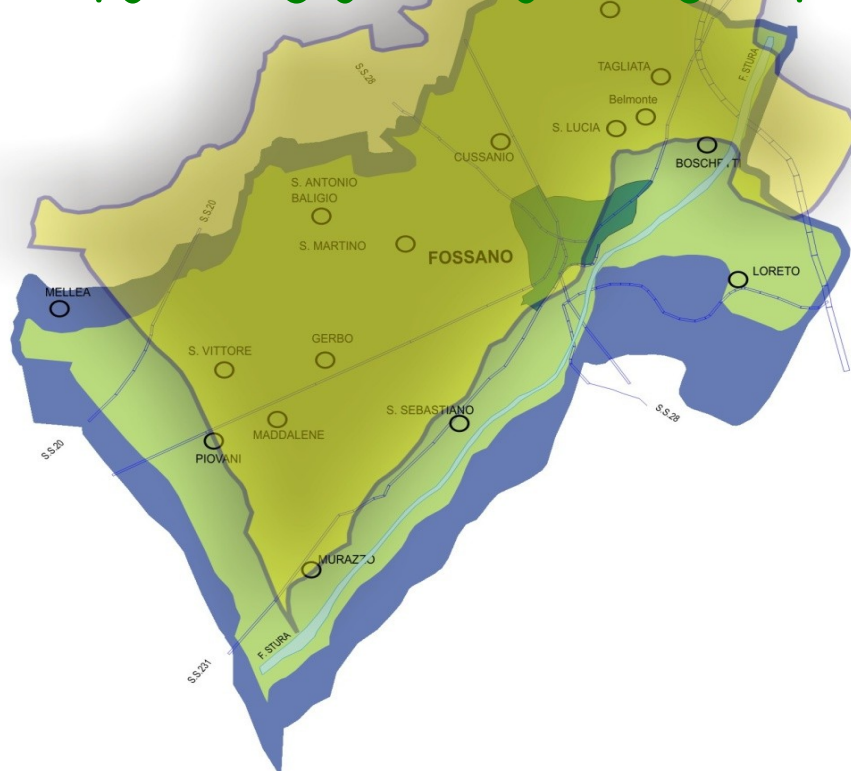




COMUNE DI FOSSANO

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

PIANO REGOLATORE GENERALE



VARIANTE n. 11 – Variante Parziale 11
ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Fossano, 22 Settembre 2014

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE Arch. *MOLA Alessandro*

Progetto

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

Variante n. 11 – Variante parziale 11

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. 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 volumetria 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. ⁱ
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 pubblicoⁱⁱ

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 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

(omissis)

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
-----------	-----------------------------------	---

		<i>P.E.C.ⁱⁱⁱ</i>
Hmax	Altezza massima	= 12 16,00 metri sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivo di 18 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. ^{iv}
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. ^v
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).		
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. ^{vi}		

ⁱ Parametro modificato con Variante Parziale n. 1.

ⁱⁱ Destinazioni d'uso integrate con Variante Parziale n. 6.

ⁱⁱⁱ Precisazione effettuata con Variante Parziale n. 6.

^{iv} Parametro modificato con Variante Parziale n. 1.

^v Precisazione effettuata con Variante Parziale n. 6.

^{vi} Clausola inserita con Variante Parziale n. 6.

PROGETTO

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 volumetria 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. ^{vi}
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^{vi}

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 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

(omissis)

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. ^{vi}
Hmax	Altezza massima	=	16,00 metri sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivo di 18 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 è ammessa deroga in conformità a quanto previsto all'art. 9 comma 13
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. ^{vi}
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. ^{vi}

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).

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.^{vi}