come definita dallo "*Strumento integrativo al Regolamento Edilizio in materia di Ecoefficienza del costruito e sostenibilità ambientale*", approvato con DCC n° 7 del 29.01.2009.

ART. 22. CAPACITA' BIOLOGICA TERRITORIALE (BTC)

Il PRG vigente definisce specifici valori di BTC ad ambiti territoriali subordinati a forme di trasformazione urbanistica. Il valore di BTC assegnato all'intero ambito territoriale "*Bordina*", composto da aree appartenenti ai settori del parco metropolitano di Tangenziale Verde e dalla zona Ht6 medesima è pari a 2,5 Mcal/mq/anno. Il presente PPE partecipa a tale valore assegnando all'ambito in esso compreso un parametro di BTC pari a 1,77 Mcal/mq/anno, che dovrà essere conseguito nel rispetto delle caratteristiche contenute nelle TAVV. 3.5A e 3.5B, nonché di quanto illustrato nello specifico documento del Rapporto Ambientale e delle specifiche tavole del PPE.

ART. 23. IMPIANTO DEL VERDE

In attuazione del valore di BTC assegnato dal PPE, si definiscono le caratteristiche del verde pubblico e privato previsti.

Le aree verdi pubbliche sono destinate alla formazione di zone per il riposo, la sosta, il gioco, la compatibilità ambientale degli interventi e la connessione con il sistema paesaggistico degli ambiti costituenti il parco fluviale del PO e di *Tangenziale Verde*. Le superfici comprese in tali aree dovranno essere realizzate in piena terra, inerbite e piantumate con alberi di alto e medio fusto (1° e 2° grandezza) e specie arbustive.

Le aree destinate al verde, comprese nella superficie fondiaria dei lotti residenziali, potranno essere realizzate su soletta, nel caso in cui la superficie sottostante venga impegnata dalla realizzazione dei garage privati. In tal caso la superficie dovrà avere spessori di terra minimi compresi tra 40 e 50 cm. essere inerbita, piantumata con alberature di 3° grandezza e/o con arbusti e dovrà essere servita da adeguato impianto di irrigazione.

Alberature

La posizione delle alberature riportata nelle tavole di Piano è indicativa, l'esatto dimensionamento e posizionamento delle essenze dovrà essere oggetto di specifico progetto paesaggistico.

Le specie arboree da impiegare saranno scelte tra: *Acer campetstris*, *Carpinus betulus*, *fraxinus excelsior*, *Tilia cordata*, *Polus nigra*, *Populus italica*, *Salix alba*, *Prunus avium*, *Corylus avellana*, *Biancospino*, *Cornus mas*, *Ligustrum vulgare*, ecc.

I filari alberati dovranno essere costituiti da specie tali da formare quinte ambientali continue, quali: il Pioppo Cipressino (*Populus nigra italica*) il Carpino (*Carpinus betulus Pyramidalis*) e altre similari.

All'interno dell'area delimitata dal PPE non è ammessa la piantagione di conifere.

Si rimanda alle specifiche tavole di PPE per quanto attiene sesto d'impianto, dimensioni delle essenze e la più dettagliata descrizione delle stesse.

Le alberature e le specie arbustive, di arredo alla viabilità ed agli spazi verdi, devono essere poste in atto contestualmente alla realizzazione delle opere, sulla base di specifico progetto botanico redatto da tecnico abilitato.

Di seguito si riportano le linee di indirizzo che dovranno essere seguite nell'ambito della progettazione esecutiva delle diverse tipologie di verde:

Parco pubblico con contenuti naturalistici

Sotto il profilo della composizione botanica delle specie, arboree e arbustive, il neoecosistema in progetto prevede la piantagione di alberi con circonferenza media 10 – 12 cm con un sesto di impianto regolare di 4 m x 4 m e una densità pari al 75%. Le specie da adottare sono tutte autoctone e planiziali tra cui spiccano *Fraxinus excelsior*, *Populus alba*, *Quercus robur*, *Capinus betulus*, *Acer campestre*. Lo spazio tra le piante è occupato da un inerbimento spontaneo controllato da macchine trincia erba.

Dopo un periodo approssimativamente ventennale, le essenze saranno in grado di crescere autonomamente e dar quindi sviluppo ad un bosco vero e proprio, rispondente alle caratteristiche vegetative del sistema paesaggistico planiziale padano dell'alta pianura. Tale mosaico eco sistemico si svilupperà nel tempo attraverso i processi di accrescimento di diverse specie botaniche che ne determineranno composizione e tessitura.

Macchie e corridoi ambientali attrezzati

Esse svolgono la funzione principale di rendere compatibile dal punto di vista ambientale la realizzazione di viabilità e parcheggi in un prevalente dominio della vegetazione, oltre alle ulteriori funzioni di:

- a) separazione tra paesaggi non compatibili o tra zone urbanistiche a diverso trattamento;
- b) barriere ecologiche per il contenimento di rumore e polveri ecc. ma anche per la creazione di nuclei vegetazionali di particolare interesse botanico.

Si suggerisce l'impiego di alberature (autoctone) delle tre grandezze, opportunamente composte per l'effetto naturalistico, che preveda l'impiego di esemplari vegetali a pronto effetto e l'adozione del criterio del pre-verdissement, in modo da arrivare, una volta realizzati gli edifici, a una situazione già ambientalmente accettabile. E' altresì opportuno strutturare l'orizzonte basso con siepi e cespugli.

Viale alberato

Riguarda la formazione di un tratto dell'asse aulico di connessione tra la Cascina Bordina e le aree di Tangenziale Verde che si snodano a ovest del territorio comunale.

Verrà formato a duplice filare, quale neoecosistema lineare avente specifica funzione di aumentare la connettività e la circuitazione degli ecosistemi a macchia (bosco naturaliforme) e/o a corridoio (fasce a parco, zone arborate associate alle infrastrutture).

E' previsto un doppio filare di pioppi e cipressi lungo il lato che separa il percorso ciclopedonale dalla nuova edificazione residenziale del PPE. Le alberature saranno a sesto di impianto molto fitto e su assi tra loro alternati per consentire la formazione di una quinta che, oltre ad isolare visivamente la presenza del complesso ospedaliero prossimo all'intervento di PPE, contribuisce alla formazione dello scenario di fondo delle visuali prospettiche studiate nel progetto di riqualificazione paesaggistico-ambientale di Corona Verde2, in ambito Bordina.

Spazi verdi interclusi dalla viabilità

Riguardano le rotatorie e aiole spartitraffico di raccordo stradale per le quali è prevista la formazione

del prato associata o sostituita da specie vegetali tappezzanti in composizione.

Sistemi a medio sussidio di energia

In considerazione della impermeabilizzazione del suolo richiesta dalle tipologie insediative e/o dal sistema dell'accessibilità (strade e parcheggi) si rendono necessari interventi di mitigazione della raccolta delle acque superficiali e di riduzione della risposta energetica (riscaldamento) delle superfici mineralizzate.

Parcheggi drenanti arborati

Si inseriscono nel complesso degli interventi del verde, contribuendo all'innalzamento della qualità ambientale dell'area. Dovranno essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

a) pavimentazioni drenanti realizzate con la tipologia del prato armato almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli. L'uso di questa tipologia costruttiva consente di rendere permeabile il 50% circa delle superfici destinate ai parcheggi, comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento;

b) formazione in piena terra di alberature a sesto regolarizzato di una pianta ogni 5 mt, con piantagione di specie di 2° grandezza in modo da costituire – a regime – una copertura arborea pressoché continua sugli spazi di stazionamento. La dimensione del sesto di impianto delle alberature è ottenibile riservando almeno m. 1,50 per la messa in buca delle piante, il loro tutoraggio e la formazione di cerchiatura di protezione del fusto all'interno della pavimentazione drenante continua.

Il mantenimento e lo sviluppo dell'apparato arboreo, nelle suddette condizioni limite, impone di sussidiare la piantagione con specifico impianto di irrigazione puntuale finalizzato sia all'attecchimento che alla gestione dell'umidità del terreno, ordinariamente alimentato dall'acqua piovana per la presenza della pavimentazione drenante, nei periodi siccitosi. Si suggerisce la creazione di un sistema di irrigazione automatica gestita da sonde di rilevazione dell'umidità.

Giardino pensile (tetto verde)

La creazione di questo particolare ecotopo è di rilevante importanza sia per il bilancio energetico, sia per la mitigazione dell'irraggiamento termico locale dovuto al surriscaldamento di coperture piane, sia infine per estendere la continuità del trattamento verde dalle macchie boschive, a parco

o a giardino all'interno dei complessi edilizi e delle loro aree di pertinenza anche su diversi orizzonti.

Per la finalità primaria di contenuto ecologico (assorbimento dell'energia solare incidente e biopotenzialità delle specifiche biocenosi utilizzate) si suggerisce l'adozione di tecniche di comune produzione:

- impiego di terre selezionate per colture ridotte (da 10 a 40 cm);
- supporto in preformati modulari di polistirolo improntato per riserva d'acqua (falda);
- vegetazione erbacea a bassa irrigazione (es. *Sedum* in varietà);
- impianto di irrigazione di soccorso per la fase di radicamento delle piantine e durante i periodi particolarmente siccitosi.

Nel caso invece di formazione di giardino pensile ornamentale e/o strutturato per la fruizione singola o collettiva, il sistema dianzi descritto deve essere integrato con impianto di irrigazione diffuso ad ala gocciante, incremento localizzato di terra vegetale e fornitura in opera di specie floristiche e arbustive da giardino. Nel caso di piantagione puntuale di alberetti di 3° grandezza, adatti per giardini pensili, è opportuno ausiliare il tutoraggio con tendicavi e incrementare lo strato terroso fino ad almeno 30-40 cm.

Percorsi non drenanti con alberature a filare in buca.

Riguarda il verde di arredo del profilo degli edifici e delle strade da realizzare nell'ambito di pavimentazioni continue non drenanti con la piantagione di specie ornamentali in fioritura di 2° e 3° grandezza.

In ogni caso il verde ornamentale dei fabbricati migliora la connettività della rete arborea minuta e, anche se marginalmente, il grado di biopotenzialità della tessera interessata.

Le piante saranno del tipo "a pronto effetto" da sistemare in buche dell'ampiezza min. di m. 1,50/2,00x1,50/2,00 con l'addizione di terra agraria opportunamente concimata sul piano basale, tutorate e, ove necessario, protette con sussidi metallici. Anche in questo caso è opportuna la realizzazione di impianto di irrigazione di soccorso.

Gestione e manutenzione delle aree verdi

Le aree verdi dovranno essere progettate in fase esecutiva in modo da limitare il più possibile la frequenza e il costo degli interventi manutentivi. La medesima fase esecutiva dovrà assicurare l'impiego di adeguate forme di irrigazione, anche ricorrendo all'impiego delle acque piovane opportunamente trattate, al fine di consentire l'attecchimento delle specie messe a dimora nella fase d'impianto e per la corretta forma gestionale/manutentiva delle stesse nelle successive fasi di sviluppo.

Tra le differenti forme di gestione del verde pubblico sarà privilegiato il ricorso a convenzioni con soggetti terzi già operanti sul territorio quali aziende agricole o attività florovivaistiche, o attraverso particolari forme di sostegno al disagio sociale rientranti nella programmazione di settore dell'Amministrazione comunale.

ART. 24. CLIMA ACUSTICO

Con riferimento alla quantità ed qualità delle emissioni derivanti dalla trasformazione urbanistica dell'area di PPE, si prescrivono le seguenti azioni volte a limitare le emissioni in atmosfera:

- divieto di installazione di singole caldaie/caldaiette a servizio dei singoli edifici/appartamenti e obbligo di allaccio alla rete del teleriscaldamento;

- utilizzazione di asfalti che limitino l'emissione di polveri e definizione di sistemi di recupero acque piovane per il lavaggio delle strade;
- obbligo di porre in atto tutte le azioni necessarie in fase di cantiere al fine di limitare le emissioni di polveri nonché attivazione di un sistema di monitoraggio delle stesse;
- utilizzo di asfalti specifici che limitino il rilascio di particolato e le emissioni di rumore, quale il conglomerato bituminoso silente, foto catalitico.

ART. 25. MODALITÀ ATTUATIVE

Poiché il progetto di PPE prevede l'articolazione in più lotti, l'attuazione degli interventi avverrà in fasi successive, nell'ambito del corso di validità del Piano.

I singoli interventi dovranno essere coordinati in modo da garantire l'accesso in sicurezza ai singoli lotti attraverso viabilità pubblica e/o privata e l'allacciamento a tutte le reti infrastrutturali previste in progetto con garanzia della loro piena funzionalità. Ad ogni lotto è inoltre attribuita la realizzazione di una quota parte di verde privato e degli accessi al verde pubblico.

L'intervento si attua mediante procedura diretta.

Il primo permesso di costruire dovrà essere preceduto dalla sottoscrizione di un accordo/convenzione tra il Comune ed i soggetti attuatori che definisca il cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, al fine di garantire ai lotti edificatori le necessarie infrastrutturazioni.

Il suddetto accordo dovrà inoltre definire la quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti alla luce del confronto, ai sensi dell'art. 3 della legge 28/1/77 n. 10 e dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, tra il valore tabellare vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi e l'effettivo costo delle opere di urbanizzazione dedotte dal quadro economico allegato al progetto definitivo delle stesse, nonché le altre eventuali determinazioni in merito all'attuazione dell'intervento stesso.

ART. 26. PROGRAMMA DI MONITORAGGIO

Nell'ambito della procedura di VAS, il monitoraggio, così come disciplinato dall'art. 18 del D. Lgs. 4/2008, assicura il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, in modo da individuare tempestivamente eventuali impatti negativi imprevisti e definire le opportune misure correttive da adottare.

Per quanto concerne la temporalizzazione delle attività di monitoraggio legate alla cadenza con la quale effettuare il controllo del dato o dell'informazione, è stato previsto l'utilizzo di un sistema che tenga conto della fase attuativa degli interventi del Piano e delle relative modalità di attivazione.

L'attività di monitoraggio dovrà essere effettuata secondo gli indicatori individuati nel Rapporto Ambientale, si riportano di seguito e con le modalità in esso previste.

Set di indicatori individuati nel Rapporto Ambientale

- Indicatore 1: BTC (Capacità Biologica Territoriale)
- Indicatore 2: Permeabilità del suolo
- Indicatore 3: Sostenibilità energetica degli edifici
- Indicatore 4: Sviluppo piste ciclabili
- Indicatore 5: Impatto del cantiere
- Indicatore 6: Accessibilità delle aree di verde pubblico e dei servizi locali

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI DEL P.P.E. PER DESTINAZIONE D' USO

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.	49.682	100%
--------------------------------	-----	--------	------

SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.	18.292	
Lotto 1	Mq.	3.262	
Lotto 2	Mq.	5.018	
Lotto 3	Mq.	5.106	
Lotto 4	Mq.	4.906	
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.	18.292	38,8%

SUPERFICIE PER SERVIZI			
Parcheggi pubblici/di uso pubblico	Mq.		
Ppu1	Mq.	2.934	
Ppr1	Mq.	913	
Ppr2	Mq.	608	
Ppr3	Mq.	2.360	
Ppr4	Mq.	325	
Totale parcheggi	Mq.	7.200	14,5%
Verde Pubblico	Mq.		
Vpu1	Mq.	11.023	
Vpu2	Mq.	3.921	
Vpu3	Mq.	3.617	
Vpu4	Mq.	774	
Vpu5	Mq.	1.637	
Vpu6	Mq.	839	
Vpu7	Mq.	990	
Totale Verde	Mq.	22.801	45,9%
TOTALE SUPERFICIE PER SERVIZI	Mq.	30.001	60,4%

SUPERFICIE PER VIABILITA'			
Viabilità pubblica	Mq.	2.529	
Viabilità privata di uso pubblico	Mq.	2.297	
TOTALE SUPERFICIE PER VIABILITA'	Mq.	4.826	9,7%

SUPERFICIE PER OPERE IDRAULICHE	Mq.	3126	
--	-----	------	--