

COMUNE di FOSSANO

Provincia di Cuneo

O G G E T T O

PIANO DI RECUPERO PER INTERVENTO DI
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN C.SO TRENTO N.
13, NELL'AREA INDIVIDUATA ALL'ART. 47 DELLE
N.T.A. (TESSUTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA),
COMPARTO NUMERO "6 BIS CORSO TRENTO".
CATASTO TERRENI: FG. 145 MAPP. 129 e 160

TAVOLA
REL.1

SITUAZIONE ESISTENTE

- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

DATA: 23/09/2021

RICHIEDENTE

.....
firma

PROGETTISTI

STUDIO TECNICO

RACCA geom. Alessandro

RACCA arch. Eleonora

Tel. 0172-62658 fax 0172-63681

racca.geo@studioraccazanusso.net

Piazza Beppe Manfredi n.2

12045 - Fossano (CN)

RACCA geom. Alessandro

RACCA arch. Eleonora

La proprietà intellettuale di questi disegni appartiene solo allo "STUDIO TECNICO RACCA-ZANUSSO" che diffida da ogni divulgazione e riproduzione degli stessi al di fuori al contesto per il quale sono stati prodotti, in assenza di autorizzazione da parte dello studio. Si riserva, in caso contrario, di agire per vie legali per proteggere il proprio lavoro e la fiducia dei proprio clienti.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO SCHEDA PRGC DA GEOPORTALE GISMASTER WEB

Catasto terreni

FOSSANO Foglio 145 - Num. 129 – Num. 160

Piano regolatore generale:

Variante 12 Approvata con D.C.C. n. 72 del 11.10.2016

Variante strutturale 1_preliminare

Destinazioni urbanistiche:

T1 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica - **Art.47**

Vincoli:

u1

COMPARTO - Ambiti unitari di intervento

CStr - Contributo straordinario

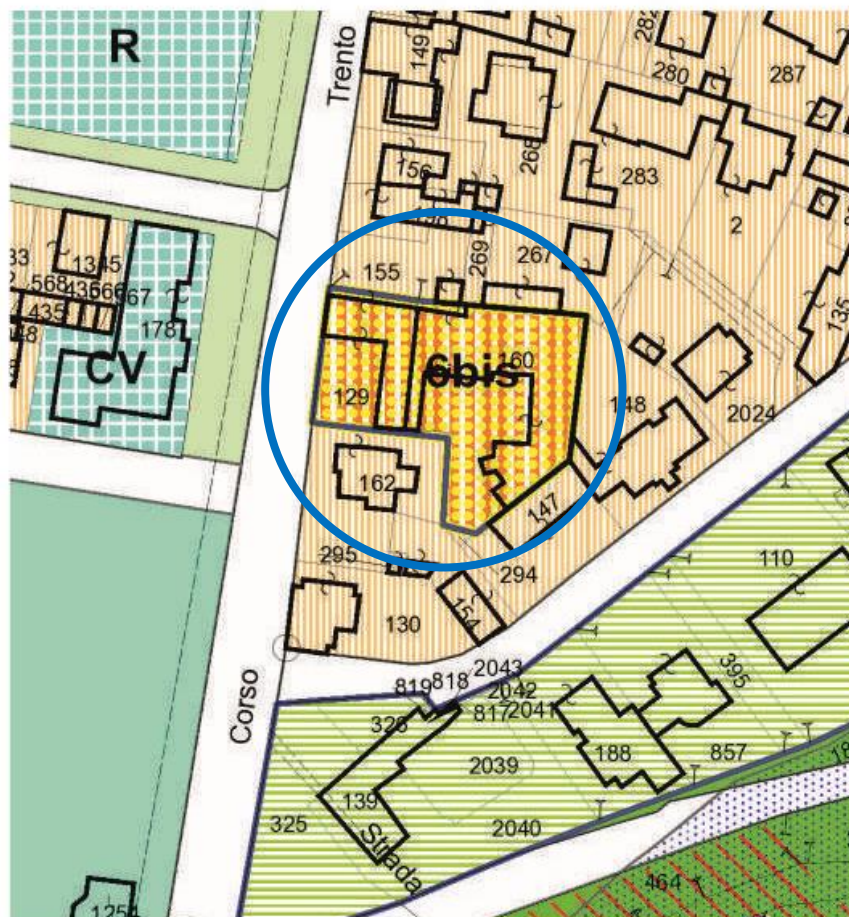
Classi:

CL_IIA - CLASSE IIA - **Art.98**

Inquinamento acustico:

II - Classe acustica II

Estratto P.R.G.C. vigente



Gli immobili oggetto di Piano di Recupero sono individuati dal Vigente Piano Regolatore Generale e normati nel modo seguente. Seguono gli articoli della normativa nella loro stesura integrale.

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 **di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.**, nonché il consolidamento della struttura.

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 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;
- 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;

⌘ 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 comparativo 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 ^{CV} 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 ^{CV} 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%	11 12,50 ^{CV}		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 ^{CV}	3966	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	8,5		

Città di Fossano
PRG vigente – Testo comparativo 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	5678 mq. 9682 mq.	0,8	1	5678 9682 ^{XCVI}	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
3 bis ^{XCV} 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	7843 mq. 3939 mq.	0,8	1	7843 3939 ^{XCVI}	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
4bis ^{XCVII} Viale Vallauri Viale Ambrogio da Fossano	6.900	1,30 (28*)	-	8.660 (28*)	(30*)	(30*)	18 (29*)		2* 19* 30*
5a Via Marene	5602 mq. 4661 mq.	0,8	1	5602 4661 ^{XCVIII}	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5b ^{XCVIX} 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 C.so Trento	2085 mq.	0,4	0,5	1042	minimo 85% 0% ^C max 100%	minimo 0% max +5% 100% ^{CVI}	11,00 (31*)		2* 32*

Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio – Dicembre 2016

72

Città di Fossano
PRG vigente – Testo comparativo 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 ^{CVII} 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 ~~fatti salvi i con esclusione dei volumi che si affacciano sull'incrocio fra via Paglieri e via Torino per un tratto di lunghezza non inferiore a - sul primo tratto, 12 metri, di via Torino per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50, per una profondità di manica di almeno 12,00 metri, sulla porzione di lotto tra via Cuneo e via Marene.~~^{CVIII}
- 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

Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio – Dicembre 2016

74

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. Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 per singole parti del filo di gronda. 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. 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: 14,75m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativi a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq.^{CX}

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).**^{CX}

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.^{CX}

25* Cessione gratuita al Comune e contestuale realizzazione di area da adibire a verde pubblico frontestante il Naviglio per una quota pari al 20% della superficie territoriale. Obbligo di realizzazione dell'area verde di proprietà comunale posta dal lato opposto al Canale di cui al foglio 45 mapp. 101 (parte) in modo da creare continuità tra le due aree pubbliche. 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 almeno pari 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: le aree verdi dovranno prevedere l'inserimento di elementi di arredo urbano quali panchine, cestini, fontane, portabiciclette e giochi bimbi; 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.^{CX}

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.^{CXIII}

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.^{CXIV}

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.^{CXV}

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).^{CXVI}

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.^{CXVII}

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.^{CXVIII}

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.^{CXIX}

Art. 98 Vincolo di difesa da rischi incombenti

1. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica classifica il territorio comunale in base alle condizioni di rischio riscontrate e alle limitazioni alle trasformazioni da prevedere per garantire una corretta utilizzazione dei suoli e una adeguata sicurezza degli insediamenti.

2. Nelle aree di classe I non sono previste limitazioni causate da rischi incombenti. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal presente PRG sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

3. Nelle aree di classe II le limitazioni causate da rischi incombenti sono di moderata pericolosità geomorfologica. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste o ammesse dal presente PRG dovranno rispettare, oltre alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, gli accorgimenti tecnici previsti nella relazione geologica allegata al presente P.R.G.C. per le classi IIa¹⁶ e IIb¹⁷ e IIc¹⁸.

4. Le aree di classe III sono inedificabili, in esse sono comprese le aree Ee riportate sulla carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le quali si intende richiamata la specifica normativa del P.A.I.

La fattibilità degli interventi ammessi dovrà essere attentamente verificata e accertata a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/98 e secondo quanto indicato dalla N.T.E alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere inoltre le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

La realizzazione di opere di interesse pubblico altrimenti non localizzabili è ammessa nel rispetto di quanto previsto all'art. 31 della LR 56/77.

Nelle aree di classe IIIa:

- Sono ammessi interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluviotorrentizia e alla dinamica dei versanti.

- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Nelle aree di classe IIIb

- Si rendono necessari interventi di riassetto volti alla messa in sicurezza delle condizioni di rischio;

- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

5. SITI CONTAMINATI: I siti contaminati sono riportati a livello ricognitivo e non prescrittivo nella Cartografia di P.R.G.C. Essi comprendono quelle aree nelle quali è stata accertata la presenza di valori di concentrazione di sostanze contaminanti superiori alla concentrazione massima ammissibile secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In tali aree si interviene in ossequio a quanto previsto dalla parte quarta Titolo V del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.

16 Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- rispetto del D.M. 11/03/1988 in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;
- gli interventi siano condizionati a verifiche di stabilità che attestino il conseguimento di un fattore di sicurezza pari o superiore a 1,3;
- siano rivegetate mediante inerbimento o arbusti autoctoni le aree acclivi interessate da interventi che ne degradino il manto di copertura;
- divieto di eseguire tagli verticali o subverticali non protetti da opere di sostegno adeguatamente drenate;
- nelle zone prossime al ciglio di scarpata, a monte di nuovi interventi edificatori, venga previsto un sistema di drenaggio per le acque meteoriche, atto ad impedire il ruscellamento lungo la scarpata.

17 Aree caratterizzate da problematiche di modesti allagamenti prevalentemente a bassa energia con altezze d'acqua inferiori a 0,5 metri. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

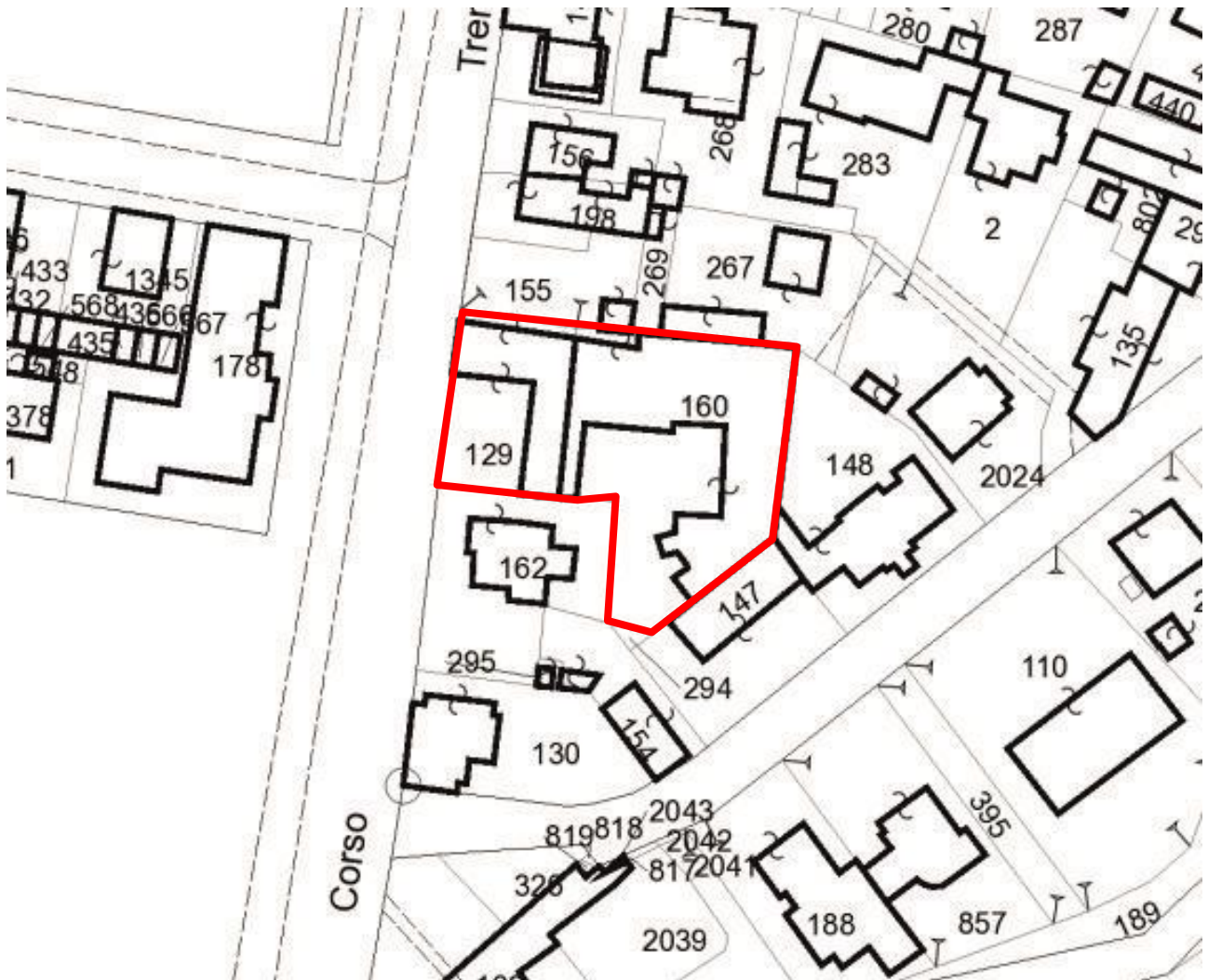
- a) rispetto del D.M. 11/03/1988 in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;

- Le prescrizioni di cui alla lett. b) e c) sono derogate qualora vengano realizzate opere per la mitigazione del rischio o interventi strutturali di protezione debitamente descritti in relazione preventiva e convalidati in sede di istanza di agibilità; tali dichiarazioni saranno controfirmate dal richiedente, da tecnico abilitato e dall'esecutore;

- rispetto del D.M. 11/03/1988 in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;

- divieto di realizzazione di piani interrati “sottofalda”; tale divieto è derogato qualora vengano realizzate opere per la mitigazione del rischio o interventi strutturali di protezione debitamente descritti in relazione preventiva e convalidati in sede di istanza di agibilità; tali dichiarazioni saranno controfirmate dal richiedente, da tecnico abilitato e dall’esecutore,

- è consigliabile, in fase di progettazione esecutiva, la proposta di sopraelevazione di almeno un metro, di tutta l'area per eliminare i problemi legati all'interferenza con la falda freatica.



Individuazione del perimetro di Piano di Recupero su Mappa Catastale

STATO ATTUALE

Gli immobili, ormai inutilizzati da anni, risultano in un pessimo stato di manutenzione. Si può evincere, quindi, che gli stessi, di cui si propone la demolizione, non presentino alcun pregio architettonico e/o compositivo avente valore documentale, ma che anzi siano significativi di condizioni di degrado con criticità di natura statica e di efficienza energetica di difficile risoluzione, così come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.



Foto aerea dell'area

La superficie fondiaria, di cui è data dimostrazione analitica nella tavola 2R, risulta di 2.085,62 mq.
La superficie coperta esistente, regolarmente autorizzata è verificata in 1.096,57 mq.
La superficie utile lorda è verificata in 617,41 mq e la volumetria in 1.852,23 mc.



Vista da Corso Trento



Vista da Corso Trento



Viste dal cortile interno



PROGETTO

Per quanto riguarda il comparto 6/bis oggetto del presente piano di recupero, si richiede 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".

A tale proposito si richiederà la valutazione dell'Amministrazione in ordine alla somma da versare quale contributo per la monetizzazione dell'incremento volumetrico dall'indice 0,4 mq/mq all'indice 0,5 mq/mq.

Non si esclude la possibilità di applicare in corso d'opera i dispositivi previsti dalla legge 106 del 2011, articolo 6, in ordine al trasferimento di volumetria, con incremento di quella consentita dal PRGC.

Principi ispiratori

Il nuovo complesso si comporrà di due corpi di fabbrica - Blocco "A" e Blocco "B" di 3 piani fuori terra, interamente a destinazione residenziale, connessi al piano terreno da tre strutture pergolate a confine e collegati tra loro da un unico piano interrato comune.

I due edifici saranno raggiungibili direttamente da C.so Trento tramite un unico accesso pedonale e da un vialetto comune interno all'area di esclusiva pertinenza.

Il piano interrato sarà invece collegato alla pubblica via mediante una rampa carraia dedicata, posizionata sul confine nord-ovest del lotto. Tale rampa permetterà sia l'accesso all'area destinata a parcheggio convenzionato (212 mq), che all'area di parcheggio delle autorimesse interrate ad uso esclusivo dei due fabbricati. Un cancello automatizzato dividerà l'area di esclusiva fruizione delle autorimesse interrate da quella convenzionata al pubblico utilizzo.

A livello compositivo i volumi fuori terra riprendono i principi generatori dell'architettura tradizionale e li reinterpretano in chiave moderna, conciliando sia le nuove esigenze di carattere abitativo, sia i principi d'attualità dell'efficienza energetica e della riduzione dell'inquinamento ambientale con gli elementi tipologici ricorrenti del costruito urbano, arricchiti da elementi caratterizzanti.

La possibilità di vivere maggiormente l'ambiente esterno anche nel centro abitato, in forma di terrazzo o di giardino privato, e l'esigenza di rendere luminosi gli ambienti interni conciliando lo sfruttamento degli apporti solari gratuiti nelle stagioni fredde e schermando gli stessi nella stagione estiva, hanno portato all'elaborazione di un progetto organico fondato sul rapporto con il contesto e caratterizzato dai principi cardine dell'efficienza energetica: forma semplice e compatta, ottimizzazione degli spazi, orientamento e grandi aperture sui fronti esposti al sole, solaio a verde del nelle aree esterne al piano terreno (al fine di ridurre l'effetto isola di calore e favorire un corretto e graduale smaltimento delle acque meteoriche).

I principi generatori possono quindi essere rintracciati nei fondamenti dell'edilizia a basso consumo energetico che faccia sua non solo una dotazione impiantistica di ultima generazione, bensì riduca alla base i fabbisogni energetici cui i sistemi impiantistici dovranno poi sopperire.

E' infatti intenzione della committenza proporre un intervento volto alla realizzazione di un fabbricato ad alta efficienza energetica, coniugando, come detto, tradizione ed innovazione, con l'obiettivo di ottenere a lavori ultimati, un fabbricato certificabile in classe A4, con un fabbisogno termico annuo inferiore a 30 kWh/m²a, contro i 180 kWh/m²a medi di un'abitazione tradizionale. Tale risultato potrà però solo essere raggiunto coniugando il sistema costruttivo, con una forma semplice, e importantissimo, sfruttando come detto gli apporti solari mediante grandi aperture volte al versante più soleggiato, Quest'ultime risultano infatti indispensabili ed irrinunciabili per l'ottenimento del risultato proposto.

Così si è pensato di procedere per linee e forme essenziali, caratterizzando la facciata principale posta a sud con grandi aperture, ma anche grandi aggetti.

Semplici aperture sono poi riscontrabili anche sui fronti laterali est ed ovest, dove trovano spazio principalmente le aperture della zona notte e dei servizi.

Sul fronte nord la dimensione delle aperture, così come il numero, si riducono, ed anche la specchiatura diventa unica, così da ridurre le dispersioni di calore sul fronte da cui non si possono ricevere apporti passivi. L'assenza di suddivisioni lignee del serramento (per quanto possibile) mira a favorire le prestazioni energetiche dell'edificio in quanto, in un serramento, è proprio la sezione in legno a creare i maggiori problemi da un punto di vista energetico (trasmissione termica, tenuta al vento, riduzione della superficie trasparente e quindi degli apporti passivi).

Tanto più è limitato il fabbisogno energetico, tanto più la tipologia del serramento influisce sul risultato.

I grandi terrazzi, pensati come estensione dell'ambiente interno all'aria aperta, garantiscono oltre ad una evoluzione del concetto di appartamento, che esce quindi dall'involucro per aprirsi alla città, anche un adeguato ombreggiamento alle grandi vetrate nella stagione estiva, senza comprometterne la luminosità ma riducendo il fenomeno di surriscaldamento interno e minimizzando il fabbisogno per il raffrescamento e le emissioni di CO₂.

Sui fronti est ed ovest trovano poi spazio elementi ombreggianti (brise soleil) verticali ed orizzontali in alluminio pre-verniciato di colore grigio e antracite, che contribuiscono funzionalmente a contrastare il fenomeno e caratterizzano l'edificio manifestando la sua natura organica e vicina all'ambiente.

La struttura

Tutta la struttura dell'edificio si basa sul tradizionale sistema latero-cemento. Costituita da una struttura pilastro-trave in cemento armato e tamponamenti in laterizi porizzati di spessore variabile dagli 8 ai 12 cm, combinati con uno strato di materiale isolante non inferiore ai 15 cm interposto ai laterizi.

Sia il primo che l'ultimo solaio saranno coibentati con un cospicuo strato di materiale isolante XPS di spessore non inferiore ai 15 cm. Il tetto sarà in legno/laterocemento, ventilato e con manto di copertura in lamiera pre-accoppiata isolata e pre-verniciata di acciaio zincato o di alluminio, di colore antracite o grigio scuro.

La muratura esterna presenterà una finitura superficiale variabile, come visibile nelle tavole di prospetto, con porzioni intonacate e tinteggiate con colore chiaro e porzioni con applicato rivestimento ligneo e/o in gres porcellanato effetto legno o analogo per colore.

I serramenti saranno con la struttura in legno/alluminio - PVC di colore antracite o grigio scuro, con vetro camera basso emissivi con gas argon con trasmittanza inferiore 1,2 W/m²K, il sistema di schermatura sarà con avvolgibili.

Al piano terreno saranno presenti tre strutture a pergola in alluminio pre-verniciato colore bianco, con copertura in vetro stratificato trasparente, ad uso svago e relax. Gli elementi strutturali verranno fissati ai corpi di fabbrica principali, al suolo e al muro di confine.

Sistema di smaltimento delle acque e approvvigionamento idrico

I fabbricati saranno collegati alla rete dell'acquedotto pubblico e nei locali interrati dedicati verranno installati idonei addolcitori; I fabbricati saranno altresì collegati all'esistente rete fognaria e gli scarichi delle acque reflue bianche e nere verranno differenziati in condotti dedicati.

Sistemazione dell'area esterna

E' stata posta, per quanto possibile, la necessaria attenzione anche nella progettazione dell'area esterna e dell'inserimento dei fabbricati: i volumi fuori terra si configurano lungo gli assi est-ovest per il blocco "A" prospiciente C.so Trento e nord-sud per il blocco "B", riprendendo l'originaria configurazione delle preesistenze e, pertanto, senza sconvolgere la gerarchia pieni-vuoti già sedimentata anche nell'immaginario comune della cittadinanza. Rispetto al fronte su C.so Trento sono state seguite con ampie marginalità le prescrizioni delle N.T.A. Art. 47, Comparto 6BIS del P.R.G.C. vigente riferite alle altezze massime e distanze minime.

Tutta l'area a livello terreno sarà sistemata a verde di pertinenza privata delle relative unità immobiliari pertinenziali, eccezione fatta per le porzioni coperte dalle strutture pergolate. Sia il marciapiede a perimetro degli edifici che il vialetto pedonale di accesso ai fabbricati saranno pavimentati con materiale in gres porcellanato antigelivo. Il percorso pedonale sarà delimitato da muretti con soprastante recinzione mascherata dal verde (siepi).

I confini di proprietà saranno delimitati a nord e a est da un muro di cinta esistente che verrà intonacato, senza modificare la ormai consolidata configurazione morfologica attuale, mentre il limite di proprietà sui fronti ovest - C.so Trento – e sud sarà definito da un muretto con soprastante recinzione metallica con verniciatura ferro-micacea di h non superiore a m 2,00; la stessa successivamente sarà mascherata dal verde (siepi).

Sistemi impiantistici e pannelli solari fotovoltaici

. Riscaldamento e ACS

Gli edifici saranno collegati al sistema di teleriscaldamento cittadino per il soddisfacimento del fabbisogno di riscaldamento e ACS. Le sottostazioni verranno sistemate nei locali tecnici dedicati al piano interrato per ogni singolo edificio; il sistema di emissione sarà a pannelli radianti a pavimento, mentre i sistemi di regolazione impiegati saranno di ultima generazione compatibili con la logica del Building automation system.

.VMC - Ventilazione meccanica controllata

In ciascuna unità abitativa è prevista l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata per garantire un ricambio orario d'aria minimo di 0,3 Vol/h.

Le apparecchiature troveranno spazio nei relativi locali tecnici a ciascun piano di ogni singolo edificio.

. Raffrescamento

In ciascuna unità abitativa è prevista l'installazione di un impianto di raffrescamento in pompa di calore di tipo idronico collegato all'impianto radiante a pavimento/aria-aria con split. Anche tali apparecchiature troveranno spazio nei relativi locali tecnici a ciascun piano di ogni singolo edificio.

. Pannelli solari e fotovoltaici

Non è prevista l'installazione di pannelli solari termici in quanto il fabbisogno di ACS da fonte rinnovabile viene assolto dal teleriscaldamento.

Sulle falde con esposizione sud al momento è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici nella misura minima di 6.8 kWp ($340/50 = 6.8$) per il blocco "A" e di 6.8 kWp ($340/50 = 6.8$) per il blocco "B", calcolata con la formula $P=S/K$ secondo la normativa vigente.

La committenza si riserva la possibilità di ampliare la dotazione di pannelli fotovoltaici.

La SUL in progetto (1.040,00 mq) risulta in linea con quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Nella tabella che segue sono riportati i valori in dettaglio e con riferimento alle tavole di progetto.

PROGETO - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI							
			DETRAZIONI				
		SUL LORDA (mq)	SCALA, LOC. TECN.	RISP. ENERG.	SUL (mq)	H (m)	VOLUME (mc)
BLOCCO "A"	PIANO TERRA	238,71	27,50	9,60	201,61	3,20	645,15
	PIANO PRIMO	238,71	29,20	9,60	199,91	3,20	639,71
	PIANO SRCONDO	162,3	16,70	7,80	137,8	3,00	413,40
	TOTALE "A"	639,72	73,4	27	539,32	9,4	1698,26
BLOCCO "B"	PIANO TERRA	227,8	27,50	9,30	191,00	3,20	611,20
	PIANO PRIMO	227,8	29,80	9,30	188,70	3,20	603,84
	PIANO SRCONDO	148,16	19,90	6,90	121,36	3,00	364,08
	TOTALE "B"	603,76	77,2	25,5	501,06	9,4	1579,12
"A" + "B"	TOTALE GENERALE	1243,48	150,60	52,50	1040,38		3277,38



Rendering vista dal viale di corso Trento



Rendering vista da corso Trento



Rendering vista da corso Trento



Rendering vista interna

OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Si confermano gli allacciamenti esistenti ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas, Telecom in quanto ritenuti adeguati alle nuove unità in costruzione.

Fossano, li _____

Il Progettista