



COMUNE DI FOSSANO

*Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio*

PIANO REGOLATORE GENERALE



MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE N. 10
ai sensi dell'art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m.i

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Fossano, 29 Maggio 2012

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE Arch. *MOLA Alessandro*

Progetto

Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica e Ambiente - Servizio Gestione del Territorio

Modificazione non costituente Variante n. 10 al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'art.17 c.8 della legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

LEGENDA:

parti da eliminare

nuove introduzioni

COMPARATIVA

Art. 47 “Tessuti della ristrutturazione urbanistica”

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di migioria e di variazione di destinazione d'uso anche solo funzionale. Non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni e i volumi precari fatta eccezione della demolizione senza ricostruzione. E' comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
3. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

Dc Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
		Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
Ds Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri
		7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri
		10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri
		Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
		Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
Parcheggio privato	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.

Aree di cessione	=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi: • Insediamento di esercizi commerciali; • Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso. • Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: > 5 mq./75 mc. di volume residenziale; > 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio; Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.
Urbanizzazione primaria	=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili	=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7, 9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.
5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
- sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
1 Via Marene	6379 mq.	0,4	0,5	3190	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		1*
2 Viale Vallauri	3092 mq.	0,8	1	3092	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	16		2*
3 Via Marene	9682 mq.	0,8	1	9682	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
4 Via Marene	3939 mq.	0,8	1	3939	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5a Via Marene	4661 mq.	0,8	1	4661	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5b Via Marene	941 mq.	0,8	1	941	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
6 C.so Trento	891 mq.	0,75	0,9	802	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	13,0	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di	2* 6* 7*

								0,7) e 0,5 mq./mq,	
6 bis C.so Trento	2085 mq.	0,4	0,5	1042	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	11,00		2*
7A Via Paglieri	6326 mq.	1,15	1,4	8857	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 8*
7B Via Paglieri	1988 mq.	1,15	1,4	2783	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2*
8 Via S.Giuseppe	1714 mq.	1	1,2	2057	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 9* 12*
9 Via Salmour	27157 mq.	0,25	0,3	8147	minimo 0% max 40%	min. 60% max 100%	7,5		10*
10 Via Bona Savoia	14457 mq.	0,8	1	14457	minimo 85% max 90%	minimo 10% max 15%	11		2* 13 *
11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14 *
12 Via C. Battisti	4215 mq.	1,35	1,65	6955	minimo 20% max 85%	minimo 15% max 80%	12,5		15 * 12*
13 Via Marconi	405 mq.	1	1,2	486	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 1 mq./mq.) ed il volume esistente	2* 11* 16* 17 * 18 * 19 *

14 Via Creusa	1842 mq.	0,8	1	1842	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,8) e 0,5 mq./mq,	2* 11* 20 *
15 Via Cuneo	8319 mq.	0,4	0,5	4160	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
16 Via Cuneo	9673 mq.	0,24	0,41	3966	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	8,5		
17 Maddalene	4741 mq.	-	-	volumetria esistente	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		22* 23*
18 San Sebastiano	12816 mq.	0.4	0.5	6408	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
19 San Sebastiano	1969 mq.	0,4	0,5	985	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		21*

Prescrizioni:

1* La viabilità interna è prevista in convenzione ad uso pubblico

2* Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica.

3* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 con esclusione dei volumi da realizzarsi nella fascia di 30 metri dal confine di proprietà catastale del Naviglio di Bra, per i quali è consentita un'altezza massima di metri 15,50. Tale altezza è realizzabile se in tali volumi, il piano primo fuori terra rispetto al piano di campagna sia destinato alla realizzazione di autorimesse interrato.

4* Realizzazione passerella pedonale-ciclabile convenzionata ad uso pubblico nella misura di una per comparto.

5* Realizzazione di pista ciclabile e pedonale lungo il canale.

6* L'ingresso carraio al lotto dovrà essere realizzato su Via Santa Vittoria.

7* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.

8* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 15,50 fatti salvi i **con esclusione dei** volumi che si affacciano sull'**l'incrocio fra** via Paglieri **e via Torino per un tratto di lunghezza non inferiore a**, sul primo tratto, 12 metri, di via Torino, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50. **per una profondità di manica di almeno 12,00 metri, sulla porzione di lotto tra via Cuneo e via Marene.**

9* Lungo tutto il fronte di via San Giuseppe e via Salita al Castello si dovrà realizzare un porticato di larghezza minima di m. 4,25.

10* Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune. Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi. La previsione e realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi.

11* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.

12* Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

13 * Mantenimento degli edifici lungo via Cesare Battisti e dell'edificio posto all'angolo tra via Cesare Battisti e via Verdi, zone assoggettabili ad interventi di restauro conservativo.

14 * Il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico.

15 * Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro.

16 * L'ingresso carraio al lotto, previo verifica dello status giuridico dell'area, dovrà essere realizzato su via Garneri.

17 * Sul lato del lotto verso Via Marconi dovrà essere realizzata una cortina di portici della stessa dimensione ed in continuità con quella esistente.

18 * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 14,00 per singole parti del filo di gronda e per tutta la parte frontestante via Garneri. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m. 2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua

proiezione estesa anche ai frontespizi e/o ai timpani (dal calcolo della percentuale è esclusa la parte frontestante via Garneri). Tali aperture dovranno essere distinte fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: $2,50 \times 1,5 = 3,75$ ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 16,25m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativa a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

19 * E' consentita la costruzione a confine, a titolo gratuito ,con il limite di proprietà comunale.

20 * Nel comparto si dovrà realizzare un edificio con altezza degradante verso via Marconi; la volumetria di fabbricato verso via Marconi dovrà avere altezza massima di 10,50 metri per un fronte di gronda su via Creusa di almeno 8 metri. L'altezza massima, riferita al piano di campagna nella quota più bassa esistente sul lato nord del lotto, è pari a 16,00. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

21* Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche sul Mappale 44 Foglio 55, previo assenso del proprietario del lotto.

22* Liberare l'area da tutti gli edifici incongrui presenti sul lotto, ed in particolare i fabbricati posti in fregio alla strada vicinale detta della "Casa Bianca".

23* Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere realizzati in continuità con i fabbricati preesistente e nel rispetto dei materiali e delle tipologie dell'architettura rurale.

PROGETTO

Art. 47 “Tessuti della ristrutturazione urbanistica”

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

10. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.
11. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria e di variazione di destinazione d'uso anche solo funzionale. Non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni e i volumi precari fatta eccezione della demolizione senza ricostruzione. E' comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
12. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

Dc Distanza confini proprietà	=	5,00 metri	Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.	
Ds Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri	
		7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri	
		10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri	
		Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.	
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF	
		Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata	

Parcheggio privato	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
Aree di cessione	=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi: • Insediamento di esercizi commerciali; • Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso. • Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: > 5 mq./75 mc. di volume residenziale; > 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio; Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.
Urbanizzazione primaria	=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili	=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

13. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.
14. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
15. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
16. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
17. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

18. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
- sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
1 Via Marene	6379 mq.	0,4	0,5	3190	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		1*
2 Viale Vallauri	3092 mq.	0,8	1	3092	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	16		2*
3 Via Marene	9682 mq.	0,8	1	9682	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
4 Via Marene	3939 mq.	0,8	1	3939	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5a Via Marene	4661 mq.	0,8	1	4661	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5b Via Marene	941 mq.	0,8	1	941	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
6 C.so Trento	891 mq.	0,75	0,9	802	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	13,0	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di	2* 6* 7*

								0,7) e 0,5 mq./mq,	
6 bis C.so Trento	2085 mq.	0,4	0,5	1042	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	11,00		2*
7A Via Paglieri	6326 mq.	1,15	1,4	8857	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 8*
7B Via Paglieri	1988 mq.	1,15	1,4	2783	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2*
8 Via S.Giuseppe	1714 mq.	1	1,2	2057	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 9* 12*
9 Via Salmour	27157 mq.	0,25	0,3	8147	minimo 0% max 40%	min. 60% max 100%	7,5		10*
10 Via Bona Savoia	14457 mq.	0,8	1	14457	minimo 85% max 90%	minimo 10% max 15%	11		2* 13 *
11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14 *
12 Via C. Battisti	4215 mq.	1,35	1,65	6955	minimo 20% max 85%	minimo 15% max 80%	12,5		15 * 12*
13 Via Marconi	405 mq.	1	1,2	486	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 1 mq./mq.) ed il volume esistente	2* 11* 16* 17 * 18 * 19 *

14 Via Creusa	1842 mq.	0,8	1	1842	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,8) e 0,5 mq./mq,	2* 11* 20 *
15 Via Cuneo	8319 mq.	0,4	0,5	4160	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
16 Via Cuneo	9673 mq.	0,24	0,41	3966	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	8,5		
17 Maddalene	4741 mq.	-	-	volumetria esistente	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		22* 23*
18 San Sebastiano	12816 mq.	0.4	0.5	6408	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
19 San Sebastiano	1969 mq.	0,4	0,5	985	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		21*

Prescrizioni:

1* La viabilità interna è prevista in convenzione ad uso pubblico

2* Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica.

3* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 con esclusione dei volumi da realizzarsi nella fascia di 30 metri dal confine di proprietà catastale del Naviglio di Bra, per i quali è consentita un'altezza massima di metri 15,50. Tale altezza è realizzabile se in tali volumi, il piano primo fuori terra rispetto al piano di campagna sia destinato alla realizzazione di autorimesse interrato.

4* Realizzazione passerella pedonale-ciclabile convenzionata ad uso pubblico nella misura di una per comparto.

5* Realizzazione di pista ciclabile e pedonale lungo il canale.

6* L'ingresso carraio al lotto dovrà essere realizzato su Via Santa Vittoria.

7* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.

8* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 15,50 con esclusione dei volumi che si affacciano sull'incrocio fra via Paglieri e via Torino per un tratto di lunghezza non inferiore a 12 metri, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50.

9* Lungo tutto il fronte di via San Giuseppe e via Salita al Castello si dovrà realizzare un porticato di larghezza minima di m. 4,25.

10* Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune. Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi. La previsione e realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi.

11* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.

12* Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

13 * Mantenimento degli edifici lungo via Cesare Battisti e dell'edificio posto all'angolo tra via Cesare Battisti e via Verdi, zone assoggettabili ad interventi di restauro conservativo.

14 * Il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico.

15 * Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro.

16 * L'ingresso carraio al lotto, previo verifica dello status giuridico dell'area, dovrà essere realizzato su via Garneri.

17 * Sul lato del lotto verso Via Marconi dovrà essere realizzata una cortina di portici della stessa dimensione ed in continuità con quella esistente.

18 * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 14,00 per singole parti del filo di gronda e per tutta la parte frontestante via Garneri. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m. 2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua proiezione estesa anche ai frontespizi e/o ai timpani (dal calcolo della percentuale è esclusa la parte frontestante via Garneri). Tali aperture dovranno essere

distinte fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: $2,50 \times 1,5 = 3,75$ ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 16,25m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativa a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

19 * E' consentita la costruzione a confine, a titolo gratuito ,con il limite di proprietà comunale.

20 * Nel comparto si dovrà realizzare un edificio con altezza degradante verso via Marconi; la volumetria di fabbricato verso via Marconi dovrà avere altezza massima di 10,50 metri per un fronte di gronda su via Creusa di almeno 8 metri. L'altezza massima, riferita al piano di campagna nella quota più bassa esistente sul lato nord del lotto, è pari a 16,00. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

21* Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche sul Mappale 44 Foglio 55, previo assenso del proprietario del lotto.

22* Liberare l'area da tutti gli edifici incongrui presenti sul lotto, ed in particolare i fabbricati posti in fregio alla strada vicinale detta della "Casa Bianca".

23* Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere realizzati in continuità con i fabbricati preesistente e nel rispetto dei materiali e delle tipologie dell'architettura rurale.