

Comune di FOSSANO – FOSSANO FUTURA

allegato A1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PEC

agg. 06.08.2013

Sommario

1	Descrizione dell'intervento	2
1.1	Descrizione generale	2
	Descrizione opere	2
1.2	Descrizione dell'area	3
1.3	Analisi e valutazioni preliminari del progetto	4
	Analisi preliminari:	4
	Descrizione dell'area di intervento	4
	La Legislazione Urbanistica – Edilizia	6
2	Criteri per il rilascio delle autorizzazioni	13
2.1	Tipologia edilizia	13
2.2	Parametri	14

1 Descrizione dell'intervento

1.1 Descrizione generale

Il progetto di PEC prevede lo sfruttamento di un'area attualmente incolta, con trasformazione in un parco commerciale. In tale insediamento sono previste:

realizzazione di opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro di PEC, parte in cessione, parte in asservimento e parte private, successivamente descritte;

costruzione di 4 fabbricati a carattere commerciale al dettaglio e somministrazione.

L'organizzazione degli spazi a parcheggio, pubblico e privato, a verde, pubblico e privato, e dei collegamenti viari, sia veicolari che ciclopeditone, è unitaria. I fabbricati in cui si svolge commercio al dettaglio A, B, C sono separati da viabilità pubblica. Non costituiscono quindi un centro commerciale come da DCR 563-1314144 e s.m.i. Nel fabbricato D si svolge attività di somministrazione.

Descrizione opere

Opere in cessione ed a scomputo oneri di urbanizzazione primaria:

completamento rotatoria fra via Circonvallazione e via Villafalletto;

costruzione pista ciclopeditone su via Villafalletto;

sistemazione intersezione fra via Villafalletto e via Sasso;

sistemazione intersezione fra via Villafalletto e via Santa Chiara;

sistemazione area esterna cappella di Santa Chiara;

adeguamento via Villafalletto a strada urbana categoria E con piste ciclopeditone;

adeguamento strada vicinale di Santa Chiara;

costruzione di due nuove rotatorie e bretella di collegamento fra parco commerciale, strada di Santa Chiara e via Villafalletto e relativa area verde interna;

integrazione ed adeguamento sottoservizi vari ;

costruzione di parte di aree verdi pubbliche.

Opere in cessione ed a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria:

completamento rotatoria fra via Circonvallazione e via Villafalletto;

costruzione sistema di piste ciclopeditone pubbliche.

Opere varie non a Scomputo

costruzione di aree verdi asservite all'uso pubblico;

costruzione di parcheggio asservito all'pubblico;

realizzazione dei parcheggi privati e delle aree a verde privato (pertinenziale ed aiuole varie);

ricostruzione a spese del Proponente del muro posto a confine della proprietà Famiglia Quaglia, in precedenza demolito per rendere possibile l'ampliamento della Via Villafalletto. Verranno inoltre ammodernati tutti gli accessi privati siti lungo la Via Villafalletto tra la nuova rotatoria e lo svincolo con la tangenziale, contestualmente alla risistemazione della strada stessa.

Fabbricati

Fabbricato A media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari.

Fabbricato B medio centro commerciale costituito da una media superficie di vendita al dettaglio di generi alimentari e misti, un negozio di vicinato, oltre ad un esercizio di somministrazione tipo bar.

Fabbricato C media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari.

Fabbricato D esercizio di somministrazione.

Ad eccezione del fabbricato D sono edifici mono piano, con eventuale presenza di spazi tecnici al piano primo (unità di trattamento aria e climatizzazione interruttori e quadri elettrici..). Il fabbricato D è previsto a due piani.

I fabbricati sono collegati da una tettoia a copertura dei percorsi ciclopeditoni.

1.2 Descrizione dell'area

L'area è ubicata nel territorio del Comune di Fossano (CN) presso lo svincolo della tangenziale urbana ovest e Via Villafalletto. L'area in questione è compresa tra Via Villafalletto stessa a sud, Strada Vicinale di S. Chiara a nord, la proprietà privata "Cascina Bonino" a ovest e il distributore di carburanti "Tamoil" e con i limiti del centro urbano a est.

L'area oggetto dell'intervento presenta una forma trapezoidale, con accesso diretto da Via Villafalletto e Strada Vicinale di S.Chiera.

L'area è pressochè pianeggiante e attualmente incolta; allo stato attuale all'interno del lotto è situata una cascina parzialmente in rovina di prossima demolizione. Suddetta cascina e gli appezzamenti coltivati circostanti costituenti l'area di intervento commerciale sono già di proprietà della Società DIMAR S.p.A, con sede in Cherasco, frazione Roreto, via Cuneo n. 34 avente causa della società "Fossano Futura S.r.l." con sede in Novara, Via Biandrate n. 24 Novara.

L'area di intervento è situata all'interno di un comparto molto più esteso compreso tra la tangenziale ovest e Via Circonvallazione che è stato classificato dal P.R.G.C. Vigente e in Attuazione come localizzazione commerciale urbano – periferica (L2) e composta dalle seguenti particelle catastali:

foglio	mappale in proprietà	catasto	superfici	superfici in area di PEC	superficie a strade	destinazione
			mq	mq	mq	
52	52		4 701	4 701		PEC
	53		15 284	14 576		PEC
					708	strade
	184		25			strade
	186		23			strade
	188		154			strade
51	47					non oggetto
	305		7 744	7 440		PEC
					304	strade
	307		7 245	6 694		PEC
					551	strade
	311		6 736	3 994		PEC
				2 571		Strade in area di

					2 742	PEC strade
	312	F	3 060	3 060		PEC
	327	F	210			strade extra PEC
	329		80			strade extra PEC
	331		388			strade
119	610		600	600		strade
51	328			116		parte non oggetto e parte strade
	strade pubbliche			1 267		
	totale in proprietà		46 250	43 636		totale in area di PEC private
	totale private in cessione ed asservite		46 366	44 903		totale in area di PEC

L'intervento commerciale in questione prevede destinazioni d'uso coerenti e compatibili con il P.R.G.C. il quale sottopone l'iter di approvazione alla preventiva formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Le previsioni di costruibilità rispettano tutti gli indici massimi di scheda di zona, come si evince dalle Tavole allegate al presente PEC e dai progetti edilizi che verranno presentati per il conseguimento della Concessione Edilizia.

Il proponente che dispone dell'area, a seguito della approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato potrà esercitare attività edificatorie purché sia in grado di dotare l'area di tutte le opere di urbanizzazione primaria (secondo le previsioni di Piano) oggi mancanti, a proprio carico e a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalla Pubblica Amministrazione.

1.3 Analisi e valutazioni preliminari del progetto

Analisi preliminari:

rilievo planoaltimetrico dell'area

verifica dei vincoli di natura idrogeologica vigenti (presenza di corsi d'acqua, altezza di falda, ...)

valutazione dei caratteri ambientali, fisici, geologici e morfologici dell'area

analisi dello stato di fatto delle infrastrutture a rete e delle viabilità

valutazione dell'impatto sulla viabilità derivante dal volume di traffico indotto

dimensionamento del Parco commerciale e della distribuzione delle relative funzioni.

Descrizione dell'area di intervento

Caratteri fisici e morfologici

L'area di intervento ha un andamento complessivamente pianeggiante, ad una quota media del piano di campagna di circa m. 360 s.l.m.

In direzione ovest e nelle immediate vicinanze dell'area di intervento, si interpone il tracciato in rilevato della Tangenziale ovest di Fossano e del relativo svincolo che la collega alla Strada Provinciale Fossano – Villafalletto; la conformazione descritta fa sì che l'area di intervento risulti ben visibile sul lato est e sud arrivando da Fossano centro o dalla direzione di Villafalletto e risulti solo parzialmente visibile percorrendo la tangenziale in direzione nord proprio a causa dell'elevazione altimetrica della stessa. Per tale motivo si è deciso di sistemare il fronte della

struttura commerciale in progetto verso Via Villafalletto e verso il centro di Fossano piuttosto che verso la tangenziale.

L'area di intervento risulta pressoché priva di alberature in quanto, in misura prevalente, è destinata a coltivazioni agricole intensive.

Per procedere alla progettazione del P.E.C. è stato eseguito un rilievo planoaltimetrico dettagliato dell'area.

Tale rilievo, ha consentito di valutare attentamente le quote di riferimento per il progetto di insediamento, i relativi raccordi alla viabilità esistente, gli effetti di impatto visivo e la progettazione delle infrastrutture a rete.

Gli interventi di edificazione previsti per la realizzazione del progetto di insediamento del nuovo centro commerciale insistono interamente, sia per le parti in soprasuolo che per le parti sottosuolo, in area classificata in zona non dissestabile.

Infrastrutture a rete e viabilità

In sede preliminare sono state rilevate le situazioni in atto delle infrastrutture a rete, allo scopo di verificare la disponibilità di erogazione dei seguenti servizi:

fornitura di energia elettrica

fornitura di gas

fornitura idrica

estensione della rete di illuminazione pubblica

estensione fognatura acque bianche

estensione fognatura acque nere

Da tale analisi e dalla verifiche presso gli Enti e le Società erogatrici sono state ricavate le indicazioni utili per la progettazione delle opere di urbanizzazione descritte nell'apposito paragrafo e rappresentate sulle tavole di Progetto

La rete della viabilità allo stato attuale presenta, come opportunità di accesso all'area:

lo svincolo della tangenziale ovest di Fossano con Via Villafalletto che collega l'area direttamente con il comprensorio nord-ovest di Fossano, con la strada statale 231 Cuneo – Fossano, con la S. P. 28 Savigliano-Genola-Fossano, con la S.P. 231 Bra-Cervere-Fossano

Via Villafalletto ovest, che collega l'area con Centallo, Costigliole di Saluzzo, Busca e Villafalletto.

Via Villafalletto est, che collega l'area con Fossano centro e, tramite via Circonvallazione, con i comuni a sud-est di Fossano (Bene Vagienna, Narzole, Magliano Alpi, S.Albano Stura, Salmour, Trinità, ecc...).

Il P.R.G.C. vigente (e relative Varianti) prevede il miglioramento delle condizioni di servizio della rete attraverso:

la formazione di un'intersezione a rotonda lungo Via Villafalletto e la nuova strada di accesso al comparto L2 prevista dal P.R.G.C. (circonvallazione esterna); da tale nuova strada avverrà anche l'ingresso alla struttura commerciale in progetto.

L'ampliamento e la risistemazione di Via Villafalletto tra la rotatoria con Via Circonvallazione e lo svincolo della tangenziale

L'ampliamento e risistemazione della Strada vicinale di Santa Chiara.

Formazione di una seconda intersezione a rotatoria tra Strada vic. di S. Chiara e il primo tratto della nuova strada di accesso al comparto L2 previsto dal P.R.G.C. anche in previsione di un futuro prolungamento della stessa.

Le analisi e le verifiche sugli effetti indotti dalla realizzazione del nuovo centro commerciale sulla rete e i conseguenti progetti di adeguamento e miglioramento della stessa, in aggiunta a quanto previsto dal P.R.G., sono illustrati sugli elaborati grafici di Progetto.

La Legislazione Urbanistica – Edilizia

La Pianificazione urbanistica nel Comune di Fossano

Il Comune di Fossano dispone di un Piano Regolatore approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 50-11538 in data 03 Giugno 2009 (Pubblicata sul B.U.R.P. in data 11.06.2009). Sono inoltre state approvate le seguenti modifiche:

Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 08.09.2009;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 24.11.2009;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 22.12.2009;
la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 20.07.2010;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 19.10.2010;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 19.04.2011;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 26.07.2011;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 06 07.02.2012;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 13.03.2012;
Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10 approvata con D.C.C. n. 45 05.06.2012;
Variante n. 1 (Variante parziale 1) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
Variante n. 2 (Variante parziale 2) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
Variante n. 3 (Variante parziale 3) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
Variante n. 4 (Variante parziale 4) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
Variante n. 5 (Variante parziale 5) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
Variante n. 6 (Variante parziale 6) al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 46 in data 05.06.2012;
Variante n. 7 (Variante parziale 7) al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 56 in data 31.07.2012.

Per quanto concerne la normativa di carattere urbanistico ed edilizio, il progetto comprende un apposito elaborato che riporta la parametrizzazione piano - volumetrica rapportata alle previsioni del P.E.C. e del P.R.G.C.

Art. 8 Parametri urbanistici – Definizioni.

12. Vp = verde privato di pertinenza Il parametro Vp determina la quota di superficie fondiaria (SF) da organizzare a verde privato. In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali con materiali e tecniche costruttive da scegliere prioritariamente tra quelli drenanti. Nel verde privato andrà dimostrata in planimetria e realizzata entro il termine dei lavori, una dotazione vegetazionale minima di **un albero ad alto fusto ogni 100 mq e di un arbusto ogni 10 mq**; alberi e arbusti andranno scelti prioritariamente tra essenze autoctone o naturalizzate. Per garantire una corretta crescita, gli alberi ad alto fusto e la loro collocazione andranno scelti avendo a riferimento la pianta adulta.

Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno dei centri storici e delle aree di vecchio impianto di valore ambientale, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:

- 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 7,50 m per strade di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- 20,00 m per la S.S. 231

13. VL = Visuale libera

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti la distanza dai confini di proprietà, di zona, tra fabbricati e dalle strade, serve per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto. Per la sua natura di interesse generale è inderogabile per pattuizione fra privati, salvo per costruzioni in aderenza, mentre è derogabile in sede di S.U.E o, previo assenso da parte del Consiglio Comunale, in caso di proprietà dell'Amministrazione Comunale. L'indice di visuale libera viene applicato ad ogni fronte del fabbricato ed è determinato dal rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dai confini (di zona e di proprietà) e l'altezza delle fronti stesse. La zona di visuale libera competente a ciascun fronte del fabbricato, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H \times VL$, in cui H è l'altezza del fronte e VL è il coefficiente di visuale libera determinato dal PRG per ogni zona urbanistica. I volumi aggettanti, come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera.

Art. 11 Parcheggi pubblici e di pertinenza

1. I parcheggi di pertinenza si articolano in: parcheggio pubblico di cessione; parcheggio pubblico topograficamente previsto; parcheggio privato di pertinenza.

2. L'organizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere tale da garantire uno standard:

- di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;
- di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada.

....

4. E' prevista una dotazione arborea minima di pertinenza del parcheggio pari a **un albero ogni 6 posti macchina**. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una **dotazione minima di verde e/o pavimentazione permeabile, di pertinenza del parcheggio pari a 1 mq/15 mq di parcheggio**, da computare nella dotazione di aree a parcheggio e nella dimensione media di cui al precedente comma 2. Il verde di arredo delle aree a parcheggio non potrà essere computato ai fini dello standard di verde pubblico.

6. Nel caso di destinazioni diverse dalla residenza, la percentuale di 1 mq ogni 10 mc di volume, di cui alla norma sopra citata, si applica considerando il volume teorico derivante dalle singole superfici utili lorde moltiplicate per l'altezza convenzionale di m. 3,00.

Ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda di cui all'articolo 18 comma 2 lettera e) del Regolamento Edilizio, tali aree sono assimilate a quelle residenziali o comunque pertinenziali.

10. Per i parcheggi pubblici afferenti il commercio al dettaglio si applica la specifica normativa prevista dall'articolo 102 delle presenti norme.

Art. 53 Aree produttive di nuovo impianto

1. Le zone produttive artigianali e industriali di nuovo impianto riguardano aree prevalentemente non edificate e non urbanizzate. L'Amministrazione Comunale può agevolare l'approvazione dei piani attuativi a specifici criteri per garantire priorità di insediamento alle attività insediate nel comune di Fossano.

2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

3. Parametri

UT Indice Utilizzazione Territoriale = **1,00 mq/mq di ST** nel centro capoluogo

Hmax = Altezza massima = **12,50** metri nel centro capoluogo sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivo di 18 m.) per particolari esigenze produttive e di stoccaggio, nel rispetto della volumetria massima realizzabile.

N° massimo piani fuori terra = **2** piani fuori terra

VL Indice di visuale libera = **0,50**

Rc = Rapporto massimo di copertura = **0,65** mq/mq di SF nel centro capoluogo

Dc = Distanza confini proprietà = **5,00** metri

Dz = Distanza confini di zona = **5,00** metri

D = Distanza tra edifici = 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate

Ds = Distanza dai confini stradali =

5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri

7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri

10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri

Distanze maggiori se previste dal presente PRG

Vp = Verde privato di pertinenza = minimo **10% di SF**. È considerato tale anche quello scoperto, realizzato con pavimentazione permeabile ed almeno una essenza di alto fusto, preferibilmente autoctona, ogni 100 mq. così come definita dall'articolo 892 del Codice Civile. Tale area può coincidere con la superficie destinata a parcheggio privato di pertinenza.

Urbanizzazione primaria = Come da progetto di SUE, nel rispetto dell'assetto di PRG

Aree di cessione = Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 20% di ST e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

4. Prescrizioni di zona

Lo SUE dovrà prevedere e/o disciplinare un'adeguata dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità. Nelle aree produttive di nuovo impianto non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante. Negli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo. Tale fascia è computabile ai fini del parametro Vp (Verde privato di pertinenza)

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi

Obbligo di SUE di libera iniziativa esteso all'intero comparto o per singoli sub-comparti A1- A2 – A3 senza previa autorizzazione comunale. I subcomparti risultano così delimitati: A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione , tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiara. A2 - nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiara e Pietragalletto A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto.

Al comparto competerà obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano, ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive meta' strade di S. Chiara e Pietragalletto.

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale.

Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.

Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.

Art. 83 Mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni

1. L'allacciamento alle reti fognarie dovrà avvenire nel punto ritenuto idoneo a garantire lo scarico, secondo le indicazioni del Dipartimento Lavori Pubblici, in posizione anche esterna al comparto, con standard idonei a garantire il funzionamento della nuova rete e della rete esistente con dimensionamento calcolato rispetto alla necessità di smaltimento calcolata anche tenendo conto delle necessità generali della rete. Se necessario, il Dipartimento Lavori Pubblici potrà richiedere ai soggetti attuatori il rifacimento di alcuni tratti di rete generale, che garantiscano una volta eseguiti il corretto funzionamento della rete fognaria connessa all'intervento e della zona in genere.

2. Negli interventi rilevanti per gli effetti generati dall'impermeabilizzazione dei suoli, l'organizzazione e il dimensionamento delle reti di raccolta e deflusso delle acque bianche dovranno essere calcolati tenendo a riferimento una quantità di pioggia pari ad un tempo statistico di ritorno almeno decennale con curva di tipo Chicago e considerando la superficie scolante impermeabile.

3. Per quantificare la superficie impermeabile dovrà essere prodotta un'apposita planimetria delle superfici edificate e pavimentate o pavimentabili nel tempo, considerando il 100% delle superfici impermeabili quali le superfici edificate, i pedonali, gli asfalti e le pavimentazioni in genere, al netto delle pavimentazioni e delle superfici drenanti o parzialmente drenanti che andranno computate in proporzione alla effettiva capacità drenante del materiale e della tecnologia utilizzata o, in alternativa, computate al 50% della loro estensione.

4. Il sistema di raccolta e deflusso delle acque bianche, computato nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti, dovrà prevedere soluzioni tecniche idonee a garantire una immissione nella rete pubblica non superiore a 20 litri/secondo per ogni ettaro di superficie impermeabile. La restante quota, eccedente l'immissione massima ammessa nella rete pubblica (fognaria o nelle acque superficiali della rete canalizza), dovrà essere temporaneamente raccolta nell'ambito dell'area di intervento o nelle immediate vicinanze se il Dipartimento Lavori Pubblici lo considera migliorativo. Le soluzioni atte a trattenere la quota eccedente dovranno essere predisposte a carico dei soggetti attuatori dell'intervento, invasando le acque meteoriche in vasche volano aperte o chiuse. Le vasche volano aperte, ricavate con abbassamento del piano di campagna, dovranno preferibilmente avere scarico naturale e potranno essere realizzate anche utilizzando le aree destinate a verde privato o pubblico se eccedente lo standard minimo di legge, a condizione che siano adeguatamente segnalate, che non sia compromessa la sicurezza dei cittadini e che siano adottate le soluzioni di cui all'ultimo comma del presente articolo. Le vasche volano chiuse dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione con dispositivo automatico e con ritardo rispetto all'evento meteorico.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano:

- negli interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata;
- negli interventi diretti di nuova edificazione in lotti liberi con SF superiore a 5.000 mq;
- negli interventi diretti di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione generale, di ampliamento o nuova edificazione in cui la superficie di intervento è superiore a 2.000 mq di SUL.

6. In considerazione dei carichi inquinanti raccolti e trasportati dalla prima pioggia, negli interventi di cui al comma precedente che ricadono in zone produttive il sistema di raccolta e deflusso delle acque meteoriche dovrà prevedere soluzioni atte ad avviare alla depurazione i primi 5 millimetri di pioggia. L'immissione nella rete fognaria di tali scarichi dovrà rispettare le disposizioni di cui al primo comma del presente articolo e dovrà avvenire preferibilmente in tempi differiti rispetto all'evento meteorico; in alternativa, la soluzione dovrà essere valutata caso per caso dal dipartimento Lavori Pubblici, limitando l'immissione nella rete pubblica ad un massimo di 1 litro/secondo per ogni ettaro di superficie impermeabile. In alcuni casi, l'obbligo di depurazione della prima pioggia potrà essere assolta mediante l'installazione di appositi disoleatori.

Art. 102 Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e d.c.r. 59-10831 del 24.03.06

Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 7 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:

- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
- nelle localizzazioni commerciali L1, 100% a parcheggio;
- **nelle localizzazioni commerciali L2, 70% a parcheggio e 30% a verde;**
- nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

5 Funzione commerciale (C)

C1 - Vendita al dettaglio

Vedere l'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.'99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. N. 114/'98 del 31.03.1998" e successive modifiche ed integrazioni, nonché il precedente art. 102 specificatamente dedicato all'attività commerciale al dettaglio in sede fissa.

Ulteriori standards

Parcheggi privati di pertinenza: 0,30 mq/mq di S.U.L., fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

specificazione delle attività ammesse

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;

- Attività connesse all'istruzione privata

- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,50 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

T5 - Esercizio pubblico

specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 1 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,30mq/mq di S.U.L.

Regolamento edilizio

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala, sia di uso comune che unifamiliare, ed ai vani degli ascensori, al netto delle murature perimetrali qualora all'interno della sagoma; I pianerottoli dei vani scala, ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, sono considerati nella misura massima di metri due di profondità e limitatamente alla proiezione orizzontale della larghezza pedata; in assenza di muri di perimetrazione è valida, ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, la proiezione verticale delle sole pedate;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentziali;

PUC

Il PEC attua un sub comparto (A1) del Progetto unitario di coordinamento approvato con D.C.C. n. 57 del 31. Luglio 2012

In riferimento al comparto in esame si riportano le prescrizioni riportate nelle "Considerazioni e prescrizioni finali" del documento "Valutazione di impatto sulla viabilità – Integrazione a seguito della Conferenza dei servizi tenutasi in data 10/04/2012".

"entro sei mesi dall'attivazione del primo esercizio commerciale nell'ambito del comparto A1 della L2, venga effettuata una nuova campagna di rilevazione del traffico, ai sensi dell'art. 25 della DCR 59-10831 del 24 marzo 2006, e rielaborata un'analisi a doppio scenario (con e senza rotatoria n.4 di cui al PUC dell'Addensamento A5). Tale documentazione avverrà con costi a carico del promotore del comparto A1, e comporterà la conseguente riproposizione alla Conferenza dei Servizi del PUC (esteso a L2 e A5) per il riesame e l'espressione di nuovo parere, che valuti in merito alla necessità di introduzione del nodo 4 sul sistema viabilistico, fatte salve le altre previsioni di opere definite nei progetti già esaminati e approvati.

Tabella A COMUNE DI FOSSANO COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

TIPO DI COMUNE: COMUNI POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A 60.000 ABITANTI (COMPRESI I TURISTICI)

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250 251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900 401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400 251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti A3 = Addensamenti commerciali urbani forti A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate NOTE: (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella. (2) Solo fino a mq. 3.000. (3) Solo fino a mq. 8.000 Si evidenzia in grassetto la compatibilità modificata rispetto agli indirizzi regionali

f) ai locali cantina interrati comunque denominati o, se posti a piano seminterrato o terreno, aventi altezza inferiore o uguale a m. 2,40 o dimensione netta fisicamente delimitata da muri inferiore a 5 mq.; (con il termine cantina si intende il locale, pertinenziale alla destinazione residenziale principale comunque denominato, posto a piano interrato, seminterrato o terreno; in quest'ultimo caso dovrà avere accesso da spazio esterno o di uso comune) g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

h) ai cavedi.

2 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni

2.1 Tipologia edilizia

I dati sono comuni a tutti gli edifici:

struttura prefabbricata in c.a e carpenteria metallica, copertura in lamiera grecata coibentata, controsoffitto coibentato;

tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a. a taglio termico con porzioni di rivestimento a parete ventilata in materiali ancora da definire;

pavimentazioni in piastrelle ceramiche con isolante sottostante;

serramenti in alluminio a taglio termico, basso emissivo ed antinfortunistica, con eventuali inferiate interne;

Pensilina metallica a copertura della viabilità ciclopedonale asservita all'uso pubblico.

2.2 Parametri

fabbricato		SUL	SC	S vend		S somm		p.a.	parch	
		valori di progetto						DCR 563-13414 e s.m.i.	p.a. x26	
		mq	mq	mq	mq		D.G.R. n. 85-13268			
A		3 847	4 061	2 500		-		113	2 938	
B		3 990	4 767	2 500		60		249	6 474	
C		2 953	3 851	2 500		-		113	2 938	
D		1 001	500	-		500		57	1 482	
tettoia su viabilità asservità		-	-							
SUL comm		10 790								
		11 791	13 179	7 500		560		532	13 832	
p.a. pubbl	p.a. privati	parch pubbl	LR56/77 e PRGC	parch pubbl	verde pubbl	tot standard	tognoli (3m) e PRGC 30% SUL	parch privato	verde priv/sup perm anche coincidente con parch. Privato	
p.a./2		parch./2	70% SUL -100% risto	max fra LR56/77+PRGC e DCR	0.30 x S.U.L. 0 risto	parch pubbl + verde pubbl	vol/10= SULx3/10	max fra DCR e Tognoli	10% S.F.	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
57	57	1 469	2 693	2 693	1 154	3 847	1 154	1 154	783	
125	125	3 237	2 793	3 237	1 197	4 434	1 197	1 197	799	
57	57	1 469	2 067	2 067	886	2 953	886	886	671	
29	29	741	1 001	1 001	-	1 001	300	300	160	
266	266	6 916	8 554	8 998	3 237	12 235	3 537	3 537	2 413	
parc. Pubblico	sup da reperire perm parc pubbl = 1/15 parch	sup reperita perm parch pubbl	verde pubblico	parcheggio privato	sup da reperire perm parch privato = 1/15 parch	sup perm parch privato	sup perm parch priv, considerata come verde privato	sup permeabile su area cortiliva	verde privato aggiuntivo al parch privato	verde privato +sup perm parch privato e cortiliva
valori di progetto. Nota: ad eccezione del parcheggio privato e dell'area cortiliva i valori sono proporzionali alla SUL dei lotti.										
mq			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
2 720	181	333	1 064	2 322	155	999	999	-	-	999
3 426	228	483	1 104	2 410	161	1 242	1 242	-	-	1 242
2 085	139	247	817	1 782	119	808	808	-	-	808
1 030	69	199	277	854	57	429	429	-	-	429
9 261	617	1 229	3 262	7 367	491	3 478	3 478		-	3 478

viabilità pubblica	viabilità asservita	area cortiliva	p.a. pubblici	p.a. privati	p.a. pubblici		p.a. privati		sup. parch. Unit.	sup. parch. Unit.	
valori di progetto			valori reperiti, di progetto								
mq	mq	mq									
2 691	-	1 445	76	87	si >	57	si >	37			
2 791	-	1 088	157	92	si >	125	si >	92			
2 065	-	1 275	78	63	si >	57	si >	35			
700	-	247	30	29	si >	29	si >	27			
8 248	-	4 056	341	271					27	27	
superficie fondiaria	superficie territoriale	superficie copribile	verifica		SUL max	verifica			h max	n. piani max	
		65% sup fond			100% Sup territoriale				12,5	2	
mq	mq	mq			mq				m		
7 828	14 304	5 088	si >	4 061	14 304	si >	3 847	8	1		
7 993	15 314	5 195	si >	4 767	15 314	si >	3 990	8	1		
6 711	11 679	4 362	si >	3 851	11 679	si >	2 953	8	1		
1 601	3 608	1 041	si >	500	3 608	si >	1 001	9	2		
24 133	44 904	15 687		13 179	44 904		11 791				
standard dotazione arborea	standard dotazione arbustiva	standard dotazione arborea	standard dotazione arbustiva	standard dotazione arborea	standard dotazione arborea	dotazione arborea	dotazione arbustiva	dotazione arborea	dotazione arbustiva	dotazione arborea	dotazione arborea
su verde pubblico	su verde pubblico	su verde privato	su verde privato	su parcheggio pubblico	su parcheggio privato	su verde pubblico	su verde pubblico	su verde privato	su verde privato	su parcheggio pubblico	su parcheggio privato
1/100 mq minimi di legge	1/10 mq minimi di legge	1/100 mq minimi di legge	1/10 mq minimi di legge	1/6 p.a. minimi di legge	1/6 p.a. minimi di legge						
10,6	106,5	10,0	99,9	12,7	14,5						
11,0	110,4	12,4	124,2	26,2	15,3						
8,2	81,7	8,1	80,8	13,0	10,5						
2,8	27,7	4,3	42,9	5,0	4,8						
33	326	35	348	57	45	36	360	36	360	58	46