



CITTA' DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

DIPARTIMENTO TECNICO

LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA - AMBIENTE

www.comune.fossano.cn.it

Variente 14 - Variante Strutturale n. 1

Riclassificazione dell'area denominata "Ambiti progetto
dell'Espansione Urbana Perequata

- Scheda Progetto Espansione Nord del Capoluogo"

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO



Allegato E

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE

Progettista:

MOLA Arch. Alessandro

*Dirigente del Dipartimento Tecnico
LL.PP., Urbanistica ed Ambiente*

STAFF di progettazione:

PRATO Arch. Elisabetta;
TORTONE Dott. Cinzia;
CRAVERO Claudia

Consulente aspetti geologici e acustici:

BAUDUCCO Dott. Flavio

*Responsabile del Settore Tutela
Ambiente*

Variante n. 14 – *Variante strutturale n.1* **al Piano Regolatore Generale**

ai sensi dell'art.17 c.4 della legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

COMPARATIVA

LEGENDA:

~~parti da eliminare~~
nuove introduzioni

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo I° - TESSUTI STORICO CULTURALI

Città Storica

Art. 29 Centro Storico di Fossano

1. L'ambito comprende i tessuti insediativi di impianto storico individuati come z.t.o. A ed è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77. Esso è oggetto di specifica disciplina particolareggiata che ne definisce gli usi e le trasformazioni composta dai seguenti elaborati: Sviluppo del Centro Storico – Tavola scala 1:1.000; Sviluppo del Centro Storico- Norme specifiche di Attuazione; Sviluppo del Centro Storico - Schede di intervento. Negli interventi edilizi ed urbanistici di recupero e riuso andranno reperiti gli standards di usi pubblici e di usi pertinenziali nel rispetto dell'articolo 103 fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 12.
2. Specifiche opportunità e modalità di intervento sono previste per l'ambito dell'ex Cinema Teatro Astra e per l'ambito della struttura commerciale e a parcheggio multipiano in Piazza Vittorio Veneto. In tali ambiti valgono le disposizioni di cui ai relativi progetti attuativi approvati e attuati o in attuazione alla data di adozione del presente PRG. Varianti successive a detti progetti sono ammesse limitatamente a quelle finalizzate a migliorare la funzionalità e fruibilità delle strutture in oggetto, senza incremento di cubatura, a condizione che sia già stata predisposta o lo sia contestualmente la ricomposizione di cui al quarto comma.
3. La realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volte al superamento delle barriere architettoniche è comunque ammessa, anche quando venga superato il volume ed il rapporto di copertura, limitatamente agli edifici con superficie utile lorda prevalentemente residenziale per cui non sia funzionalmente giustificabile la realizzazione di tale impianto all'interno degli edifici stessi. Tale inserimento dovrà essere dettagliatamente giustificato sotto il profilo tecnico, funzionale ed estetico.
4. Le disposizioni in variante di cui al comma 2 dovranno essere ricomposte nella disciplina di sviluppo del Centro Storico, nel rispetto del principio di trasparenza degli atti pubblici. La ricomposizione dovrà essere predisposta in occasione della prima variante successiva all'approvazione del presente PRG e comunque non oltre i sei mesi (6) successivi anche mediante Determinazione Dirigenziale.

5. Specifiche opportunità di intervento:

L'edificio di seguito descritto:

Piazza Castello numeri civici nn. 19, 20, 21, per ciò che concerne gli ultimi due piani fuori terra; individuato cartograficamente come "ambito con specifica prescrizione normativa" è identificato, quale "volumetria ambientalmente incongrua".

E' pertanto ammesso il trasferimento, previa demolizione e ricomposizione architettonica, della volumetria descritta nel comparto dell'"Espansione urbana perequata a nord del capoluogo - **Comparto Est**", incrementata del 200%.

Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria, che dovranno essere coerenti rispetto al decoro architettonico ed alla funzione urbanistica, saranno disciplinate e concordate tra le parti in sede di convenzione urbanistica. Il trasferimento della capacità edificatoria dovrà essere trascritto al Registro delle Proprietà.

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

Nelle more di applicazione del presente comma sono realizzabili tutti gli interventi assentiti dalla disciplina di sviluppo del Centro Storico .

Città consolidata del commercio e dell'industria

Art. 42 Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale

1. Zona totalmente o parzialmente edificata destinata ad attività produttive artigianali esistenti e di nuovo impianto.

2. **Parametri**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, sono da rispettare i seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	= 750 mq di SF o inferiore se esistente alla data del 20 luglio 1998
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,65 mq/mq di SF 0,584 mq/mq di SF in area sita in Loc.Loreto Via Crova di Vaglio
UF	Indice utilizzazione fondiaria	= 1,00 mq/mq 0,935 mq/mq di SF in area sita in Loc.Loreto Via Crova di Vaglio
Hmax	Altezza massima	= 12,00 metri. Sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivi di 18,00 metri o altezze preesistenti qualora superiori) per particolari esigenze produttive, nel rispetto della S.U.L. massima realizzabile. Per gli interventi da realizzarsi nelle aree in Via Torino contrassegnate da apposita simbologia, sono previste le seguenti ulteriori deroghe all'altezza per particolari esigenze produttive: • Compendio COLUSSI S.p.A.: h.max. 30 m. • Compendio VIGLIETTA Matteo S.p.A.: h.max. 30 m. In caso di altezze superiori a 18 metri, il progetto esecutivo degli interventi sull'area dovrà essere corredato da adeguato approfondimento grafico e fotografico e motivata relazione, redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia, che dimostrino le cautele e soluzioni realizzate per ottenere, anche con elementi architettonici di occultamento, un adeguato ambientamento rispetto al contesto paesaggistico in cui si inserisce, comprensivo delle preesistenze.
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 10,00 metri o, qualora inferiore, l'allineamento rispetto ai fabbricati preesistenti adiacenti
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	= Min. 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.

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

Aree di cessione	= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 10% di SFA 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
-------------------------	--

3. Prescrizioni di zona

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi destinati o da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Nelle aree dei tessuti consolidati produttivi di rilievo locale dei centri frazionali e interne alla Tangenziale (Variante S.S.231) nel capoluogo, non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante, e, nei soli centri frazionali, non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265; con riferimento al D.M. 5 settembre 1994 sono tuttavia assentibili le seguenti industrie:

parte II lettera B) materiali e prodotti	n. 26) Formaggi: deposito n. 27) Frutta e verdura: deposito n. 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione
parte II lettera c) attività industriali	n. 5) Falegnameria
“ “	n. 9) Lavanderie a secco
“ “	n. 11) Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci
“ “	n. 12) Salumifici senza macellazione
“ “	n. 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli
“ “	n. 16) Tipografie senza rotative
“ “	n. 17) Vetriere artistiche

Negli interventi di nuovo impianto ricadenti nelle aree la S.S. n. 28 dovrà essere prevista una viabilità di servizio, parallela alla Statale, che consenta di limitare il numero degli accessi su tale asse stradale. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di controviali di servizio anche ad altre strade di rilievo urbano territoriali, se previsti da piani, programmi o progetti di settore.

4. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

- P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale ad eccezione di P1;
- T1 = Alberghi (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5) e nell'area sita in Loc. Loreto Via Crova di Vaglio)
- T2 = Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)
- T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico
- T5 = Esercizio pubblico
- N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo (N)
- S1 = Pubblica amministrazione
- S2 = Istruzione

- S3 = Sanità e altri servizi sociali
S4 = Organizzazioni associative
S5 = Organizzazione del culto religioso
S6 = Attività ricreative e culturali
S7 = Attività sportive
S8 = Difesa e protezione civile
S9 = Servizi tecnici e tecnologici
C1 = Vendita al dettaglio
C2 = Commercio all'ingrosso
C3 = Merci ingombranti
C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli
D1 = Intermediazione monetaria e finanziaria (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5 o individuata, attraverso specifica codifica grafica, che rimanda al comma 7. *Specifiche opportunità di intervento*)
D2 = Attività professionali e imprenditoriali (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5 o individuata, attraverso specifica codifica grafica, che rimanda al comma 7. *Specifiche opportunità di intervento*)

Usi ammessi

U = usi in atto ad eccezione di quelli incongrui

Usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale in base alla normativa vigente in materia (D.P.R. 17/5/1988 n° 175 di attuazione della Direttiva C.E. n° 82/501; D.Leg. 334 del 17/8/99 in attuazione della direttiva 96/82/CE).

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino a un max di 15 mq solo per adeguamenti igienico-sanitari o alle norme di sicurezza;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

7. Specifiche opportunità di intervento

Nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	= 1.000 mq di SF produttiva o inferiore se esistente alla data del 20
		= luglio 1998 per un alloggio
		1.400 mq di SF produttiva per due alloggi

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

SUL	Superficie residenziale massima	= 180 mq di SUL residenziale per un alloggio = 250 mq di SUL residenziale per due alloggi
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		= La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL produttiva esistente o da realizzare contestualmente all'intervento. La SUL residenziale va computata nella SUL complessiva realizzabile in ogni lotto.
La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.		

Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.

I fabbricati originariamente realizzati con destinazione esclusivamente residenziale, per quanto non previsto nel presente articolo, applicheranno integralmente il disposto di cui all'articolo 38 delle presenti norme "aree residenziali a capacità insediativa esaurita".

Il trasferimento nel ~~nuovo centro di quartiere~~ **L'Ambito della Localizzazione commerciale L1 prevista** nell'espansione urbana perequata o, in subordine, in eventuali ambiti di trasformazione urbana limitrofi a Viale Regina Elena della struttura di vendita insediata nell'area produttiva su Viale Regina Elena, individuata in cartografia con apposita simbologia, consente la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata secondo gli indici di seguito riportati. Tale intervento di rinnovo urbano non costituisce variante strutturale al presente PRG.

ST	Superficie territoriale	= Area della struttura di vendita e dei relativi parcheggi pubblici.
Ut	Indice utilizzazione territoriale	= 0,80 mq di SUL/mq di ST, aumentabili fino a 1,00 mq di SUL/mq di ST, come previsto per le aree di ristrutturazione urbanistica al 9° comma dell'art. 47
Altri parametri		= Vedi standard e parametri previsti per le aree di ristrutturazione edilizia all'art. 47.
Usi Residenziali		= Massimo 70% della SUL
Usi direzionali, terziari, assicurativi e usi commerciali		= Minimo 30% della SUL
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) 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
Parcheggi pubblici quota aggiuntiva per usi non residenziali		= SUL x (standard uso previsto - standard uso abitativo)

Per ciò che riguarda gli obblighi afferenti le aree di cessione, l'area sita in **via Crova di Vaglio Loc. Loreto** può avvalersi di quanto già ceduto, in proporzione alla superficie, in applicazione della Variante n. 4 al P.R.G.C. con contestuale Piano Particolareggiato approvata con D.G.R. 26 gennaio 1005 n. 118-42843.

Per quanto concerne **l'area del Centro Frazionale di Maddalene** è previsto l'obbligo di realizzazione di controviale.

Per quanto concerne **l'area del Centro Frazionale di S. Lorenzo** (introdotta con la Variante parziale n. 7) è prevista un'altezza massima pari a 8,00 metri.

L'attuazione **dell'area sita in Via Circonvallazione (ex-Fomb)** ed individuata come *ambito unitario di intervento* è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata riguardante

l'intero ambito. L'uso P5 - *Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti*, salvo il rispetto di quanto previsto al comma 3 in relazione alla localizzazione delle industrie insalubri, è consentito previo la realizzazione di una schermatura arborea di profondità pari a metri 10. L'altezza massima è limitata a m. 12,00 con espressa esclusione della deroga per particolari esigenze produttive. Lo strumento dovrà avere riguardo:

- alla realizzazione di una adeguata quinta arborea-boschiva circostante atta al mascheramento del compendio;
- all'assetto urbano dell'ambito, alla permeabilità visiva ed al confronto con il centro storico, con attenzione ai caratteri della scena urbana e delle quinte edilizie e ai caratteri formali e funzionali;
- alle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, prestando attenzione agli effetti generati dagli interventi di impermeabilizzazione dei suoli, agli impatti elettromagnetici degli elettrodotti che attraversano l'area, agli impatti acustici, tutti fattori che dovranno essere risolti a carico dell'area oggetto di intervento;

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I soggetti attuatori dovranno predisporre una relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione sarà inoltrata ai competenti uffici del Servizio di Igiene pubblica per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

L'area sita in strada comunale dei Boschetti è soggetta ad obbligo di realizzazione di fascia verde perimetrale, piantumata con essenze vegetative autoctone, idonee a costituire per altezza e densità una cortina continua in grado di occultare le strutture. L'occultamento, che dovrà essere preservato per tutta la durata dell'impianto, dovrà essere ottenuto entro tre anni dall'inizio dei lavori. Tale risultato dovrà essere dimostrato in specifica relazione redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia.

Per l'area sita in Loc. S.Lorenzo è soggetta ad obbligo di realizzazione di fascia verde perimetrale, piantumata con essenze vegetative autoctone, idonee a costituire per altezza e densità una cortina continua in grado di occultare le strutture. L'occultamento, che dovrà essere preservato per tutta la durata dell'impianto, dovrà essere ottenuto entro tre anni dall'inizio dei lavori. Tale risultato dovrà essere dimostrato in specifica relazione redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia.

Per l'area, cartograficamente individuata, sita in **Via Ceresolia** è possibile annoverare tra le destinazioni d'uso previste anche le funzioni D1 e D2 così come richiamato al comma 5 del presente articolo.

Aree soggette a clausola temporale

La destinazione delle aree contraddistinte con il graficismo "*ambiti ad attuazione subordinata a vincoli temporali*" e più precisamente:

- area sita sul lato nord Strada comunale dei Boschetti (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area sita sul lato sud di Via Macallè in adiacenza alla tratta Ferroviaria (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area raggiungibile da via Torino posta in area limitrofa alla delimitazione nord-est del previgente comparto produttivo (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

- area sita sul lato sud di Via Coniolo (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area sita nel concentrico di Loc.tà San Sebastiano lato nord-ovest S.S.231 (approvata con D.C.C. n. 56 in data 31.07.2012);
- area sita in via Crova di Vaglio Loc. Loreto (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area sita nel concentrico di Loc. San Lorenzo (approvata con D.C.C. n. 56 in data 31.07.2012);

è assegnata per un arco temporale limitato; se entro due anni dall'approvazione della relativa variante al P.R.G.C., non verrà presentata istanza di Permesso di Costruire in conformità con la norma e con completezza di documentazione, relativa ad un intervento pari almeno al 30 % della superficie utile consentita, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo IV° - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE URBANA

Art. 46 Criteri generali di intervento

1. Le azioni di trasformazione urbana previste sono funzionali a perseguire la realizzazione dello schema di assetto di P.R.G. e comprendono interventi di riuso e recupero di aree già edificate, di urbanizzazione e nuova edificazione di aree libere e di razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni urbane. I criteri e le modalità attuative sono orientati ai principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale e, di conseguenza, il P.R.G. privilegia strumenti e procedure orientati alla fattibilità e funzionalità, alla concertazione e partecipazione, alla compensazione ambientale e alla perequazione urbanistica.
2. Nello schema di assetto urbano le principali politiche di trasformazione si articolano nei seguenti ambiti e tessuti:
Ambiti della riqualificazione urbana che comprendono:
 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica;
 - Tessuti del riordino produttivo;Ambito speciale della riqualificazione urbana che comprende:
 - Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale;Ambiti dell'espansione urbana che comprendono:
 - Aree residenziali di nuovo impianto;
 - Ambiti progetto dell'espansione urbana, comprensivi di aree di concentrazione della capacità edificatoria, aree per attrezzature e spazi collettivi, polarità commerciali di quartiere, viabilità di rilievo urbano;
 - Aree produttive di nuovo impianto;Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale che comprende:
 - Ambito perequato del cuneo agricolo;
 - Ambiti perequati degli impianti sportivi;
 - Ambiti della campagna parco fluviale della Stura, comprensivo dei tessuti edificati da riqualificare e/o da convertire per una qualificazione formale e funzionale della "presenza" urbana nei terrazzi fluviali.
3. Negli ambiti di trasformazione i singoli proprietari delle aree partecipano all'edificabilità complessiva di ogni ambito in misura proporzionale alla proprietà posseduta, indifferentemente dallo schema di assetto urbano previsto dal PRG e da perseguire con il progetto di ambito.
4. Negli ambiti di trasformazione gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) di iniziativa privata o pubblica.
5. Per favorire l'attuazione di interventi complessi di rilievo strategico-strutturale, **ove espressamente previsto**, l'Amministrazione si riserva la possibilità di predisporre un Piano Guida, i cui contenuti sono definiti secondo quanto previsto nella nota successiva, esteso all'intero ambito di trasformazione, con cui sviluppare ipotesi progettuali di assetto urbano coerenti con i criteri funzionali, qualitativi e perequativi assunti e, se del caso, individuare sub ambiti di intervento. Il Piano Guida costituisce inoltre lo strumento che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare qualora intendesse procedere anticipatamente alla

realizzazione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi o viabilità interne agli ambiti di trasformazione, o ad interventi di edilizia residenziale pubblica; in questo caso, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con relativa cessione gratuita o equivalente forma giuridica, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

6. I proprietari di superfici presenti nell'area, possono presentare, quale contributo per la redazione di un Piano Guida, una proposta di schema di assetto esteso all'intera area costituita da:

- assetto proprietario dell'intero ambito, con evidenziate le aree in proprietà ai soggetti proponenti;
- ipotesi di assetto dell'intervento, nel rispetto delle previsioni di PRG;
- descrizione della proposta, dimostrando che l'eventuale suddivisione in sub-ambiti autonomi risponde a criteri funzionali e perequativi, persegue gli obiettivi di pubblico interesse e non penalizza le restanti proprietà.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della proposta, si riserva l'opportunità di predisporre un Piano Guida esteso all'intero ambito e procedere, se del caso, all'individuazione di sub ambiti di intervento.

Nota:

Contenuti e Procedura di approvazione del Piano Guida ai sensi dell'Art. 46 Criteri generali di intervento comma 5 delle Norme di attuazione

1. Sentita, con parere obbligatorio e vincolante, la II Commissione Consiliare, la Giunta Comunale avvia la predisposizione del Piano Guida con l'elaborazione di un documento che, sulla base delle indicazioni del PRGC e nel rispetto delle previsioni cartografiche, esplicita:
 - le caratteristiche del regime perequativo previsto e le potenzialità edificatorie nell'area;
 - le modalità con cui sarà approvato il Piano Guida;
 - le relazioni tra il Piano Guida e i successivi S.U.E.;
 - possibilità e criteri per l'eventuale individuazione, nell'ambito del Piano Guida, di eventuali sub-comparti attuativi.
2. Ai singoli proprietari di superfici comprese nell'area viene comunicato, con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte dell'interessato, l'avvio del processo rivolto alla definizione del Piano Guida, accompagnato:
 - dalla trasmissione del documento approvato dalla Giunta Comunale;
 - dalla specificazione dei modi e tempi con cui è formalizzata la verifica dell'intendimento dei singoli proprietari di partecipare all'attività edificatoria. L'acclaramento di tale volontà costituisce anche presupposto per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 52 comma 6 della NdA.
3. Sulla base del documento approvato dalla Giunta Comunale è realizzata una fase di consultazioni, nel corso della quale sono raccolti pareri e proposte da parte di enti e organismi di partecipazione, in primo luogo i Consigli di Quartiere o di Frazione.
4. Conseguentemente a quanto emerso nelle fasi precedenti ed alle eventuali proposte di cui al successivo comma, si procede all'elaborazione del Piano Guida, costituito:
 - da una relazione che espliciti, in linguaggio non tecnico, le motivazioni che hanno condotto al disegno generale e illustri la tempistica per la realizzazione dei conseguenti atti di pianificazione esecutiva;
 - dagli elaborati grafici, in scala non inferiore a 1:1000, atti ad illustrare il disegno dello sviluppo urbano con la definizione delle infrastrutture viarie, la localizzazione dell'edificazione, la sua tipologia, gli standard connessi nonché le connessioni con le aree limitrofe.

Sulla base dei riscontri ottenuti dai proprietari e di una valutazione tecnico-economica degli interventi infrastrutturali e delle cessioni di aree previste, il Piano Guida può individuare sub-ambiti

attuativi con un'equa ripartizione dei carichi perequativi, al fine di assicurare un corretto disegno urbanistico, un'attuazione graduale e adeguate priorità nello sviluppo urbano.

5. In ciascuna fase del procedimento finalizzato all'approvazione del Piano Guida i privati proprietari delle aree potranno contribuire alla sua formulazione, presentando proposte progettuali ai sensi del comma 6 del presente articolo.
6. Il Piano Guida è adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato per 30 giorni. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. Il Piano Guida è approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale; la delibera di approvazione contiene le motivazioni con cui le singole osservazioni sono state respinte o accolte, anche parzialmente.
7. Il Piano Guida costituisce linea di indirizzo per i successivi S.U.E., vincolante a livello generale. In sede di approvazione di tali S.U.E. il Consiglio Comunale potrà acconsentire a modifiche del Piano Guida recependole con contestuale e motivata nuova deliberazione del Piano Guida stesso.
8. L'iter procedurale soggiace alla disciplina relativa alla Valutazione Ambientale Strategica ed alla Valutazione di Impatto Ambientale nei modi e termini stabiliti dalla normativa vigente al momento dell'adozione del Piano Guida.

Art. 52 Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata

1. Le aree di espansione perequata con concentrazione della capacità edificatoria rappresentano una particolare modalità attuativa dell'espansione urbana e rispondono all'obiettivo di introdurre il principio di perequazione urbanistica e di garantire una equilibrata e funzionale crescita urbana.
2. Gli interventi nelle aree sopraccitate, corrispondenti a tutti quelli previsti dal titolo I° - Capo IV delle presenti Norme, sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro dell'Ambito Progetto definito dal P.R.G.. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree non attrezzate come specificato nelle schede progetto; inoltre dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali all'intervento sia pur non specificate nelle schede progetto e, nell'ambito della specifica convenzione, i meccanismi di trasferimento di cubatura e di premio specificati nelle successive schede di progetto.. Nelle aree di cessione non attrezzate, l'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione delle attrezzature nel rispetto delle presenti NTA e della legislazione vigente in materia. La capacità edificatoria generata dall'estensione dell'intero ambito progetto dovrà essere concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.
3. Le schede progetto definiscono i principali standard edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso, articolati anche per sub ambiti coerentemente con l'assetto urbano previsto e con i caratteri dei tessuti circostanti.
4. In sede di redazione del piano attuativo, il dimensionamento delle aree a standard dovrà essere pari alla quota maggiore tra quella degli standard di legge e quella individuata nelle tavole di progetto del PRG; a tal fine la verifica deve essere effettuata per singola categoria di attrezzatura applicando gli standard di legge. Il verde pubblico dovrà essere computato al netto del verde di arredo. Le aree per la mitigazione degli impatti generati da infrastrutture potranno essere destinate ad uso pubblico, ma non potranno essere computate come standard di cessione.
5. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni; nell'ambito dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di depurazione individuata nel Piano previgente quale "Area per attrezzature ed impianti speciali" sono altresì consentiti gli interventi volti alla bonifica dell'impianto esistente e la sua conversione per la realizzazione di una centrale di teleriscaldamento fatte salve le seguenti prescrizioni:
 - sia documentata la totale compatibilità dell'impianto, sotto il profilo ambientale, con la circostante destinazione residenziale;
 - le eventuali fasce di rispetto necessarie siano a totale carico del proponente la riconversione;
 - l'impianto sia realizzato e dimensionato in maniera funzionale al suo utilizzo per la limitrofa area dell'"espansione urbana perequata" e sia presentato atto unilaterale di impegno volto a consentire detto utilizzo;
 - superficie coperta massima: 1.000 mq.
6. E' facoltà dell'amministrazione comunale, previo acclarato mancato interesse alla adesione allo S.U.E. da parte dei proprietari e purché sia fatta salva la congruità del disegno urbanistico, individuare nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo aree residuali **(comprehensive di eventuali fabbricati)**

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

poste all'interno dei sub-ambiti da identificarsi quali “Aree a verde privato della città residenziale” prive di potenzialità edificatoria che, in ossequio ai disposti dell'articolo 17 comma 8 12 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i, risultano escluse da diritti ed obblighi dello S.U.E..

Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Nord Est

A) Finalità

L'intervento risponde all'obiettivo di qualificare al rango di quartiere i tessuti urbani posti a nord ovest di Viale Regina Elena, concentrando in quel quadrante di città una quota rilevante della risposta al fabbisogno abitativo stimato. L'intervento è orientato ai criteri della perequazione urbanistica. Lo schema di assetto è finalizzato ad allestire un centro di quartiere (verde e attrezzature pubbliche, attrezzature commerciali) e a potenziare creare i prodromi per le connessioni con la S.S. 231. e a qualificare le connessioni con viale Regina Elena e con il centro storico.

B) Superficie Territoriale ~~Intero Ambito Progetto~~ **Intero Ambito Progetto (superficie 122.220 mq.)**

~~Attraverso apposito Piano Guida di iniziativa pubblica di cui all'articolo 46 comma 5 è possibile individuare sub-ambiti di intervento, che dovranno rispondere a criteri funzionali e perequativi. Lo studio potrà inoltre individuare le aree di pertinenza ad insediamenti esistenti e le specifiche opportunità di intervento.~~

L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intero ambito.

C) Indice di Utilizzazione Territoriale **0,20 mq di SUL/mq di ST**

La capacità edificatoria di comparto è da intendersi al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria va inoltre incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto H)

~~del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.~~

~~Il Piano Guida di iniziativa pubblica può prevedere un ampliamento max del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione di quella localizzata nelle aree di cessione già computata al punto precedente.~~

In sede di strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria d'ambito o di sub-ambiti può subire incrementi per effetto del trasferimento di cubatura di cui agli all'articolo 29 "Centro storico di Fossano". e 101 comma 7 "Vincolo paesaggistico e ambientale" con riferimento ai "detrattori ambientali". In questo caso, per incentivare l'acquisizione delle quote trasferibili è concesso ai soggetti attuatori che "accolgono" la volumetria da trasferire un premio aggiuntivo di capacità edificatoria pari al 30% della cubatura "ospitata".

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico **come da assetto di PRG**

Assetto di dettaglio come da piano attuativo.

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG e dovranno partecipare ad allestire un centro di quartiere.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme.

Sono inoltre previste prescrittivamente le seguenti opere di rango perequativo:

- **tratto di strada di collegamento con Via Po in direzione Belmonte e relativa piazzetta.**

Tali opere dovranno comunque concorrere ad un valore non inferiore ad euro 21,16 per mq. di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione ISTAT dell'"Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" a decorrere dalla data di adozione del progetto preliminare della Variante n. 14 al P.R.G.C.

In caso di eventuali esuberanti derivanti dalla differenza del computo degli oneri perequativi dovuti e quello delle opere di rango perequativo prescritte al punto precedente, tale somma residua sarà utilizzata:

- **per tutte le attività volte all'esproprio delle aree necessarie per realizzare il tratto viario di collegamento alla tangenziale, comprensivo delle due rotatorie e relativo innesto posto ad ovest, compreso il pagamento dell'indennità di espropriazione;**
- **per la realizzazione dell'opera, a partire dalla progettazione della stessa.**

In sede di SUE verranno stabiliti criteri volti a ragguagliare il valore del costo della progettazione ai valori effettivamente ottenibili dall'Amministrazione Comunale con riferimento ai ribassi ottenuti in sede di gara per attività omogenee nel periodo biennale precedente alla proposta.

In alternativa a quanto sopra, l'Amministrazione, in caso di esuberanti, ha la facoltà di prescrivere il recupero ambientale dell'area dell'ex depuratore, al momento previsto in carico al Comparto di cui all'art. 48 comma 6 delle N.T.A. vigenti; ciò nel caso in cui il comparto di cui al presente titolo si attivi prima di quello di cui all'articolo 48, è fatta salva conseguente rivalsa su questi ultimi in caso di attuazione successiva.

F) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima ~~62.000~~ **27.600** mq. così ripartita: aree per attrezzature di interesse comune nella misura minima di ~~22.000~~ **5.000** mq.; aree per l'istruzione nella misura minima di ~~40.000~~ **20.000** mq., **oltre ad aree per il verde attrezzato nella misura minima di mq. 2.600.**

<u>G)</u>	<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>min.</u>	<u>max della SUL</u>
	Residenza	70%	90%
	usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.	10%	30%

H) Edilizia convenzionata e sovvenzionata 20 % della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica della casa. Il restante 50% potrà essere gestito dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l'edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti ~~dall'allegato C della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1984 n.714-6794.~~ **dalla normativa vigente al momento di realizzazione dell'intervento.**

I) Altezza max ~~13,20~~ **10,00** metri

Il Piano Guida di iniziativa pubblica, in sede di approfondimenti di analisi e proposta, dovrà articolare l'assetto di PRG per definire i caratteri e l'organizzazione la scena urbana e le relative quinte edilizie nel

centro di quartiere, con l'obiettivo di allestire una piazza (o un sistema di piazze e slarghi), privilegiando tipologie condominiali con altezza minima di 10,00. Il Piano Guida può, se adeguatamente motivato, aumentare l'altezza massima delle quinte edilizie prospicienti la piazza centrale, fino a una altezza massima di 16,00 metri e 5 piani fuori terra.

Lo S.U.E. dovrà, in sede di approfondimenti di analisi e proposta, articolare l'assetto di PRG per definire i caratteri e l'organizzazione, la scena urbana e le relative quinte edilizie, al fine di garantire un armonico *skyline* percepibile dagli spazi pubblici.

L) Distanza tra pareti e pareti finestrate *minimo metri 10,00*

M) Ds = distanza dalle strade

Dalla viabilità di PRG interna o esterna *min. 10,00 metri*

Dalla restante viabilità interna *min. 5,00 metri*

Assetto di dettaglio come da Piano attuativo.

Clausola temporale: Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se lo Strumento Urbanistico Esecutivo non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro cinque anni dall'approvazione della Variante n. 14, tale previsione potrà essere fatta decadere con Variante ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'assetto di Piano sarà ricondotto a destinazione agricola normale con vincolo di rispetto all'abitato, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge con espressa clausola, nell'ambito della Convenzione che l'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e di almeno un edificio sia presentata entro un anno dalla stipula; quest'ultima dovrà avvenire, ai fini della presente norma, entro un anno dall'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Sud

A) Superficie Territoriale *Intero Ambito Progetto*

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.

B) Indice di Utilizzazione Territoriale *0,20 mq di SUL/mq di ST*

La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria può essere incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto G)
- del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

La potenzialità edificatoria delle aree i cui proprietari si avvalgono dei disposti del comma 6 è trasferita gratuitamente ai restanti proprietari, comprensiva degli oneri perequativi, nelle modalità stabilite dallo

strumento urbanistico esecutivo in funzione della equa ripartizione in rapporto alla rispettiva superficie territoriale delle proprietà effettivamente partecipanti.

Nella attuazione degli interventi vale l'indice di utilizzazione territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..

C) *Assetto urbanistico* *come da assetto di PRG*

Assetto di dettaglio come da piano attuativo.

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG.

D) *Urbanizzazione primaria e secondaria*

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme. Qualora gli "*Standards di usi pertinenziali*" vengano garantiti in quantità superiore al doppio rispetto a quanto stabilito dall'articolo 103, la verifica degli "*Standards di usi pubblici*" è limitata alla superficie minima di 5 mq/75 mc..

Sono inoltre previste prescrittivamente le seguenti opere di rango perequativo:

- tratto di strada di collegamento tra Via del Lucchetto e Via Santa Lucia;
- rotatoria prevista fra Via Card.Beltramo e Via Santa Lucia;
- rotatoria prevista fra Via del Lucchetto e Viale Po;

Tali opere dovranno comunque concorrere ad un valore non inferiore ad euro 21,22 per mq. di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione ISTAT dell'*Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale* a decorrere dalla data di approvazione della Variante parziale n. 10 al P.R.G.C.

In caso di eventuali esuberanti derivanti dalla differenza del computo degli oneri perequativi dovuti e quelli delle opere di rango perequativo prescritte ai punti precedenti, tale somma residua sarà utilizzata per la redazione dello studio di fattibilità del tratto di strada a nord-ovest individuata fra l'incrocio di via Mons. Angelo Soracco, Via Card. Beltramo, il canale di Bra e l'innesto con la tangenziale.

E) *Aree di cessione non attrezzate*

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima 18.000 mq. per aree per attrezzature di interesse comune

<u>F)</u>	<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>min.</u>	<u>max della SUL</u>
	Residenza	70%	90%
	usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.	10%	30%

G) *Edilizia convenzionata e sovvenzionata* *20 % della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale*

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica

della casa. Il restante 50% potrà essere gestito dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l'edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti dall'allegato C della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1984 n.714-6794.

- H) Altezza max 14.60 metri
- I) Distanza tra pareti e pareti finestrate minimo metri 10,00
- L) D_s = distanza dalle strade
Assetto di dettaglio come da piano attuativo.

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Nuclei di Via San Michele

- A) Finalità
Coniugare le esigenze di completamento degli spazi interstiziali risultanti su Via San Michele, con l'obiettivo di ivi potenziare la dotazione di aree pubbliche strategiche per la loro posizione paesaggistica rilevante.
- B) Superficie Territoriale Nuclei siti in Via San Michele contraddistinti con la lett. A.
- C) Indice di Utilizzazione Territoriale
- UT = 0,15 mq di SUL/mq di ST
 - La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (18 Gennaio 2006).
 - La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.
- D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG
Assetto di dettaglio come da piano attuativo
- E) Urbanizzazione primaria e secondaria
Aree a verde, viabilità pedonale di collegamento fra Via San Michele e Via San Lazzaro e parcheggio alberato, come da schema di assetto di PRGC.
Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge.
Completa realizzazione, in conformità al P.R.G.C. ed in attuazione dell'art. 7 quartultimo comma e seguenti della convenzione ex art.49 comma 5 L.R. 56/77 8 marzo 2004 rogito Segretario Generale Fenoglio rep.5950, del tratto viario posto in adiacenza al lato nord del lotto sito in Via S. Lucia individuato quale "Tessuto specializzato per aree e impianti industriali" ivi compresi gli oneri correlati all'acquisizione delle aree.
- F) Destinazioni d'uso Residenza
Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere le destinazioni ammissibili nell'ambito dell'art. 38 delle NTA.
- G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata /
- H) Altezza max 7,50 metri derogabili fino a 9,50 nella fascia posta oltre 15 metri dal ciglio stradale di Via San Michele
- I) Distanza tra pareti e pareti finestrate minimo metri 10,00

L) D_s = distanza dalle strade

Dalla viabilità di Via San Michele min. 10,00 metri

M) Prescrizioni particolari

La potenzialità edificatoria prevista dalla presente scheda è attuabile nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato previsto dall'articolo 101 comma 4 delle presenti norme.

Se lo strumento urbanistico non sarà presentato con completezza documentale entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione decadrà e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i, l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria;

<i>scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata nei centri frazionali</i>
--

A) Finalità

Coniugare le esigenze di sviluppo del centro con l'obiettivo di qualificare l'assetto urbano con riguardo alla moderazione del traffico di attraversamento e di potenziare la dotazione di aree pubbliche.

B) Superficie Territoriale Intero Ambito Progetto

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

- UT = 0,10 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito progetto a San Vittore
- UT = 0,15 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito progetto a San Sebastiano, Piovani e Tagliata.

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera d) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N.56 e s.m.i., di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da Strumento Urbanistico Esecutivo di cui alla lettera D, nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge.

Nel comparto sito in frazione Tagliata dovrà essere realizzato, a carico del proponente, idoneo collegamento tra la strada statale e la strada comunale (Strada di Tourvilla) tramite infrastruttura viaria della larghezza minima di mt. 10,50, volto alla sostituzione dello svincolo esistente. Il tracciato individuato in cartografia è da ritenersi indicativo e potrà essere spostato in funzione della più idonea connessione con la rete viaria esistente. Conseguentemente potrà essere modificata la conformazione dell'area di concentrazione della capacità edificatoria e dell'area per servizi attrezzature e verde pubblico facendo salve le rispettive superfici originarie e la connessione di quest'ultima con il parcheggio esistente posto a sud.

F) Destinazioni d'uso Residenza

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere gli usi C1, T5, D1, D2, P1, P2, T1, T2 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata /

H) Altezza max 9,50 metri

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

Per un massimo di tre (3) piani fuori terra

I) Distanza tra pareti finestrate minimo metri 10,00

L) Distanza dalle strade

Dalla viabilità di Piano min. 10,00 metri

Dalla restante viabilità interna min. 5,00 metri

Art. 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico di Piano

Aree a vincolo paesaggistico – ambientale:

- 0 Il Piano Regolatore integra le previsioni vincolistiche sovraordinate individuando specifiche aree ritenute meritevoli di particolare tutela e di specifica normativa.
1. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico, le normali colture agricole, o le opere di arredo e di verde ornamentale.
2. E' vietata qualsiasi alterazione che deturpi i luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta funzione o provochi rumori, odori, transiti molesti.
3. Gli interventi ammessi dovranno essere comunque sottoposti ove il caso, al nulla osta degli Enti istituzionalmente competenti.
4. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG a valle di Via San Michele, gli interventi edilizi che eccedono da quanto ammesso dall'art. 32 "parchi e giardini", sono possibili previa predisposizione di Piano Particolareggiato con vocazione paesistico-ambientale, da approvarsi dal Consiglio Comunale, restando inteso che le previsioni di nuove aree edificabili comporteranno variante al P.R.G.
5. Nelle more dell'approvazione di tale progetto, sono ammissibili solo gli interventi di cui all'art. 32 "parchi e giardini".
6. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 4, potrà prevedere ampliamenti una tantum nei limiti del 20 % delle singole volumetrie esistenti residenziali, così come definite al comma 5 art. 9, sempre che tale aumento non determini un peggioramento della qualità architettonica e non crei nocimento al contesto ambientale. Tale obiettivo dovrà essere opportunamente approfondito nella relazione.

Ambito "Margini dell'altipiano del Famolasco":

7. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG in corrispondenza dell'altipiano del Famolasco, sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) interventi con i seguenti limiti ed agevolazioni:
 - a. gli interventi che esuberano la manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, devono essere volti alla riconduzione dell'organismo edilizio al rigoroso rispetto della tipologia rurale e della coerenza tipologica dell'impostazione plano volumetrica del complesso; è comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
 - b. gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:
 - passafuori della copertura in legno e copertura in coppi per i fabbricati residenziali;
 - copertura in laterizio per i fabbricati non residenziali;
 - finitura esterna con intonaco a calce o mattoni faccia vista;
 - serramenti esterni in legno.
 - c. il volume della costruzione di fabbricati produttivi, agricoli e non, legittimamente realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali *detrattori ambientali*, è recuperabile a fini residenziali in loco, nella misura massima

del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione in unico corpo con i criteri di cui alla lettera a), b) ed all'articolo 61.

~~• nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo nella misura pari al 20%.~~

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale.

c.bis) la superficie coperta di tettoie aperte, agricole e non, realizzate con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali *detrattori ambientali*, è recuperabile previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 61 per la realizzazione in loco di pertinenze a fini residenziali, non costituenti superficie utile lorda ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento Edilizio, quali porticati e spazi adibiti al ricovero e manovra dei veicoli. Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 250 mq. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale.

L'area concernente i pendii del Famolasco ed i 50 m. di profondità in coerenza è individuata quale "area di interesse paesistico ambientale" ai sensi dell'articolo 24 comma 1 punto 3) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione sono condizionati al preventivo parere favorevole della "Commissione locale per il paesaggio" di cui a L.R. 32/2008. Qualora gli interventi siano presidiati da preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo, esso sarà soggetto a detto parere e sarà possibile ivi definire la necessità di successivi ulteriori pareri in relazione ai singoli interventi.

d. e' fatto salvo quanto già previsto nell'articolo 61 in merito a tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.

Cappelle campestri:

8. E' vietata l'edificazione di elementi fuoriuscenti dall'originario piano di campagna nella fascia di profondità di 50 metri di area agricola normale, rispetto agli elementi architettonici di rilevanza storico-ambientale, presenti nelle "Aree produttive agricole normali", individuati in cartografia. L'aggiornamento della cartografia è realizzabile mediante modificazione non costituente variante ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Aree a rischio archeologico:

- a. **CENTRO STORICO:** i progetti di interventi localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico comprese le pendici verso Stura, così come individuato nella cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo.
- b. **AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I** in Località Mellea-Piovani ad altissimo rischio archeologico: i progetti di interventi ricadenti nella fascia di terreni circostanti l'antica chiesa paleocristiana e perimetrati in cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo;
- c. **AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ARCHEOLOGICA** in Località Gerbo, Località San Lorenzo e Zona Cussanio non vincolate, ma soggette a tutela preventiva: i progetti di interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate in cartografia, che modifichino in maniera consistente il sottosuolo in zone non

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

ancora manomesse devono, contestualmente alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, al fine di concordare con essa le modalità di controllo preventivo sulle opere di scavo.

PROGETTO

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo I° - TESSUTI STORICO CULTURALI

Città Storica

Art. 29 Centro Storico di Fossano

6. L'ambito comprende i tessuti insediativi di impianto storico individuati come z.t.o. A ed è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77. Esso è oggetto di specifica disciplina particolareggiata che ne definisce gli usi e le trasformazioni composta dai seguenti elaborati: Sviluppo del Centro Storico – Tavola scala 1:1.000; Sviluppo del Centro Storico- Norme specifiche di Attuazione; Sviluppo del Centro Storico - Schede di intervento. Negli interventi edilizi ed urbanistici di recupero e riuso andranno reperiti gli standards di usi pubblici e di usi pertinenziali nel rispetto dell'articolo 103 fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 12.
7. Specifiche opportunità e modalità di intervento sono previste per l'ambito dell'ex Cinema Teatro Astra e per l'ambito della struttura commerciale e a parcheggio multipiano in Piazza Vittorio Veneto. In tali ambiti valgono le disposizioni di cui ai relativi progetti attuativi approvati e attuati o in attuazione alla data di adozione del presente PRG. Varianti successive a detti progetti sono ammesse limitatamente a quelle finalizzate a migliorare la funzionalità e fruibilità delle strutture in oggetto, senza incremento di cubatura, a condizione che sia già stata predisposta o lo sia contestualmente la ricomposizione di cui al quarto comma.
8. La realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volte al superamento delle barriere architettoniche è comunque ammessa, anche quando venga superato il volume ed il rapporto di copertura, limitatamente agli edifici con superficie utile lorda prevalentemente residenziale per cui non sia funzionalmente giustificabile la realizzazione di tale impianto all'interno degli edifici stessi. Tale inserimento dovrà essere dettagliatamente giustificato sotto il profilo tecnico, funzionale ed estetico.
9. Le disposizioni in variante di cui al comma 2 dovranno essere ricomposte nella disciplina di sviluppo del Centro Storico, nel rispetto del principio di trasparenza degli atti pubblici. La ricomposizione dovrà essere predisposta in occasione della prima variante successiva all'approvazione del presente PRG e comunque non oltre i sei mesi (6) successivi anche mediante Determinazione Dirigenziale.
10. Specifiche opportunità di intervento:
L'edificio di seguito descritto:
Piazza Castello numeri civici nn. 19, 20, 21, per ciò che concerne gli ultimi due piani fuori terra; individuato cartograficamente come "ambito con specifica prescrizione normativa" è identificato, quale "volumetria ambientalmente incongrua".

E' pertanto ammesso il trasferimento, previa demolizione e ricomposizione architettonica, della volumetria descritta nel comparto dell'"Espansione urbana perequata a nord del capoluogo - *Comparto Est*", incrementata del 200%.

Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria, che dovranno essere coerenti rispetto al decoro architettonico ed alla funzione urbanistica, saranno disciplinate e concordate tra le parti in sede di

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

convenzione urbanistica. Il trasferimento della capacità edificatoria dovrà essere trascritto al Registro delle Proprietà.

Nelle more di applicazione del presente comma sono realizzabili tutti gli interventi assentiti dalla disciplina di sviluppo del Centro Storico .

Città consolidata del commercio e dell'industria

Art. 42 Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale

8. Zona totalmente o parzialmente edificata destinata ad attività produttive artigianali esistenti e di nuovo impianto.

9. **Parametri**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, sono da rispettare i seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	= 750 mq di SF o inferiore se esistente alla data del 20 luglio 1998
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,65 mq/mq di SF 0,584 mq/mq di SF in area sita in Loc.Loreto Via Crova di Vaglio
UF	Indice utilizzazione fondiaria	= 1,00 mq/mq 0,935 mq/mq di SF in area sita in Loc.Loreto Via Crova di Vaglio
Hmax	Altezza massima	= 12,00 metri. Sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivi di 18,00 metri o altezze preesistenti qualora superiori) per particolari esigenze produttive, nel rispetto della S.U.L. massima realizzabile. Per gli interventi da realizzarsi nelle aree in Via Torino contrassegnate da apposita simbologia, sono previste le seguenti ulteriori deroghe all'altezza per particolari esigenze produttive: • Compendio COLUSSI S.p.A.: h.max. 30 m. • Compendio VIGLIETTA Matteo S.p.A.: h.max. 30 m. In caso di altezze superiori a 18 metri, il progetto esecutivo degli interventi sull'area dovrà essere corredato da adeguato approfondimento grafico e fotografico e motivata relazione, redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia, che dimostrino le cautele e soluzioni realizzate per ottenere, anche con elementi architettonici di occultamento, un adeguato ambientamento rispetto al contesto paesaggistico in cui si inserisce, comprensivo delle preesistenze.
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 10,00 metri o, qualora inferiore, l'allineamento rispetto ai fabbricati preesistenti adiacenti
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	= Min. 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.

Aree di cessione	= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 10% di SFA 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
-------------------------	--

10. Prescrizioni di zona

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi destinati o da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Nelle aree dei tessuti consolidati produttivi di rilievo locale dei centri frazionali e interne alla Tangenziale (Variante S.S.231) nel capoluogo, non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante, e, nei soli centri frazionali, non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265; con riferimento al D.M. 5 settembre 1994 sono tuttavia assentibili le seguenti industrie:

parte II lettera B) materiali e prodotti	n. 26) Formaggi: deposito n. 27) Frutta e verdura: deposito n. 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione
parte II lettera c) attività industriali	n. 5) Falegnameria
“ “	n. 9) Lavanderie a secco
“ “	n. 11) Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci
“ “	n. 12) Salumifici senza macellazione
“ “	n. 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli
“ “	n. 16) Tipografie senza rotative
“ “	n. 17) Vetriere artistiche

Negli interventi di nuovo impianto ricadenti nelle aree la S.S. n. 28 dovrà essere prevista una viabilità di servizio, parallela alla Statale, che consenta di limitare il numero degli accessi su tale asse stradale. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di controviai di servizio anche ad altre strade di rilievo urbano territoriali, se previsti da piani, programmi o progetti di settore.

11. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

12. Destinazioni d'uso

Usi previsti

- P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale ad eccezione di P1;
- T1 = Alberghi (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5) e nell'area sita in Loc. Loreto Via Crova di Vaglio)
- T2 = Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)
- T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico
- T5 = Esercizio pubblico
- N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo (N)
- S1 = Pubblica amministrazione
- S2 = Istruzione

- S3 = Sanità e altri servizi sociali
S4 = Organizzazioni associative
S5 = Organizzazione del culto religioso
S6 = Attività ricreative e culturali
S7 = Attività sportive
S8 = Difesa e protezione civile
S9 = Servizi tecnici e tecnologici
C1 = Vendita al dettaglio
C2 = Commercio all'ingrosso
C3 = Merci ingombranti
C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli
D1 = Intermediazione monetaria e finanziaria (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5 o individuata, attraverso specifica codifica grafica, che rimanda al comma 7. *Specifiche opportunità di intervento*)
D2 = Attività professionali e imprenditoriali (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5 o individuata, attraverso specifica codifica grafica, che rimanda al comma 7. *Specifiche opportunità di intervento*)

Usi ammessi

U = usi in atto ad eccezione di quelli incongrui

Usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale in base alla normativa vigente in materia (D.P.R. 17/5/1988 n° 175 di attuazione della Direttiva C.E. n° 82/501; D.Leg. 334 del 17/8/99 in attuazione della direttiva 96/82/CE).

13. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino a un max di 15 mq solo per adeguamenti igienico-sanitari o alle norme di sicurezza;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

14. Specifiche opportunità di intervento

Nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	= 1.000 mq di SF produttiva o inferiore se esistente alla data del 20
		= luglio 1998 per un alloggio
		1.400 mq di SF produttiva per due alloggi

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

SUL	Superficie residenziale massima	= 180 mq di SUL residenziale per un alloggio = 250 mq di SUL residenziale per due alloggi
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		= La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL produttiva esistente o da realizzare contestualmente all'intervento. La SUL residenziale va computata nella SUL complessiva realizzabile in ogni lotto.
La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.		

Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.

I fabbricati originariamente realizzati con destinazione esclusivamente residenziale, per quanto non previsto nel presente articolo, applicheranno integralmente il disposto di cui all'articolo 38 delle presenti norme "aree residenziali a capacità insediativa esaurita".

Il trasferimento nell'Ambito della Localizzazione commerciale L1 prevista nell'espansione urbana perequata o, in subordine, in eventuali ambiti di trasformazione urbana limitrofi a Viale Regina Elena della struttura di vendita insediata nell'area produttiva su Viale Regina Elena, individuata in cartografia con apposita simbologia, consente la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata secondo gli indici di seguito riportati. Tale intervento di rinnovo urbano non costituisce variante strutturale al presente PRG.

ST	Superficie territoriale	= Area della struttura di vendita e dei relativi parcheggi pubblici.
Ut	Indice utilizzazione territoriale	= 0,80 mq di SUL/mq di ST, aumentabili fino a 1,00 mq di SUL/mq di ST, come previsto per le aree di ristrutturazione urbanistica al 9° comma dell'art. 47
Altri parametri		= Vedi standard e parametri previsti per le aree di ristrutturazione edilizia all'art. 47.
Usi Residenziali		= Massimo 70% della SUL
Usi direzionali, terziari, assicurativi e usi commerciali		= Minimo 30% della SUL
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) 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
Parcheggi pubblici quota aggiuntiva per usi non residenziali		= SUL x (standard uso previsto - standard uso abitativo)

Per ciò che riguarda gli obblighi afferenti le aree di cessione, l'area sita in **via Crova di Vaglio Loc. Loreto** può avvalersi di quanto già ceduto, in proporzione alla superficie, in applicazione della Variante n. 4 al P.R.G.C. con contestuale Piano Particolareggiato approvata con D.G.R. 26 gennaio 1005 n. 118-42843.

Per quanto concerne l'**area del Centro Frazionale di Maddalene** è previsto l'obbligo di realizzazione di controviale.

Per quanto concerne l'**area del Centro Frazionale di S. Lorenzo** (introdotta con la Variante parziale n. 7) è prevista un'altezza massima pari a 8,00 metri.

L'attuazione **dell'area sita in Via Circonvallazione (ex-Fomb)** ed individuata come *ambito unitario di intervento* è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata riguardante

l'intero ambito. L'uso P5 - *Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti*, salvo il rispetto di quanto previsto al comma 3 in relazione alla localizzazione delle industrie insalubri, è consentito previo la realizzazione di una schermatura arborea di profondità pari a metri 10. L'altezza massima è limitata a m. 12,00 con espressa esclusione della deroga per particolari esigenze produttive. Lo strumento dovrà avere riguardo:

- alla realizzazione di una adeguata quinta arborea-boschiva circostante atta al mascheramento del compendio;
- all'assetto urbano dell'ambito, alla permeabilità visiva ed al confronto con il centro storico, con attenzione ai caratteri della scena urbana e delle quinte edilizie e ai caratteri formali e funzionali;
- alle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, prestando attenzione agli effetti generati dagli interventi di impermeabilizzazione dei suoli, agli impatti elettromagnetici degli elettrodotti che attraversano l'area, agli impatti acustici, tutti fattori che dovranno essere risolti a carico dell'area oggetto di intervento;

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I soggetti attuatori dovranno predisporre una relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione sarà inoltrata ai competenti uffici del Servizio di Igiene pubblica per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

L'area sita in strada comunale dei Boschetti è soggetta ad obbligo di realizzazione di fascia verde perimetrale, piantumata con essenze vegetative autoctone, idonee a costituire per altezza e densità una cortina continua in grado di occultare le strutture. L'occultamento, che dovrà essere preservato per tutta la durata dell'impianto, dovrà essere ottenuto entro tre anni dall'inizio dei lavori. Tale risultato dovrà essere dimostrato in specifica relazione redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia.

Per l'area sita in Loc. S.Lorenzo è soggetta ad obbligo di realizzazione di fascia verde perimetrale, piantumata con essenze vegetative autoctone, idonee a costituire per altezza e densità una cortina continua in grado di occultare le strutture. L'occultamento, che dovrà essere preservato per tutta la durata dell'impianto, dovrà essere ottenuto entro tre anni dall'inizio dei lavori. Tale risultato dovrà essere dimostrato in specifica relazione redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia.

Per l'area, cartograficamente individuata, sita in **Via Ceresolia** è possibile annoverare tra le destinazioni d'uso previste anche le funzioni D1 e D2 così come richiamato al comma 5 del presente articolo.

Aree soggette a clausola temporale

La destinazione delle aree contraddistinte con il graficismo "*ambiti ad attuazione subordinata a vincoli temporali*" e più precisamente:

- area sita sul lato nord Strada comunale dei Boschetti (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area sita sul lato sud di Via Macallè in adiacenza alla tratta Ferroviaria (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area raggiungibile da via Torino posta in area limitrofa alla delimitazione nord-est del previgente comparto produttivo (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

- area sita sul lato sud di Via Coniolo (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area sita nel concentrico di Loc.tà San Sebastiano lato nord-ovest S.S.231 (approvata con D.C.C. n. 56 in data 31.07.2012);
- area sita in via Crova di Vaglio Loc. Loreto (approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010);
- area sita nel concentrico di Loc. San Lorenzo (approvata con D.C.C. n. 56 in data 31.07.2012);

è assegnata per un arco temporale limitato; se entro due anni dall'approvazione della relativa variante al P.R.G.C., non verrà presentata istanza di Permesso di Costruire in conformità con la norma e con completezza di documentazione, relativa ad un intervento pari almeno al 30 % della superficie utile consentita, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo IV° - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE URBANA

Art. 46 Criteri generali di intervento

7. Le azioni di trasformazione urbana previste sono funzionali a perseguire la realizzazione dello schema di assetto di P.R.G. e comprendono interventi di riuso e recupero di aree già edificate, di urbanizzazione e nuova edificazione di aree libere e di razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni urbane. I criteri e le modalità attuative sono orientati ai principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale e, di conseguenza, il P.R.G. privilegia strumenti e procedure orientati alla fattibilità e funzionalità, alla concertazione e partecipazione, alla compensazione ambientale e alla perequazione urbanistica.
8. Nello schema di assetto urbano le principali politiche di trasformazione si articolano nei seguenti ambiti e tessuti:
- Ambiti della riqualificazione urbana che comprendono:
- Tessuti della ristrutturazione urbanistica;
 - Tessuti del riordino produttivo;
- Ambito speciale della riqualificazione urbana che comprende:
- Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale;
- Ambiti dell'espansione urbana che comprendono:
- Aree residenziali di nuovo impianto;
 - Ambiti progetto dell'espansione urbana, comprensivi di aree di concentrazione della capacità edificatoria, aree per attrezzature e spazi collettivi, polarità commerciali di quartiere, viabilità di rilievo urbano;
 - Aree produttive di nuovo impianto;
- Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale che comprende:
- Ambito perequato del cuneo agricolo;
 - Ambiti perequati degli impianti sportivi;
 - Ambiti della campagna parco fluviale della Stura, comprensivo dei tessuti edificati da riqualificare e/o da convertire per una qualificazione formale e funzionale della "presenza" urbana nei terrazzi fluviali.
9. Negli ambiti di trasformazione i singoli proprietari delle aree partecipano all'edificabilità complessiva di ogni ambito in misura proporzionale alla proprietà posseduta, indifferentemente dallo schema di assetto urbano previsto dal PRG e da perseguire con il progetto di ambito.
10. Negli ambiti di trasformazione gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) di iniziativa privata o pubblica.
11. Per favorire l'attuazione di interventi complessi di rilievo strategico-strutturale, ove espressamente previsto, l'Amministrazione si riserva la possibilità di predisporre un Piano Guida, i cui contenuti sono definiti secondo quanto previsto nella nota successiva, esteso all'intero ambito di trasformazione, con cui sviluppare ipotesi progettuali di assetto urbano coerenti con i criteri funzionali, qualitativi e perequativi assunti e, se del caso, individuare sub ambiti di intervento. Il Piano Guida costituisce inoltre lo strumento che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare qualora intendesse procedere anticipatamente alla

realizzazione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi o viabilità interne agli ambiti di trasformazione, o ad interventi di edilizia residenziale pubblica; in questo caso, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con relativa cessione gratuita o equivalente forma giuridica, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

12. I proprietari di superfici presenti nell'area, possono presentare, quale contributo per la redazione di un Piano Guida, una proposta di schema di assetto esteso all'intera area costituita da:

- assetto proprietario dell'intero ambito, con evidenziate le aree in proprietà ai soggetti proponenti;
- ipotesi di assetto dell'intervento, nel rispetto delle previsioni di PRG;
- descrizione della proposta, dimostrando che l'eventuale suddivisione in sub-ambiti autonomi risponde a criteri funzionali e perequativi, persegue gli obiettivi di pubblico interesse e non penalizza le restanti proprietà.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della proposta, si riserva l'opportunità di predisporre un Piano Guida esteso all'intero ambito e procedere, se del caso, all'individuazione di sub ambiti di intervento.

Nota:

Contenuti e Procedura di approvazione del Piano Guida ai sensi dell'Art. 46 Criteri generali di intervento comma 5 delle Norme di attuazione

9. Sentita, con parere obbligatorio e vincolante, la II Commissione Consiliare, la Giunta Comunale avvia la predisposizione del Piano Guida con l'elaborazione di un documento che, sulla base delle indicazioni del PRGC e nel rispetto delle previsioni cartografiche, esplicita:
 - le caratteristiche del regime perequativo previsto e le potenzialità edificatorie nell'area;
 - le modalità con cui sarà approvato il Piano Guida;
 - le relazioni tra il Piano Guida e i successivi S.U.E.;
 - possibilità e criteri per l'eventuale individuazione, nell'ambito del Piano Guida, di eventuali sub-comparti attuativi.
10. Ai singoli proprietari di superfici comprese nell'area viene comunicato, con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte dell'interessato, l'avvio del processo rivolto alla definizione del Piano Guida, accompagnato:
 - dalla trasmissione del documento approvato dalla Giunta Comunale;
 - dalla specificazione dei modi e tempi con cui è formalizzata la verifica dell'intendimento dei singoli proprietari di partecipare all'attività edificatoria. L'acclaramento di tale volontà costituisce anche presupposto per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 52 comma 6 della NdA.
11. Sulla base del documento approvato dalla Giunta Comunale è realizzata una fase di consultazioni, nel corso della quale sono raccolti pareri e proposte da parte di enti e organismi di partecipazione, in primo luogo i Consigli di Quartiere o di Frazione.
12. Conseguentemente a quanto emerso nelle fasi precedenti ed alle eventuali proposte di cui al successivo comma, si procede all'elaborazione del Piano Guida, costituito:
 - da una relazione che espliciti, in linguaggio non tecnico, le motivazioni che hanno condotto al disegno generale e illustri la tempistica per la realizzazione dei conseguenti atti di pianificazione esecutiva;
 - dagli elaborati grafici, in scala non inferiore a 1:1000, atti ad illustrare il disegno dello sviluppo urbano con la definizione delle infrastrutture viarie, la localizzazione dell'edificazione, la sua tipologia, gli standard connessi nonché le connessioni con le aree limitrofe.

Sulla base dei riscontri ottenuti dai proprietari e di una valutazione tecnico-economica degli interventi infrastrutturali e delle cessioni di aree previste, il Piano Guida può individuare sub-ambiti

attuativi con un'equa ripartizione dei carichi perequativi, al fine di assicurare un corretto disegno urbanistico, un'attuazione graduale e adeguate priorità nello sviluppo urbano.

13. In ciascuna fase del procedimento finalizzato all'approvazione del Piano Guida i privati proprietari delle aree potranno contribuire alla sua formulazione, presentando proposte progettuali ai sensi del comma 6 del presente articolo.
14. Il Piano Guida è adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato per 30 giorni. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. Il Piano Guida è approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale; la delibera di approvazione contiene le motivazioni con cui le singole osservazioni sono state respinte o accolte, anche parzialmente.
15. Il Piano Guida costituisce linea di indirizzo per i successivi S.U.E., vincolante a livello generale. In sede di approvazione di tali S.U.E. il Consiglio Comunale potrà acconsentire a modifiche del Piano Guida recependole con contestuale e motivata nuova deliberazione del Piano Guida stesso.
16. L'iter procedurale soggiace alla disciplina relativa alla Valutazione Ambientale Strategica ed alla Valutazione di Impatto Ambientale nei modi e termini stabiliti dalla normativa vigente al momento dell'adozione del Piano Guida.

Art. 52 Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata

7. Le aree di espansione perequata con concentrazione della capacità edificatoria rappresentano una particolare modalità attuativa dell'espansione urbana e rispondono all'obiettivo di introdurre il principio di perequazione urbanistica e di garantire una equilibrata e funzionale crescita urbana.
8. Gli interventi nelle aree sopraccitate, corrispondenti a tutti quelli previsti dal titolo I° - Capo IV delle presenti Norme, sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro dell'Ambito Progetto definito dal P.R.G.. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree non attrezzate come specificato nelle schede progetto; inoltre dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali all'intervento sia pur non specificate nelle schede progetto e, nell'ambito della specifica convenzione, i meccanismi di trasferimento di cubatura e di premio specificati nelle successive schede di progetto.. Nelle aree di cessione non attrezzate, l'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione delle attrezzature nel rispetto delle presenti NTA e della legislazione vigente in materia. La capacità edificatoria generata dall'estensione dell'intero ambito progetto dovrà essere concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.
9. Le schede progetto definiscono i principali standard edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso, articolati anche per sub ambiti coerentemente con l'assetto urbano previsto e con i caratteri dei tessuti circostanti.
10. In sede di redazione del piano attuativo, il dimensionamento delle aree a standard dovrà essere pari alla quota maggiore tra quella degli standard di legge e quella individuata nelle tavole di progetto del PRG; a tal fine la verifica deve essere effettuata per singola categoria di attrezzatura applicando gli standard di legge. Il verde pubblico dovrà essere computato al netto del verde di arredo. Le aree per la mitigazione degli impatti generati da infrastrutture potranno essere destinate ad uso pubblico, ma non potranno essere computate come standard di cessione.
11. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni; nell'ambito dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di depurazione individuata nel Piano previgente quale "Area per attrezzature ed impianti speciali" sono altresì consentiti gli interventi volti alla bonifica dell'impianto esistente e la sua conversione per la realizzazione di una centrale di teleriscaldamento fatte salve le seguenti prescrizioni:
 - sia documentata la totale compatibilità dell'impianto, sotto il profilo ambientale, con la circostante destinazione residenziale;
 - le eventuali fasce di rispetto necessarie siano a totale carico del proponente la riconversione;
 - l'impianto sia realizzato e dimensionato in maniera funzionale al suo utilizzo per la limitrofa area dell'"espansione urbana perequata" e sia presentato atto unilaterale di impegno volto a consentire detto utilizzo;
 - superficie coperta massima: 1.000 mq.
12. E' facoltà dell'amministrazione comunale, previo acclarato mancato interesse alla adesione allo S.U.E. da parte dei proprietari e purché sia fatta salva la congruità del disegno urbanistico, individuare nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo aree residuali (comprehensive di eventuali fabbricati) da

identificarsi quali “Aree a verde privato della città residenziale” prive di potenzialità edificatoria che, in ossequio ai disposti dell’articolo 17 comma 12 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i, risultano escluse da diritti ed obblighi dello S.U.E..

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Est

A) Finalità

L'intervento risponde all'obiettivo di qualificare al rango di quartiere i tessuti urbani posti a nord ovest di Viale Regina Elena, concentrando in quel quadrante di città una quota della risposta al fabbisogno abitativo stimato. L'intervento è orientato ai criteri della perequazione urbanistica. Lo schema di assetto è finalizzato ad allestire un centro di quartiere (verde e attrezzature pubbliche, attrezzature commerciali) e a creare i prodromi per la connessione con la S.S. 231.

B) Superficie Territoriale *Intero Ambito Progetto (superficie 122.220 mq.)*

L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intero ambito.

C) Indice di Utilizzazione Territoriale *0,20 mq di SUL/mq di ST*

La capacità edificatoria di comparto è da intendersi al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria va inoltre incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto H).

In sede di strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria d'ambito o di sub-ambiti può subire incrementi per effetto del trasferimento di cubatura di cui all'articolo 29 "Centro storico di Fossano".

In questo caso, per incentivare l'acquisizione delle quote trasferibili è concesso ai soggetti attuatori che "accolgono" la volumetria da trasferire un premio aggiuntivo di capacità edificatoria pari al 30% della cubatura "ospitata".

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico *come da assetto di PRG*

Assetto di dettaglio come da piano attuativo.

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme.

Sono inoltre previste prescrittivamente le seguenti opere di rango perequativo:

- tratto di strada di collegamento con Via Po in direzione Belmonte e relativa piazzetta.

Tali opere dovranno comunque concorrere ad un valore non inferiore ad euro 21,16 per mq. di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione ISTAT dell'"Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" a decorrere dalla data di adozione del progetto preliminare della Variante n. 14 al P.R.G.C.

In caso di eventuali esuberanti derivanti dalla differenza del computo degli oneri perequativi dovuti e quello delle opere di rango perequativo prescritte al punto precedente, tale somma residua sarà utilizzata:

- per tutte le attività volte all'esproprio delle aree necessarie per realizzare il tratto viario di collegamento alla tangenziale, comprensivo delle due rotatorie e relativo innesto posto ad ovest, compreso il pagamento dell'indennità di espropriazione;

- per la realizzazione dell'opera, a partire dalla progettazione della stessa.

In sede di SUE verranno stabiliti criteri volti a ragguagliare il valore del costo della progettazione ai valori effettivamente ottenibili dall'Amministrazione Comunale con riferimento ai ribassi ottenuti in sede di gara per attività omogenee nel periodo biennale precedente alla proposta.

In alternativa a quanto sopra, l'Amministrazione, in caso di esuberi, ha la facoltà di prescrivere il recupero ambientale dell'area dell'ex depuratore, al momento previsto in carico al Comparto di cui all'art. 48 comma 6 delle N.T.A. vigenti; ciò nel caso in cui il comparto di cui al presente titolo si attivi prima di quello di cui all'articolo 48, è fatta salva conseguente rivalsa su questi ultimi in caso di attuazione successiva.

F) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima 27.600 mq. così ripartita: aree per attrezzature di interesse comune nella misura minima di 5.000 mq.; aree per l'istruzione nella misura minima di 20.000 mq., oltre ad aree per il verde attrezzato nella misura minima di mq. 2.600.

<u>G)</u>	<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>min.</u>	<u>max della SUL</u>
	Residenza	70%	90%
	usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.	10%	30%

H) Edilizia convenzionata e sovvenzionata **20 % della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale**

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica della casa. Il restante 50% potrà essere gestito dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l'edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti dalla normativa vigente al momento di realizzazione dell'intervento.

I) Altezza **max 10,00 metri**

Lo S.U.E. dovrà, in sede di approfondimenti di analisi e proposta, articolare l'assetto di PRG per definire i caratteri e l'organizzazione, la scena urbana e le relative quinte edilizie, al fine di garantire un armonico skyline percepibile dagli spazi pubblici.

L) Distanza tra pareti e pareti finestrate **minimo metri 10,00**

M) Ds = distanza dalle strade

Assetto di dettaglio come da Piano attuativo.

Clausola temporale: Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se lo Strumento Urbanistico Esecutivo non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro cinque anni dall'approvazione della Variante n. 14, tale previsione potrà essere fatta decadere con Variante ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'assetto di Piano sarà ricondotto a destinazione agricola normale con vincolo di rispetto all'abitato, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge con espressa clausola, nell'ambito della Convenzione che l'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e di almeno un edificio sia presentata entro un anno dalla stipula; quest'ultima dovrà avvenire, ai fini della presente norma, entro un anno dall'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Sud

A) Superficie Territoriale Intero Ambito Progetto

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.

B) Indice di Utilizzazione Territoriale 0,20 mq di SUL/mq di ST

La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria può essere incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto G)
- del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

La potenzialità edificatoria delle aree i cui proprietari si avvalgono dei disposti del comma 6 è trasferita gratuitamente ai restanti proprietari, comprensiva degli oneri perequativi, nelle modalità stabilite dallo strumento urbanistico esecutivo in funzione della equa ripartizione in rapporto alla rispettiva superficie territoriale delle proprietà effettivamente partecipanti.

Nella attuazione degli interventi vale l'indice di utilizzazione territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..

C) Assetto urbanistico come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da piano attuativo.

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme. Qualora gli "Standards di usi pertinentziali" vengano garantiti in quantità superiore al doppio rispetto a quanto stabilito dall'articolo 103, la verifica degli "Standards di usi pubblici" è limitata alla superficie minima di 5 mq/75 mc..

Sono inoltre previste prescrittivamente le seguenti opere di rango perequativo:

- tratto di strada di collegamento tra Via del Lucchetto e Via Santa Lucia;
- rotatoria prevista fra Via Card.Beltramo e Via Santa Lucia;
- rotatoria prevista fra Via del Lucchetto e Viale Po;

Tali opere dovranno comunque concorrere ad un valore non inferiore ad euro 21,22 per mq. di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione ISTAT dell'Indice del costo di

costruzione di un fabbricato residenziale a decorrere dalla data di approvazione della Variante parziale n. 10 al P.R.G.C.

In caso di eventuali esuberanti derivanti dalla differenza del computo degli oneri perequativi dovuti e quelli delle opere di rango perequativo prescritte ai punti precedenti, tale somma residua sarà utilizzata per la redazione dello studio di fattibilità del tratto di strada a nord-ovest individuata fra l'incrocio di via Mons. Angelo Soracco, Via Card. Beltramo, il canale di Bra e l'innesto con la tangenziale.

E) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima 18.000 mq. per aree per attrezzature di interesse comune

<u>F)</u>	<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>min.</u>	<u>max della SUL</u>
	Residenza	70%	90%
	usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.	10%	30%

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata 20 % della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica della casa. Il restante 50% potrà essere gestito dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l'edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti dall'allegato C della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1984 n.714-6794.

H) Altezza max 14.60 metri

I) Distanza tra pareti e pareti finestrate minimo metri 10,00

L) Ds = distanza dalle strade

Assetto di dettaglio come da piano attuativo.

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Nuclei di Via San Michele

A) Finalità

Coniugare le esigenze di completamento degli spazi interstiziali risultanti su Via San Michele, con l'obiettivo di ivi potenziare la dotazione di aree pubbliche strategiche per la loro posizione paesaggistica rilevante.

B) Superficie Territoriale Nuclei siti in Via San Michele contraddistinti con la lett. A.

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

- UT = 0,15 mq di SUL/mq di ST
- La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (18 Gennaio 2006).
- La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da piano attuativo

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Aree a verde, viabilità pedonale di collegamento fra Via San Michele e Via San Lazzaro e parcheggio alberato, come da schema di assetto di PRGC.

Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge. Completa realizzazione, in conformità al P.R.G.C. ed in attuazione dell'art. 7 quartultimo comma e seguenti della convenzione ex art.49 comma 5 L.R. 56/77 8 marzo 2004 rogito Segretario Generale Fenoglio rep.5950, del tratto viario posto in adiacenza al lato nord del lotto sito in Via S. Lucia individuato quale "Tessuto specializzato per aree e impianti industriali" ivi compresi gli oneri correlati all'acquisizione delle aree.

F) Destinazioni d'uso Residenza

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere le destinazioni ammissibili nell'ambito dell'art. 38 delle NTA.

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata /

H) Altezza max 7,50 metri derogabili fino a 9,50 nella fascia posta oltre 15 metri dal ciglio stradale di Via San Michele

I) Distanza tra pareti e pareti finestrate minimo metri 10,00

L) Ds = distanza dalle strade

Dalla viabilità di Via San Michele min. 10,00 metri

M) Prescrizioni particolari

La potenzialità edificatoria prevista dalla presente scheda è attuabile nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato previsto dall'articolo 101 comma 4 delle presenti norme.

Se lo strumento urbanistico non sarà presentato con completezza documentale entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione decadrà e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i, l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria;

*scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
nei centri frazionali*

A) Finalità

Coniugare le esigenze di sviluppo del centro con l'obiettivo di qualificare l'assetto urbano con riguardo alla moderazione del traffico di attraversamento e di potenziare la dotazione di aree pubbliche.

B) Superficie Territoriale Intero Ambito Progetto

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

- UT = 0,10 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito progetto a San Vittore
- UT = 0,15 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito progetto a San Sebastiano, Piovani e Tagliata.

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera d) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N.56 e s.m.i., di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da Strumento Urbanistico Esecutivo di cui alla lettera D, nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge.

Nel comparto sito in frazione Tagliata dovrà essere realizzato, a carico del proponente, idoneo collegamento tra la strada statale e la strada comunale (Strada di Tourvilla) tramite infrastruttura viaria della larghezza minima di mt. 10,50, volto alla sostituzione dello svincolo esistente. Il tracciato individuato in cartografia è da ritenersi indicativo e potrà essere spostato in funzione della più idonea connessione con la rete viaria esistente. Conseguentemente potrà essere modificata la conformazione dell'*area di concentrazione della capacità edificatoria* e dell'*area per servizi attrezzature e verde pubblico* facendo salve le rispettive superfici originarie e la connessione di quest'ultima con il parcheggio esistente posto a sud.

F) Destinazioni d'uso Residenza

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere gli usi C1, T5, D1, D2, P1, P2, T1, T2 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata /

H) Altezza max 9,50 metri

Per un massimo di tre (3) piani fuori terra

I) Distanza tra pareti finestrate minimo metri 10,00

L) Distanza dalle strade

Dalla viabilità di Piano	min. 10,00 metri
Dalla restante viabilità interna	min. 5,00 metri

Art. 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico di Piano

Aree a vincolo paesaggistico – ambientale:

- 0 Il Piano Regolatore integra le previsioni vincolistiche sovraordinate individuando specifiche aree ritenute meritevoli di particolare tutela e di specifica normativa.
8. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico, le normali colture agricole, o le opere di arredo e di verde ornamentale.
9. E' vietata qualsiasi alterazione che deturpi i luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta funzione o provochi rumori, odori, transiti molesti.
10. Gli interventi ammessi dovranno essere comunque sottoposti ove il caso, al nulla osta degli Enti istituzionalmente competenti.
11. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG a valle di Via San Michele, gli interventi edilizi che eccedono da quanto ammesso dall'art. 32 "parchi e giardini", sono possibili previa predisposizione di Piano Particolareggiato con vocazione paesistico-ambientale, da approvarsi dal Consiglio Comunale, restando inteso che le previsioni di nuove aree edificabili comporteranno variante al P.R.G.
12. Nelle more dell'approvazione di tale progetto, sono ammissibili solo gli interventi di cui all'art. 32 "parchi e giardini".
13. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 4, potrà prevedere ampliamenti una tantum nei limiti del 20 % delle singole volumetrie esistenti residenziali, così come definite al comma 5 art. 9, sempre che tale aumento non determini un peggioramento della qualità architettonica e non crei nocuo al contesto ambientale. Tale obiettivo dovrà essere opportunamente approfondito nella relazione.

Ambito "Margini dell'altipiano del Famolasco":

14. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG in corrispondenza dell'altipiano del Famolasco, sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) interventi con i seguenti limiti ed agevolazioni:
 - d. gli interventi che esuberano la manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, devono essere volti alla riconduzione dell'organismo edilizio al rigoroso rispetto della tipologia rurale e della coerenza tipologica dell'impostazione piano volumetrica del complesso; è comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
 - e. gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:
 - passafuori della copertura in legno e copertura in coppi per i fabbricati residenziali;
 - copertura in laterizio per i fabbricati non residenziali;
 - finitura esterna con intonaco a calce o mattoni faccia vista;
 - serramenti esterni in legno.
 - f. il volume della costruzione di fabbricati produttivi, agricoli e non, legittimamente realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali *destrattori ambientali*, è recuperabile a fini residenziali in loco, nella misura massima

del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione in unico corpo con i criteri di cui alla lettera a), b) ed all'articolo 61.

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale.

c.bis) la superficie coperta di tettoie aperte, agricole e non, realizzate con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali *detrattori ambientali*, è recuperabile previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 61 per la realizzazione in loco di pertinenze a fini residenziali, non costituenti superficie utile lorda ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento Edilizio, quali porticati e spazi adibiti al ricovero e manovra dei veicoli. Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 250 mq. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale.

L'area concernente i pendii del Famolasco ed i 50 m. di profondità in coerenza è individuata quale "area di interesse paesistico ambientale" ai sensi dell'articolo 24 comma 1 punto 3) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione sono condizionati al preventivo parere favorevole della "*Commissione locale per il paesaggio*" di cui a L.R. 32/2008. Qualora gli interventi siano presidiati da preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo, esso sarà soggetto a detto parere e sarà possibile ivi definire la necessità di successivi ulteriori pareri in relazione ai singoli interventi.

e. e' fatto salvo quanto già previsto nell'articolo 61 in merito a tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.

Cappelle campestri:

8. E' vietata l'edificazione di elementi fuoriuscenti dall'originario piano di campagna nella fascia di profondità di 50 metri di area agricola normale, rispetto agli elementi architettonici di rilevanza storico-ambientale, presenti nelle "Aree produttive agricole normali", individuati in cartografia. L'aggiornamento della cartografia è realizzabile mediante modificazione non costituente variante ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Aree a rischio archeologico:

- a. **CENTRO STORICO:** i progetti di interventi localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico comprese le pendici verso Stura, così come individuato nella cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo.
- b. **AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I** in Località Mellea-Piovani ad altissimo rischio archeologico: i progetti di interventi ricadenti nella fascia di terreni circostanti l'antica chiesa paleocristiana e perimetrati in cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo;
- c. **AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ARCHEOLOGICA** in Località Gerbo, Località San Lorenzo e Zona Cussanio non vincolate, ma soggette a tutela preventiva: i progetti di interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate in cartografia, che modifichino in maniera consistente il sottosuolo in zone non ancora manomesse devono, contestualmente alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, essere

Città di Fossano
Variante parz. 14- Variante Strutturale n. 1
Estratto Norme Tecniche di Attuazione

trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, al fine di concordare con essa le modalità di controllo preventivo sulle opere di scavo.