

PIANO DI RECUPERO DI AREA SITA IN FOSSANO,
VIA CESARE BATTISTI N. 59 / 61 / 63 /65,
INSERITA DALL'ART. 47 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.C. VIGENTE NEI
TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA E DENOMINATA "COMPARTO 11"



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1	Elaborati costituenti il piano di Recupero
Art. 2	Individuazione dell'area
Art. 3	Interventi ammessi e destinazioni d'uso
Art. 4	Caratteristiche costruttive
Art. 5	Dati quantitativi di progetto
Art. 6	Aree in cessione e convenzionamento ad uso pubblico
Art. 7	Contributi concessori
Art. 8	Tempi di attuazione

Articolo. 1 - Elaborati costituenti il piano di Recupero

Il piano di recupero per la riqualificazione urbanistica ed edilizia del comparto 11, “Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica”, art. 47 delle N. di A del P.R.G.C., è composto dai seguenti elaborati:

- Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS
- Relazione tecnico illustrativa di progetto
- Documentazione fotografica
- Elenchi catastali
- Norme di attuazione
- Dichiarazione superamento barriere architettoniche
- Computo opere di urbanizzazione
- Bozza di convenzione
- Conteggio oneri

- Elaborati grafici di progetto:

TAVOLA 00P NP1 – Inquadramento topografico

TAVOLA 01P NP1 - Estratti e inquadramento urbanistico

TAVOLA 02R NP1- Planimetria di rilievo

TAVOLA 03R NP1 - Prospetti e sezioni di rilievo

TAVOLA 04R NP1 - Prospetti e sezioni di rilievo

TAVOLA 05P NP1- Planimetria delle demolizioni e nuovi fabbricati

TAVOLA 06P NP1 - Planimetria generale di progetto e verifica standards

TAVOLA 07P NP1 - Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati

TAVOLA 08P NP1 - Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati

TAVOLA 09P NP1- Planimetrie autorizzate – progetto – comparative - fabbricato esistente

TAVOLA 10P NP1 - Prospetti, sezioni autorizzate – progetto – comparative - fabbricato esistente

TAVOLA 11P NP1 - Viste prospettiche, render ed indicazioni dei materiali

TAVOLA 12P NP1 - Verifica parametri urbanistici

TAVOLA 13P NP1 - Planimetria generale di fornitura utenze, schemi di raccolta e allacciamento

TAVOLA 14P NP1 - Planimetria esplicativa schemi di superamento delle barriere architettoniche

TAVOLA 15P NP1 - Progetto opere di urbanizzazione a scomputo

TAVOLA EL01 - Progetto illuminazione pubblica

Articolo. 2 – Individuazione dell’area

Il piano di recupero è localizzato in area individuata dal P.R.G.C. vigente a “Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica”, art. 47 delle N. di A del P.R.G.C., Comparto 11.

Il Comparto in questione è individuato catastalmente al N.C.T. al Foglio 147 del Comune di Fossano, particella 513, con superficie catastale di 2014 mq., per un totale effettivo di 2.004 mq. e al N.C.E.U. come segue:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
147	513	8	C3	5	197	213	468,01
147	513	9	C2	3	275	292	426,08
147	513	10	C2	3	154	174	238,60
147	513	11	C7	3	482	521	243,95
147	513	14	A3	1	6	154	291,28
147	513	15	C2	4	25	34	46,48
147	513	16	C6	3	22	34	122,71
147	513	17	C2	4	9	12	16,73
147	513	18	A3	2	9,5	186	539,70
147	513	19	C2	3	40	46	61,97
147	513	20	C2	3	92	103	142,54
147	513	21	C2	3	60	68	92,96
147	513	22	C2	3	5	8	7,75

N.T.A. DA P.R.G.C.				mq.
Superficie territoriale mq.				2004,00
SUL realizzabile	U.t.	1,15	Sul base mq.	2304,60
SUL con programa integrato*	U.t.	1,4	Sul base mq.	2805,60
Potenzialità edificatoria realizzabile	90%	max	Residenziale	2074,14
	10%	min	Altri usi	230,46

STATO DI FATTO				
Cond. Sordella esistente	residenziale	S.u.l. mq.		335,22
	altri usi	S.u.l. mq.		0,00
Fabbricati artigianali esistenti (P2 ai sensi delle N.T.A.)	residenziale	S.u.l. mq.		0,00
	altri usi	S.u.l. mq.		1094,68
TOTALE CAPACITA' EDIFICATORIA	totale residenziale	S.u.l. mq.		335,22
	totale altri usi	S.u.l. mq.		1094,68
Rapporto di copertura attuale TAV 6 NP1				1417 mq / 2004 mq
				0,70

Nell'area l'intervento è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo, eventualmente attuato anche per sub comparti, di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Qualora risulti possibile perseguire i medesimi obiettivi di riqualificazione mediante interventi di trasformazione su singoli edifici o più fabbricati costituenti

un corpo di fabbrica omogeneo, si ammette la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa allo SUE.

Articolo. 3 – Interventi ammessi e destinazioni d'uso

Le quantità edificatorie di Superficie Utile Lorda e Volume in progetto sono indicate nella tabella di calcolo allegata alla relazione illustrativa e agli elaborati grafici.

In fase di iter autorizzativo dei progetti e delle varianti, sono ammesse modifiche alla consistenza edificatoria ed ottimizzazione degli standards per esigenze o condizioni ad oggi non valutabili, purché siano rispettate le norme precedenti e le quantità di progetto finali siano comunque inferiori o uguali a quelle previste.

Le destinazioni d'uso ammesse nel piano di recupero sono quelle che il piano regolatore prevede per l'area in questione, senza alcuna limitazione, ed in particolare:

- R1 - Residenza e accessori alla residenza
- P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni
- C1 - Vendita al dettaglio
- D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - Attività professionali e imprenditoriali
- 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
- T1 - Alberghi
- T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante
- T5 - Esercizio pubblico

Le destinazioni d'uso sono puntualmente indicate negli elaborati di progetto e sono previste a residenza (R1) ed attività professionale ed imprenditoriali (D2); anche gli standards urbanistici sono valutati in funzione di tali destinazioni. Eventuali variazioni in corso d'opera dovranno seguire le procedure autorizzative previste dalla norma.

Articolo. 4 – Programma integrato

Qualora in corso d'opera dovessero essere apportate modifiche alla potenzialità edificatoria del lotto dovute a nuove opportunità di intervento generate da Varianti al P.R.G.C., eventualmente approvate dal Comune di Fossano, o da specifiche opportunità di intervento generate da modifiche normative, sono sempre ammesse varianti al progetto approvato, fatta salva la verifica degli indici e degli standards.

Per quanto riguarda il comparto 11 oggetto del presente piano di recupero, non si prevede l'applicazione del dispositivo contenuto al 9° comma dell'articolo 47 delle norme di attuazione del P.R.G.C., per quanto concerne il "programma integrato". Qualora in corso d'opera si dovesse valutarne l'opportunità di utilizzarla così come quella di applicare i dispositivi previsti dalla legge 106 del 2011, articolo 6, in ordine al trasferimento di volumetria, con incremento di quella consentita dal PRGC., sarà necessario procedere con Variante al presente Piano di Recupero.

Articolo. 5 – Caratteristiche costruttive e dati quantitativi di progetto

In merito alle caratteristiche qualitative del progetto sia di recupero del fabbricato esistente che di nuova costruzione si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto allegati al piano di recupero. I dati quantitativi di progetto sono invece ricavabili dalla specifica tavola (12P) e sono di seguito sintetizzati in apposita tabella.

PROGETTO				
Cond.Sordella esistente		residenziale	S.u.l. mq.	335,22
Cond.Sordella ampliamento		residenziale	S.u.l. mq.	0,00
	(D2 ai sensi delle N.T.A.)	altri usi	S.u.l. mq.	0,00
Nuovo fabbricato in progetto		residenziale	S.u.l. mq.	758,84
	(D2 ai sensi delle N.T.A.)	altri usi	S.u.l. mq.	167,36
		totale residenziale	S.u.l. mq.	1093,96
	(D2 ai sensi delle N.T.A.)	altri usi	S.u.l. mq.	167,36
		Totale	S.u.l. mq.	1261,32
Rapporto di copertura attuale				785 mq / 2004 mq
				0,40

- Verifica U.T. a progetto
SUL massima realizzabile mq. $2004 \times 1,15 = 2304,60 < \text{SUL in progetto } 1261,32$ VERIFICATO
- Verifica percentuale SUL residenziale a progetto: minimo 75% massima 90%
SUL residenziale a progetto $1093,96 / 1261,32 = 0,867314 \times 100\% = 86,73 \%$ VERIFICATO
- Verifica percentuale SUL residenziale a progetto: minimo 10% massima 25%
SUL altri usi (D2) a progetto $167,36 / 1261,32 = 0,132686 \times 100\% = 13,27 \%$ VERIFICATO

Articolo. 6 – Aree in cessione e convenzionamento ad uso pubblico

In merito alle caratteristiche qualitative del progetto sia di recupero del fabbricato esistente che di nuova costruzione si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto allegati al piano di recupero.

Si prevede una cessione area ad uso pubblico di mq. 180,00 da destinarsi a viabilità e parcheggi come da elaborati grafici di progetto ed un asservimento ad uso pubblico di portico pedonale per una superficie di mq. 126. Il tutto come da elaborati di progetti allegati.

NUOVO FABBRICATO IN PROGETTO DENOMINATO "CONDOMINIO SANTA CATERINA"									
Nuovo fabbricato in progetto									
residenziale		SUL mq.					758,74		
		VOLUME MC.					2333,58		
(D2 ai sensi delle N.T.A.)		altri usi					SUL mq.		167,36
Verifica cessione aree a uso pubblico uso residenziale									
Valore maggiore tra:									
1.	Volume costruzione	2333,58	x	10	/	75	= mq.	311,14	
2.	Posto auto 25 mq.	25	x	5			alloggi = mq.	125	
3.	Posto auto ogni 25mq di Sul	758,74	/	50	=	15,17	= 15	intero x 25 = mq.	375
Verifica cessione aree a uso D2									
Articolo 103 N.T.A:									
1.	50 % della S.u.L.	167,36	x	50.00%			= mq.	83,68	

AUMENTO UNITA' ABITATIVE E AMPLIAMENTO "CONDOMINIO SORDELLA"									
Fabbricato esistente Resid.						SUL MQ.	335,22		
						VOLUME MC.	1131,51		
Verifica cessione aree a uso pubblico uso residenziale									
Valore maggiore tra:									
. Posto auto 25 mq.		25	x	2	alloggi = mq.		50		

TOTALE AREE PREVISTE IN CESSIONE AD USO PUBBLICO IN BASE AGLI USI PREVISTI				MQ.	508,68
Area in cessione da progetto				MQ.	180,00
Area asservita ad uso pubblico				MQ.	126,00
Totale aree				MQ.	306,00
Aree da monetizzare				MQ.	202,68

IMPORTO MONETIZZAZIONE DA VERSARE COME DA D.G.C. 181 DEL 30/10/2012							
FINO A 30 MQ.	€/MQ.	30	X	43,90 €	=	1 317,00 €	
OLTRE I 39 MQ.	€/MQ.	172,68	X	30,99 €	=	5 531,35 €	
TOTALE						6 668,35 €	

Articolo. 7 – Contributi concessori

Sulla base del progetto presentato e degli elaborati si prevede la realizzazione di opere a scomputo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione. I restanti contributi concessori (costo di costruzione) verranno determinati contestualmente alla presentazione della richiesta di edificazione con SCIA art.23 del DPR 380/01 o Permesso di Costruire e saranno determinati in base al tipo di intervento edilizio e alla destinazione d'uso in progetto, secondo le tabelle Comunali in vigore.

Articolo. 8 – Tempi di attuazione

L'attuazione del piano di recupero avverrà mediante richiesta di SCIA art.23 del DPR 380/01 o Permesso di Costruire.

Il Piano di Recupero dovrà essere attuato nei dieci anni intercorrenti dalla Delibera di Giunta Comunale di approvazione definitiva, salvo proroghe previste per Legge.