

Città di FOSSANO

Dipartimento Tecnico LL.PP: Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione Territorio

Piano Regolatore Generale

Estratto

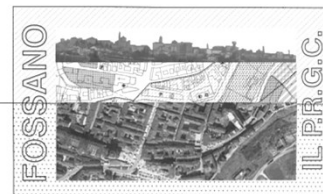
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornamento:

Variante n. 12

ALLEGATO 7.1

Comparativa e Progetto



Approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03 Giugno 2009
(Pubblicato sul B.U.R.P. n. 23 del 11/06/2009)

TESTO COORDINATO

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI
FOSSANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

G:\Gestione Territorio\PIANIFICAZIONE TERRITORIALE\PRGC\PRGC VIGENTE\VARIANTI PRGC VIGENTE\VARIANTE

N.12_PROSSIMA\ALLEGATI_RELAZIONE\ALL_7_1_ESTRATTO_NDA.docx

Variante n. 12 – Variante parziale 12 al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'art.17 c.7 della legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

COMPARATIVA

LEGENDA:

~~parti da eliminare~~
nuove introduzioni

Art. 4 Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria. E' comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.

1bis. Il mantenimento tecnico-funzionale è il livello minimo di intervento che consente di evitare il deperimento dell'immobile. Sono esclusi pertanto gli interventi volti alle modifiche della distribuzione interna ed il mutamento delle condizioni funzionali non originariamente previste.

2. Procedure coattive potranno essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.
3. L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 9 Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.

1. SUL - Superficie utile lorda delle costruzioni

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

2. Sc = Superficie coperta delle costruzioni

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

3. Rc = Rapporto di copertura

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

4. V = Volume della costruzione

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

~~5. Volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza:~~

~~A tale volume si fa riferimento per il conteggio degli oneri di urbanizzazione, per il computo delle quantità minime di parcheggi privati e delle cessioni area.~~

~~E' definito come la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza convenzionale di m. 3,00, ovvero per l'altezza reale netta, qualora sia maggiore di m. 3,00. Per i sottotetti, anche qualora privi della totalità dei requisiti di agibilità, il volume residenziale è costituito dalle porzioni aventi altezza media di m. 2,40 e minima di m. 1,60 per i vani ad uso abitativo e altezza media di m. 2,20 e minima di m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza virtuale da considerare per il calcolo del volume è di m. 3,00 ovvero l'altezza reale media, qualora sia maggiore di 3.00. Non vengono conteggiati nel volume residenziale:~~

~~— le parti interrato o seminterrate, fino ad un massimo di m. 1,00, misurato dal piano marciapiede all'estradosso della soletta, quando non abbiano caratteristiche abitabili;~~

~~— i volumi sottotetto privi in ogni loro parte delle caratteristiche indicate alla 2^ linea 2° paragrafo del presente comma e quelli privi di idonea scala di accesso.~~

6. Volume abitativo

A tale volume si fa riferimento per la verifica dei requisiti di agibilità. I requisiti igienico sanitari di tale definizione sono fissati dalle vigenti leggi e, per quanto in esse specificamente disposto, dal regolamento edilizio comunale.

7. H = Altezza della costruzione

Hmax = Altezza massima dell'edificio

La definizione è demandata al Regolamento Edilizio.

8. Altezza media dei piani sottotetto

La definizione è demandata al Regolamento Edilizio.

9. Dc = distanza della costruzione dal confine di proprietà

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- L'applicazione del parametro di visuale libera può determinare distanze maggiori.

- Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla disciplina particolareggiata del centro storico.
- Sono consentite distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante registrato e trascritto, nel rispetto della distanza tra pareti finestrate dei fabbricati e dell'indice di visuale libera. Per gli effetti del precedente paragrafo qualora la proprietà confinante appartenga ad Ente o Società di Gestione di Infrastrutture è sufficiente la presentazione del Nulla-Osta di competenza emesso da esso. In caso di:
 - interventi di sopraelevazione e realizzazione di interventi pertinenziali di altezza inferiore a tre metri e che comportino la realizzazione di un volume della costruzione e/o superficie coperta inferiore al 20% del fabbricato principale;
 - sili a trincea di cui all'articolo 70 comma 2;è sufficiente la presentazione di scrittura privata di assenso del proprietario confinante. L'assenza dei descritti atti di assenso determina contrasto con il PRGC.
- Il minimo potrà essere ridotto a ml. 0,00:
 - se preesiste parete a confine non finestrata;
 - quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente;
 - se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi;
 - in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica;
 - per i manufatti adibiti all'erogazione dei pubblici servizi (energia elettrica, telefonia, gas, telematica), con altezza massima di m. 3,00 purché la parete a confine sia cieca;potrà, inoltre, essere ridotto a ml. 3,00, quando a confine siano esistenti aree a verde pubblico, aree a verde di arredo o parcheggi pubblici previo assenso del Consiglio Comunale.
- Per quanto attiene la distanza dai confini di proprietà, i volumi interamente interrati sono ammessi nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice civile in materia.

10. Dz = distanza dai confini di zona

E' la distanza intercorrente tra il fabbricato e il confine di zona e si applica tra zone omogenee diverse.

Sono considerate *zone territoriali omogenee*, ai sensi dell'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, generanti distanza, le zone:

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C).

Negli interventi di nuova edificazione di edifici residenziali, e nell'ampliamento o sopraelevazione di edifici residenziali, si applica una distanza minima di 5,00 mt.

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 5,00 mt. nelle zone di completamento.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 10,00 mt., ad eccezione di confini zona che intercorrono tra il lotto e parcheggi pubblici o verde pubblico di arredo, se attuati come aree di cessione relative all'intervento stesso per i quali si applica una distanza minima di 5,00 mt.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata del centro storico.

11. D = distanza tra le costruzioni

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o sopraelevazione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, è prevista di norma una distanza minima di 10,00 mt.
- Negli interventi su edifici esistenti si mantengono le distanze preesistenti ad eccezione che negli interventi di demolizione e ricostruzione, non sono comunque ammesse nuove aperture di finestre nei locali di categoria A (come definiti dal D.M. 6.11.84) su pareti prospicienti pareti, finestrate o no, poste a distanza inferiore a 10,00 mt.
- Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla disciplina particolareggiata del centro storico.
- Previo assenso dell'organo competente in materia di approvazione di Piani Particolareggiati, è possibile derogare alla distanza minima di mt.10,00, qualora sia rilevabile la concomitanza di tutte le seguenti circostanze:
 - l'elemento determinante la necessità di deroga sia una barriera antirumore dimostratamente atta alla risoluzione di conclamate situazioni di disagio acustico;
 - la criticità acustica sia relativa ad attività preesistente alla data di adozione delle presenti norme;
 - l'intervento riguardi accostamenti critici così come rilevabili dalla “*Classificazione acustica del territorio*” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03 marzo 2004 ed s.m.i.;
 - gli elementi schermanti siano realizzati in maniera tale da garantire il rispetto dell'articolo 166 del Regolamento di Igiene in relazione alla illuminazione naturale diretta;
 - sia prodotta relazione volta a dimostrare il permanere di adeguati requisiti igienico sanitari in relazione alla formazione della intercapedine;

Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'articolo 9 comma 9 “*distanza della costruzione dal confine di proprietà*”.

12. Ds = distanza dalle strade

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno dei centri storici e delle aree di vecchio impianto di valore ambientale, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:
 - 5,00 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
 - 7,50 ml. per strade di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15;
 - 10,00 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15;
 - 20,00 ml. per la **S.S. 234 Tangenziale (Variante S.S.231)**.
- Distanze maggiori possono essere definite per singola zona urbanistica o rappresentate nella cartografia di progetto o dettate dalle presenti NTA in ottemperanza a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, oppure secondo le specifiche indicazioni cartografiche previste negli elaborati progettuali del P.R.G.C.

13. VL = Visuale libera

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti la distanza dai confini di proprietà, di zona, tra fabbricati e dalle strade, serve per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto. Per la sua natura di interesse generale è inderogabile per pattuizione fra privati, salvo per costruzioni in aderenza, mentre è derogabile in sede di S.U.E o, previo assenso da parte del Consiglio Comunale, in caso di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'indice di visuale libera viene applicato ad ogni fronte del fabbricato ed è determinato dal rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dai confini (di zona e di proprietà) e l'altezza delle fronti stesse.

La zona di visuale libera competente a ciascun fronte del fabbricato, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H \times VL$, in cui H è l'altezza del fronte e VL è il coefficiente di visuale libera determinato dal PRG per ogni zona urbanistica.

I volumi aggettanti, come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera.

Il criterio di visuale libera non si applica nei seguenti casi:

- L'aggetto massimo di cornicioni, balconi, pensiline, scale esterne, ecc. non superiore a 1,50 metri;
- costruzione a confine, previo atto di assenso della proprietà confinante attestante l'impegno alla costruzione in aderenza ovvero alle distanze minime calcolate in base al presente articolo in relazione ai fronti del fabbricato e/o prescritte dal comma 12 del presente articolo;
- sopraelevazione di fronte preesistente alla data di adozione delle presenti norme (11.02.2008);
- presenza di fronte, preesistente alla data di adozione delle presenti norme (11.02.2008), nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo finestre di locali di categoria S, ovvero si aprono finestre di locali di categoria A, ma con quota davanzale più alta del fronte prospiciente.

Per locali di categoria S si intendono i vani accessori e di servizio. Per locali di categoria A si intendono gli ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere) e gli ambienti di lavoro principali (uffici, studi professionali e laboratori

scientifici e tecnici; negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone).

Art. 19 Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il rifacimento totale di intonaci, di tetti, delle pavimentazioni, gradinate e sistemazioni esterne;
 - b) il consolidamento e la sostituzione di elementi strutturali degradati, sia orizzontali che verticali, nella misura massima del 30%.
 - c) le modifiche interne alla distribuzione, collocazione di nuovi impianti tecnologici ed igienici con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari;
 - d) modifiche alle aperture sull'esterno, alle parti aggettanti ed agli altri elementi di facciata degli edifici non compresi tra quelli individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..
3. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla riduzione dei carichi inquinanti, sulle condizioni igieniche e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della superficie utile lorda né mutamento delle destinazioni d'uso. ~~I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.~~
4. Nel presente tipo di intervento sono pure previste le opere concernenti lavori di scavo e riempimento, per la posa di cavi e condotte di vario genere, compresa la collocazione di serbatoi per combustibile.

Art. 22 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'intervento consente quindi l'esecuzione di tutte le operazioni che risultano necessarie per il raggiungimento degli obiettivi progettuali, al di sotto del limite per cui si giungerebbe invece alla demolizione e ricostruzione.
3. Esso quindi rappresenta l'intervento più pesante ammissibile su edifici esistenti, da utilizzare per il recupero di fabbricati per i quali non è permessa o non è conveniente, dal lato economico, la sostituzione.
4. E' comunque ammessa la sopraelevazione per adeguare le altezze libere dei vari piani ai minimi regolamentari, quando non sia specificatamente vietato.
5. La ristrutturazione edilizia si articola nelle seguenti tipologie:

- a) Ristrutturazione edilizia topograficamente definita nella cartografia di PRG, quando siamo in presenza di edifici di interesse tipologico per i quali la ristrutturazione edilizia dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri originari e dovrà tendere ad eliminare le parti incongrue.
- b) Ristrutturazione edilizia in assenza di vincoli tipologici, ma rivolta ad ammodernare i fabbricati esistenti, senza demolizione e ricostruzione del volume.
- ~~e) Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.~~
- Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;**
6. Negli interventi di ristrutturazione con ampliamento, ammessi dalle presenti NTA, gli adempimenti richiesti (verifiche, cessioni, ...) verranno riferiti alla somma delle superfici da ristrutturare e di quelle in ampliamento.
7. **Ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., i fabbricati individuati dal P.R.G.C. quali "Edifici e complessi di interesse storico architettonico, paesaggistico esterni al centro storico - Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia" soggiacciono alla specifica disciplina delle modalità costruttive:**
- **il risultato progettuale finale dovrà rispettare i caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale tradizionale e dell'ambito paesaggistico ed essere supportata da idonea dimostrazione delle stesse; gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:**
 - **sostanziale similitudine plano-volumetrica, salvo differente motivazione filologica;**
 - **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;**
 - **sia mantenuto il disegno, ove preesistente, dei portici antistanti stalla e fienile (detti anche "pendizzi") che dovranno essere sempre lasciati completamente liberi;**
 - **sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo del contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);**

- la demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è consentita solo quando sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento.

- nelle more dell'approvazione di un disciplinare comunale complessivo di riferimento inerente le trasformazioni edilizie del patrimonio rurale di impianto storico, l'intervento è soggetto al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio.

8. In caso di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett.d) del d.P.R.380/2001 s.m.i., ai fini della ricostruzione che dovrà avvenire secondo i criteri di cui al precedente comma 7, sia prodotta dettagliata descrizione documentale grafica e relazionale del fabbricato preesistente.

Art. 23 Demolizione e ricostruzione

1. Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione dell'edificio non riconducibili agli interventi di cui al comma 5 lettera c) dell'art. 22.
2. Negli interventi di demolizione e ricostruzione **(ad esclusione quindi di quanto previsto dall'articolo 22 comma 5 lett. c)**, saranno dovute le cessioni di aree per l'intera quota nel rispetto degli standard dettati dalle presenti NTA, equiparando l'intervento a quelli di nuova edificazione. Non saranno **comunque** da cedere **ovvero da monetizzarsi** le quote di aree a standard **a suo tempo qualora** già cedute per **precedenti** interventi connessi all'edificio **oggetto di demolizione e ricostruzione**, a condizione **tali aree rispondano agli odierni criteri di funzionalità e** che il soggetto attuatore presenti adeguata documentazione dell'avvenuta cessione **ovvero monetizzazione**.
3. In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento previste dal P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Art. 34 Attrezzature e strutture di interesse generale

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello extra comunale da riservare alla istruzione superiore dell'obbligo, nonché ad attrezzature sociali e sanitarie. In caso di intervento diretto di nuova costruzione varranno i seguenti indici e parametri:

2. Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,6 mq/mq di SF o superiore se esistente ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

Viene assunta quale destinazione compatibile con la presente la realizzazione di attività ricettive, esercizi pubblici, attività commerciali e produttive di servizio correlate funzionalmente ed organizzativamente all'attività principale dell'istituto.

3. Attrezzature sociali e assistenziali

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	1,00 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	14,00 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,4 mq/mq di SF
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG. L'edificazione nell'ambito del comparto sito in Via Monviso, al fine di mantenere coerenza architettonica con i fabbricati preesistenti, è consentita con altezza massima pari a m. 16,50 atti all'utilizzazione del volume sottotetto.

Per le localizzazioni nel centro storico valgono le norme del Piano Particolareggiato.

4. Attrezzature ospedaliere e sanitarie

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,40 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	15,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

L'area sita in Via Macallè soggiace alle seguenti specifiche prescrizioni:

- **Clausola temporale: Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro tre anni dall'approvazione della Variante n. 12 ed i lavori iniziati a termini di legge, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.**
- **L'insediamento deve prevedere un adeguato inserimento acustico mediante interventi a carico dal proponente tali da garantirne il comfort acustico anche a prescindere da qualsiasi configurazione emerga al termine della Variante contestuale al Piano di Caratterizzazione Acustica, non essendo esclusa l'impossibilità di retrocedere a configurazioni più favorevoli le attuali classi IV e V caratterizzanti il sito;"**
- **Il titolo abilitativo dovrà essere corredato da studio della viabilità locale ed all'accollo a proprio carico delle eventuali esternalità negative;**

scheda progetto attrezzature ospedaliere e sanitarie
area per attività sanitarie – comparto Via Piano

La previsione del comparto di Via Piano per attività sanitarie è stata determinata da particolari opportunità di investimento che l'Amministrazione Comunale ha inteso intercettare per aumentare la dotazione funzionale e il rango urbano della città di Fossano.

A) modalità attuative

L'edificazione è subordinata a S.U.E. esteso all'intero Comparto. Gli interventi potranno essere realizzati per lotti mentre gli obblighi correlati alle cessioni delle aree ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere contestuali o precedenti alla attuazione dello S.U.E.

B) parametri urbanistici ed edilizi

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	=	0,37 mq/mq di ST ¹
-----------	-----------------------------------	---	-------------------------------

¹ Da applicare alla ST comprendente l'area di cessione S1

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	= 0,50 mq/mq di SF
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,4 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima volumi ospedalieri	= 7,50 metri
		= 10,50 metri limitatamente al 30% dei volumi ospedalieri ²
	Altezza max quota residenziale realizzata in corpi autonomi	= 7,50 metri
	Altezza massima quota terziario ricettiva	= 12,00 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza dai confini di zona	= 10,00 metri minimo
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri minimo tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dalla viabilità pubblica esterna	= 20,00 metri minimo
D	Distanza dal canale di Bra	= 10,00 metri, fatto salvo l'esito delle verifiche idrologiche
D	Distanza dall'elettrodotto FF.SS	= Nel rispetto della normativa vigente in materia
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H
Vp	Verde privato	= 30% della SF minimo
Aree di cessione		= Aree contrassegnate in cartografia con le sigle S1, S3 ed S4

C) Destinazioni d'Uso

Quota a destinazione residenziale massima realizzabile: mq.1.333. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 5 % del volume della S.U.L. della attività ospedaliera. Almeno il 50% della S.U.L. complessiva di ogni lotto residenziale di intervento dovrà essere composta di unità aventi superfici utile abitabile inferiore a 95 mq.

Quota a destinazione terziaria ricettiva massima: mq. 7.000 di S.U.L.. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 25 % della S.U.L. della attività ospedaliera.

D) specifiche modalità attuative

Lo spostamento eventuale dell'elettrodotto, previo assenso da parte dell'ente proprietario, non è soggetto a Variante o modifica al P.R.G.C. ed è a carico dei proponenti lo S.U.E.

L'istanza del permesso di costruire relativa alla quota destinata ad uso residenziale sarà accoglibile all'esecuzione di una quota del 30 % del correlato lotto ad attività ospedaliera.

L'istanza del permesso di costruire relativa alla quota destinata ad uso terziario ricettivo sarà accoglibile solo successivamente al rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del permesso di costruire afferente il correlato lotto ad attività ospedaliera.

Con riferimento all'art.8 c.3 della Legge 26 ottobre 1995 n.447 è fatto obbligo, in sede di S.U.E., di produrre una valutazione previsionale del clima acustico dell'area interessata dalla realizzazione della costruzione.

E) specifiche prescrizioni idrogeologiche

La relazione geologica di corredo alla Variante n.10 – Variante strutturale n.2 al P.R.G.C. riporta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la relativa classificazione. Ad essa si rimanda per l'applicazione delle seguenti prescrizioni:

Classe I

- rispetto del D.M. 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva;

² Altezza massima da verificare su tutti i lati

- nelle zone in fregio al margine superiore di scarpata, entro una fascia di 20 metri sia previsto un sistema di cabalette di regimazione per le acque meteoriche o altri presidi volti ad impedire il ruscellamento.

Classe II a

- rispetto del D.M. 11/3/1988;
- gli interventi siano condizionati a verifiche di stabilità che attestino il conseguimento di un fattore di sicurezza pari o superiore ad 1,3;
- l'impianto di essenze arboree in zona di scarpata o limitrofa al Canale Naviglio deve essere tale da minimizzare il rischio di caduta accidentale dell'essenza stessa entro il Canale ed evitare il rischio che l'apparato radicale ne scalzi la sponda;
- siano rivegetate mediante inerbimento o arbusti autoctoni le aree acclivi interessate da interventi che ne degradino il manto di copertura entro le modalità e i limiti descritti al punto precedente;
- divieto di eseguire tagli verticali o subverticali non protetti da adeguate opere di sostegno adeguatamente drenate;
- in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come limite esterno della sezione bagnata), su terreno in pendenza, ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;
- divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.
- sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.

Classe II b

- rispetto del D.M. 11/3/1988;
- predisposizione di sistema di canalizzazioni o tombature atte a mitigare l'effetto di modesti allagamenti derivanti dall'eventuale tracimazione del Canale Naviglio di Bra sugli insediamenti previsti;
- non è ammessa la realizzazione di piani interrati;
- i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno metri 0.8 rispetto al piano di campagna sistemato;
- in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come margine esterno della sezione bagnata) ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;
- divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.
- sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.

F) specifiche prescrizioni di comparto

L'assetto urbano previsto dalla variante urbanistica, che il presente PRG recepisce, viene confermato in virtù del ruolo che riveste la struttura sanitaria per la città di Fossano e, di conseguenza, varianti al presente PRG o al SUE tendenti ad eliminare o ridimensionare tale struttura sono ammesse a condizione che sia ripristinata la previsione di un collegamento viario tra Via Marene e Via Monsignor Soracco, attestando le intersezioni su quelle già previste dall'assetto attuale.

Le infrastrutture per la mobilità delle merci e delle persone

Art. 37 Aree destinate alla mobilità

1. Le aree per infrastrutture viarie esistenti e previste sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico. Esse indicano nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei centri frazionali l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, nei rimanenti casi il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona di rispetto senza che ciò comporti varianti al P.R.G.

Le aree individuate quali infrastrutture viarie nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi sono assoggettabili ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale; l'indennizzo prenderà dovutamente in considerazione la potenzialità edificatoria dell'area interessata che sarà trasferito all'Amministrazione.

Le aree per infrastrutture ferroviarie sono destinate alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. Per gli interventi nelle aree destinate alle ferrovie si applicano i disposti di cui all'art. 25 della L. 17.5.1985 n. 210.

Nelle more di attuazione dello S.U.E. sono assentibili variazioni all'assetto viario definite, previo protocollo di intesa od analogo strumento di concertazione, fermo restando il disegno di Piano quale assetto infrastrutturale di lungo periodo.

Specifiche modalità di intervento sono consentite per l'ambito territoriale interessato dal progetto del Movicentro. Su tale ambito valgono le previsioni definite nel progetto esecutivo relativo, nel limite massimo di 500 mq., per le seguenti destinazioni

Funzione commerciale

Vendita al dettaglio

Esercizio pubblico

Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

Intermediazione monetaria e finanziaria

Attività professionali e imprenditoriali

Funzione di servizio

Pubblica amministrazione

Istruzione

Sanità e altri servizi sociali
Organizzazioni associative
Organizzazione del culto religioso
Attività ricreative e culturali
Alberghi
Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

Le medesime destinazioni sono assentite, nella misura massima di 2.000 mq. di S.U.L., per il recupero funzionale del Fabbricato Viaggiatori e dell'*ex magazzino merci sito in via Verdi*.

Ogni intervento richiederà un accurata progettazione del comfort acustico in rapporto alla presenza di una fascia di pertinenza acustica ferroviaria, nel rispetto di quanto dettato dalla normativa acustica specifica di settore

2. Le aree a parcheeggio esistenti e previste sono destinate alla sosta degli autoveicoli; le modalità della sosta sono regolate dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della normativa vigente in materia anche attraverso apposito piano o programma di settore. L'Amministrazione Comunale, con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, potrà destinare le aree interne o di margine a tessuti produttivi alla realizzazione di stazioni per autolinee ed attrezzature tecnico-funzionali connesse al servizio, nonché di strutture di servizio per l'autotrasporto.
3. Le aree per infrastrutture aeroportuali sono destinate alle esigenze dell'aeroporto di Levaldigi.
4. Il PRG individua i corridoi di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto. Entro tali ambiti gli Enti competenti potranno definire il tracciato e le caratteristiche dell'infrastruttura. La individuazione precisa del tracciato, anche al fine di definire il vincolo preordinato all'esproprio, sarà definita mediante variante al presente P.R.G. In tali aree sui volumi esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia.

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo III° - TESSUTI CONSOLIDATI,
nella città di recente impianto della residenza e della produzione

Città consolidata della Residenza

Art. 38 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale; autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i seguenti parametri:

3.

IF	Indice Fabbricabilità Fondiaria	= 1,50 mc/mq di SF nel centro capoluogo e nei centri frazionali = 0,80 mc/mq di SF località Belmonte
Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri o superiore se esistente e legittimata
Rc	Rapporto di copertura	= 0,5 mq/mq di SF
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	= 0,50 H
Vp	Verde privato	= Minimo 30% della SF con esclusione dell'area oggetto di cessione
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona ⁽¹⁾ pari a 10 mq ogni 75 metri cubi ⁽²⁾ di residenza 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

(1) aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi

(2) da quantificare sul volume edificato (ampliamento, demolizione e ricostruzione, ..)

4. Prescrizioni di zona:

I lotti liberi non edificati, **con riferimento alla data di adozione del P.R.G.C. (26 Aprile 2004)**, non possono essere utilizzati.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento in adeguamento al presente P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti NTA.

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

C1 – vendita al dettaglio

C3 – merci ingombranti qualora afferenti a destinazioni legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme () e limitatamente alle zone individuate quale “addensamento commerciale” nella classificazione delle zone di insediamento commerciale del P.R.G.C.;

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

S3 - Sanità e altri servizi sociali

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, per ciascuna unità immobiliare, a 250 mq. con riferimento al parametro:
 - della superficie di somministrazione per gli usi T5 (esercizi pubblici) consistente nella superficie, fisicamente delimitata mediante pareti continue, aperta al pubblico ed all'uso attrezzata (con esclusione quindi di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi);
 - della superficie di vendita per gli usi C1 (vendita al dettaglio); gli interventi concernenti gli usi C1 (vendita al dettaglio), da realizzarsi negli addensamenti commerciali, non sono tenuti al rispetto del precedente parametro dimensionale assoluto ma ossequiano le dimensioni previste dalla tabella A “Compatibilità territoriale delle strutture distributive”, allegata all'articolo 7 dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”;
 - della superficie utile lorda per le altre destinazioni.
- il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo 103 delle presenti norme e fatta salva la specifica regolamentazione prevista dall'articolo 102 per gli usi C1 (vendita al dettaglio), è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:
 - la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;
 - sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere

architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.

Ai fini delle riportate opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.

Usi ammessi

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

C5 – Distribuzione di carburante per autoveicoli

non compresi negli usi previsti, se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del P.R.G.

5. Modalità di intervento

È previsto l'intervento 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..

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 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;
- legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme (____), mutamento d'uso della originaria destinazione verso qualunque altro uso ammesso purchè determinante, secondo quanto previsto dall'articolo 103, standards ad uso pubblico in misura uguale o minore;
- per l'uso C5 è vietata la nuova costruzione salvo che per il consolidamento di attività esistenti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale, nonchè il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.

7. Specifiche opportunità di intervento

- a) Limitatamente agli edifici residenziali non adeguatamente dotati di servizi igienici o con altezze non sufficienti, gli interventi strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici o loro adeguamento alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche e tecnologici (compresa la realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volta al superamento delle barriere) o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume della costruzione esistente;
- b) I volumi dei sottotetti e di altri locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione contenuti nel volume esistente, aventi caratteristiche residenziali ed igienico-sanitarie adeguate, possono essere recuperati a tale fine, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria e all'altezza della costruzione.
- c) Variazione di destinazione d'uso a residenza civile delle residenze agricole per l'intero volume costituito dalla parte propriamente residenziale e dalle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche “pendizzo”) che dovrà essere sempre lasciato completamente libero, indipendentemente al rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Eventuali ulteriori aumenti volumetrici o l'eventuale sostituzione del fabbricato attraverso la demolizione ricostruzione dovranno essere contenuti nei limiti di utilizzazione fondiaria di 1,5mc./mq., calcolata sulla superficie del lotto di pertinenza;
- d) Esecuzione di autorimesse totalmente interrate;
- e) Realizzazione una tantum di autorimessa fuori terra, a servizio di edifici esistenti alla data del 20 luglio 1998, per una Sc massima di mq. 80 al netto dell'esistente nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50; le autorimesse fuori terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente; fatto salvo il rispetto della distanza (D) tra pareti e pareti finestrate;
- f) sistemazione del suolo comprese le recinzioni.
- g) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta fino a ml. 0,00 se preesiste parete a confine non finestrata, quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente, o in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica.
- h) **Per l'intervento da realizzarsi nell'area in Loc. Mellea** contrassegnata da apposita simbologia, siano necessariamente da prevedersi materiali costruttivi tradizionali, con caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale, che si inseriscano in maniera armoniosa con l'ambiente circostante.
- i) **Nelle aree site in Loc. Gerbo** interessate dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” il 50% della Superficie Utile Lorda totale degli immobili a fine intervento, dovrà

essere destinato a funzione T (ricettiva, turistica, ludica) con esclusione dell'uso T3.

- j) **Nei mappali siti in Via Monviso**, interessati dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” la potenzialità edificatoria è verificata con riferimento a tutte le aree catastali circostanti in proprietà alla data di adozione del P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
- k) **L'area sita in Via Nazario Sauro** interessata dal simbolo grafico “*ambiti con specifiche prescrizioni normative*” (ex Casa-Marescialli) è riservata ad Edilizia Residenziale Pubblica per locazione permanente.
- l) **L'area sita in Loc. S. Antonio Baligio** interessata dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” (ex Scuola Frazionale) ha IF pari a 0.9 mc./mq.
- m) **L'area sita in Via Coronata** interessata dal simbolo grafico “*ambiti con specifiche prescrizioni normative*” soggiace a clausola perequativa e clausola temporale. *Clausola perequativa*: l'edificazione dell'area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 3% del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. *Clausola temporale*: *Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro due anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori iniziati a termini di legge, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.*
- n) **L'area sita in Via Cuneo** individuata quale “*Ambito unitario di intervento*” e interessata dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” ha IF pari a 0.8 mc./mq. Tale delimitazione non determina l'obbligo di correlata predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo. *Clausola perequativa*: l'edificazione dell'area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche destinato al miglioramento della dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato; tale intervento sarà di importo non inferiore alla percentuale del valore di mercato di seguito riportata e detto valore di mercato è stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. La percentuale sarà calcolata sulla scorta dei seguenti criteri:
- 2% laddove il numero di “alloggi convenzionali” totali realizzabili risulti inferiore o uguale a 2;
4% laddove il numero di “alloggi convenzionali” totali realizzabili risulti compreso tra 2 e 6;
6% laddove il numero di “alloggi convenzionali” totali realizzabili sia superiore a 6.
- L'alloggio convenzionale è stimato in misura pari ad una superficie utile lorda di 100 mq.

La determinazione del numero di alloggi convenzionali fa riferimento alla superficie catastale rilevabile alla data di adozione della Variante n. 10 (____) e/o ad iniziative realizzate dal medesimo proponente, o soggetto in qualsiasi modo a lui ricongiungibile, entro un periodo di cinque anni dal rilascio o efficacia del primo titolo abilitativo.

- o) **Nell'area sita in Località S. Sebastiano** individuata quale "*Ambito unitario di intervento*" e interessata dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" il parametro D_s = distanza dalle strade è ragguagliato al rispetto dell'allineamento con le limitrofe preesistenze. Tale delimitazione non determina l'obbligo di correlata predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo.
- p) **Via Cuneo - Foglio 148 n. 177:** *Clausola perequativa*: qualsivoglia intervento non compreso nella "*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale e consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria*" è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzarsi in apposito atto pubblico al fine di realizzare a spese del richiedente - nella limitrofa area individuata quale "*Verde privato*" - idoneo percorso pedonale, di larghezza minima m. 2,50, di accesso da Via Cuneo all'area a verde retrostante (nella fattispecie: Foglio 148 mappale n. 627). La proprietà dovrà inoltre provvedere alla cessione gratuita, a proprie spese, di detto sedime.
- q) **Via Cuneo - Foglio 121 n. 104-495-555.** La documentazione progettuale volta all'utilizzazione edificatoria dell'area dovrà essere corredata da:
- ✓ valutazione di clima acustico in relazione alla presenza della limitrofa viabilità;
 - ✓ idonei elaborati e opportuni campionamenti che escludano la necessità di bonifica, ovvero descrivano le modalità per procedere alla stessa al fine di ottenere un reintegro ambientale completo dell'area.

Clausola perequativa: l'edificazione dell'area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 2.5 % del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

- r) **Via Camponogara - Foglio 122 n. 376-377:** *Clausola perequativa*: qualsivoglia intervento non compreso nella "*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale e consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria*" è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzarsi in apposito atto pubblico al fine di realizzare a spese del richiedente - nella parte frontestante Via Camponogara - idoneo percorso pedonale. Tale onere perequativo potrà essere considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari ingenerati dall'ampliamento consentito con la *Varianti Parziale n. 10*. La proprietà dovrà inoltre provvedere alla cessione gratuita, a proprie spese, di detto sedime; da considerarsi come aggiuntivo rispetto alle cessioni ingenerate dagli eventuali titoli abilitativi".

Art. 41 Aree a verde privato della città residenziale

1. Sono aree prevalentemente non edificate che partecipano a determinare la funzionalità e diversificazione ecologica degli ambienti urbani. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, miglioramento e potenziamento del verde ornamentale.

2. **Prescrizioni di zona:**

Le aree a verde privato sono inedificabili.

Il suolo non può essere pavimentato per una percentuale superiore al 10% dell'area, la quota impermeabile non può superare il 50% della superficie pavimentata.

Gli interventi di ampliamento di cui al successivo punto 6) sono subordinati alle modalità di cessione previste per le zone residenziali a capacità insediativa esaurita.

3. **Destinazioni d'uso:**

Usi previsti

Verde ornamentale e produttivo

Usi ammessi

R - funzioni abitative se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Usi incongrui

Altri usi in atto

4. **Modalità di intervento**

È previsto l'intervento 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. **Tipi di intervento**

Per gli usi previsti

- Miglioramento del verde ornamentale e produttivo comprensivo della realizzazione di laghetti e piscine.

Per gli usi ammessi

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Interventi conservativi se individuati negli elaborati cartografici di PRG;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento se ammesso da specifiche opportunità di intervento.

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.

6. **Specifiche opportunità di intervento**

a) Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra nel rispetto dei seguenti parametri:

H_{max}	Altezza massima	=	3,00 metri
R_c	Rapporto di copertura	=	0,3 mq/mq dell'area
D_c	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
D_s	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

- | | |
|---|--|
| = | 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 |

b) Nei fabbricati residenziali esistenti appositamente individuati in cartografia di PRG sono ammessi:

- I) Ristrutturazione con recupero dei volumi tradizionali esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- II) Ampliamento fino ad un massimo complessivo, a fine intervento, di 1.500 mc. di volume della costruzione a condizione che non siano superati i seguenti parametri:

IF	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	=	0,20 mc/mq dell'area a verde privato
Rc	Rapporto di copertura	=	0,05 mq/mq dell'area a verde privato

E' prioritario il recupero dei volumi tradizionali esistenti

c) Nei restanti fabbricati residenziali esistenti sono ammessi:

- I) Ampliamento massimo del 20% a condizione che siano rispettati i seguenti parametri.

IF	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	=	1,20 mc/mq dell'area a verde privato
Rc	Rapporto di copertura	=	0,05 mq/mq dell'area a verde privato
V	Volume massimo	=	750 mc a fine intervento
Sc	Superficie coperta	=	300 mq a fine intervento
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri

Gli interventi sul complesso edilizio posto nell'area a verde privato contrassegnata con lettera "A"10 dovranno, per ogni singola parte, essere rispettosi delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche esistenti. L'area a verde privato contrassegnata con lettera "B" non è suscettibile di tale ampliamento.

II) realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima di 3,50 m., misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale, nel rispetto dei limiti e dei rapporti suddetti. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00.

d) E' inoltre consentita la realizzazione una tantum di autorimessa fuori terra a servizio di edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati alla data del 18.12.2012, insistenti in aree urbanistiche anche con differente destinazione urbanistica purchè adiacenti a quella oggetto di intervento. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00 ed ossequiare ai seguenti parametri:

- Rc 0.20 mq./mq. dell'area a verde privato
- Sc massima mq. 80
- rispetto del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale
- altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50.

La realizzazione di autorimesse interrato e seminterrato è condizionata all'obbligo di copertura a verde della soletta evitando l'installazione di elementi tali da alterare il carattere naturalistico dell'originario terreno (p. es. pannelli solari, fotovoltaici e simili).

e) **Via Soracco:** qualsivoglia intervento non compreso nella "*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale e consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria*" è ammissibile solo previo verifica strumentale del rispetto dei limiti relativi al "*valore di attenzione*" di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 ovvero della normativa vigente al momento dell'intervento.

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 volumetria 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
-------------------------	--

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 **S.S. 231-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) Vetrie 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.

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
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 dell'espansione urbana perequata o, in subordine, in eventuali ambiti di trasformazione urbana limitrofi a Viale Regine 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);
 - 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.

Art. 43 Tessuti consolidati per attrezzature ricettive e ricreative

1. Zona produttiva di completamento con presenza di attrezzature ricettive.

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 ⁽¹⁾
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,40 mq/mq di SF per attrezzature ricettive = 0,20 mq/mq di SF per attrezzature ricreative
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	1,00 mq/mq di SF per attrezzature ricettive = 0,25 mq/mq di SF per attrezzature ricreative
Hmax	Altezza massima	=	14,00 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	4 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

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

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. 20% di SF
Aree di cessione		=	Quota maggiore tra il minimo di legge pari a 100 mq / 100 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

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

3. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto nelle aree con attrezzature esistenti 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..

Strumento urbanistico esecutivo nelle aree da urbanizzare, appositamente individuate in cartografia in località Cussanio.

4. Destinazioni d'uso

Usi previsti

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica

T5 - Esercizio pubblico

5. Tipi di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi.

6. 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 per un alloggio
SUL	Superficie residenziale massima	=	180 mq di SUL residenziale per un alloggio
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		=	La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL per usi ricettivi e/o ricreativi esistenti 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.			

Ambiti della riqualificazione urbana

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

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

Dc Distanza confini proprietà	=	5,00 metri Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
Ds Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
Parcheggio privato	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
Aree di cessione	=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi:
		• Insediamento di esercizi commerciali;

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

		• Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso.
		• Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: > 5 mq./75 mc. di volume residenziale; > 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio; Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.
Urbanizzazione primaria	=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili	=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.
5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
 - sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "*U.T. base*". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo

organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
1 Via Marene	6379 mq.	0,4	0,5	3190	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		1*
2 Viale Vallauri	3092 mq.	0,8	1	3092	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	16		2*
3 Via Marene	9682 mq.	0,8	1	9682	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
3 bis Via Marene	2691	0,55	0,7	1.884	minimo 75% max 95%	minimo 0% max 25%	12,50		2* 3* 4* 25*
4 Via Marene	3939 mq.	0,8	1	3939	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
4bis Viale Vallauri Viale Ambrogio da Fossano	6.900	1,30 (28*)	-	8.660 (28*)	(30*)	(30*)	18 (29*)		2* 19* 30*
5a Via Marene	4661 mq.	0,8	1	4661	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5b Via Marene	941 mq.	0,8	1	941	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
6 C.so Trento	891 mq.	0,75	0,9	802	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	13,0	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,7) e 0,5 mq./mq,	2* 6* 7*
6 bis C.so Trento	2085 mq.	0,4	0,5	1042	Minimo 0% 85% max 100%	minimo 0% max 100 15%	11,00 (31*)		2* 32*

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

7A Via Paglieri	6326 mq.	1,15	1,4	8857	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 8*
7B Via Paglieri	1988 mq.	1,15	1,4	2783	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2*
8 Via S.Giuseppe	1714 mq.	1	1,2	2057	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 9* 12*
8 bis Via Novara	987	0,95	1,15	1.135	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	10,0		24*
9 Via Salmour	27157 mq.	0,25	0,3	8147	minimo 0% max 40%	min. 60% max 100%	7,5		10*
10 Via Bona Savoia	14457 mq.	0,8	1	14457	minimo 85% max 90%	minimo 10% max 15%	11		2* 13 *
11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14 *
12 Via C. Battisti	4215 mq.	1,35	1,65	6955	minimo 20% max 85%	minimo 15% max 80%	12,5		15 * 12*
13 Via Marconi	405 mq.	1	1,2	486	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 1 mq./mq.) ed il volume esistente	2* 11* 16* 17 * 18 * 19 *
14 Via Creusa	1842 mq.	0,8	1	1842	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,8) e 0,5 mq./mq,	2* 11* 20 *
15 Via Cuneo	8319 mq.	0,4	0,5	4160	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
16 Via Cuneo	9673 mq.	0,24	0,41	3966	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	8,5		

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

17 Maddalene	4741 mq.	-	-	volumetria esistente	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		22* 23*
18 San Sebastiano	12816 mq.	0.4	0.5	6408	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
19 San Sebastiano	1969 mq.	0,4	0,5	985	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		21*
20 Area Ex- Mattatoio	10.670	-	27*	5.000	27*	Minimo 0% Max 25%	12,5		26*

Prescrizioni:

- 1* La viabilità interna è prevista in convenzione ad uso pubblico
- 2* Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica.
- 3* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 con esclusione dei volumi da realizzarsi nella fascia di 30 metri dal confine di proprietà catastale del Naviglio di Bra, per i quali è consentita un'altezza massima di metri 15,50. Tale altezza è realizzabile se in tali volumi, il piano primo fuori terra rispetto al piano di campagna sia destinato alla realizzazione di autorimesse interrato.
- 4* Realizzazione passerella pedonale-ciclabile convenzionata ad uso pubblico nella misura di una per comparto.
- 5* Realizzazione di pista ciclabile e pedonale lungo il canale.
- 6* L'ingresso carraio al lotto dovrà essere realizzato su Via Santa Vittoria.
- 7* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.
- 8* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 15,50 con esclusione dei volumi che si affacciano sull'incrocio fra via Paglieri e via Torino per un tratto di lunghezza non inferiore a 12 metri, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50.
- 9* Lungo tutto il fronte di via San Giuseppe e via Salita al Castello si dovrà realizzare un porticato di larghezza minima di m. 4,25.
- 10* Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune. Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi. La previsione e realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi.
- 11* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.
- 12* Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel

comparto.

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

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

15 * Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro. E' assentita, con riferimento all'art. 103 del P.R.G., la destinazione T4 con esclusioni degli usi determinanti standards di cui alla lett. a).

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

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

18 * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 14,00 per singole parti del filo di gronda e per tutta la parte frontestante via Garneri. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m. 2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua proiezione estesa anche ai frontespizi e/o ai timpani (dal calcolo della percentuale è esclusa la parte frontestante via Garneri). Tali aperture dovranno essere distinte fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: $2,50 \times 1,5 = 3,75$ ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 16,25m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativa a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

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

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

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

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

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

24* L'altezza massima di mt. 10,00 è misurata dal piano marciapiede alla gronda.

Realizzazione di opere pubbliche nel contesto in cui è realizzato l'intervento in misura almeno pari ad una quota del 6% del valore venale, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq. del costruito fino all'utilizzo dell'U.T. 0,95 mq./mq. base. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. In caso di applicazione del Programma Integrato, sull'incremento di capacità edificatoria rispetto all'indice U.T. base si applicano, fatti comunque salvi i disposti di cui al paragrafo precedente, le prescrizioni di cui al comma 9.

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il Piano di Recupero non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro tre anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori effettuati a termini di convenzione, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

25* Cessione gratuita al Comune di area da adibire a verde pubblico frontistante il Naviglio per una quota pari al 20% della superficie territoriale. Obbligo di convenzionamento ad uso pubblico e realizzazione di strada di collegamento tra Via Marene e la passerella pedonale. Obbligo di cessione gratuita al Comune e contestuale realizzazione per una superficie minima di mq. 300 di area a parcheggio prospiciente Via Marene. Le opere da effettuarsi per la realizzazione delle rispettive aree pubbliche dovranno essere commisurate ad una quota almeno pari al 6% del valore venale stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq. *del costruito decurtato della superficie di mq. 635 di S.U.L.*, fino all'utilizzo dell'U.T. 0,55 mq./mq. base: il parcheggio dovrà essere realizzato con pavimentazione di tipo drenante o grigliato erboso. La Giunta Comunale, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il Piano di Recupero non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro tre anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori effettuati a termini di convenzione, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

26* Prescrizioni per la trasformazione dell'area ex mattatoio. Lo strumento esecutivo di attuazione del comparto deve essere di iniziativa pubblica.

L'area perimetrata quale area di cessione ha le seguenti destinazioni d'uso: spazi e attrezzature di interesse collettivo, area a verde pubblico attrezzato, aree per parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici possono essere interrati con accesso da via Monviso. L'area deve essere progettata in modo unitario al fine di integrare le attività insediate (bocciofila) con la realizzazione di un nuovo spazio pubblico aperto, con funzione di piazza pedonale che valorizzi l'ambiente urbano e la vista panoramica verso il centro storico. L'area interna al lotto denominato ex mattatoio, ha una destinazione d'uso residenziale. Altri usi ammissibili: attività private al servizio della residenza (commercio, ristorazione, artigianato, terziario,...), attrezzature di interesse comune. E' prevista la cessione per pubblici servizi di tutta l'area attualmente occupata dalla bocciofila (circa mq 6060) e di mq 2365 all'interno dell'area attualmente occupata dal magazzino comunale, di cui circa 565 per parcheggi pubblici localizzati a nord lungo via Monviso e 1800 di spazi e attrezzature di interesse collettivo. È inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio interrato pubblico o di uso pubblico con una superficie minima di mq 2.000 e comunque non inferiore alla totalità degli spazi a parcheggio previsti dalle NTA del Piano Regolatore per le nuove attività insediate.

Lo Strumento urbanistico Esecutivo dovrà attenersi ai contenuti del provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) "Studio di fattibilità per la riqualificazione dell'area comunale denominata ex mattatoio" prot. 5748 del 20 febbraio 2012 disposto dall'organo tecnico comunale ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs.4/2008 s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008.

27* E' prevista la realizzazione massima di 5000 mq di SUL con le seguenti destinazioni e relative quantità:

- Residenza sovvenzionata: SUL minima mq 400.
- Residenza agevolata: SUL minima 500 mq
- Social housing: SUL minima mq 250
- Residenza convenzionata: SUL minima mq 450
- Residenza privata libera SUL massima mq 2800

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

- Attività private al servizio della residenza (commercio, ristorazione, artigianato, terziario,..) SUL minima mq 400 Sono inoltre ammesse attrezzature di interesse comune per un massimo di mq 600 di SUL. Il fabbricato principale dell'ex Mattatoio ha una destinazione a servizi di interesse collettivo. Tale fabbricato è tutelato ai sensi degli art. 10 – 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Nel rispetto delle altre distanze è ammessa la costruzione a filo strada su via Piave in allineamento con il fabbricato esistente.

28* La determinazione della potenzialità edificatoria fa riferimento alla superficie di mq. 6.662 in ossequio alla D.C.C.101 del 28 settembre 2010 mentre l'intervento si estenderà alla superficie di 6.900 mq. Per la realizzazione di “funzioni di servizio”, così come descritte dall'articolo 103, è possibile la realizzazione, in deroga all'indice, di un'ulteriore Superficie Utile Lorda di mq.600; rispetto a tale quota potranno essere reperite “aree di cessione” esterne al comparto.

29* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 24,00 (corrispondenti ad un numero massimo di 7 piani fuori terra) esclusivamente nell'area frontistante Viale Vallauri per una fascia di profondità di metri 14. L'altezza massima in deroga prevista lungo Viale Vallauri dovrà essere mitigata da un disegno planovolumetrico adeguato (mediante ad es. arretramenti della facciata dell'ultimo piano).

30* Il comparto è volto al raggiungimento degli obiettivi fissati dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dell'Economia e delle Finanze 08 marzo 2010 e secondo lo sviluppo dell'iter attuativo di quanto previsto dal bando regionale di cui a D.G.R. 28 novembre 2010 n.1-1029; Nel comparto, in ossequio al bando regionale, è prevista la realizzazione di una palestra anche correlata alla limitrofa attività scolastica ragguagliabile ad una superficie territoriale pari a mq. 845 e pari ad una superficie utile lorda di mq. 1.100. La cartografia, ai sensi del comma 5 del presente articolo, prevede una cessione obbligatoria non inferiore a di mq. 1420.

Lo Strumento urbanistico Esecutivo dovrà attenersi ai contenuti del provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari argomento 1 Area Foro Boario; arg.2 località Gerbo ex istituto scolastico; arg.3 Area Viale Vallauri” prot. 7794 del 9 marzo 2012 disposto dall'organo tecnico comunale ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs.4/2008 s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008. E' pertanto preclusa l'edificazione di edifici a torre originariamente ipotizzati negli elaborati preparatori alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.”

31* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 11,00 con esclusione dei volumi che si affacciano su Corso Trento per una profondità di m.8 dal confine di proprietà (m.14 dal filo strada) per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 8,00.

32* L'intervento è condizionato affinché qualsiasi ipotesi di collocazione di strutture atte a generare rumore dovrà tenere presente in fase progettuale ed esecutiva la garanzia della tutela del clima acustico dei circostanti insediamenti residenziali.

Ambiti dell'espansione urbana

Art. 51 Aree residenziali di nuovo impianto

1. Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale mediante tutti i tipi di intervento descritti al titolo I capo IV delle Norme di Attuazione.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
3. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali di nuovo impianto sono da rispettare i seguenti parametri, fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	= 0,40 mq/mq di ST nel centro capoluogo = 0,20 mq/mq di ST nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri nel centro capoluogo = 7,50 metri nei centri frazionali
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 4 piani fuori terra nel centro capoluogo = 2 piani fuori terra nei centri frazionali
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= Come da progetto di SUE
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE
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

4. Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

Sono ammesse strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali limitatamente al piano terra di edifici residenziali, S3 sanità e altri servizi sociali.

5. Opportunità e prescrizioni per singola area

Frazione Murazzo e San Lorenzo

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 4,50 metri nel sub comparto contrassegnato con asterisco in mappa (Murazzo)

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Clausola temporale - Comparto Nord in Frazione Murazzo

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in Frazione Murazzo per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

Frazione Santa Lucia

Indice di fabbricabilità IT = 0,50 mc/mq di ST.

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 5,00 metri con deroga a m.6.50 per la parte prospiciente l'area a verde pubblico lungo Via S. Lucia, per una profondità di metri 20.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo previsto sull'area dovrà garantire soluzioni progettuali ed estetiche ben integrate nel contesto, nonché l'obbligo di modulare il prospetto sull'area a verde pubblico, in modo tale da creare giochi di volumi attraverso l'elaborazione di specifici elaborati assimilabili ai Programmi integrati.

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

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

E' possibile, qualora supportato da idonee perizie geologiche, realizzare piani interrati **in deroga sine** ai limiti imposti per le distanze dai confini di zona.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio.

La viabilità interna al Comparto dovrà essere attestata lungo il confine nord e la distribuzione dei lotti non dovrà in alcun modo precludere la possibilità di ulteriore prolungamento a favore di eventuali nuovi comparti limitrofi.

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in frazione Santa Lucia per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

Frazione San Sebastiano

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST.

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 7,50 metri

Obbligo di SUE. E' prescritta la realizzazione della strada di accesso alla Comunale, nonché la realizzazione dell'area a verde pubblico urbano e di quartiere cartograficamente individuate.

Cessione aree 15 mq/100 mc. Obbligo cessione aree pubbliche anche se eccedenti la quota obbligatoria di 15 mq/100 mc. E' ammessa la monetizzazione delle quote non necessarie a giudizio dell'amministrazione comunale

Parcheggi esterni alla recinzione min. 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Area Via Santa Marta

It Indice Densità edilizia Territoriale = 0,80 mc./mq.

Hmax Altezza massima = 9,00 metri

VL Indice di visuale libera = 0,50

Rc Rapporto massima di copertura = Come da progetto di SUE

Dc Distanza confini proprietà = 5,00 metri

Dz Distanza confini di zona = 5,00 metri

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

Ds Distanza dai confini stradali = 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri
7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri
10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri
Distanze maggiori se previste dal presente PRG

Vp Verde privato di pertinenza = Min. 30% di SF

Urbanizzazione primaria = Come da progetto di SUE

Aree in cessione = in misura pari o uguale, nella superficie complessiva, a quanto previsto dall'articolo 21 L.R. 56/77

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative specificatamente destinate alla realizzazione di edilizia agevolata destinata alla locazione permanente.

Sono ammesse, nella misura massima del 30%, strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali S3 sanità e altri servizi sociali, limitatamente al piano terra di edifici residenziali.

L'area è attuabile, alternativamente allo strumento urbanistico di cui al comma 2, mediante convenzione ai sensi dell'articolo 49 comma 5 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N. 56 e s.m.i.

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 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 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 Nord

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), a potenziare 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

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.

C) 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 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 articoli 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.

F) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima 62.000 mq. così ripartita: aree per attrezzature di interesse comune nella misura minima di 22.000 mq.; aree per l'istruzione nella misura minima di 40.000 mq.

<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.

I) Altezza max 13,20 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.

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

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 **Loreto**, 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. 53 Aree produttive di nuovo impianto

1. Le zone produttive artigianali e industriali di nuovo impianto riguardano aree prevalentemente non edificate e non urbanizzate. L'Amministrazione Comunale può agevolare l'approvazione dei piani attuativi a specifici criteri per garantire priorità di insediamento alle attività insediate nel comune di Fossano.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
3. Parametri

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	=	1,00 mq/mq di ST nel centro capoluogo
		=	0,80 mq/mq di ST nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	=	12,50 metri nel centro capoluogo
		=	10,00 metri nei centri frazionali

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

		sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivo di 18 m.) per particolari esigenze produttive e di stoccaggio, nel rispetto della volumetria S.U.L. massima realizzabile
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,65 mq/mq di SF nel centro capoluogo = 0,50 mq/mq di SF nei centri frazionali
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= 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.
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE, nel rispetto dell'assetto di PRG
Aree di cessione		= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 20% di ST e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

4. Prescrizioni di zona

Lo SUE dovrà prevedere e/o disciplinare un'adeguata dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Nelle aree produttive di nuovo impianto non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Negli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo. Tale fascia è computabile ai fini del parametro Vp (Verde privato di pertinenza)

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti (Tali usi prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici esecutivi approvati)

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

C2 = Commercio all'ingrosso

C3 = Merci ingombranti

C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli

D = Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

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
T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico
N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

6. 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 per un alloggio = 1.400 mq di SF produttiva per due alloggi
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.

7. Opportunità e prescrizioni per singola area

Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi	
Obbligo di SUE di libera iniziativa esteso all'intero comparto e per i singoli sub-comparti A1- A2 A3 senza previa autorizzazione comunale.	
I subcomparti risultano così delimitati:	
A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione , tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiara.	
A2— nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiara e Pietragalletto	
A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto.	
Ai compartei come sopra individuati ,competeranno anno obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano e meglio definite negli specifici elaborati di S.U.E. approvati , ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive meta' strade di S. Chiara e Pietragalletto.	
Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale. Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.	
Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.	

Capoluogo – a est di via Mondovì (Comparto nord)

Obbligo di redazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)

Il SUE dovrà inoltre prevedere la cessione obbligatoria dell'area verde, la realizzazione della viabilità cartograficamente individuata, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da strumento attuativo.

I fronti visibili da Via Mondovì, in considerazione della posizione nei confronti dell'accesso della città, dovranno essere impostati su criteri di composizione architettonica che privilegino e valorizzino esteticamente tale affaccio con pari dignità del prospetto principale.

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce, modificandola, la vigente previsione sulla SS per Mondovì per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.

Capoluogo – Via Torino

Obbligo di P.I.P. 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 SUE di libera iniziativa.

Obbligo di realizzazione strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano (in caso di realizzazione di S.U.E. di libera iniziativa e di mancata adesione della totalità dei proprietari del tratto di viabilità posta fra Via Torino e Via del Santuario è comunque a carico del proponente la realizzazione di condotta fognaria, nera e bianca e la realizzazione della infrastruttura viaria limitatamente al piano di posa per la stessa del manto bitumato).

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

Obbligo di realizzazione del controviale

E' ammessa deroga all'altezza massima (fino ad un massimo complessivo di 18,00 metri) per particolari esigenze produttive, nel rispetto della volumetria massima realizzabile.

Capoluogo - Via del Santuario

Sia necessariamente da prevedersi per il comparto produttivo la predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo. Il SUE dovrà inoltre prevedere la cessione obbligatoria delle aree cartograficamente individuate. La capacità edificatoria dell'ambito è da intendersi al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRGC (18 Gennaio 2006).

Parametri

UT	Indice utilizzazione territoriale	=	0,78 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito al netto della viabilità esistente di proprietà comunale che è esclusa dal P.E.C.
Hmax	Altezza massima	=	16,00 metri - sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino ad un max complessivo di 18,00 m.) per particolari esigenze produttive, tecnologiche e di stoccaggio, nel rispetto della superficie utile lorda massima realizzabile.
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,65 mq/mq di SF
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	1
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

	=	Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 20% 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 20% 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. In essa sono comprese le aree in cessione cartograficamente individuate.
Clausola temporale <i>La destinazione dell'area è assegnata per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione della Variante parziale n. 6, 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 alla situazione previgente all'approvazione della Variante parziale n. 6.</i>		
Specifiche prescrizioni <i>Dovranno essere valutate ed adottate adeguate soluzioni estetiche e cromatiche improntate all'armonizzazione del fabbricato nel paesaggio. A tal proposito si prescrive che i progetti attuativi prevedano la predisposizione di uno specifico elaborato contenente la proposta di inserimento paesaggistico (in cui siano comprensibili visuali, forme e colori in rapporto ai diversi punti di vista delle opere previste).</i>		

Frazione San Lorenzo

Indice di Utilizzazione Territoriale UT = 0,50 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc = 0,3 mq/mq

Destinazioni d'uso: attività produttiva di riparazione e vendita macchine attrezzature agricole

Obbligo realizzazione fascia alberata circostante, con specifico piano di piantumazione da sottoporre alla C.E.

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 5% di ST

Frazione Murazzo

Indice di Utilizzazione Territoriale UT= 0.80 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc = 0.5 mq/mq

Superficie = 29.000 mq. (in sede attuativa verrà considerata la superficie reale)

Area copribile massima dell'intero Comparto = 14.500 mq

Superficie utile lorda massima dell'intero comparto Sul = 23.200 mq

Altezza massima = 10 m. **Tale altezza è derogabile fino ad un massimo di 14 m per l'installazione di carri-ponte o strutture similari.**

Cessione aree = 20% di S.T. nell'area così computata è compresa quella pubblica di PRG 100% di S.U.L. commercio al minuto 20% restante terziario 15mq/100mc per le residenze

Destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, terziario, commerciale, depositi, residenza come indicato dal comma 6.

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione di dislocazione dell'area produttiva per un arco di tempo limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.

Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale

Art. 54 Ambito perequato del cuneo agricolo

1. Il PRG individua il seguente ambito dello spazio rurale da conservare per garantire un adeguato cuneo agricolo di interruzione dell'espansione urbana:
 - il cuneo agricolo nord occidentale di separazione tra il margine urbano di Via Marene e la **S.S. 231 Tangenziale (Variante S.S.231)**.
2. In tale ambito dovrà essere garantita la permanenza degli usi agricoli e potranno essere allestite infrastrutture ed attrezzature di servizio alla fruizione ambientale e alle attività per il tempo libero. A tal fine, il PRG prevede manovre perequative per acquisire al patrimonio pubblico le aree libere, al netto di quelle edificabili proprio in virtù della manovra perequativa.
3. Con apposito Piano Guida di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero cuneo agricolo, sarà possibile delimitare:
 - le aree di pertinenza asservite agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente PRG; se non correttamente identificabile, l'area di pertinenza va dimensionata applicando un rapporto di copertura max pari 0,3 mq/mq di SF;
 - le aree agricole da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima dell'80 % dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti;
 - l'ambito di concentrazione della capacità edificatoria e il relativo schema di assetto urbano, coerentemente all'assetto viario previsto dal PRG.I contenuti del Piano Guida aventi carattere di accordo tra le parti dovranno essere formalizzati in un apposito strumento di concertazione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi e le modalità attuative nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
5. L'istanza volta alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (o l'adozione se di iniziativa pubblica) dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari si impegnano a cedere al comune le aree agricole identificate nel Piano Guida; l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è subordinata all'effettiva cessione delle aree.
6. Parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria:

ST	Superficie Territoriale dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria	=	20% dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti.
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,25 mq di SUL ogni mq di ST dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

Dz	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	minimo 5,00 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		=	Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG
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

7. L'indice di Utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino a un massimo complessivo di 0,30 mq/mq in caso di presentazione di Piano Guida sottoscritto dai proprietari di almeno il 50% dell'intero ambito territoriale, nel rispetto delle disposizioni dettate per singolo ambito. In questo caso, gli strumenti attuativi potranno prevedere anche un ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRG.
8. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.
9. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni
10. A cuneo agricolo "attuato" (SUE approvato, convenzione firmata, aree agricole cedute), l'Amministrazione Comunale dovrà definire le modalità di gestione dei terreni avendo presente che:
 - trattandosi di un cuneo agricolo da salvaguardare, le modalità di gestione potranno prevedere che per un congruo numero di anni, gli agricoltori proprietari e i coltivatori originari del fondo potranno continuare a coltivarlo (ad esempio: gratuitamente per i primi cinque, in affitto per ...anni);
 - **l'ambito per collocazione e configurazione è atto ad ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo per una superficie territoriale di mq. 25.000.**
11. L'ambito di concentrazione della capacità edificatoria dovrà essere posto, in coerenza con la parte già edificata posta a Sud del compendio; la viabilità di progetto dovrà essere compresa nel progetto di urbanizzazione dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria.

Art. 61 Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole

1. Edifici di abitazione:

A1) Interventi sull'esistente:

- 1) Gli interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, dovranno avvenire nell'assoluto rispetto delle tipologie edilizie, delle architetture e dei materiali da impiegare, sia che si tratti di parti urbane di pregio (residenze padronali) che di parti rustiche, affinché, a lavori compiuti,

l'organismo architettonico, pur modificato, presenti inalterate le proprie caratteristiche e la propria valenza ambientale.

- 2) Tali risultati potranno ottenersi anche attraverso la modifica o l'eliminazione di superfetazioni, sovrastrutture e di precedenti inserimenti di elementi eterogenei.
- 3) La demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è consentita solo quando sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento.
- 4) Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche “pendizzo”) che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, nel limite massimo di 1.200 mc. di volume della costruzione. Tale limite è elevato a 1500 mc, quando venga previsto il recupero a fini abitativi dei fabbricati residenziali tradizionali, in deroga dai limiti di cui alla lettera A, comma 1 del art. 72 e subordinatamente alla presentazione dell'atto di cui al comma 2 art. 60 e comma 6 art. 62 delle presenti Norme.
- 5) Gli imprenditori agricoli a titolo principale potranno realizzare il recupero di cui al precedente punto 4), nel limite massimo di 1200 mc., anche qualora le dimensioni dell'azienda non consentano l'asservimento dei terreni, previa corresponsione dei contributi concessori e stipula di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.
- 6) E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate come previsto dal punto 3, lettera A1 del medesimo articolo.

A2) Nuovi edifici:

- 1) I nuovi edifici dovranno essere costruiti con l'utilizzazione di tipologie e materiali tradizionali impiegati nelle zone rurali.
- 2) I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno comunque essere in laterizio .
2. La dislocazione nell'ambito aziendale dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzata garantendo la visibilità della parte rustica tradizionale, qualora esistente, nei confronti della più vicina viabilità pubblica e comunque di maggiore accesso pubblico. Tale aspetto dovrà essere dettagliatamente descritto nella relazione illustrativa di corredo alla istanza.

Fabbricati non residenziali:

- 1) I fabbricati non residenziali potranno essere realizzati con i materiali strutturali che le nuove tecnologie propongono e andranno a proporre, ricercando la massima coerenza con le tipologie tradizionalmente ricorrenti nelle zone rurali.
- 2) I manti di copertura dovranno preferibilmente essere in laterizio.
- 3) Sono comunque escluse le coperture in fibrocemento.
- 4) Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con intonaco o mattoni a vista con finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, **con** esplicita esclusione **delle serre in materiale trasparente**, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata **avente altezza minima al momento dell'impianto pari ad un terzo**

dell'altezza massima del fabbricato da occultare. La piantumazione della dotazione di verde è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità.

Reti ecologiche

Art. 85 La rete ecologica

1. Il PRG, nello schema di assetto strategico strutturale del progetto di sviluppo per la città di Fossano nonché nella carta della Rete Ecologica³, riconosce come riferimenti per allestire una Rete Ecologica:
 - il corridoio di rilievo territoriale del fiume Stura (e torrente Veglia), e del torrente Mellea;
 - la rete dei corsi d'acqua minori;
 - il sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree;
 - i soprassuoli forestali e le frange boscate;
 - l'oasi di san Lorenzo;
 - la campagna parco di Stura;
 - la zona d'acqua della Regione Sant'Anna e Cascina Monastero.
2. Negli interventi urbanistici, edilizi e di trasformazione del paesaggio urbano e agro-vegetazionale, non è ammesso compromettere o impoverire il valore naturalistico-ambientale e la dotazione vegetazionale degli ambienti e degli elementi di riferimento per la Rete Ecologica di Fossano, anche in considerazione degli esiti emersi dal bilancio dell'evoluzione dei paesaggi agro vegetazionale nell'ultimo cinquantennio, che ha visto una significativa riduzione della biodiversità⁴. Nei casi, eccezionali, in cui fosse necessario abbattere, compromettere o ridurre ambienti o elementi di cui al comma precedente, per motivi di sicurezza idraulica, di adeguamento a normative di sicurezza o per causa di forza maggiore, l'intervento è subordinato ad interventi compensativi pari ad almeno due volte l'estensione e la massa vegetazionale degli ambienti compromessi o abbattuti. La localizzazione ed i caratteri dell'intervento saranno da concordare con il **competente ufficio comunale** ~~Dipartimento Lavori Pubblici~~; l'intervento dovrà interessare aree rurali esterne ~~aree~~ ai centri abitati, alle pertinenze di insediamenti e alle fasce di rispetto/impatto di reti, impianti infrastrutture. La convenzione che dovrà disciplinare l'intervento di compensazione, dovrà garantire un corretto attecchimento e crescita al termine di tre anni di idonea gestione/manutenzione, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento di compensazione e dovrà definire sanzioni da applicare se al termine dei tre anni si renderanno necessari interventi di ripiantumazione.
3. L'Amministrazione Comunale di concerto con la Provincia di Cuneo provvederà a definire programmi di valorizzazione dei corridoi ecologici di Stura e Mellea, prestando particolare attenzione:
 - a potenziare la dotazione arborea ed arbustiva e ad aumentare la biodiversità negli ambiti di pertinenza paesistico ambientale della Stura, del Veglia e del Mellea;
 - ad incentivare in prossimità dei corridoi ecologici, compatibilmente con le norme di zona, l'insediamento di attività agrituristiche e di servizi ambientali in campo turistico;

³ Vedi analisi agro-vegetazionale

⁴ Gli ambienti naturali e paraturali o naturaliformi hanno subito una riduzione del 44% pari a circa 190 Ettari scomparsi, mentre il sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree ha subito una riduzione del 86% pari a circa 1.240 km scomparsi.

- ad allestire percorsi attrezzati per la fruizione ambientale e il tempo libero raccordandoli, a scala locale, con quelli interni all'ambito della campagna parco di Stura e, a scala territoriale, con quelli programmati nei territori limitrofi sia in direzione Cuneo che in direzione Alba/Bra;
 - a identificare gli allevamenti specialistici posti in prossimità dei corridoi ecologici per i quali è opportuno incentivare il loro trasferimento in ambiti a minor valenza ambientale.
4. L'Amministrazione Comunale provvederà a definire, di concerto con i soggetti pubblici e privati interessati, alle associazioni di categoria agricole a quelle ambientaliste, un Piano della Rete Ecologica Locale, prestando particolare attenzione a:
- allestire un sistema di connessioni tra i corridoi ecologici di rilievo territoriale e i nodi della rete rappresentati dall'oasi di San Lorenzo, dalla campagna parco, dai parchi urbani e di quartiere e dal cuneo agricolo;
 - qualificare le direttrici della rete dei corsi d'acqua minori;
 - potenziare la dotazione di filari, siepi e cortine arboree negli ambiti connettivi di interesse ecologico ambientale, nelle aree di potenziamento della rete ecologica e negli ambiti di discontinuità e di frammentazione ambientale.
 - allestire percorsi attrezzati per la fruizione ambientale il tempo libero, con riguardo alle connessioni tra il centro capoluogo, i centri frazionali, i corridoi ecologici di rilievo territoriale e l'oasi di San Lorenzo.
5. L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre ricercare sinergie tra le potenzialità e le opportunità offerte dalle politiche di allestimento della Rete Ecologica e gli obiettivi da perseguire in materia di qualificazione e diversificazione della economia rurale, con riguardo alle produzioni tipiche, ai servizi ambientali in campo fruitivo e per il turismo enogastronomico.

Titolo IV° - rispetti e vincoli
CAPO I° - RISPETTI

Art. 87 Rispetto alla viabilità

1. Al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e del perimetro dei centri frazionali:
 - a) Il rispetto alla viabilità, agisce su di una fascia di larghezza variabile a seconda delle caratteristiche della rete.
 - b) In caso di discordanza fra indicazioni cartografiche non in contrasto con le norme nazionali e quelle sopra descritte prevalgono le prime.
 - c) In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. **Negli edifici esistenti possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.**
 - d) In esso sono realizzabili a titolo precario impianti per la distribuzione carburante comunque mai a distanza inferiore a ml. 50 dagli incroci, ed altre strutture pubbliche che, per particolari esigenze (es. cabine ENEL) devono essere agibili direttamente dalla strada.
 - e) Le fasce di rispetto dalla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.
 - f) Nell'edificazione sono da osservare distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di ampiezza maggiore, le distanze minime di cui sopra sono fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo.
 - g) Le recinzioni delimitanti aree private devono distare almeno mt. 3,00, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i., ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt. 0,50 rispetto al ciglio della strada esistente e, comunque, ad una distanza non minore di metri 1,50 dal bordo esterno della banchina, mentre gli ingressi carrabili devono avere un arretramento superiore o uguale a m. 5,50 dal ciglio stradale. Saranno comunque fatte salve distanze maggiori prescritte dagli enti proprietari delle strade.
 - h) Non sono ammessi permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi, che non siano previsti nel presente P.R.G., su strade statali e sulle strade provinciali per le quali sia stata prevista una fascia di rispetto di ml. 30.
 - i) I permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi sulle restanti strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli Enti interessati.
 - j) In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio dalle strade esistenti o previste, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68 nonché dal confine stradale

come definito dall'art. 3 comma 1) punto 10) del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada), se di maggior tutela dell'infrastruttura:

- m. 60 per autostrade
- m. 40 per superstrade
- m. 30 per le strade statali e per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a m.10,50
- m. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50
- m. 10 per le strade vicinali
- m. 5 o quella esistente, per le strade private interpoderali. Tale distanza è derogabile previo atto notarile di assenso registrato e trascritto di tutte le proprietà servite dalla medesima strada.

e le distanze minime dal confine stradale (così come definito dal Titolo I all'art. 3 comma 10 del Codice della strada), ai sensi dell'articolo 26 del D.P.R. 495/92 e s.m.i.

Con riferimento ai contenuti dell'articolo 3.13 comma 5 "Rete stradale" delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale approvato con D.G.R. n.241-8817 del 24.2.2009, atteso che solo con tale dispositivo è da ritenersi efficace ai sensi del Codice della Strada la prescrizione relativa alla classificazione della viabilità extraurbana secondaria provinciale quale classe C ai sensi e per gli effetti del nuovo codice della strada, sono consentite distanze in deroga da quanto previsto ai commi precedenti e dalla cartografia di piano, purché ossequino i disposti dell'articolo 3 e 4 del Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 numero 1404 e sia prodotto nulla osta favorevole dell'ente proprietario della strada formulato su istanza pervenuta precedentemente all'efficacia della citata norma provinciale.

2. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali:
 - a) In esse valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni stabilite per le singole zone o negli strumenti urbanistici esecutivi e convenzioni approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
 - b) Dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 N.495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.
 - c) Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al punto 12, art. 9 delle presenti NTA.

Art. 89 Aree di salvaguardia delle opere di presa

1. Le aree di salvaguardia distinte in "zona di tutela assoluta", e "zona di rispetto" e, ove individuate, in "zona di rispetto ristretta" e "zona di rispetto allargata", di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agiscono in ossequio a quanto previsto dal Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n.15/R.
2. L'eliminazione di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, acclarata con certificazione del gestore, comporta la eliminazione automatica dell'area di salvaguardia.

Art. 91 Rispetto alle ferrovie

1. Il rispetto alle ferrovie, salvo maggiori prescrizioni grafiche, agisce per una fascia di ml. 30 dalla linea della più vicina rotaia o a ml. 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS., qualora la distanza del confine di proprietà delle FF.SS. dalla rotaia sia uguale o superiore a 20 m..
2. In esse vale il disposto del D.P.R. 11/07/1980 n. 753. Sono fatte salve le deroghe autorizzate dall'Ente Ferrovie dello Stato.
3. **Negli edifici esistenti possono essere autorizzati dal PRG aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.**

Art.93 Rispetto all'abitato

1. In tali aree è vietata la nuova edificazione;
2. In presenza di aziende con fabbricati attivamente destinati alla conduzione del fondo già presenti in tale area, è consentita l'edificazione secondo i disposti relativi alle aree agricole normali previsti al TITOLO II° capo V°;
3. Sono assentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 74 comma 2;
4. Nelle aree poste tra la statale 28 e la infrastruttura ferroviaria, gli incrementi ammissibili di cui ai precedenti commi non potranno superare il 20% della Superficie Utile Lorda e della superficie coperta esistente insistente sull'area di cui al presente articolo.
5. **I commi 2, 3 e 4 non si applicano nei “corridoi di salvaguardia” ai sensi dell'articolo 37 comma 4.**

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 **N.O.** **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 nocumento 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 **eccedono** **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 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

Art. 4 Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria. E' comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
- 1bis. Il mantenimento tecnico-funzionale è il livello minimo di intervento che consente di evitare il deperimento dell'immobile. Sono esclusi pertanto gli interventi volti alle modifiche della distribuzione interna ed il mutamento delle condizioni funzionali non originariamente previste.
2. Procedure coattive potranno essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.
3. L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 9 Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.

1. **SUL - Superficie utile lorda delle costruzioni**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

2. **Sc = Superficie coperta delle costruzioni**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

3. **Rc = Rapporto di copertura**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

4. **V = Volume della costruzione**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

5. (abrogato)

6. **Volume abitativo**

A tale volume si fa riferimento per la verifica dei requisiti di agibilità. I requisiti igienico sanitari di tale definizione sono fissati dalle vigenti leggi e, per quanto in esse specificamente disposto, dal regolamento edilizio comunale.

7. **H = Altezza della costruzione**

Hmax = Altezza massima dell'edificio

La definizione è demandata al Regolamento Edilizio.

8. **Altezza media dei piani sottotetto**

La definizione è demandata al Regolamento Edilizio.

9. **Dc = distanza della costruzione dal confine di proprietà**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- L'applicazione del parametro di visuale libera può determinare distanze maggiori.
- Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla disciplina particolareggiata del centro storico.
- Sono consentite distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante registrato e trascritto, nel rispetto della distanza tra pareti finestrate dei fabbricati e dell'indice di visuale libera. Per gli effetti del precedente paragrafo qualora la proprietà confinante appartenga ad Ente o Società di Gestione di Infrastrutture è sufficiente la presentazione del Nulla-Osta di competenza emesso da esso.

In caso di:

- interventi di sopraelevazione e realizzazione di interventi pertinenziali di altezza inferiore a tre metri e che comportino la realizzazione di un volume della costruzione e/o superficie coperta inferiore al 20% del fabbricato principale;
- sili a trincea di cui all'articolo 70 comma 2;

è sufficiente la presentazione di scrittura privata di assenso del proprietario confinante.

L'assenza dei descritti atti di assenso determina contrasto con il PRGC.

- Il minimo potrà essere ridotto a ml. 0,00:
 - se preesiste parete a confine non finestrata;
 - quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente;
 - se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi;
 - in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica;
 - per i manufatti adibiti all'erogazione dei pubblici servizi (energia elettrica, telefonia, gas, telematica), con altezza massima di m. 3,00 purché la parete a confine sia cieca;potrà, inoltre, essere ridotto a ml. 3,00, quando a confine siano esistenti aree a verde pubblico, aree a verde di arredo o parcheggi pubblici previo assenso del Consiglio Comunale.
- Per quanto attiene la distanza dai confini di proprietà, i volumi interamente interrati sono ammessi nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice civile in materia.

10. Dz = distanza dai confini di zona

E' la distanza intercorrente tra il fabbricato e il confine di zona e si applica tra zone omogenee diverse.

Sono considerate *zone territoriali omogenee*, ai sensi dell'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, generanti distanza, le zone:

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C).

Negli interventi di nuova edificazione di edifici residenziali, e nell'ampliamento o sopraelevazione di edifici residenziali, si applica una distanza minima di 5,00 mt.

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 5,00 mt. nelle zone di completamento.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 10,00 mt., ad eccezione di confini zona che intercorrono tra il lotto e parcheggi pubblici o verde pubblico di arredo, se attuati come aree di cessione relative all'intervento stesso per i quali si applica una distanza minima di 5,00 mt.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata del centro storico.

11. D = distanza tra le costruzioni

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o sopraelevazione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, è prevista di norma una distanza minima di 10,00 mt.
- Negli interventi su edifici esistenti si mantengono le distanze preesistenti ad eccezione che negli interventi di demolizione e ricostruzione, non sono comunque ammesse nuove aperture

di finestre nei locali di categoria A (come definiti dal D.M. 6.11.84) su pareti prospicienti pareti, finestrate o no, poste a distanza inferiore a 10,00 mt.

- Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla disciplina particolareggiata del centro storico.
- Previo assenso dell'organo competente in materia di approvazione di Piani Particolareggiati, è possibile derogare alla distanza minima di mt.10,00, qualora sia rilevabile la concomitanza di tutte le seguenti circostanze:
 - l'elemento determinante la necessità di deroga sia una barriera antirumore dimostratamente atta alla risoluzione di conclamate situazioni di disagio acustico;
 - la criticità acustica sia relativa ad attività preesistente alla data di adozione delle presenti norme;
 - l'intervento riguardi accostamenti critici così come rilevabili dalla “*Classificazione acustica del territorio*” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03 marzo 2004 ed s.m.i.;
 - gli elementi schermanti siano realizzati in maniera tale da garantire il rispetto dell'articolo 166 del Regolamento di Igiene in relazione alla illuminazione naturale diretta;
 - sia prodotta relazione volta a dimostrare il permanere di adeguati requisiti igienico sanitari in relazione alla formazione della intercapedine;

Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'articolo 9 comma 9 “*distanza della costruzione dal confine di proprietà*”.

12. Ds = distanza dalle strade

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno dei centri storici e delle aree di vecchio impianto di valore ambientale, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:
 - 5,00 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
 - 7,50 ml. per strade di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15;
 - 10,00 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15;
 - 20,00 ml. per la Tangenziale (Variante S.S.231).
- Distanze maggiori possono essere definite per singola zona urbanistica o rappresentate nella cartografia di progetto o dettate dalle presenti NTA in ottemperanza a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, oppure secondo le specifiche indicazioni cartografiche previste negli elaborati progettuali del P.R.G.C.

13. VL = Visuale libera

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti la distanza dai confini di proprietà, di zona, tra fabbricati e dalle strade, serve per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto. Per la sua natura di interesse generale è inderogabile per pattuizione fra privati, salvo per costruzioni in aderenza, mentre è derogabile in sede di S.U.E o, previo assenso da parte del Consiglio Comunale, in caso di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'indice di visuale libera viene applicato ad ogni fronte del fabbricato ed è determinato dal rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dai confini (di zona e di proprietà) e l'altezza delle fronti stesse.

La zona di visuale libera competente a ciascun fronte del fabbricato, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H \times VL$, in cui H è l'altezza del fronte e VL è il coefficiente di visuale libera determinato dal PRG per ogni zona urbanistica.

I volumi aggettanti, come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera.

Il criterio di visuale libera non si applica nei seguenti casi:

- L'aggetto massimo di cornicioni, balconi, pensiline, scale esterne, ecc. non superiore a 1,50 metri;
- costruzione a confine, previo atto di assenso della proprietà confinante attestante l'impegno alla costruzione in aderenza ovvero alle distanze minime calcolate in base al presente articolo in relazione ai fronti del fabbricato e/o prescritte dal comma 12 del presente articolo;
- sopraelevazione di fronte preesistente alla data di adozione delle presenti norme (11.02.2008);
- presenza di fronte, preesistente alla data di adozione delle presenti norme (11.02.2008), nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo finestre di locali di categoria S, ovvero si aprono finestre di locali di categoria A, ma con quota davanzale più alta del fronte prospiciente.

Per locali di categoria S si intendono i vani accessori e di servizio. Per locali di categoria A si intendono gli ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere) e gli ambienti di lavoro principali (uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici; negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone).

Art. 19 Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il rifacimento totale di intonaci, di tetti, delle pavimentazioni, gradinate e sistemazioni esterne;
 - b) il consolidamento e la sostituzione di elementi strutturali degradati, sia orizzontali che verticali, nella misura massima del 30%.
 - c) le modifiche interne alla distribuzione, collocazione di nuovi impianti tecnologici ed igienici con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari;
 - d) modifiche alle aperture sull'esterno, alle parti aggettanti ed agli altri elementi di facciata degli edifici non compresi tra quelli individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..
3. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla riduzione dei carichi inquinanti, sulle condizioni igieniche e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della superficie utile lorda né mutamento delle destinazioni d'uso.
4. Nel presente tipo di intervento sono pure previste le opere concernenti lavori di scavo e riempimento, per la posa di cavi e condotte di vario genere, compresa la collocazione di serbatoi per combustibile.

Art. 22 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'intervento consente quindi l'esecuzione di tutte le operazioni che risultano necessarie per il raggiungimento degli obiettivi progettuali, al di sotto del limite per cui si giungerebbe invece alla demolizione e ricostruzione.
3. Esso quindi rappresenta l'intervento più pesante ammissibile su edifici esistenti, da utilizzare per il recupero di fabbricati per i quali non è permessa o non è conveniente, dal lato economico, la sostituzione.
4. E' comunque ammessa la sopraelevazione per adeguare le altezze libere dei vari piani ai minimi regolamentari, quando non sia specificatamente vietato.
5. La ristrutturazione edilizia si articola nelle seguenti tipologie:

- a) Ristrutturazione edilizia topograficamente definita nella cartografia di PRG, quando siamo in presenza di edifici di interesse tipologico per i quali la ristrutturazione edilizia dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri originari e dovrà tendere ad eliminare le parti incongrue.
- b) Ristrutturazione edilizia in assenza di vincoli tipologici, ma rivolta ad ammodernare i fabbricati esistenti, senza demolizione e ricostruzione del volume.
- e) Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
6. Negli interventi di ristrutturazione con ampliamento, ammessi dalle presenti NTA, gli adempimenti richiesti (verifiche, cessioni, ...) verranno riferiti alla somma delle superfici da ristrutturare e di quelle in ampliamento.
7. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., i fabbricati individuati dal P.R.G.C. quali *"Edifici e complessi di interesse storico architettonico, paesaggistico esterni al centro storico - Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia"* soggiacciono alla specifica disciplina delle modalità costruttive:
- il risultato progettuale finale dovrà rispettare i caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale tradizionale e dell'ambito paesaggistico ed essere supportata da idonea dimostrazione delle stesse; gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:
 - sostanziale similitudine plano-volumetrica, salvo differente motivazione filologica;
 - 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;
 - sia mantenuto il disegno, ove preesistente, dei portici antistanti stalla e fienile (detti anche *"pendizzi"*) che dovranno essere sempre lasciati completamente liberi;
 - sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo del contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
 - la demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è consentita solo quando sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento.

- nelle more dell'approvazione di un disciplinare comunale complessivo di riferimento inerente le trasformazioni edilizie del patrimonio rurale di impianto storico, l'intervento è soggetto al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio.
8. In caso di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett.d) del d.P.R.380/2001 s.m.i., ai fini della ricostruzione che dovrà avvenire secondo i criteri di cui al precedente comma 7, sia prodotta dettagliata descrizione documentale grafica e relazionale del fabbricato preesistente.

Art. 23 Demolizione e ricostruzione

1. Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione dell'edificio non riconducibili agli interventi di cui al comma 5 lettera c) dell'art. 22.
2. Negli interventi di demolizione e ricostruzione (ad esclusione quindi di quanto previsto dall'articolo 22 comma 5 lett. c), saranno dovute le cessioni di aree per l'intera quota nel rispetto degli standard dettati dalle presenti NTA, equiparando l'intervento a quelli di nuova edificazione. Non saranno comunque da cedere ovvero da monetizzarsi le quote di aree a standard qualora già cedute per precedenti interventi connessi all'edificio, a condizione che il soggetto attuatore presenti adeguata documentazione dell'avvenuta cessione ovvero monetizzazione.
3. In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento previste dal P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Art. 34 Attrezzature e strutture di interesse generale

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello extra comunale da riservare alla istruzione superiore dell'obbligo, nonché ad attrezzature sociali e sanitarie. In caso di intervento diretto di nuova costruzione varranno i seguenti indici e parametri:

2. Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,6 mq/mq di SF o superiore se esistente ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

Viene assunta quale destinazione compatibile con la presente la realizzazione di attività ricettive, esercizi pubblici, attività commerciali e produttive di servizio correlate funzionalmente ed organizzativamente all'attività principale dell'istituto.

3. Attrezzature sociali e assistenziali

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	1,00 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	14,00 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,4 mq/mq di SF
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG. L'edificazione nell'ambito del comparto sito in Via Monviso, al fine di mantenere coerenza architettonica con i fabbricati preesistenti, è consentita con altezza massima pari a m. 16,50 atti all'utilizzazione del volume sottotetto.

Per le localizzazioni nel centro storico valgono le norme del Piano Particolareggiato.

4. Attrezzature ospedaliere e sanitarie

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,40 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	15,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

L'area sita in Via Macallè soggiace alle seguenti specifiche prescrizioni:

- Clausola temporale: Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro tre anni dall'approvazione della Variante n. 12 ed i lavori iniziati a termini di legge, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.
- L'insediamento deve prevedere un adeguato inserimento acustico mediante interventi a carico dal proponente tali da garantirne il comfort acustico anche a prescindere da qualsiasi configurazione emerga al termine della Variante contestuale al Piano di Caratterizzazione Acustica, non essendo esclusa l'impossibilità di retrocedere a configurazioni più favorevoli le attuali classi IV e V caratterizzanti il sito;"
- Il titolo abilitativo dovrà essere corredato da studio della viabilità locale ed all'accollo a proprio carico delle eventuali esternalità negative;

scheda progetto attrezzature ospedaliere e sanitarie
area per attività sanitarie – comparto Via Piano

La previsione del comparto di Via Piano per attività sanitarie è stata determinata da particolari opportunità di investimento che l'Amministrazione Comunale ha inteso intercettare per aumentare la dotazione funzionale e il rango urbano della città di Fossano.

A) modalità attuative

L'edificazione è subordinata a S.U.E. esteso all'intero Comparto. Gli interventi potranno essere realizzati per lotti mentre gli obblighi correlati alle cessioni delle aree ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere contestuali o precedenti alla attuazione dello S.U.E.

B) parametri urbanistici ed edilizi

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	=	0,37 mq/mq di ST ⁵
UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,50 mq/mq di SF

⁵ Da applicare alla ST comprendente l'area di cessione S1

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,4 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima volumi ospedalieri	= 7,50 metri
		= 10,50 metri limitatamente al 30% dei volumi ospedalieri ⁶
	Altezza max quota residenziale realizzata in corpi autonomi	= 7,50 metri
	Altezza massima quota terziario ricettiva	= 12,00 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza dai confini di zona	= 10,00 metri minimo
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri minimo tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dalla viabilità pubblica esterna	= 20,00 metri minimo
D	Distanza dal canale di Bra	= 10,00 metri, fatto salvo l'esito delle verifiche idrologiche
D	Distanza dall'elettrodotto FF.SS	= Nel rispetto della normativa vigente in materia
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H
Vp	Verde privato	= 30% della SF minimo
Aree di cessione		= Aree contrassegnate in cartografia con le sigle S1, S3 ed S4

C) Destinazioni d'Uso

Quota a destinazione residenziale massima realizzabile: mq.1.333. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 5 % del volume della S.U.L. della attività ospedaliera. Almeno il 50% della S.U.L. complessiva di ogni lotto residenziale di intervento dovrà essere composta di unità aventi superfici utile abitabile inferiore a 95 mq.

Quota a destinazione terziaria ricettiva massima: mq. 7.000 di S.U.L.. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 25 % della S.U.L. della attività ospedaliera.

D) specifiche modalità attuative

Lo spostamento eventuale dell'elettrodotto, previo assenso da parte dell'ente proprietario, non è soggetto a Variante o modifica al P.R.G.C. ed è a carico dei proponenti lo S.U.E.

L'istanza del permesso di costruire relativa alla quota destinata ad uso residenziale sarà accoglibile all'esecuzione di una quota del 30 % del correlato lotto ad attività ospedaliera.

L'istanza del permesso di costruire relativa alla quota destinata ad uso terziario ricettivo sarà accoglibile solo successivamente al rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del permesso di costruire afferente il correlato lotto ad attività ospedaliera.

Con riferimento all'art.8 c.3 della Legge 26 ottobre 1995 n.447 è fatto obbligo, in sede di S.U.E., di produrre una valutazione previsionale del clima acustico dell'area interessata dalla realizzazione della costruzione.

E) specifiche prescrizioni idrogeologiche

La relazione geologica di corredo alla Variante n.10 – Variante strutturale n.2 al P.R.G.C. riporta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la relativa classificazione. Ad essa si rimanda per l'applicazione delle seguenti prescrizioni:

Classe I

- rispetto del D.M. 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva;

⁶ Altezza massima da verificare su tutti i lati

- nelle zone in fregio al margine superiore di scarpata, entro una fascia di 20 metri sia previsto un sistema di cabalette di regimazione per le acque meteoriche o altri presidi volti ad impedire il ruscellamento.

Classe II a

- rispetto del D.M. 11/3/1988;
- gli interventi siano condizionati a verifiche di stabilità che attestino il conseguimento di un fattore di sicurezza pari o superiore ad 1,3;
- l'impianto di essenze arboree in zona di scarpata o limitrofa al Canale Naviglio deve essere tale da minimizzare il rischio di caduta accidentale dell'essenza stessa entro il Canale ed evitare il rischio che l'apparato radicale ne scalzi la sponda;
- siano rivegetate mediante inerbimento o arbusti autoctoni le aree acclivi interessate da interventi che ne degradino il manto di copertura entro le modalità e i limiti descritti al punto precedente;
- divieto di eseguire tagli verticali o subverticali non protetti da adeguate opere di sostegno adeguatamente drenate;
- in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come limite esterno della sezione bagnata), su terreno in pendenza, ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;
- divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.
- sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.

Classe II b

- rispetto del D.M. 11/3/1988;
- predisposizione di sistema di canalizzazioni o tombature atte a mitigare l'effetto di modesti allagamenti derivanti dall'eventuale tracimazione del Canale Naviglio di Bra sugli insediamenti previsti;
- non è ammessa la realizzazione di piani interrati;
- i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno metri 0.8 rispetto al piano di campagna sistemato;
- in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come margine esterno della sezione bagnata) ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;
- divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.
- sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.

F) specifiche prescrizioni di comparto

L'assetto urbano previsto dalla variante urbanistica, che il presente PRG recepisce, viene confermato in virtù del ruolo che riveste la struttura sanitaria per la città di Fossano e, di conseguenza, varianti al presente PRG o al SUE tendenti ad eliminare o ridimensionare tale struttura sono ammesse a condizione che sia ripristinata la previsione di un collegamento viario tra Via Marene e Via Monsignor Soracco, attestando le intersezioni su quelle già previste dall'assetto attuale.

Le infrastrutture per la mobilità delle merci e delle persone

Art. 37 Aree destinate alla mobilità

1. Le aree per infrastrutture viarie esistenti e previste sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico. Esse indicano nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei centri frazionali l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, nei rimanenti casi il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona di rispetto senza che ciò comporti varianti al P.R.G.

Le aree individuate quali infrastrutture viarie nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi sono assoggettabili ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale; l'indennizzo prenderà dovutamente in considerazione la potenzialità edificatoria dell'area interessata che sarà trasferito all'Amministrazione.

Le aree per infrastrutture ferroviarie sono destinate alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. Per gli interventi nelle aree destinate alle ferrovie si applicano i disposti di cui all'art. 25 della L. 17.5.1985 n. 210.

Nelle more di attuazione dello S.U.E. sono assentibili variazioni all'assetto viario definite, previo protocollo di intesa od analogo strumento di concertazione, fermo restando il disegno di Piano quale assetto infrastrutturale di lungo periodo.

Specifiche modalità di intervento sono consentite per l'ambito territoriale interessato dal progetto del Movicentro. Su tale ambito valgono le previsioni definite nel progetto esecutivo relativo, nel limite massimo di 500 mq., per le seguenti destinazioni

Funzione commerciale

- Vendita al dettaglio
- Esercizio pubblico
- Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

- Intermediazione monetaria e finanziaria
- Attività professionali e imprenditoriali

Funzione di servizio

- Pubblica amministrazione
- Istruzione

Sanità e altri servizi sociali
Organizzazioni associative
Organizzazione del culto religioso
Attività ricreative e culturali
Alberghi
Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

Le medesime destinazioni sono assentite, nella misura massima di 2.000 mq. di S.U.L., per il recupero funzionale del Fabbricato Viaggiatori e dell'*ex magazzino merci sito in via Verdi*.

Ogni intervento richiederà un accurata progettazione del comfort acustico in rapporto alla presenza di una fascia di pertinenza acustica ferroviaria, nel rispetto di quanto dettato dalla normativa acustica specifica di settore

2. Le aree a parcheeggio esistenti e previste sono destinate alla sosta degli autoveicoli; le modalità della sosta sono regolate dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della normativa vigente in materia anche attraverso apposito piano o programma di settore. L'Amministrazione Comunale, con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, potrà destinare le aree interne o di margine a tessuti produttivi alla realizzazione di stazioni per autolinee ed attrezzature tecnico-funzionali connesse al servizio, nonché di strutture di servizio per l'autotrasporto.
3. Le aree per infrastrutture aeroportuali sono destinate alle esigenze dell'aeroporto di Levaldigi.
4. Il PRG individua i corridoi di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto. Entro tali ambiti gli Enti competenti potranno definire il tracciato e le caratteristiche dell'infrastruttura. La individuazione precisa del tracciato, anche al fine di definire il vincolo preordinato all'esproprio, sarà definita mediante variante al presente P.R.G. In tali aree sui volumi esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia.

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo III° - TESSUTI CONSOLIDATI,
nella città di recente impianto della residenza e della produzione

Città consolidata della Residenza

Art. 38 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale; autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i seguenti parametri:

3.

IF	Indice Fabbricabilità Fondiaria	= 1,50 mc/mq di SF nel centro capoluogo e nei centri frazionali = 0,80 mc/mq di SF località Belmonte
Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri o superiore se esistente e legittimata
Rc	Rapporto di copertura	= 0,5 mq/mq di SF
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima 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
VL	Indice di visuale libera	= 0,50 H
Vp	Verde privato	= Minimo 30% della SF con esclusione dell'area oggetto di cessione
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona ⁽¹⁾ pari a 10 mq ogni 75 metri cubi ⁽²⁾ di residenza 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

(1) aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi

(2) da quantificare sul volume edificato (ampliamento, demolizione e ricostruzione, ..)

4. Prescrizioni di zona:

I lotti liberi non edificati, con riferimento alla data di adozione del P.R.G.C. (26 Aprile 2004), non possono essere utilizzati.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento in adeguamento al presente P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti NTA.

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

C1 – vendita al dettaglio

C3 – merci ingombranti qualora afferenti a destinazioni legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme () e limitatamente alle zone individuate quale “addensamento commerciale” nella classificazione delle zone di insediamento commerciale del P.R.G.C.;

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

S3 - Sanità e altri servizi sociali

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, per ciascuna unità immobiliare, a 250 mq. con riferimento al parametro:
 - della superficie di somministrazione per gli usi T5 (esercizi pubblici) consistente nella superficie, fisicamente delimitata mediante pareti continue, aperta al pubblico ed all'uso attrezzata (con esclusione quindi di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi);
 - della superficie di vendita per gli usi C1 (vendita al dettaglio); gli interventi concernenti gli usi C1 (vendita al dettaglio), da realizzarsi negli addensamenti commerciali, non sono tenuti al rispetto del precedente parametro dimensionale assoluto ma ossequiano le dimensioni previste dalla tabella A “Compatibilità territoriale delle strutture distributive”, allegata all'articolo 7 dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”;
 - della superficie utile lorda per le altre destinazioni.
- il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo 103 delle presenti norme e fatta salva la specifica regolamentazione prevista dall'articolo 102 per gli usi C1 (vendita al dettaglio), è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:
 - la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;
 - sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere

architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.

Ai fini delle riportate opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.

Usi ammessi

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

C5 – Distribuzione di carburante per autoveicoli

non compresi negli usi previsti, se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del P.R.G.

8. Modalità di intervento

È previsto l'intervento 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..

9. 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 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;
- legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme (____), mutamento d'uso della originaria destinazione verso qualunque altro uso ammesso purchè determinante, secondo quanto previsto dall'articolo 103, standards ad uso pubblico in misura uguale o minore;
- per l'uso C5 è vietata la nuova costruzione salvo che per il consolidamento di attività esistenti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale, nonchè il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.

10. Specifiche opportunità di intervento

- a) Limitatamente agli edifici residenziali non adeguatamente dotati di servizi igienici o con altezze non sufficienti, gli interventi strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici o loro adeguamento alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche e tecnologici (compresa la realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volta al superamento delle barriere) o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume della costruzione esistente;
- b) I volumi dei sottotetti e di altri locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione contenuti nel volume esistente, aventi caratteristiche residenziali ed igienico-sanitarie adeguate, possono essere recuperati a tale fine, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria e all'altezza della costruzione.
- c) Variazione di destinazione d'uso a residenza civile delle residenze agricole per l'intero volume costituito dalla parte propriamente residenziale e dalle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche “pendizzo”) che dovrà essere sempre lasciato completamente libero, indipendentemente al rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Eventuali ulteriori aumenti volumetrici o l'eventuale sostituzione del fabbricato attraverso la demolizione ricostruzione dovranno essere contenuti nei limiti di utilizzazione fondiaria di 1,5mc./mq., calcolata sulla superficie del lotto di pertinenza;
- d) Esecuzione di autorimesse totalmente interrate;
- e) Realizzazione una tantum di autorimessa fuori terra, a servizio di edifici esistenti alla data del 20 luglio 1998, per una Sc massima di mq. 80 al netto dell'esistente nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50; le autorimesse fuori terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente; fatto salvo il rispetto della distanza (D) tra pareti e pareti finestrate;
- f) sistemazione del suolo comprese le recinzioni.
- g) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta fino a ml. 0,00 se preesiste parete a confine non finestrata, quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente, o in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica.
- h) **Per l'intervento da realizzarsi nell'area in Loc. Mellea** contrassegnata da apposita simbologia, siano necessariamente da prevedersi materiali costruttivi tradizionali, con caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale, che si inseriscano in maniera armoniosa con l'ambiente circostante.
- i) **Nelle aree site in Loc. Gerbo** interessate dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” il 50% della Superficie Utile Lorda totale degli immobili a fine intervento, dovrà

essere destinato a funzione T (ricettiva, turistica, ludica) con esclusione dell'uso T3.

- j) **Nei mappali siti in Via Monviso**, interessati dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” la potenzialità edificatoria è verificata con riferimento a tutte le aree catastali circostanti in proprietà alla data di adozione del P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
- k) **L'area sita in Via Nazario Sauro** interessata dal simbolo grafico “*ambiti con specifiche prescrizioni normative*” (ex Casa-Marescialli) è riservata ad Edilizia Residenziale Pubblica per locazione permanente.
- l) **L'area sita in Loc. S. Antonio Baligio** interessata dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” (ex Scuola Frazionale) ha IF pari a 0.9 mc./mq.
- m) **L'area sita in Via Coronata** interessata dal simbolo grafico “*ambiti con specifiche prescrizioni normative*” soggiace a clausola perequativa e clausola temporale. *Clausola perequativa*: l'edificazione dell'area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 3% del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. *Clausola temporale*: *Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro due anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori iniziati a termini di legge, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.*
- n) **L'area sita in Via Cuneo** individuata quale “*Ambito unitario di intervento*” e interessata dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” ha IF pari a 0.8 mc./mq.
- Tale delimitazione non determina l'obbligo di correlata predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo. *Clausola perequativa*: l'edificazione dell'area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche destinato al miglioramento della dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato; tale intervento sarà di importo non inferiore alla percentuale del valore di mercato di seguito riportata e detto valore di mercato è stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. La percentuale sarà calcolata sulla scorta dei seguenti criteri:
- 2% laddove il numero di “alloggi convenzionali” totali realizzabili risulti inferiore o uguale a 2;
4% laddove il numero di “alloggi convenzionali” totali realizzabili risulti compreso tra 2 e 6;
6% laddove il numero di “alloggi convenzionali” totali realizzabili sia superiore a 6.
- L'alloggio convenzionale è stimato in misura pari ad una superficie utile lorda di 100 mq.

La determinazione del numero di alloggi convenzionali fa riferimento alla superficie catastale rilevabile alla data di adozione della Variante n. 10 (____) e/o ad iniziative realizzate dal medesimo proponente, o soggetto in qualsiasi modo a lui ricongiungibile, entro un periodo di cinque anni dal rilascio o efficacia del primo titolo abilitativo.

- o) **Nell'area sita in Località S. Sebastiano** individuata quale "*Ambito unitario di intervento*" e interessata dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" il parametro D_s = distanza dalle strade è ragguagliato al rispetto dell'allineamento con le limitrofe preesistenze. Tale delimitazione non determina l'obbligo di correlata predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo.
- p) **Via Cuneo - Foglio 148 n. 177:** *Clausola perequativa*: qualsivoglia intervento non compreso nella "*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale e consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria*" è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzarsi in apposito atto pubblico al fine di realizzare a spese del richiedente - nella limitrofa area individuata quale "*Verde privato*" - idoneo percorso pedonale, di larghezza minima m. 2,50, di accesso da Via Cuneo all'area a verde retrostante (nella fattispecie: Foglio 148 mappale n. 627). La proprietà dovrà inoltre provvedere alla cessione gratuita, a proprie spese, di detto sedime.
- q) **Via Cuneo - Foglio 121 n. 104-495-555.** La documentazione progettuale volta all'utilizzazione edificatoria dell'area dovrà essere corredata da:
- ✓ valutazione di clima acustico in relazione alla presenza della limitrofa viabilità;
 - ✓ idonei elaborati e opportuni campionamenti che escludano la necessità di bonifica, ovvero descrivano le modalità per procedere alla stessa al fine di ottenere un reintegro ambientale completo dell'area.

Clausola perequativa: l'edificazione dell'area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 2.5 % del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

- r) **Via Camponogara - Foglio 122 n. 376-377:** *Clausola perequativa*: qualsivoglia intervento non compreso nella "*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale e consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria*" è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzarsi in apposito atto pubblico al fine di realizzare a spese del richiedente - nella parte frontestante Via Camponogara - idoneo percorso pedonale. Tale onere perequativo potrà essere considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari ingenerati dall'ampliamento consentito con la *Variante Parziale n. 10*. La proprietà dovrà inoltre provvedere alla cessione gratuita, a proprie spese, di detto sedime; da considerarsi come aggiuntivo rispetto alle cessioni ingenerate dagli eventuali titoli abilitativi".

Art. 41 Aree a verde privato della città residenziale

1. Sono aree prevalentemente non edificate che partecipano a determinare la funzionalità e diversificazione ecologica degli ambienti urbani. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, miglioramento e potenziamento del verde ornamentale.

2. Prescrizioni di zona:

Le aree a verde privato sono inedificabili.

Il suolo non può essere pavimentato per una percentuale superiore al 10% dell'area, la quota impermeabile non può superare il 50% della superficie pavimentata.

Gli interventi di ampliamento di cui al successivo punto 6) sono subordinati alle modalità di cessione previste per le zone residenziali a capacità insediativa esaurita.

3. Destinazioni d'uso:

Usi previsti

Verde ornamentale e produttivo

Usi ammessi

R - funzioni abitative se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Usi incongrui

Altri usi in atto

4. Modalità di intervento

È previsto l'intervento 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. Tipi di intervento

Per gli usi previsti

- Miglioramento del verde ornamentale e produttivo comprensivo della realizzazione di laghetti e piscine.

Per gli usi ammessi

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Interventi conservativi se individuati negli elaborati cartografici di PRG;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento se ammesso da specifiche opportunità di intervento.

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.

6. Specifiche opportunità di intervento

- a) Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax	Altezza massima	=	3,00 metri
Rc	Rapporto di copertura	=	0,3 mq/mq dell'area
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

- | | |
|---|--|
| = | 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 |

b) Nei fabbricati residenziali esistenti appositamente individuati in cartografia di PRG sono ammessi:

- I) Ristrutturazione con recupero dei volumi tradizionali esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- II) Ampliamento fino ad un massimo complessivo, a fine intervento, di 1.500 mc. di volume della costruzione a condizione che non siano superati i seguenti parametri:

IF	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	=	0,20 mc/mq dell'area a verde privato
Rc	Rapporto di copertura	=	0,05 mq/mq dell'area a verde privato

E' prioritario il recupero dei volumi tradizionali esistenti

c) Nei restanti fabbricati residenziali esistenti sono ammessi:

- I) Ampliamento massimo del 20% a condizione che siano rispettati i seguenti parametri.

IF	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	=	1,20 mc/mq dell'area a verde privato
Rc	Rapporto di copertura	=	0,05 mq/mq dell'area a verde privato
V	Volume massimo	=	750 mc a fine intervento
Sc	Superficie coperta	=	300 mq a fine intervento
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri

Gli interventi sul complesso edilizio posto nell'area a verde privato contrassegnata con lettera "A"¹⁰ dovranno, per ogni singola parte, essere rispettosi delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche esistenti. L'area a verde privato contrassegnata con lettera "B" non è suscettibile di tale ampliamento.

II) realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima di 3,50 m., misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale, nel rispetto dei limiti e dei rapporti suddetti. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00.

d) E' inoltre consentita la realizzazione una tantum di autorimessa fuori terra a servizio di edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati alla data del 18.12.2012, insistenti in aree urbanistiche anche con differente destinazione urbanistica purchè adiacenti a quella oggetto di intervento. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00 ed ossequiare ai seguenti parametri:

- Rc 0.20 mq./mq. dell'area a verde privato
- Sc massima mq. 80
- rispetto del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale
- altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50.

La realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate è condizionata all'obbligo di copertura a verde della soletta evitando l'installazione di elementi tali da alterare il carattere naturalistico dell'originario terreno (p. es. pannelli solari, fotovoltaici e simili).

- e) **Via Soracco:** qualsivoglia intervento non compreso nella "*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale e consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria*" è ammissibile solo previo verifica strumentale del rispetto dei limiti relativi al "*valore di attenzione*" di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 ovvero della normativa vigente al momento dell'intervento.

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.

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) Vetrie 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.

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
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 dell'espansione urbana perequata o, in subordine, in eventuali ambiti di trasformazione urbana limitrofi a Viale Regine 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);
 - 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.

Art. 43 Tessuti consolidati per attrezzature ricettive e ricreative

1. Zona produttiva di completamento con presenza di attrezzature ricettive.

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 ⁽¹⁾
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,40 mq/mq di SF per attrezzature ricettive = 0,20 mq/mq di SF per attrezzature ricreative
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	1,00 mq/mq di SF per attrezzature ricettive = 0,25 mq/mq di SF per attrezzature ricreative
Hmax	Altezza massima	=	14,00 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	4 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

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

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. 20% di SF
Aree di cessione		=	Quota maggiore tra il minimo di legge pari a 100 mq / 100 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

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

3. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto nelle aree con attrezzature esistenti 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..

Strumento urbanistico esecutivo nelle aree da urbanizzare, appositamente individuate in cartografia in località Cussanio.

4. Destinazioni d'uso

Usi previsti

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica

T5 - Esercizio pubblico

5. Tipi di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi.

6. 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 per un alloggio
SUL	Superficie residenziale massima	=	180 mq di SUL residenziale per un alloggio
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		=	La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL per usi ricettivi e/o ricreativi esistenti 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.			

Ambiti della riqualificazione urbana

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

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

Dc Distanza confini proprietà	=	5,00 metri Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
Ds Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
Parcheggio privato	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
Aree di cessione	=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi:
		• Insediamento di esercizi commerciali;

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

		• Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso.
		• Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: > 5 mq./75 mc. di volume residenziale; > 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio; Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.
Urbanizzazione primaria	=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili	=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.
5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
 - sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "*U.T. base*". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo

organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
1 Via Marene	6379 mq.	0,4	0,5	3190	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		1*
2 Viale Vallauri	3092 mq.	0,8	1	3092	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	16		2*
3 Via Marene	9682 mq.	0,8	1	9682	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
3 bis Via Marene	2691	0,55	0,7	1.884	minimo 75% max 95%	minimo 0% max 25%	12,50		2* 3* 4* 25*
4 Via Marene	3939 mq.	0,8	1	3939	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
4bis Viale Vallauri Viale Ambrogio da Fossano	6.900	1,30 (28*)	-	8.660 (28*)	(30*)	(30*)	18 (29*)		2* 19* 30*
5a Via Marene	4661 mq.	0,8	1	4661	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5b Via Marene	941 mq.	0,8	1	941	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
6 C.so Trento	891 mq.	0,75	0,9	802	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	13,0	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,7) e 0,5 mq./mq,	2* 6* 7*
6 bis C.so Trento	2085 mq.	0,4	0,5	1042	Minimo 0% max 100%	minimo 0% max 100-%	11,00(31*)		2* 32*
7A Via Paglieri	6326 mq.	1,15	1,4	8857	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 8*

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

7B Via Paglieri	1988 mq.	1,15	1,4	2783	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2*
8 Via S.Giuseppe	1714 mq.	1	1,2	2057	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 9* 12*
8 bis Via Novara	987	0,95	1,15	1.135	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	10,0		24*
9 Via Salmour	27157 mq.	0,25	0,3	8147	minimo 0% max 40%	min. 60% max 100%	7,5		10*
10 Via Bona Savoia	14457 mq.	0,8	1	14457	minimo 85% max 90%	minimo 10% max 15%	11		2* 13 *
11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14 *
12 Via C. Battisti	4215 mq.	1,35	1,65	6955	minimo 20% max 85%	minimo 15% max 80%	12,5		15 * 12*
13 Via Marconi	405 mq.	1	1,2	486	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 1 mq./mq.) ed il volume esistente	2* 11* 16* 17 * 18 * 19 *
14 Via Creusa	1842 mq.	0,8	1	1842	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,8) e 0,5 mq./mq,	2* 11* 20 *
15 Via Cuneo	8319 mq.	0,4	0,5	4160	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
16 Via Cuneo	9673 mq.	0,24	0,41	3966	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	8,5		
17 Maddalene	4741 mq.	-	-	volumetria esistente	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		22* 23*

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

18 San Sebastiano	12816 mq.	0.4	0.5	6408	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
19 San Sebastiano	1969 mq.	0,4	0,5	985	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		21*
20 Area Ex- Mattatoio	10.670	-	27*	5.000	27*	Minimo 0% Max 25%	12,5		26*

Prescrizioni:

- 1* La viabilità interna è prevista in convenzione ad uso pubblico
- 2* Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica.
- 3* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 con esclusione dei volumi da realizzarsi nella fascia di 30 metri dal confine di proprietà catastale del Naviglio di Bra, per i quali è consentita un'altezza massima di metri 15,50. Tale altezza è realizzabile se in tali volumi, il piano primo fuori terra rispetto al piano di campagna sia destinato alla realizzazione di autorimesse interrato.
- 4* Realizzazione passerella pedonale-ciclabile convenzionata ad uso pubblico nella misura di una per comparto.
- 5* Realizzazione di pista ciclabile e pedonale lungo il canale.
- 6* L'ingresso carraio al lotto dovrà essere realizzato su Via Santa Vittoria.
- 7* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.
- 8* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 15,50 con esclusione dei volumi che si affacciano sull'incrocio fra via Paglieri e via Torino per un tratto di lunghezza non inferiore a 12 metri, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50.
- 9* Lungo tutto il fronte di via San Giuseppe e via Salita al Castello si dovrà realizzare un porticato di larghezza minima di m. 4,25.
- 10* Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune. Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi. La previsione e realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi.
- 11* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.
- 12* Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.
- 13 * Mantenimento degli edifici lungo via Cesare Battisti e dell'edificio posto all'angolo tra via Cesare Battisti e via Verdi, zone assoggettabili ad

interventi di restauro conservativo.

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

15 * Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro. E' assentita, con riferimento all'art. 103 del P.R.G, la destinazione T4 con esclusioni degli usi determinanti standards di cui alla lett. a).

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

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

18 * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 14,00 per singole parti del filo di gronda e per tutta la parte frontestante via Garneri. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m. 2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua proiezione estesa anche ai frontespizi e/o ai timpani (dal calcolo della percentuale è esclusa la parte frontestante via Garneri). Tali aperture dovranno essere distinte fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: $2,50 \times 1,5 = 3,75$ ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 16,25m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativa a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

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

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

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

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

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

24*L'altezza massima di mt. 10,00 è misurata dal piano marciapiede alla gronda.

Realizzazione di opere pubbliche nel contesto in cui è realizzato l'intervento in misura almeno pari ad una quota del 6% del valore venale, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq. del costruito fino all'utilizzo dell'U.T. 0,95 mq./mq. base. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. In caso di applicazione del Programma Integrato, sull'incremento di capacità edificatoria rispetto all'indice U.T. base si applicano, fatti comunque salvi i disposti di cui al paragrafo precedente, le prescrizioni di cui al comma 9.

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il Piano di Recupero non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro tre anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori effettuati a termini di convenzione, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

25* Cessione gratuita al Comune di area da adibire a verde pubblico frontistante il Naviglio per una quota pari al 20% della superficie territoriale. Obbligo di convenzionamento ad uso pubblico e realizzazione di strada di collegamento tra Via Marene e la passerella pedonale. Obbligo di cessione gratuita al Comune e contestuale realizzazione per una superficie minima di mq. 300 di area a parcheggio prospiciente Via Marene. Le opere da effettuarsi per la realizzazione delle rispettive aree pubbliche dovranno essere commisurate ad una quota almeno pari al 6% del valore venale stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq. *del costruito decurtato della superficie di mq. 635 di S.U.L.*, fino all'utilizzo dell'U.T. 0,55 mq./mq. base: il parcheggio dovrà essere realizzato con pavimentazione di tipo drenante o grigliato erboso. La Giunta Comunale, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il Piano di Recupero non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro tre anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori effettuati a termini di convenzione, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

26* Prescrizioni per la trasformazione dell'area ex mattatoio. Lo strumento esecutivo di attuazione del comparto deve essere di iniziativa pubblica.

L'area perimetrata quale area di cessione ha le seguenti destinazioni d'uso: spazi e attrezzature di interesse collettivo, area a verde pubblico attrezzato, aree per parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici possono essere interrati con accesso da via Monviso. L'area deve essere progettata in modo unitario al fine di integrare le attività insediate (bocciofila) con la realizzazione di un nuovo spazio pubblico aperto, con funzione di piazza pedonale che valorizzi l'ambiente urbano e la vista panoramica verso il centro storico. L'area interna al lotto denominato ex mattatoio, ha una destinazione d'uso residenziale. Altri usi ammissibili: attività private al servizio della residenza (commercio, ristorazione, artigianato, terziario,...), attrezzature di interesse comune. E' prevista la cessione per pubblici servizi di tutta l'area attualmente occupata dalla bocciofila (circa mq 6060) e di mq 2365 all'interno dell'area attualmente occupata dal magazzino comunale, di cui circa 565 per parcheggi pubblici localizzati a nord lungo via Monviso e 1800 di spazi e attrezzature di interesse collettivo. È inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio interrato pubblico o di uso pubblico con una superficie minima di mq 2.000 e comunque non inferiore alla totalità degli spazi a parcheggio previsti dalle NTA del Piano Regolatore per le nuove attività insediate.

Lo Strumento urbanistico Esecutivo dovrà attenersi ai contenuti del provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) "Studio di fattibilità per la riqualificazione dell'area comunale denominata ex mattatoio" prot. 5748 del 20 febbraio 2012 disposto dall'organo tecnico comunale ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs.4/2008 s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008.

27* E' prevista la realizzazione massima di 5000 mq di SUL con le seguenti destinazioni e relative quantità:

- Residenza sovvenzionata: SUL minima mq 400.
- Residenza agevolata: SUL minima 500 mq
- Social housing: SUL minima mq 250
- Residenza convenzionata: SUL minima mq 450
- Residenza privata libera SUL massima mq 2800
- Attività private al servizio della residenza (commercio, ristorazione, artigianato, terziario,...) SUL minima mq 400 Sono inoltre ammesse attrezzature di interesse comune per un massimo di mq 600 di SUL. Il fabbricato principale dell'ex Mattatoio ha una destinazione a servizi di interesse collettivo. Tale

fabbricato è tutelato ai sensi degli art. 10 – 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Nel rispetto delle altre distanze è ammessa la costruzione a filo strada su via Piave in allineamento con il fabbricato esistente.

28* La determinazione della potenzialità edificatoria fa riferimento alla superficie di mq. 6.662 in ossequio alla D.C.C.101 del 28 settembre 2010 mentre l'intervento si estenderà alla superficie di 6.900 mq. Per la realizzazione di “funzioni di servizio”, così come descritte dall'articolo 103, è possibile la realizzazione, in deroga all'indice, di un'ulteriore Superficie Utile Lorda di mq.600; rispetto a tale quota potranno essere reperite “aree di cessione” esterne al comparto.

29* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 24,00 (corrispondenti ad un numero massimo di 7 piani fuori terra) esclusivamente nell'area frontestante Viale Vallauri per una fascia di profondità di metri 14. L'altezza massima in deroga prevista lungo Viale Vallauri dovrà essere mitigata da un disegno planovolumetrico adeguato (mediante ad es. arretramenti della facciata dell'ultimo piano).

30* Il comparto è volto al raggiungimento degli obiettivi fissati dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dell'Economia e delle Finanze 08 marzo 2010 e secondo lo sviluppo dell'iter attuativo di quanto previsto dal bando regionale di cui a D.G.R. 28 novembre 2010 n.1-1029;

Nel comparto, in ossequio al bando regionale, è prevista la realizzazione di una palestra anche correlata alla limitrofa attività scolastica ragguagliabile ad una superficie territoriale pari a mq. 845 e pari ad una superficie utile lorda di mq. 1.100. La cartografia, ai sensi del comma 5 del presente articolo, prevede una cessione obbligatoria non inferiore a di mq. 1420.

Lo Strumento urbanistico Esecutivo dovrà attenersi ai contenuti del provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari argomento 1 Area Foro Boario; arg.2 località Gerbo ex istituto scolastico; arg.3 Area Viale Vallauri” prot. 7794 del 9 marzo 2012 disposto dall'organo tecnico comunale ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs.4/2008 s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008. E' pertanto preclusa l'edificazione di edifici a torre originariamente ipotizzati negli elaborati preparatori alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.”

31* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 11,00 con esclusione dei volumi che si affacciano su Corso Trento per una profondità di m.8 dal confine di proprietà (m.14 dal filo strada) per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 8,00.

32* L'intervento è condizionato affinché qualsiasi ipotesi di collocazione di strutture atte a generare rumore dovrà tenere presente in fase progettuale ed esecutiva la garanzia della tutela del clima acustico dei circostanti insediamenti residenziali.

Ambiti dell'espansione urbana

Art. 51 Aree residenziali di nuovo impianto

1. Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale mediante tutti i tipi di intervento descritti al titolo I capo IV delle Norme di Attuazione.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
3. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali di nuovo impianto sono da rispettare i seguenti parametri, fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	= 0,40 mq/mq di ST nel centro capoluogo = 0,20 mq/mq di ST nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri nel centro capoluogo = 7,50 metri nei centri frazionali
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 4 piani fuori terra nel centro capoluogo = 2 piani fuori terra nei centri frazionali
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= Come da progetto di SUE
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE
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

4. Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

Sono ammesse strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali limitatamente al piano terra di edifici residenziali, S3 sanità e altri servizi sociali.

5. Opportunità e prescrizioni per singola area

Frazione Murazzo e San Lorenzo

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 4,50 metri nel sub comparto contrassegnato con asterisco in mappa (Murazzo)

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Clausola temporale - Comparto Nord in Frazione Murazzo

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in Frazione Murazzo per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

Frazione Santa Lucia

Indice di fabbricabilità IT = 0,50 mc/mq di ST.

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 5,00 metri con deroga a m.6.50 per la parte prospiciente l'area a verde pubblico lungo Via S. Lucia, per una profondità di metri 20.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo previsto sull'area dovrà garantire soluzioni progettuali ed estetiche ben integrate nel contesto, nonché l'obbligo di modulare il prospetto sull'area a verde pubblico, in modo tale da creare giochi di volumi attraverso l'elaborazione di specifici elaborati assimilabili ai Programmi integrati.

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

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

E' possibile, qualora supportato da idonee perizie geologiche, realizzare piani interrati in deroga ai limiti imposti per le distanze dai confini di zona.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio.

La viabilità interna al Comparto dovrà essere attestata lungo il confine nord e la distribuzione dei lotti non dovrà in alcun modo precludere la possibilità di ulteriore prolungamento a favore di eventuali nuovi comparti limitrofi.

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in frazione Santa Lucia per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

Frazione San Sebastiano

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST.

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 7,50 metri

Obbligo di SUE. E' prescritta la realizzazione della strada di accesso alla Comunale, nonché la realizzazione dell'area a verde pubblico urbano e di quartiere cartograficamente individuate.

Cessione aree 15 mq/100 mc. Obbligo cessione aree pubbliche anche se eccedenti la quota obbligatoria di 15 mq/100 mc. E' ammessa la monetizzazione delle quote non necessarie a giudizio dell'amministrazione comunale

Parcheggi esterni alla recinzione min. 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Area Via Santa Marta

It	Indice Densità edilizia Territoriale =	0,80 mc./mq.
Hmax	Altezza massima =	9,00 metri
VL	Indice di visuale libera =	0,50
Rc	Rapporto massima di copertura =	Come da progetto di SUE
Dc	Distanza confini proprietà =	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona =	5,00 metri
D	Distanza tra edifici =	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali =	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza =	Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria =		Come da progetto di SUE
Aree in cessione =		in misura pari o uguale, nella superficie complessiva, a quanto previsto dall'articolo 21 L.R. 56/77

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative specificatamente destinate alla realizzazione di edilizia agevolata destinata alla locazione permanente.

Sono ammesse, nella misura massima del 30%, strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali S3 sanità e altri servizi sociali, limitatamente al piano terra di edifici residenziali.

L'area è attuabile, alternativamente allo strumento urbanistico di cui al comma 2, mediante convenzione ai sensi dell'articolo 49 comma 5 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N. 56 e s.m.i.

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 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 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

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), a potenziare 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

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.

C) 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 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 articoli 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.

F) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima 62.000 mq. così ripartita: aree per attrezzature di interesse comune nella misura minima di 22.000 mq.; aree per l'istruzione nella misura minima di 40.000 mq.

<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.

I) Altezza max 13,20 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.

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

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Expansione 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

<i>F)</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>min.</i>	<i>max della SUL</i>
	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. 53 Aree produttive di nuovo impianto

1. Le zone produttive artigianali e industriali di nuovo impianto riguardano aree prevalentemente non edificate e non urbanizzate. L'Amministrazione Comunale può agevolare l'approvazione dei piani attuativi a specifici criteri per garantire priorità di insediamento alle attività insediate nel comune di Fossano.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

3. Parametri

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	= 1,00 mq/mq di ST nel centro capoluogo
		= 0,80 mq/mq di ST nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri nel centro capoluogo
		= 10,00 metri nei centri frazionali
		sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivo di 18 m.) per particolari esigenze produttive e di stoccaggio, nel rispetto della S.U.L. massima realizzabile
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,65 mq/mq di SF nel centro capoluogo
		= 0,50 mq/mq di SF nei centri frazionali

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= 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.
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE, nel rispetto dell'assetto di PRG
Aree di cessione		= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 20% di ST e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

4. Prescrizioni di zona

Lo SUE dovrà prevedere e/o disciplinare un'adeguata dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Nelle aree produttive di nuovo impianto non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Negli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo. Tale fascia è computabile ai fini del parametro Vp (Verde privato di pertinenza)

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti (Tali usi prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici esecutivi approvati)

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

C2 = Commercio all'ingrosso

C3 = Merci ingombranti

C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli

D = Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

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

T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico

N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

6. 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 per un alloggio = 1.400 mq di SF produttiva per due alloggi
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.

7. Opportunità e prescrizioni per singola area

Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi

Obbligo di SUE di libera iniziativa per i singoli sub-comparti A1-A3 senza previa autorizzazione comunale.

I subcomparti risultano così delimitati:

A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione, tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiera.

A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto.

Ai comparti come sopra individuati, competeranno obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano e meglio definite negli specifici elaborati di S.U.E. approvati.

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale. Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.

Capoluogo – a est di via Mondovì (Comparto nord)

Obbligo di redazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)

Il SUE dovrà inoltre prevedere la cessione obbligatoria dell'area verde, la realizzazione della viabilità cartograficamente individuata, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da strumento attuativo.

I fronti visibili da Via Mondovì, in considerazione della posizione nei confronti dell'accesso della città, dovranno essere impostati su criteri di composizione architettonica che privilegino e valorizzino esteticamente tale affaccio con pari dignità del prospetto principale.

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce, modificandola, la vigente previsione sulla SS per Mondovì per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 e la

definizione del nuovo assetto infrastrutturale.

Capoluogo – Via Torino

Obbligo di P.I.P. 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 SUE di libera iniziativa.

Obbligo di realizzazione strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano (in caso di realizzazione di S.U.E. di libera iniziativa e di mancata adesione della totalità dei proprietari del tratto di viabilità posta fra Via Torino e Via del Santuario è comunque a carico del proponente la realizzazione di condotta fognaria, nera e bianca e la realizzazione della infrastruttura viaria limitatamente al piano di posa per la stessa del manto bitumato).

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

Obbligo di realizzazione del controviale

E' ammessa deroga all'altezza massima (fino ad un massimo complessivo di 18,00 metri) per particolari esigenze produttive, nel rispetto della volumetria massima realizzabile.

Capoluogo - Via del Santuario

Sia necessariamente da prevedersi per il comparto produttivo la predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo. Il SUE dovrà inoltre prevedere la cessione obbligatoria delle aree cartograficamente individuate. La capacità edificatoria dell'ambito è da intendersi al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRGC (18 Gennaio 2006).

Parametri

UT	Indice utilizzazione territoriale	=	0,78 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito al netto della viabilità esistente di proprietà comunale che è esclusa dal P.E.C.
Hmax	Altezza massima	=	16,00 metri - sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino ad un max complessivo di 18,00 m.) per particolari esigenze produttive, tecnologiche e di stoccaggio, nel rispetto della superficie utile lorda massima realizzabile.
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,65 mq/mq di SF
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	1
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 20% 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 20% 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. In essa sono comprese le aree in cessione cartograficamente individuate.

Clausola temporale

La destinazione dell'area è assegnata per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione della Variante parziale n. 6, 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 alla situazione previgente all'approvazione della Variante parziale n. 6.

Specifiche prescrizioni

Dovranno essere valutate ed adottate adeguate soluzioni estetiche e cromatiche improntate all'armonizzazione del fabbricato nel paesaggio. A tal proposito si prescrive che i progetti attuativi prevedano la predisposizione di uno specifico elaborato contenente la proposta di inserimento paesaggistico (in cui siano comprensibili visuali, forme e colori in rapporto ai diversi punti di vista delle opere previste).

Frazione San Lorenzo

Indice di Utilizzazione Territoriale UT = 0,50 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc = 0,3 mq/mq

Destinazioni d'uso: attività produttiva di riparazione e vendita macchine attrezzature agricole

Obbligo realizzazione fascia alberata circostante, con specifico piano di piantumazione da sottoporre alla C.E.

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 5% di ST

Frazione Murazzo

Indice di Utilizzazione Territoriale UT= 0.80 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc = 0.5 mq/mq

Superficie = 29.000 mq. (in sede attuativa verrà considerata la superficie reale)

Area copribile massima dell'intero Comparto = 14.500 mq

Superficie utile lorda massima dell'intero comparto Sul = 23.200 mq

Altezza massima = 10 m. Tale altezza è derogabile fino ad un massimo di 14 m per l'installazione di carri-ponte o strutture similari.

Cessione aree = 20% di S.T. nell'area così computata è compresa quella pubblica di PRG 100% di S.U.L. commercio al minuto 20% restante terziario 15mq/100mc per le residenze

Destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, terziario, commerciale, depositi, residenza come indicato dal comma 6.

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione di dislocazione dell'area produttiva per un arco di tempo limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, 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 e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.

Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale

Art. 54 Ambito perequato del cuneo agricolo

1. Il PRG individua il seguente ambito dello spazio rurale da conservare per garantire un adeguato cuneo agricolo di interruzione dell'espansione urbana:
 - il cuneo agricolo nord occidentale di separazione tra il margine urbano di Via Marene e la Tangenziale (Variante S.S.231).
2. In tale ambito dovrà essere garantita la permanenza degli usi agricoli e potranno essere allestite infrastrutture ed attrezzature di servizio alla fruizione ambientale e alle attività per il tempo libero. A tal fine, il PRG prevede manovre perequative per acquisire al patrimonio pubblico le aree libere, al netto di quelle edificabili proprio in virtù della manovra perequativa.
3. Con apposito Piano Guida di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero cuneo agricolo, sarà possibile delimitare:
 - le aree di pertinenza asservite agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente PRG; se non correttamente identificabile, l'area di pertinenza va dimensionata applicando un rapporto di copertura max pari 0,3 mq/mq di SF;
 - le aree agricole da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima dell'80 % dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti;
 - l'ambito di concentrazione della capacità edificatoria e il relativo schema di assetto urbano, coerentemente all'assetto viario previsto dal PRG.

I contenuti del Piano Guida aventi carattere di accordo tra le parti dovranno essere formalizzati in un apposito strumento di concertazione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.

4. Gli interventi e le modalità attuative nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
5. L'istanza volta alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (o l'adozione se di iniziativa pubblica) dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari si impegnano a cedere al comune le aree agricole identificate nel Piano Guida; l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è subordinata all'effettiva cessione delle aree.
6. Parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria:

ST	Superficie Territoriale dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria	=	20% dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti.
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,25 mq di SUL ogni mq di ST dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
Dz	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate

Città di Fossano
PRG vigente – Testo coordinato alla Variante parz. 12
- Norme Tecniche di Attuazione

Ds	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	minimo 5,00 metri
		=	Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		=	Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG
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

7. L'indice di Utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino a un massimo complessivo di 0,30 mq/mq in caso di presentazione di Piano Guida sottoscritto dai proprietari di almeno il 50% dell'intero ambito territoriale, nel rispetto delle disposizioni dettate per singolo ambito. In questo caso, gli strumenti attuativi potranno prevedere anche un ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRG.
8. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.
9. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni
10. A cuneo agricolo "attuato" (SUE approvato, convenzione firmata, aree agricole cedute), l'Amministrazione Comunale dovrà definire le modalità di gestione dei terreni avendo presente che:
 - trattandosi di un cuneo agricolo da salvaguardare, le modalità di gestione potranno prevedere che per un congruo numero di anni, gli agricoltori proprietari e i coltivatori originari del fondo potranno continuare a coltivarlo (ad esempio: gratuitamente per i primi cinque, in affitto per ...anni);
 - l'ambito per collocazione e configurazione è atto ad ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo per una superficie territoriale di mq. 25.000.
11. L'ambito di concentrazione della capacità edificatoria dovrà essere posto, in coerenza con la parte già edificata posta a Sud del compendio; la viabilità di progetto dovrà essere compresa nel progetto di urbanizzazione dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria.

Art. 61 Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole

1. Edifici di abitazione:

A1) Interventi sull'esistente:

- 1) Gli interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, dovranno avvenire nell'assoluto rispetto delle tipologie edilizie, delle architetture e dei materiali da impiegare, sia che si tratti di parti urbane di pregio (residenze padronali) che di parti rustiche, affinché, a lavori compiuti, l'organismo architettonico, pur modificato, presenti inalterate le proprie caratteristiche e la propria valenza ambientale.
- 2) Tali risultati potranno ottenersi anche attraverso la modifica o l'eliminazione di superfetazioni, sovrastrutture e di precedenti inserimenti di elementi eterogenei.

- 3) La demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è consentita solo quando sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento.
- 4) Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche “pendizzo”) che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, nel limite massimo di 1.200 mc. di volume della costruzione. Tale limite è elevato a 1500 mc, quando venga previsto il recupero a fini abitativi dei fabbricati residenziali tradizionali, in deroga dai limiti di cui alla lettera A, comma 1 del art. 72 e subordinatamente alla presentazione dell'atto di cui al comma 2 art. 60 e comma 6 art. 62 delle presenti Norme.
- 5) Gli imprenditori agricoli a titolo principale potranno realizzare il recupero di cui al precedente punto 4), nel limite massimo di 1200 mc., anche qualora le dimensioni dell'azienda non consentano l'asservimento dei terreni, previa corresponsione dei contributi concessori e stipula di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.
- 6) E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate come previsto dal punto 3, lettera A1 del medesimo articolo.

A2) Nuovi edifici:

- 3) I nuovi edifici dovranno essere costruiti con l'utilizzazione di tipologie e materiali tradizionali impiegati nelle zone rurali.
 - 4) I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno comunque essere in laterizio .
2. La dislocazione nell'ambito aziendale dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzata garantendo la visibilità della parte rustica tradizionale, qualora esistente, nei confronti della più vicina viabilità pubblica e comunque di maggiore accesso pubblico. Tale aspetto dovrà essere dettagliatamente descritto nella relazione illustrativa di corredo alla istanza.

Fabbricati non residenziali:

- 1) I fabbricati non residenziali potranno essere realizzati con i materiali strutturali che le nuove tecnologie propongono e andranno a proporre, ricercando la massima coerenza con le tipologie tradizionalmente ricorrenti nelle zone rurali.
- 2) I manti di copertura dovranno preferibilmente essere in laterizio.
- 3) Sono comunque escluse le coperture in fibrocemento.
- 4) Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con intonaco o mattoni a vista con finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, con esplicita esclusione delle serre in materiale trasparente, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata avente altezza minima al momento dell'impianto pari ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato da occultare. La piantumazione della dotazione di verde è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità.

Reti ecologiche

Art. 85 La rete ecologica

1. Il PRG, nello schema di assetto strategico strutturale del progetto di sviluppo per la città di Fossano nonché nella carta della Rete Ecologica⁷, riconosce come riferimenti per allestire una Rete Ecologica:
 - il corridoio di rilievo territoriale del fiume Stura (e torrente Veglia), e del torrente Mellea;
 - la rete dei corsi d'acqua minori;
 - il sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree;
 - i soprassuoli forestali e le frange boscate;
 - l'oasi di san Lorenzo;
 - la campagna parco di Stura;
 - la zona d'acqua della Regione Sant'Anna e Cascina Monastero.
2. Negli interventi urbanistici, edilizi e di trasformazione del paesaggio urbano e agro-vegetazionale, non è ammesso compromettere o impoverire il valore naturalistico-ambientale e la dotazione vegetazionale degli ambienti e degli elementi di riferimento per la Rete Ecologica di Fossano, anche in considerazione degli esiti emersi dal bilancio dell'evoluzione dei paesaggi agro vegetazionale nell'ultimo cinquantennio, che ha visto una significativa riduzione della biodiversità⁸. Nei casi, eccezionali, in cui fosse necessario abbattere, compromettere o ridurre ambienti o elementi di cui al comma precedente, per motivi di sicurezza idraulica, di adeguamento a normative di sicurezza o per causa di forza maggiore, l'intervento è subordinato ad interventi compensativi pari ad almeno due volte l'estensione e la massa vegetazionale degli ambienti compromessi o abbattuti. La localizzazione ed i caratteri dell'intervento saranno da concordare con il competente ufficio comunale l'intervento dovrà interessare aree rurali esterne ai centri abitati, alle pertinenze di insediamenti e alle fasce di rispetto/impatto di reti, impianti infrastrutture. La convenzione che dovrà disciplinare l'intervento di compensazione, dovrà garantire un corretto attecchimento e crescita al termine di tre anni di idonea gestione/manutenzione, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento di compensazione e dovrà definire sanzioni da applicare se al termine dei tre anni si renderanno necessari interventi di ripiantumazione.
3. L'Amministrazione Comunale di concerto con la Provincia di Cuneo provvederà a definire programmi di valorizzazione dei corridoi ecologici di Stura e Mellea, prestando particolare attenzione:
 - a potenziare la dotazione arborea ed arbustiva e ad aumentare la biodiversità negli ambiti di pertinenza paesistico ambientale della Stura, del Veglia e del Mellea;
 - ad incentivare in prossimità dei corridoi ecologici, compatibilmente con le norme di zona, l'insediamento di attività agrituristiche e di servizi ambientali in campo turistico;
 - ad allestire percorsi attrezzati per la fruizione ambientale e il tempo libero raccordandoli, a scala locale, con quelli interni all'ambito della campagna parco di Stura e, a scala territoriale, con quelli programmati nei territori limitrofi sia in direzione Cuneo che in direzione Alba/Bra;

⁷ Vedi analisi agro-vegetazionale

⁸ Gli ambienti naturali e paraturali o naturaliformi hanno subito una riduzione del 44% pari a circa 190 Ettari scomparsi, mentre il sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree ha subito una riduzione del 86% pari a circa 1.240 km scomparsi.

- a identificare gli allevamenti specialistici posti in prossimità dei corridoi ecologici per i quali è opportuno incentivare il loro trasferimento in ambiti a minor valenza ambientale.
4. L'Amministrazione Comunale provvederà a definire, di concerto con i soggetti pubblici e privati interessati, alle associazioni di categoria agricole a quelle ambientaliste, un Piano della Rete Ecologica Locale, prestando particolare attenzione a:
- allestire un sistema di connessioni tra i corridoi ecologici di rilievo territoriale e i nodi della rete rappresentati dall'oasi di San Lorenzo, dalla campagna parco, dai parchi urbani e di quartiere e dal cuneo agricolo;
 - qualificare le direttrici della rete dei corsi d'acqua minori;
 - potenziare la dotazione di filari, siepi e cortine arboree negli ambiti connettivi di interesse ecologico ambientale, nelle aree di potenziamento della rete ecologica e negli ambiti di discontinuità e di frammentazione ambientale.
 - allestire percorsi attrezzati per la fruizione ambientale il tempo libero, con riguardo alle connessioni tra il centro capoluogo, i centri frazionali, i corridoi ecologici di rilievo territoriale e l'oasi di San Lorenzo.
5. L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre ricercare sinergie tra le potenzialità e le opportunità offerte dalle politiche di allestimento della Rete Ecologica e gli obiettivi da perseguire in materia di qualificazione e diversificazione della economia rurale, con riguardo alle produzioni tipiche, ai servizi ambientali in campo fruttivo e per il turismo enogastronomico.

Titolo IV° - rispetti e vincoli
CAPO I° - RISPETTI

Art. 87 Rispetto alla viabilità

1. Al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e del perimetro dei centri frazionali:
 - a) Il rispetto alla viabilità, agisce su di una fascia di larghezza variabile a seconda delle caratteristiche della rete.
 - b) In caso di discordanza fra indicazioni cartografiche non in contrasto con le norme nazionali e quelle sopra descritte prevalgono le prime.
 - c) In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Negli edifici esistenti possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.
 - d) In esso sono realizzabili a titolo precario impianti per la distribuzione carburante comunque mai a distanza inferiore a ml. 50 dagli incroci, ed altre strutture pubbliche che, per particolari esigenze (es. cabine ENEL) devono essere agibili direttamente dalla strada.
 - e) Le fasce di rispetto dalla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.
 - f) Nell'edificazione sono da osservare distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di ampiezza maggiore, le distanze minime di cui sopra sono fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo.
 - g) Le recinzioni delimitanti aree private devono distare almeno mt. 3,00, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i., ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt. 0,50 rispetto al ciglio della strada esistente e, comunque, ad una distanza non minore di metri 1,50 dal bordo esterno della banchina, mentre gli ingressi carrabili devono avere un arretramento superiore o uguale a m. 5,50 dal ciglio stradale. Saranno comunque fatte salve distanze maggiori prescritte dagli enti proprietari delle strade.
 - h) Non sono ammessi permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi, che non siano previsti nel presente P.R.G., su strade statali e sulle strade provinciali per le quali sia stata prevista una fascia di rispetto di ml. 30.
 - i) I permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi sulle restanti strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli Enti interessati.
 - j) In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio dalle strade esistenti o previste, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68 nonché dal confine stradale come definito dall'art. 3

comma 1) punto 10) del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada), se di maggior tutela dell'infrastruttura:

- m. 60 per autostrade
- m. 40 per superstrade
- m. 30 per le strade statali e per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a m.10,50
- m. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50
- m. 10 per le strade vicinali
- m. 5 o quella esistente, per le strade private interpoderali. Tale distanza è derogabile previo atto notarile di assenso registrato e trascritto di tutte le proprietà servite dalla medesima strada.

e le distanze minime dal confine stradale (così come definito dal Titolo I all'art. 3 comma 10 del Codice della strada), ai sensi dell'articolo 26 del D.P.R. 495/92 e s.m.i.

Con riferimento ai contenuti dell'articolo 3.13 comma 5 "Rete stradale" delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale approvato con D.G.R. n.241-8817 del 24.2.2009, atteso che solo con tale dispositivo è da ritenersi efficace ai sensi del Codice della Strada la prescrizione relativa alla classificazione della viabilità extraurbana secondaria provinciale quale classe C ai sensi e per gli effetti del nuovo codice della strada, sono consentite distanze in deroga da quanto previsto ai commi precedenti e dalla cartografia di piano, purchè ossequino i disposti dell'articolo 3 e 4 del Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 numero 1404 e sia prodotto nulla osta favorevole dell'ente proprietario della strada formulato su istanza pervenuta precedentemente all'efficacia della citata norma provinciale.

2. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali:
 - a) In esse valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni stabilite per le singole zone o negli strumenti urbanistici esecutivi e convenzioni approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
 - b) Dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 N.495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.
 - c) Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al punto 12, art. 9 delle presenti NTA.

Art. 89 Aree di salvaguardia delle opere di presa

1. Le aree di salvaguardia distinte in "zona di tutela assoluta", "zona di rispetto" e, ove individuate, in "zona di rispetto ristretta" e "zona di rispetto allargata", di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agiscono in ossequio a quanto previsto dal Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n.15/R.
2. L'eliminazione di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, acclarata con certificazione del gestore, comporta la eliminazione automatica dell'area di salvaguardia.

Art. 91 Rispetto alle ferrovie

1. Il rispetto alle ferrovie, salvo maggiori prescrizioni grafiche, agisce per una fascia di ml. 30 dalla linea della più vicina rotaia o a ml. 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS., qualora la distanza del confine di proprietà delle FF.SS. dalla rotaia sia uguale o superiore a 20 m..
2. In esse vale il disposto del D.P.R. 11/07/1980 n. 753. Sono fatte salve le deroghe autorizzate dall'Ente Ferrovie dello Stato.
3. Negli edifici esistenti possono essere autorizzati dal PRG aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

Art.-93 Rispetto all'abitato

1. In tali aree è vietata la nuova edificazione;
2. In presenza di aziende con fabbricati attivamente destinati alla conduzione del fondo già presenti in tale area, è consentita l'edificazione secondo i disposti relativi alle aree agricole normali previsti al TITOLO II° capo V°;
3. Sono assentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 74 comma 2;
4. Nelle aree poste tra la statale 28 e la infrastruttura ferroviaria, gli incrementi ammissibili di cui ai precedenti commi non potranno superare il 20% della Superficie Utile Lorda e della superficie coperta esistente insistente sull'area di cui al presente articolo.
5. I commi 2, 3 e 4 non si applicano nei “corridoi di salvaguardia” ai sensi dell'articolo 37 comma 4.

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 nocumeto 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 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.