

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica -
Area compresa tra Corso Francia, Via Cefalonia, Via Isonzo e Via Piave
in variante a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 15/11/2007

Progetto:

Arch. Massimiliano Mantovani Zangarini

Studi Topografici:

Geom. Roberto Palma, Geom. Gianfranco Remolif

Studi Geologici ed idrogeologici:

Dott. Paolo Viglietti

Studio:

Massimiliano Mantovani Zangarini architetti

Via Belfiore n. 13 - 10093 Collegno (TO)

tel.- fax: 011 4159472

mail: studiomantovaniarch@libero.it



Assetto viario e spazi pubblici:

Settore Urbanistica e Ambiente

Settore LL.PP.

Studio Arch. Mantovani Zangarini

Supervisione tecnica:

Settore Urbanistica e Ambiente

Coordinatore e Responsabile del Procedimento:

Dirigente Settore Urbanistica e Ambiente

Segretario Generale

Dott. Angelo Tomarchio

Assessore alla pianificazione territoriale e
innovazione urbana

Barbara Martina

Il Sindaco

Francesco Casciano

2 - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

AGG. OTTOBRE 2018

Indice

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE	2
Art. 1 – Validità e modalità di attuazione del Piano Particolareggiato. (con allegata la tabella riassuntiva dei contenuti dimensionali del comparto di attuazione del P.P.).....	2
Art. 2 - Contenuti progettuali del Piano Particolareggiato.....	4
Art. 3 - Tipi di interventi ammessi	4
Art. 4 - Destinazioni d'uso ammesse.	4
Art. 5 – Attuazione dei Comparti e delle <i>Unità Minime di Intervento (U.M.I.)</i>	4
Art. 6 – Asservimento di aree ad uso pubblico.	7
Art. 7 – Superfici lorde di pavimento, profili in pianta ed in alzato.	7
Art. 8 - Fronti delle costruzioni.....	9
Art. 9 - Balconi, terrazzi, logge.....	9
Art. 10 - Tetti e coperture.....	9
Art. 11 - Porticati	10
Art. 12 - Recinzioni.....	10
Art. 13 - Sistema raccolta rifiuti differenziata	10
Art. 14 - Arredi urbani.	10
Art. 15 - Prestazione energetica degli edifici.	11
Art. 16 - Norme di tutela del paesaggio e dell'ambiente.	11
Art. 17 - Aspetti edilizi ai fini del rilascio di permessi e/o autorizzazioni.	12
Art. 18 - Varianti al Piano in fase di attuazione.....	12
Art. 19 - Coordinamento con gli altri strumenti di pianificazione comunali e sovracomunali.....	13

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Validità e modalità di attuazione del Piano Particolareggiato (con allegata la tabella riassuntiva dei contenuti dimensionali del comparto di attuazione del P.P.).

Premessa

Le norme di attuazione delegate a regolare il completamento del comparto urbano soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica si alimentano di un ulteriore approccio progettuale delegando l'iniziativa allo sviluppo di un processo di variante allo strumento urbanistico adottato. Tale condizione si misura con prerogative di organizzazione normativa che prende spunto dalle regole del processo urbanistico posto in origine e che così detta:

- Il Piano Particolareggiato del comparto urbano di via Cefalonia, via Piave e via Isonzo, ha validità decennale.

La sua attuazione avverrà per comparti di intervento secondo le modalità e le procedure disciplinate dall'art. 46 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56.

I dati quantitativi dei singoli Comparti di intervento sono specificati nella allegata tabella riassuntiva, (Tabella n.10).

Ognuno dei Comparti di intervento individuati nelle cartografie del Piano, comprende le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree per servizi – dimensionate sul fondamento del Piano Regolatore Generale – occorrenti in relazione agli edifici dei quali è prevista la realizzazione del comparto totale.

Ciascun Comparto di intervento si articola in *Unità Minime di Intervento* (U.M.I.), esse pure individuate nelle cartografie del piano, che comprendono gli edifici oggetto di singole richiesta di Permessi di Costruire. Le U.M.I. di maggiori dimensioni possono essere divise in "sottounità di intervento" richiedendo distinti Permessi di Costruire (per ogni sottounità) presentando un progetto unitario per l'intera U.M.I.

TABELLA N. 10 – DATI QUANTITATIVI DEI SINGOLI COMPARTI *in variante*.

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE (COMPARTO) MQ	(3) AREE A SERVIZI RICHIESTE IN DISMISSIONE AI SENSI DELL'ART. 12 DELLE NTA (VEDI TAB.1a)	(4) NUMERO PIANI	(5) SLP MAX REALIZZABILE (U.M.I.)	(6) VERIFICA STANDARDS (PARCHEGGIO = 0,35 x SLP MAX REALIZZABILE)
A	COMMERCIO/TERZIARIO 1.777,92	16.406,13	5, 8	A1 = 6.841,33	2.394,47
	RESIDENZA 15.111,08		5, 8	A2 = 5.900,97	2.065,34
	TOTALE 16.889,00		8	A3 = 2.464,53	862,59
			6	A4 = 1.682,17	588,76
B	RESIDENZA 1.051,90	1.195,20	5	B1 = 1.051,90	368,17
C	COMMERCIO 404,74	886,91	2	C1 = 873,60	305,76
	RESIDENZA 468,86				
	TOTALE 873,60				
D	COMMERCIO 293,26	2.085,47	5	D1 =1.834,30	642,01
	RESIDENZA 1.541,04				
	TOTALE 1.834,30				
E	COMMERCIO 405,87	3.479,09	5	E1 =3.246,00	1.136,10
	RESIDENZA 2.840,87				
	TOTALE 3.246,00				
TOTALE	23.894,80	24.052,80		23.894,80	8.363,18

Art. 2 - Contenuti progettuali del Piano Particolareggiato.

Gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato individuano le caratteristiche planovolumetriche degli interventi edilizi realizzandi e definiscono il prodotto che il Piano intende conseguire.

Il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie, viene specificato nei suoi caratteri architettonici mediante Tavole esemplificative ed indicative delle linee guida.

Art. 3 - Tipi di interventi ammessi

La definizione dei singoli tipi di intervento ammessi, in assenza di specificazioni aggiuntive, è quella recata all'art. 13 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56. Il Piano Particolareggiato prevede la ristrutturazione urbanistica della zona sita tra le via Cefalonia, via Piave, via Isonzo e Corso Francia.

Sugli edifici attualmente esistenti nell' area di comparto di intervento sono consentiti, sino a quando non saranno demoliti, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria su tutti gli edifici;
- b) opere di restauro e risanamento conservativo.

Art. 4 - Destinazioni d'uso ammesse.

Sono consentite unicamente le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente a fronte delle definizioni identificate all'art. 7 delle NTA del P.R.G.C.

Le destinazioni commerciali dei piani terra ove è ammessa nelle previsioni di P.P. è prevista a fronte di insediamenti per attività commerciali al dettaglio.

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso regolamentati dall'art. 10.2 delle NTA.

Art. 5 – Attuazione dei Comparti e delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

a) Nella convenzione, imposto dal 2° comma dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovranno essere specificati analiticamente i singoli interventi di urbanizzazione, funzionalmente collegati ad ognuna delle *Unità Minime di Intervento (U.M.I.)* la cui realizzazione è prevista all'interno di ciascun Comparto di intervento.

b) L'elencazione analitica di cui al comma precedente si conformerà ai criteri qui appresso elencati:

In generale:

- all'impegno alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria necessarie a dotare le diverse U.M.I. dei parcheggi, degli accessi viari, dell'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica;
- con l'ultimo Permesso di Costruire rilasciato, necessario a completare un Comparto di intervento e comunque entro la data di scadenza del P.P, dovrà essere data realizzazione a tutte le opere di urbanizzazione di cui l'attuatore o gli attuatori abbiano assunto l'obbligo di esecuzione a scomputo.

In particolare:

per il comparto A

- dovranno essere demoliti i fabbricati per i quali è prevista la demolizione nel P.P. appartenenti allo stesso Comparto .
- per tale comparto è prevista la formazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'attuazione organica dell'intero Comparto definito dal P.P. La previsione nasce dalla necessità di attuare nell'ambito del comparto A tutte le opere di urbanizzazione specifiche per rendere le U.M.I. funzionali e per far fronte ad una previsione progettuale che mira alla formulazione totale dell' intero comparto citato; una prospettiva che trova riscontro normativamente scandendo si la possibilità di scindere le U.M.I. come attuazione e richieste di Permessi di Costruire ma tali procedure implicitamente dipendenti dalla formazione nel complesso delle opere insistenti sul comparto A. Una procedura garantita dal supporto degli elaborati di progetto in allegato costituenti le tavole del P.P. ove la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si concentrano in grande percentuale sul comparto più esteso permettendo così oltre ad una garanzia di spazi pubblici di fondamentale importanza per l'organizzazione dell'intero sistema progettato, anche la capacità di potere con tale procedura attuare le dovute dismissioni di aree in ottemperanza ai disposti dell'art. 12 delle NTA.
- In attuazione di detto comparto è prescritta la localizzazione di piccola edicola votiva ora esistente con la volontà di conservarne la memoria, ed inserendo nel progetto urbano in uno spazio "pubblico" la figura sacra esistente. Localizzazione che in fase progettuale ha trovato definitivamente riscontro nella posizione attuale mantenuta e conservata.

per il Sub ambito A

l'esecuzione delle opere costituisce parte integrante del completamento delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero Comparto A. Si intendono opere delegate ad una particolare area prevista quale integrazione alle aree a parcheggio del comparto interessato. Per chiarezza l'ambito, assume la dicitura di " Sub ambito A", organizzando in essere un proprio computo metrico estimativo attestato all'esecuzione del detto spazio (vedi tabella 5a della Relazione illustrativa delle analisi e ricerche svolte). L'esecuzione delle opere potrà avvenire quale anticipazione al completamento delle opere di urbanizzazione primarie del Comparto A, secondo modalità e tempi da stabilirsi con la P.A.

per il comparto B

per tale comparto è ammessa separatamente all'attuazione della procedura edificatoria del fabbricato previsto, la realizzazione della zona a parcheggio ora attestata a fronte della via Vittorio Veneto, operazione questa non necessariamente asservita alla realizzazione della U.M.I. 1B. Procedura che può maturare con l'intento di dotare la zona di intervento di un nuovo spazio a parcheggio pubblico eventualmente slegato dalla formazione dell'attuazione del Comparto specifico.

per il comparto C

per tale comparto in considerazione della conformazione del medesimo, si ammette la compensazione degli standards a servizi - spazi a parcheggio- in relazione all'art. 21 ex - L.R. 56/77, in una visione complessiva dell'intero ambito di attuazione trovando certezze di trasformazione soprattutto nella già in atto traduzione del comparto A, ma contestualmente come riportato nella nota della tabella n. 2a – SUPERFICI IN DISMISSIONE ED ASSOGGETTAMENTO USO PARCHEGGIO -- in variante, si dichiara quanto segue: *a chiarimento del reperimento di area a servizi con destinazione parcheggio nell'ambito del comparto complessivo di intervento, ai sensi dell'Art. 21 ex-L.R. 56/77, con previsioni di soddisfacimento delle quantità necessarie, si ammette la possibilità di tradurre la compensazione complessiva nel quadro dell'intero intervento edificatorio; ciò equivale in un progetto di suolo, ad ottemperare in condizioni minime ed inderogabili, al soddisfacimento dei parametri di parcheggio delegati al tessuto commerciale in progetto (vedi colonna 3), e trasferire quindi di conseguenza il concetto di verifica di standards all'intero comparto di intervento (vedi colonne 9 e 10).*

per i comparti D ed E

a fronte della quantificazione complessiva delle zone da destinare a pubblico parcheggio nell'ambito del comparto si individua a soddisfacimento dei parametri citati uno spazio da assoggettare a parcheggio a fronte della formazione di ambiti a commercio di vicinato siti nell'edificato in previsione.

- c) Gli oneri di urbanizzazione a saldo dovuti dall'attuatore per gli interventi previsti e collegati alle singole U.M.I. dovranno essere corrisposti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;
- d) La convenzione di cui al precedente comma preciserà l'entità complessiva degli oneri di urbanizzazione relativi al Comparto di intervento ed elencherà le opere che gli attuatori chiederanno di realizzare a scomputo di detti oneri, specificando per ciascuna di esse la somma che verrà scomputata;
- e) Per il computo degli oneri di urbanizzazione a scomputo si richiama la Relazione Finanziaria del presente Piano Particolareggiato.

Art. 6 – Asservimento di aree ad uso pubblico.

La dotazione di aree a servizi prevista dal PRGC viene garantita anche mediante l'asservimento ad uso pubblico di aree private, poste al piano terra, nella misura minima scandita dalla tabella riassuntiva n. 2a, 3a e 3a bis, ed in grado di sviluppare superfici atte al soddisfacimento degli standards relativi ad ogni singolo comparto di intervento, a fronte di superfici lorde di pavimento aventi destinazione terziario-commerciale, ciò secondo i disposti dell'art. 21, comma 3 della L.R. 56/77. Per il soddisfacimento degli standards (fabbisogno di servizi) la superficie a parcheggio assoggettata ad uso pubblico sul comparto viene sommata a quella a servizi ai sensi art. 21 ex L.R. 56/77 ora art. 21 comma 4 L.R. n. 3/2015.

I costi per la manutenzione delle aree asservite graveranno interamente sui proprietari delle stesse.

Art. 7 – Superfici lorde di pavimento, profili in pianta ed in alzato.

La richiesta di qualsiasi Permesso di Costruire per interventi sull'area di Piano, dovrà essere corredata da apposito rilievo in scala 1:200 dello stato di fatto; in base alla risultanze di tale rilievo dovranno essere verificate eventuali differenze tra lo stato di fatto dei luoghi e le tavole di Piano. Nel caso si verificassero sensibili differenze, sempre nel

rispetto delle dotazioni minime di aree a servizi, e delle previsioni di viabilità, essere consentite, dal titolo edilizio, le modifiche necessarie a garantire la coerenza delle previsioni di Piano con la fotografia della realtà.

Superfici lorde di pavimento e profili in progetto.

Le superfici lorde di pavimento fissate per ogni comparto sono da intendersi come le superfici massime ammissibili; all'interno di ogni Comparto di intervento, potranno essere compensate tra le diverse U.M.I. della quantità massima del 10 % rispetto alla superficie lorda di pavimento fissata per ogni U.M.I.

L'altezza e la distanza dei fabbricati sono quelle fissate dal presente Piano Particolareggiato che determina la configurazione specifica delle superfici costruite.

I fili di fabbricazione segnati in pianta possono variare in più a fronte della sagoma limite oltre la sagoma di ingombro segnata; è consentita una tolleranza di +/- 1 m rispetto alla sagoma limite, fatti salvi gli allineamenti ed i fili fissi su strada, individuati nelle tavole grafiche. Identico approccio progettuale rispetto ad una sagoma limite ammissibile, è previsto per la realizzazione dell'edificio pubblico inserito in P.P. ed individuato quale scuola materna; il processo previsionale, rispetto alla linea scandita negli elaborati grafici di supporto quale fronte strada, è quello di ampliare la tolleranza al concetto espresso precedentemente, ammettendo, rispetto alla sagoma limite, una traslazione del corpo di fabbrica di +/- 2 m.

I numeri dei piani e dei profili sono segnati nella tavola n. 7.

La quota dell'ultimo piano può variare a fronte di eventuali localizzazioni di SLP nella zona sottotetto incrementando implicitamente il numero dei piani nel rispetto dell'art. 9 – numero dei piani – delle NTA, e dare vita al piano sottotetto abitabile.

Gli interassi ed il numero dei vani scala ed ascensori rappresentati nelle tavole di Piano sono soltanto indicativi. I collegamenti verticali intesi come vani scala possono mutare di numero ma non possono in pianta sporgere rispetto ai fili di fabbrica rappresentati.

La quota 0,00 dei fabbricati per il computo delle altezze massime si riferisce al livello delle quote relative al marciapiede esterno.

Nell'ambito di ogni singola U.M.I. di intervento è da prevedere il soddisfacimento dei parametri relativi agli spazi a verde privato. Per le aree a parcheggio privato il soddisfacimento del parametro può attestarsi quale somma con la verifica complessiva di sviluppo di detto parametro per tutte le UMI di intervento previste all'interno del singolo

Comparto. Detti parametri dovranno essere comunque verificati secondo quantità definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

Art. 8 - Fronti delle costruzioni

I paramenti esterni possono essere in mattoni laterizi o in blocchi vibrocompressi e solo le porzioni di murature site negli sfondati possono essere trattate ad intonaco e tinteggiate.

Non sono ammessi fronti definiti “ secondari” ma ogni prospetto su via o corte interna dovrà essere trattato con soluzioni progettuali adeguate.

Sono ammessi zoccoli in pietra di qualsiasi altezza.

Le ringhiere delle logge, balconi terrazzi potranno essere in ferro verniciate a smalto, i serramenti possono essere in legno o in alluminio colorato.

Art. 9 - Balconi, terrazzi, logge.

Sono ammesse logge che si sviluppano lungo i fronti ed aventi profondità variabile ma capaci di integrarsi costruttivamente nel disegno dei prospetti.

Sono immaginati progettualmente balconi che scaturiscono dalla composizione dei fronti attraverso l'utilizzo di lesene verticali; non sono ammesse sporgenze di balconi quando gli stessi non trovano riscontro compositivo nei fronti; tutte le sporgenze devono collocarsi sui fronti con forme regolari e ampiezza rispetto al filo fabbricato massimo di 1.50 mt. .

Possono essere previste verande chiuse adatte alla funzione “serra” idonee per il ricovero invernale di piante e del verde in genere.

Non sono ammesse solette piane sporgenti dall'edificio.

Art. 10 - Tetti e coperture

I tetti a falde sono rappresentati di massima nelle tavole di progetto e rappresentano una ipotesi possibile quale organizzazione dei manti di copertura individuando in essere i corpi di fabbrica ed i nodi di interazione degli stessi, progettualmente in grado di identificarsi con “ torrette “.

I manti di copertura dovranno essere unitari e costanti per tutti i comparti di intervento e dovranno essere in tegole di laterizio in tinta unitaria, nonché per le “ torrette” ed i passaggi pedonali in lamiera di rame o lamiera di acciaio o di alluminio preverniciate tipo “coverib”.

I canali di gronda potranno essere in rame per i corpi di fabbrica trattati con coperture in tegole o lamiera metallica in tinta per le parti trattate come copertura in lamiera di acciaio o di alluminio. (torrette di snodo e passaggi pedonali esterni).

Art. 11 - Porticati

I porticati identificati quali camminamenti pedonali a ridosso degli spazi a commercio e luoghi pubblici, sono da intendersi come zone libere da pilastri di sostegno e di utilizzo pubblico.

Le strutture di sostegno saranno costituite da elementi metallici a sbalzo con sovrastanti manti di copertura in lastre di lamiera di alluminio con le limitazioni e le scelte cromatiche adottate per le coperture delle “ torrette”. Gli intradossi di tali coperture potranno essere in perlinato di legno o in scatolati di lamiera metallica.

Art. 12 - Recinzioni

Le recinzioni, ovunque necessarie, saranno realizzate con zoccolo in c.a di altezza massima 40 cm. dal terreno finito e dello spessore di cm 2/25 cm., rivestito con lastre di pietra di Luserna e aventi scuretti verticali. Al di sopra di tale muretto saranno posate copertine aventi spessore minimo 2 cm. in pietra di Luserna fiammata e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice smaltata di altezza massima 1.50 m.

Art. 13 - Sistema raccolta rifiuti differenziata

Il sistema di raccolta rifiuti si avvale mediante la localizzazione logistica di un'area ove collocare i contenitori per la raccolta rifiuti. Qualora l'Amministrazione intenda sperimentare nuovi sistemi di raccolta differenziata, tali aree possono essere adibite ad isole pertinenziali di facile ed esclusivo accesso da parte degli utenti. Indipendentemente dalla scelta operata sul sistema, le prescrizioni riguardano soprattutto l'individuazione dei siti da localizzarsi in prossimità di strade di accesso e facilmente raggiungibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori.

Art. 14 - Arredi urbani.

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione sono contenute indicativamente nel progetto di P.P. alla tav. 19 con relativa descrizione riportata nella presente relazione di supporto alle prescrizioni di piano.

Dal punto di vista normativo, per gli arredi urbani, vale altresì quanto segue:

- le pavimentazioni di tutte le strade veicolari e delle zone a parcheggio possono essere realizzate in asfalto;
- le pavimentazioni delle aree pubbliche, non a verde, devono essere realizzate in blocchetti di cls a disegno ed in tinta pastello con intervalli, come specificato nelle tavole di progetto, in lastre di pietra Luserna a spacco o liscie;
- per le aree pubbliche saranno previste, nei progetti esecutivi, inserimenti di alberi ad alto e medio fusto, scelti tra magnolie, grandiflora, carpinus, liriodendron, fagus e quercus, nonché arbusti scelti tra agrifoglio, bosso crataegus, cotoneaster, forsythia, juniperus, spirea lanceata.

E' prescritta nella realizzazione degli spazi esterni quali percorsi e camminamenti pedonali, la formazione di marciapiedi aventi sezione minima m. 1.50; nonché pendenze per i superamenti dei dislivelli non superiori all'8% così come disposto ai sensi dell'art. 8.2.1. del D.M. n. 236 del 14/06/1989, nonché in ottemperanza ai disposti del D.P.R. 503/96.

E' compatibile con le sistemazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico, l'eventuale realizzazione di un'area antistante la scuola materna per rendere protetto e sicuro il transito dei bambini e dei genitori all'ingresso ed uscita dal corpo di fabbrica a scuola.

Art. 15 - 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. 16 - 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.

Art. 17 - 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.

-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.; ciò con spunti di caratterizzazione volumetrica nonché dettagli capace di alimentare nel contesto un "disegno" unitario del costruito e caratterizzante come approccio progettuale.

Art. 18 - Varianti al Piano in fase di attuazione.

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.

Art. 19 - 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, della L.R. 03/2013, della L.R. 03/2015,
- 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
- della D.C.R. del 20/11/2012 n. 191-43016.

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.