

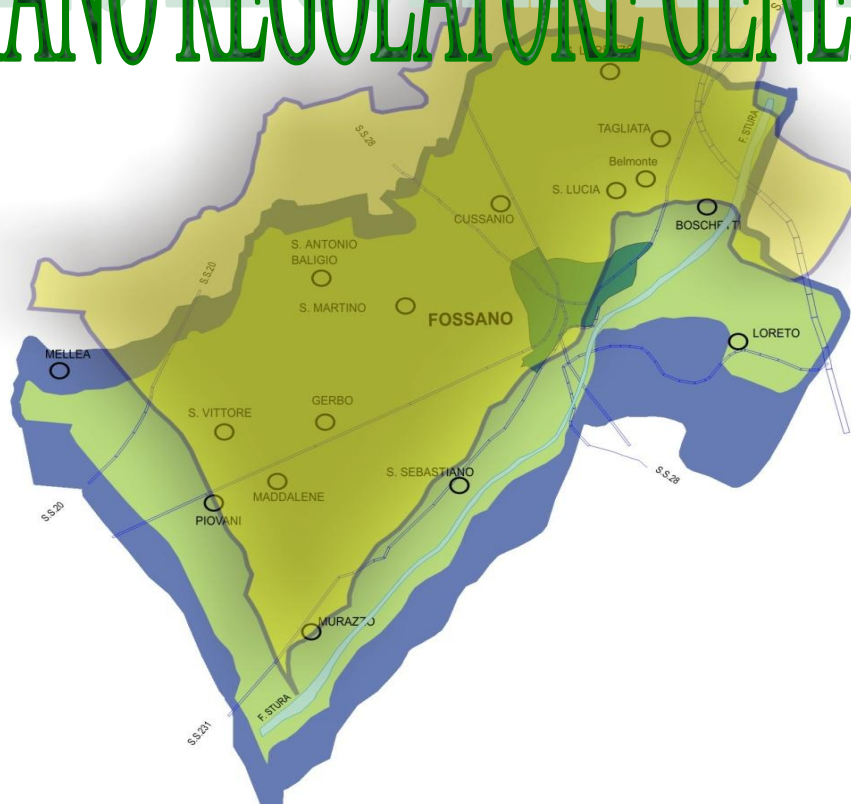


COMUNE DI FOSSANO

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

Allegato 3

PIANO REGOLATORE GENERALE



VARIANTE n. 13 – Variante Parziale 13
ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Fossano, 21 Marzo 2017

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRIGENTE
Arch. *MOLA Alessandro*

Progetto

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

Variante n. 13 – *Variante parziale 13*

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. 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) Vetrerie artistiche

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

4. Modalità di intervento

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

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

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

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

Usi ammessi

U = usi in atto ad eccezione di quelli incongrui

Usi incongrui

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

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

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

Per gli usi incongrui:

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

7. Specifiche opportunità di intervento

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

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

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 con unico accesso.

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.

Per quanto concerne il compendio produttivo di Via Chiarini - Via Pietragalletto, individuato con la perimetrazione di "Ambito unitario di intervento" e identificato con la lettera A, è soggetto ai seguenti obblighi, in relazione all'Accordo Procedimentale ex art. 11 della Legge 241/90 e s.m.i. siglato in data 06 Febbraio 2017, ovvero:

A. L'area è assoggettata a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. che disporrà, oltre ai contenuti tipici dello strumento, le seguenti precisazioni:

1. Gli standards ed il fabbisogno di posti parcheggio pubblici e privati dovranno essere soddisfatti nell'ambito delle proprietà dei terreni compresi nel comparto;
2. L'accesso al complesso potrà avvenire esclusivamente da Via Pietragalletto. E' fatto divieto realizzare alcun ingresso veicolare da Via Chiarini;
3. Nel rispetto del disegno urbanistico imposto con l'approvazione del Piano Esecutivo n. 40, nelle more di realizzazione delle correlate opere di urbanizzazione previste in tale S.U.E., è possibile ai fini viabilistici, per i mezzi provenienti dalla tangenziale (S.S. 231), effettuare la manovra di svolta a sinistra per accedere direttamente da Via Villafalletto a Via Ghiglione;
4. E' tuttavia fatto obbligo provvedere al miglioramento della sicurezza dell'intersezione Via Villafalletto- Via Ghiglione sia in relazione al traffico di automezzi, sia in relazione alla tutela dell'utenza ciclo-pedonale, in occasione di qualsivoglia intervento;
5. In occasione di qualsivoglia intervento, è fatto obbligo procedere alla riqualificazione viaria del tratto finale di Via Pietragalletto, a carico e spese del proponente e la viabilità di progetto di Via Chiarini, per la quota pubblica, sarà oggetto di intervento volto a consentire un adeguato spazio di manovra per l'inversione di marcia;
6. Le opere di urbanizzazione di cui sopra sono obbligatoriamente oggetto di adeguato Studio trasportistico preventivo che verrà valutato in occasione dell'approvazione del titolo abilitativo convenzionato dell'intervento;
7. Il costo afferente l'acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle realizzande opere di urbanizzazione di interesse generale è a carico del proponente;
8. E' fatto obbligo, in occasione del rilascio del titolo abilitativo afferente i mappali n. 12, 13 del Foglio 50, corrispondere al Comune l'importo delle opere di urbanizzazione riconosciute eventualmente a scomputo in precedenti interventi edilizi, debitamente attualizzato con riferimento al "*tasso ufficiale di riferimento*", quale riconoscimento del fatto che la parte finale di Via Chiarini risulterà privata.
9. In relazione all'attuazione del compendio i titolari dell'afferente pratica edilizia debbono obbligatoriamente procedere ad instaurare nuovi rapporti di lavori a tempo indeterminato, in 20 unità nel quinquennio 2018-2022, ulteriori ai 121 dipendenti assunti a tempo indeterminato alla data del 31.12.2016, attingendo prioritariamente personale residente nel Comune di Fossano e confermando tale situazione per almeno 5 anni successivi e quindi fino al 2027, in caso contrario dovrà essere versata al comune una cifra di euro 5.000 per ogni dipendente non assunto rispetto alla predetta quota di personale;
10. I fabbricati esistenti sui lotti in proprietà dei firmatari dell'accordo procedimentale o loro aventi causa, insistenti sul comune di Fossano, non potranno essere lasciati inutilizzati e dovrà esserne garantita la presenza di un'attività coerente con la destinazione urbanistica;
11. I fabbricati che vengono realizzati sull'area catastalmente individuata al Foglio 50 mappali nn. 12, 13 dovranno essere ispirati ai principi dell'architettura sostenibile provvedendo a disporre adeguati approfondimenti rispetto alle emissioni fisiche esterne, alla produzione di energia, al recupero delle acque piovane, allo smaltimento delle acque nere e grigie, ed alla qualità, anche paesaggistica del prodotto finale da descrivere debitamente in relazione.

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.

- **area produttiva libera di Via Chiarini - via Pietragalletto contraddistinta con la lettera A;**
 è assegnata per un arco di tempo limitato; se entro 180 giorni dall'efficacia della Variante parziale n. 13, non verrà presentata istanza di titolo abilitativo convenzionato e le correlate opere di urbanizzazione, in conformità con la norma e con completezza di documentazione, tale previsione potrà essere fatta decadere e potrà pertanto essere ripristinato l'assetto previgente. Il cronoprogramma dei lavori dovrà rispettare altresì le tempistiche imposte con l'accordo procedimentale in data 06.02.2017 ovvero:
 - Stipula della convenzione: entro 50 gg. dall'approvazione del relativo schema da parte della Giunta Comunale;
 - Inizio dei lavori: entro 180 gg. dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
 - Termine dei lavori: entro 3 anni dall'inizio lavori.

PROGETTO

Art. 42 Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale

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

9. Parametri

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

Sm	Superficie minima di intervento	= 750 mq di SF o inferiore se esistente alla data del 20 luglio 1998
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,65 mq/mq di SF 0,584 mq/mq di SF in area sita in Loc.Loreto Via Crova di Vaglio
UF	Indice utilizzazione fondiaria	= 1,00 mq/mq 0,935 mq/mq di SF in area sita in Loc.Loreto Via Crova di Vaglio
Hmax	Altezza massima	= 12,00 metri. Sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivi di 18,00 metri o altezze preesistenti qualora superiori) per particolari esigenze produttive, nel rispetto della S.U.L. massima realizzabile. Per gli interventi da realizzarsi nelle aree in Via Torino contrassegnate da apposita simbologia, sono previste le seguenti ulteriori deroghe all'altezza per particolari esigenze produttive: • Compendio COLUSSI S.p.A.: h.max. 30 m. • Compendio VIGLIETTA Matteo S.p.A.: h.max. 30 m. In caso di altezze superiori a 18 metri, il progetto esecutivo degli interventi sull'area dovrà essere corredato da adeguato approfondimento grafico e fotografico e motivata relazione, redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia, che dimostrino le cautele e soluzioni realizzate per ottenere, anche con elementi architettonici di occultamento, un adeguato ambientamento rispetto al contesto paesaggistico in cui si inserisce, comprensivo delle preesistenze.
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 10,00 metri o, qualora inferiore, l'allineamento rispetto ai fabbricati preesistenti adiacenti
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF. È considerato tale anche quello scoperto, realizzato con pavimentazione permeabile ed almeno una essenza di alto fusto, preferibilmente autoctona, ogni 100 mq. così come definita dall'articolo 892 del Codice Civile. Tale area può coincidere con la superficie destinata a parcheggio privato di pertinenza.

Aree di cessione

= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 10% di SFA e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

10. Prescrizioni di zona

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

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

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

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

11. Modalità di intervento

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

12. Destinazioni d'uso*Usi previsti*

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

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

Usi ammessi

U = usi in atto ad eccezione di quelli incongrui

Usi incongrui

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

13. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

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

Per gli usi incongrui:

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

14. Specifiche opportunità di intervento

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

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

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 con unico accesso.

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.

Per quanto concerne il **compendio produttivo di Via Chiarini - Via Pietragalletto**, individuato con la perimetrazione di "Ambito unitario di intervento" e identificato con la lettera A, è soggetto ai seguenti obblighi, in relazione all'Accordo Procedimentale ex art. 11 della Legge 241/90 e s.m.i. siglato in data 06 Febbraio 2017, ovvero:

- B. L'area è assoggettata a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. che disporrà, oltre ai contenuti tipici dello strumento, le seguenti precisazioni:
 - 12. Gli standards ed il fabbisogno di posti parcheggio pubblici e privati dovranno essere soddisfatti nell'ambito delle proprietà dei terreni compresi nel comparto;

13. L'accesso al complesso potrà avvenire esclusivamente da Via Pietragallegto. E' fatto divieto realizzare alcun ingresso veicolare da Via Chiarini;
14. Nel rispetto del disegno urbanistico imposto con l'approvazione del Piano Esecutivo n. 40, nelle more di realizzazione delle correlate opere di urbanizzazione previste in tale S.U.E., è possibile ai fini viabilistici, per i mezzi provenienti dalla tangenziale (S.S. 231), effettuare la manovra di svolta a sinistra per accedere direttamente da Via Villafalletto a Via Ghiglione;
15. E' tuttavia fatto obbligo provvedere al miglioramento della sicurezza dell'intersezione Via Villafalletto- Via Ghiglione sia in relazione al traffico di automezzi, sia in relazione alla tutela dell'utenza ciclo-pedonale, in occasione di qualsivoglia intervento;
16. In occasione di qualsivoglia intervento, è fatto obbligo procedere alla riqualificazione viaria del tratto finale di Via Pietragallegto, a carico e spese del proponente e la viabilità di progetto di Via Chiarini, per la quota pubblica, sarà oggetto di intervento volto a consentire un adeguato spazio di manovra per l'inversione di marcia;
17. Le opere di urbanizzazione di cui sopra sono obbligatoriamente oggetto di adeguato Studio trasportistico preventivo che verrà valutato in occasione dell'approvazione del titolo abilitativo convenzionato dell'intervento;
18. Il costo afferente l'acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle realizzande opere di urbanizzazione di interesse generale è a carico del proponente;
19. E' fatto obbligo, in occasione del rilascio del titolo abilitativo afferente i mappali n. 12, 13 del Foglio 50, corrispondere al Comune l'importo delle opere di urbanizzazione riconosciute eventualmente a scomputo in precedenti interventi edilizi, debitamente attualizzato con riferimento al "*tasso ufficiale di riferimento*", quale riconoscimento del fatto che la parte finale di Via Chiarini risulterà privata.
20. In relazione all'attuazione del compendio i titolari dell'afferente pratica edilizia debbono obbligatoriamente procedere ad instaurare nuovi rapporti di lavori a tempo indeterminato, in 20 unità nel quinquennio 2018-2022, ulteriori ai 121 dipendenti assunti a tempo indeterminato alla data del 31.12.2016, attingendo prioritariamente personale residente nel Comune di Fossano e confermando tale situazione per almeno 5 anni successivi e quindi fino al 2027, in caso contrario dovrà essere versata al comune una cifra di euro 5.000 per ogni dipendente non assunto rispetto alla predetta quota di personale;
21. I fabbricati esistenti sui lotti in proprietà dei firmatari dell'accordo procedimentale o loro aventi causa, insistenti sul comune di Fossano, non potranno essere lasciati inutilizzati e dovrà esserne garantita la presenza di un'attività coerente con la destinazione urbanistica;
22. I fabbricati che vengono realizzati sull'area catastalmente individuata al Foglio 50 mappali nn. 12, 13 dovranno essere ispirati ai principi dell'architettura sostenibile provvedendo a disporre adeguati approfondimenti rispetto alle emissioni fisiche esterne, alla produzione di energia, al recupero delle acque piovane, allo smaltimento delle acque nere e grigie, ed alla qualità, anche paesaggistica del prodotto finale da descrivere debitamente in relazione.

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.

- area produttiva libera di Via Chiarini - via Pietragalletto contraddistinta con la lettera A;
 è assegnata per un arco di tempo limitato; se entro 180 giorni dall'efficacia della Variante parziale n. 13, non verrà presentata istanza di titolo abilitativo convenzionato e le correlate opere di urbanizzazione, in conformità con la norma e con completezza di documentazione, tale previsione potrà essere fatta decadere e potrà pertanto essere ripristinato l'assetto previgente. Il cronoprogramma dei lavori dovrà rispettare altresì le tempistiche imposte con l'accordo procedimentale in data 06.02.2017 ovvero:
 - Stipula della convenzione: entro 50 gg. dall'approvazione del relativo schema da parte della Giunta Comunale;
 - Inizio dei lavori: entro 180 gg. dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
 - Termine dei lavori: entro 3 anni dall'inizio lavori.