



CITTA' DI FOSSANO

Il Sindaco:
Dott. Francesco BALOCCO

Il Segretario Generale:
Laura FENOGLIO

Il responsabile
del procedimento:
arch. Alessandro MOLA

Progetto:



Avventura Urbana s.r.l.
Via Baretto, 9
10125 Torino

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'AMBITO
SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE
"EX FORO BOARIO".**

(ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PRG)

Progetto Preliminare D.C.C. n. del / /

Progetto Definitivo D.C.C. n. del / /

versione	data	oggetto
01	novembre 2009	Progetto Preliminare
TITOLO TAVOLA:		NUMERO TAVOLA:
PROGETTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		10
IDENTIFICAZIONE FILE:		scala

INDICE

Art. 1 – Natura giuridica del Piano	2
Art. 2 – Elaborati del Piano Particolareggiato	2
Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano	3
3.1 Superficie Territoriale	3
3.2 Riepilogo delle quantità edificatorie massime consentite dal PRGC..	3
3.3 Compatibilità con la vigente normativa sul commercio.....	4
3.4 Aree per servizi pubblici	5
3.5 Superficie fondiaria e aree per viabilità pubblica.....	8
Art. 4 – Lotti di Intervento e regole operative	8
4.1 Lotti e modalità attuative	8
4.2 Flessibilità progettuali.....	11
Art. 5 – Regole edilizie ed urbanistiche	11
Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni.....	12
Art. 7 – Rapporti convenzionali.....	13
Art. 8 – Applicazione della normativa ambientale.	15
Art. 9 – Sostenibilità ambientale degli interventi in progetto	15
Art. 9.1- Prestazioni ambientali minime	15
Art. 9.2 Coperture verdi	16
Art. 9.3 Recupero acque meteoriche	16
Art. 9.4 Fotovoltaico.....	16

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Natura giuridica del Piano

Il Comune di Fossano, dando attuazione del PRGC vigente, predispone un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro dell' "ambito speciale di riqualificazione urbana" denominato "Foro Boario" di cui all'art. 50 delle norme tecniche di attuazione del PRGC.

Art. 2 – Elaborati del Piano Particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati, in conformità a quanto richiesto dagli art. 38 e 39 della L.U.R. 56/77 e s.m. e i.:

1. Relazione Illustrativa;
2. Evoluzione strumenti urbanistici;
- 3.1. Stato di fatto, Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto e profili;
- 3.2. Stato di fatto, Rilievo ed usi dell'esistente;
- 4.1 Stato di fatto, Planimetria catastale e relativa tabella delle proprietà e dei mappali interessati;
- 4.2 Il progetto di PPE su base catastale;
- 5.1. Progetto, Azzonamento Urbanistico, livello terreno;
- 5.2. Progetto, Azzonamento Urbanistico, livelli interrati;
6. Progetto, Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie;
7. Progetto, Planivolumetrico;
8. Profili e sezioni indicativi;
9. Progetto delle OO.UU.;
- 9.1. Relazione illustrativa delle OO.UU.;
- 9.2. Sistemazioni superficiali delle aree pubbliche e di uso pubblico;
- 9.2 Reti esistenti e in progetto, rete fognatura bianca e nera
- 9.3 Reti esistenti ed in progetto, rete acquedotto e gas;
10. Norme Tecniche di Attuazione;
11. Relazione Finanziaria.
- Relazione geologica.

Gli elaborati di carattere urbanistico seguenti sono da intendersi prescrittivi secondo le modalità che saranno meglio specificate al successivo art 6:

- 5.1. Progetto, Azzonamento Urbanistico, livello terreno;
- 5.2. Progetto, Azzonamento Urbanistico, livelli interrati;
6. Progetto, Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie.

I rimanenti elaborati, di tipo indicativo, evidenziano la possibile sistemazione dell'ambito nel rispetto dei parametri prescrittivi del presente PPE.

Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano

3.1 Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale oggetto del presente PPE è costituita dalle seguenti quantità determinate a seguito di rilievo strumentale appositamente predisposto. A tali superfici sarà applicato l'indice territoriale massimo stabilito dal PRGC vigente in 0,4 mq/mq.

La misurazione strumentale dell'area ha determinato la sua consistenza in 69.531 mq. con riferimento alla Tav. 3.1.

L'analisi dei dati catastali indica il coinvolgimento delle seguenti proprietà comprese nell'ambito "Foro Boario" con le seguenti consistenze catastali:

- | | |
|---|-----------|
| - Aree in proprietà della Città di Fossano = | 66.883 mq |
| - Aree in proprietà di Alpi Acque SpA = | 1.228 mq |
| - Aree in proprietà di altri soggetti privati = | 1.420 mq |

Le stesse superfici verranno catastalmente rideterminate in sede di frazionamento (da allegare alla Convenzione urbanistica) per individuare le aree fondiari, le aree private da assoggettare all'uso pubblico e le aree per viabilità e servizi pubblici.

3.2 Riepilogo delle quantità edificatorie massime consentite dal PRGC

In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 50 delle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente la quantità edificatoria complessiva massima stabilita per il Piano particolareggiato è di:

69.531 mq (superficie territoriale) x 0,4 mq/mq =	27.812 mq (SUL)
---	------------------------

La capacità edificatoria complessiva è articolata nelle seguenti funzioni compatibili con le prescrizioni della scheda di Piano:

Residenza – 30% della SUL complessiva:	8.200 mq
--	----------

Commercio al dettaglio:	6.600 mq
Attività commerciali di interesse comune:	1.000 mq
Attività direzionali:	5.400 mq
Attività direzionali di interesse comune:	4.512 mq
Artigianato di servizio:	600 mq
Attività ricettive:	1.500 mq

La funzione residenziale si articola in residenze private e in edilizia residenziale sociale (ERS): a quest'ultima è assegnata una quantità edificatoria pari a 2.800 mq in accordo con le richieste di finanziamento promosse dal Comune di Fossano in risposta al “ *Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012. Secondo biennio di intervento.*” predisposto dalla Regione Piemonte.

La localizzazione delle funzioni previste per gli edifici privati e pubblici è individuata nella Tavola n° 6 “Regole urbanistiche ed edilizie” del presente P.P.E.

3.3 Compatibilità con la vigente normativa sul commercio

Con D.C.R. n° 59-10831 del 24 marzo 2006 (pubblicata sul BUR n° 13 del 30 marzo 2006) sono state approvate le modifiche e le integrazioni dell'allegato A alla delibera del Consiglio Regionale n° 563-13414 del 29 ottobre 1999 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114), come modificato dall'allegato A alla D.C.R. n° 347-42514 del 23 dicembre 2003.

In base alla sopracitata D.C.R., la Città di Fossano si è dotata di propri Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.

L'ambito ex Foro Boario è riconosciuto dai “criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita” quale Localizzazione commerciale “L1/1 – ex Foro Boario” e come tale recepito dal PRGC vigente.

Dando attuazione alle disposizioni vigenti del Comune di Fossano il PPE individua in tavola 5.1 – “Azionamento urbanistico, livello terreno”, individuazione dei lotti di intervento”, la delimitazione della localizzazione L1, garantendo il rispetto del limite dimensionale massimo di 25.000 mq di superficie territoriale stabilito per tali localizzazioni dall'art. 14 della DCR 59-2006 vigente.

All'interno della localizzazione “L1” potranno essere insediate le tipologie merceologiche previste dalla tabella di cui all'art. 17 della DGR 59-2006 vigente al momento della richiesta di autorizzazione commerciale tenuto conto di quanto disposto al successivo art. 8.

3.4 Aree per servizi pubblici

Per il conteggio del valore minimo delle aree per servizi pubblici si è disposta l'applicazione dei parametri indicati dal Piano Regolatore e in particolare:

Residenza:	1 posto auto pubblico (25 mq) ogni 50 mq di SUL
Commercio al dettaglio:	quantità derivanti dall'allegato A alla DGR 59-2006 30% della SUL per aree verdi
Attività commerciali di interesse comune:	0,5 mq ogni mq di SUL
Attività direzionali:	0,5 mq ogni mq di SUL
Attività direzionali di interesse comune:	0,5 mq ogni mq di SUL 1 mq ogni mq di SUL per sale conferenze e congressi
Artigianato di servizio:	0,1 mq ogni mq di SUL
Attività ricettive:	0,5 mq ogni mq di SUL

Ai fini del corretto dimensionamento dell'ambito commerciale si fa espresso riferimento all'applicazione delle disposizioni previste all'art. 25 della DGR 59/06 e/o comunque alle disposizioni vigenti al momento della richiesta delle autorizzazioni commerciali. I parcheggi richiesti dalle disposizioni regionali di settore potranno essere reperiti in interrato nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche previste dal PPE.

Aree per servizi pubblici dovuti:

Residenza:	164 posti auto per 4.100 mq
Commercio al dettaglio ¹ :	1.266 mq a parcheggio per il lotto CO-01 750 mq a verde per il lotto CO-01
	5.760 mq a parcheggio per il lotto CO-02 parcheggio 1.050 a verde per il lotto CO-02
Attività commerciali di interesse comune (parcheggio):	500 mq
Attività direzionali (parcheggio):	2.700 mq
Attività direzionali di interesse comune (parcheggio):	2.512 mq
Artigianato di servizio (parcheggio):	60 mq

¹ La valutazione è stata fatta ipotizzando l'insediamento di due medie strutture di vendita, una M-SAM4 e una M-SE3 per rispettivamente 2.500 mq e 1.600mq di superficie di vendita in applicazione della tabella di cui all'art. 25 della DGR regionale

Attività ricettive² (parcheggio): 900 mq

Totale aree per servizi pubblici dovuti: 19.598 mq

Di cui per parcheggi: 17.798 mq

Le quantità sottoelencate si riferiscono agli spazi effettivamente individuati dal progetto di PPE ed individuate planimetricamente nell'elaborato: Tavola 05.1: – “Progetto: azionamento urbanistico, individuazione dei lotti di intervento”.

Il progetto di PPE individua quota parte dei servizi pubblici all'interno dei lotti di intervento, ad eccezione per i lotti commerciali nei quali viene individuata la totalità dei servizi dovuti a parcheggio. Il progetto di PPE individua quindi le aree corrispondenti ai servizi pubblici secondo la seguente ripartizione suddivisa in parte per lotto di intervento:

RE-01

- P-RE01: 622 mq

RE-02

- P-RE02/1: 310 mq

- P-RE02/2: 696 mq

RI-01

- P-RI01: 900 mq

- SP-02 area piazza attività ricettiva: 492 mq

CO-01

- SP-C01: 1.650 mq

- V/SP-C01: 1.168 mq

CO-02

- PP-01 (in interrato, livello -1 per attività commerciali): 3.500 mq

- PP-01 in superficie (di cui circa **800 mq** a parcheggio) 4.400 mq

- da reperire in interrato all'interno del lotto: 2.260 mq

- V/SP-C02: 1.283 mq

TE-01

- piazza antistante: 480 mq

TE-02

- piazza antistante: 480 mq

AIC-01

- P-AiC01: 1.260 mq

AIC-02

- da reperire in interrato: 1.000 mq

AIC-03

² La valutazione è stata fatta ipotizzando una struttura per 35 camere.

- P-AiC03:	456 mq
- da reperire in interrato:	1.000 mq
- aree piazza copertura centro fieristico:	3.809 mq

Servizi non compresi in lotti di intervento:

- SP-01 aree piazza antistante AiC-01 e tettoia:	3.400 mq
--	----------

Aree a parcheggio pubblico a raso

- PP-02:	1.087 mq
- PP-03:	950 mq
- PP-04:	1362 mq
- PP-05:	136 mq
- PP-06:	229 mq
- aree verdi pubbliche (V)	
- V-01:	471 mq
- V-02:	853 mq
- V-03:	143 mq
- V-04:	397 mq
- V-05:	1.085 mq

Totale aree per servizi pubblici in progetto	36.089 mq
---	------------------

Di cui per parcheggi:	18.218 mq
-----------------------	-----------

Le aree a standard complessive sono quindi superiori rispetto a quelle richieste dal PRGC. Lo spazio pubblico a piazza PP-01 con finiture superficiali omogenee alle restanti parti costituenti il sistema delle aree pedonali dovrà essere anche essere utilizzabile come parcheggio a raso.

Le aree individuate con sigla I-01, AIC-01, AIC-02, AIC-03 concorrono inoltre (oltre alle aree verdi (V)) al rispetto delle quantità previste alla lettera E) della scheda contenuta all'art. 50 delle norme tecniche di attuazione del PRGC secondo la seguente ripartizione:

Attrezzature istruzione prescolare e scolare:	2.040 mq;
---	-----------

Attrezzature di interesse collettivo (SUL):	5.546 mq.
---	-----------

Le attrezzature di interesse collettivo sono computate quale dotazione di standard standard ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Una differente distribuzione delle aree per servizi pubblici dovuta a lievi differenze tra spazi ceduti e spazi assoggettati all'uso pubblico, anche rispetto a marginali modifiche delle aree fondiarie, non costituisce variante al presente PPE semprechè sia garantita la quantità minima complessiva di aree per servizi pubblici che deriva dall'applicazione del metodo di calcolo riferito al mix funzionale finale di progetto.

In sede di progetto di dettaglio può essere definito in modo più preciso il limite tra aree private e spazi assoggettati all'uso pubblico senza che ciò costituisca variante al presente PPE.

3.5 Superficie fondiaria e aree per viabilità pubblica

La Tav. 5.1 indica per ogni lotto di intervento le superfici fondiarie e le eventuali aree da assoggettare ad uso pubblico; le superfici fondiarie (contenenti le aree di concentrazione dell'edificato), complessivamente di 21.458 mq, sono suddivise in 10 lotti di intervento: ERS-01, RE-01, RE-02; RE-03, RE-04, RI-01, CO-01, CO-02; TE-01; TE-02.

Per ogni edificio di nuova costruzione deve essere comunque garantito il quantitativo minimo di parcheggi privati dovuto ai sensi dalla Legge 122/89 (Tognoli) e dovuto ai sensi dell'art.103 delle norme tecniche di attuazione del PRGC. Tale quantità va reperita a raso o in interrato sul lotto di appartenenza con i criteri stabiliti dal regolamento edilizio della Città di Fossano.

Le aree fondiarie di pertinenza di edifici esistenti posti esternamente al perimetro di PPE, individuate con apposita simbologia in tav. 5.1, sono da mantenersi nelle condizioni d'uso attuali prevalentemente a verde privato. Tali aree collocate esternamente ai lotti di intervento contribuiscono alla capacità edificatoria complessiva ma non possono essere destinate alla edificazione della SUL espressa che, per un suo utilizzo, dovrà essere trasferita nei lotti di intervento.

Il tracciato delle viabilità è vincolante, fatte salve le piccole variazioni di sezione conseguenti alla progettazione di dettaglio. Si ammette una flessibilità progettuale più ampia per le strade comprese all'interno dei lotti commerciali CO, purchè tali variazioni non riducano le superfici attribuite dal PP ad aree per servizi pubblici.

Le rotonde veicolari previste su via Bisalta e su via Salmur dovranno essere attuate contestualmente alla attuazione dei lotti commerciali CO, su aree rese disponibili dal Comune, se risulterà necessario attivare un procedimento espropriativo.

Art. 4 – Lotti di Intervento e regole operative

4.1 Lotti e modalità attuative

Il PPE delimita 14 lotti di intervento contrassegnati con un bordo tratteggiato nella Tavola 05.1: – “Progetto: azionamento urbanistico, individuazione dei lotti di intervento.

Tale delimitazione attribuisce ad ogni ambito parte della quantità di aree per standard generate dall'ambito stesso di cui si dispone la diretta realizzazione da parte dei soggetti proponenti i permessi di costruire. Il PPE è attuato attraverso la realizzazione degli ambiti di Intervento, la cui numerazione è riferita alla autonomia funzionale degli stessi e quindi non dipendente da successioni temporali.

In sede di attuazione di ogni singolo lotto di intervento andrà predisposta apposita Convenzione con la Città di Fossano atta a stabilire puntuali contenuti nel rispetto dei criteri generali previsti al successivo Art. 7.

Ciascun ambito di intervento si attua con *permesso di costruire* singolo esteso o all'intero ambito o anche ad una sua parte; solamente in questa seconda eventualità, prima del rilascio del primo permesso di costruire dovrà essere redatto un progetto

unitario e di massima esteso all'intero ambito che definisca gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione (n° di piani, fili edilizi, mix funzionali, ecc.), coerentemente alle altre indicazioni prescrittive individuate nel presente PPE.

Il progetto unitario sarà costituito da planimetria in scala 1:200 estesa a tutti i volumi da realizzare nel singolo ambito da allegare agli elaborati costituenti il Permesso di Costruire ed alla sistemazione degli spazi liberi privati e pubblici del singolo ambito.

L'individuazione degli ambiti di intervento è prescrittiva solo ai fini dell'unitarietà della progettazione edilizia di cui sopra, tale progetto unitario dovrà tenere conto delle specificazioni espresse dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

All'interno degli ambiti di Intervento individuati in tavola 5.1 sono previste le seguenti SUL e destinazioni d'uso:

Lotto ERS

<i>SUL Residenza ERS(*):</i>	2.800 mq
<i>Altezza massima in metri:</i>	12,5 mq
<i>Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E.</i>	4 p.f.t.

(*) Edilizia Residenziale Sociale.

Lotto RE-01

<i>SUL Residenza:</i>	1.400 mq
<i>Altezza massima in metri:</i>	12,5 mq
<i>Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E.</i>	4 p.f.t.

Lotto RE-02

<i>SUL Residenza:</i>	2.000 mq
<i>Altezza massima in metri:</i>	12,5 mq
<i>Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E.</i>	4 p.f.t.

Lotto RE-03

<i>SUL Residenza:</i>	1.000 mq
<i>SUL artigianato di servizio al piano terra:</i>	300 mq
<i>Altezza massima in metri:</i>	12,5 mq
<i>Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E.</i>	4 p.f.t.

Lotto RE-04

<i>SUL Residenza:</i>	1.000 mq
<i>SUL artigianato di servizio al piano terra:</i>	300 mq
<i>Altezza massima in metri:</i>	12,5 mq
<i>Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E.</i>	4 p.f.t.

Lotto RI-01

<i>SUL Ricettivo:</i>	1.500 mq
<i>Altezza massima in metri:</i>	12,5 mq

Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E. **4 p.f.t.**

Lotto CO-01

SUL Commercio: **2.500 mq**
Altezza massima in metri: **9 mq**
Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E. **2 p.f.t.**

Lotto CO-02

SUL Commercio: **3.500 mq**
Altezza massima in metri: **8 mq**
Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E. **1 p.f.t.**

Lotto TE-01

SUL Terziario: **3.000 mq**
Altezza massima in metri: **16 mq**
Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E. **5 p.f.t.**

Lotto TE-02

SUL Terziario: **2.400 mq**
SUL commercio al dettaglio piano terra: **600 mq**
Altezza massima in metri: **16 mq**
Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E. **5 p.f.t.**

Lotto AiC-01

SUL attività "farmer market": **1.000 mq**

Lotto AiC-02

SUL attività "sala contrattazione": **2.000 mq**

Lotto AiC-03

SUL attività "centro fieristico": **2.000 mq**
SUL attività sala congressi: **512 mq.**

In tavola 6 di PPE sono individuati gli edifici per cui si prevede il mantenimento:

- edificio esistente sul lotto "I" – scuola, su tali quantità mantenute si intendono possibili interventi di ristrutturazione edilizia, eventuali interventi di ampliamento, sostituzione edilizia;
- tettoia esistente antistante nuovo intervento "farmer market", su tali quantità mantenute si intendono possibili interventi di risanamento conservativo fino alla ristrutturazione edilizia,.

4.2 Flessibilità progettuali

Nell'ambito dell'attuazione del PPE è ammesso variare la capacità insediativa prevista per ogni singolo lotto di intervento nella misura massima del 15%. E' altresì ammesso nella medesima quota trasferire destinazioni d'uso tra differenti lotti.

Qualora si intenda utilizzare tali flessibilità è reso obbligatorio predisporre il progetto unitario di cui al precedente art. 4.1 ai lotti interessati, affinché sia verificabile l'invarianza delle capacità edificatorie complessive e della SUL massima alla funzione residenziale.

Limitatamente ai lotti commerciali CO si ammette una flessibilità superiore, consentendo una variazione massima del 25% della SUL edificabile purchè sia realizzato un progetto unitario esteso alle due aree CO ed alle aree a servizio comprese entro il perimetro della localizzazione L2. L'obbligatorietà di formare il parcheggio pubblico interrato PP-01 è condizionata dalla eventuale necessità di soddisfare lo standard a parcheggi pubblici al di fuori dei lotti CO-02.

Art. 5 – Regole edilizie ed urbanistiche

Le tavole prescrittive n.ri 5.1 e 06 indicano le regole edilizie e urbanistiche da rispettare in sede di Permesso di costruire.

A- *Le Tavole n° 5.1e 5.2 del Progetto individua:*

- la perimetrazione dei lotti di intervento con il relativo numero, per i quali valgono le regole elencate agli articoli precedenti;
- la localizzazione delle aree minime che devono essere cedute per servizi pubblici all'interno del perimetro degli ambiti di PRG;
- la localizzazione delle aree private che devono essere assoggettate all'uso pubblico e che rientrano nel conteggio dei servizi pubblici;
- la localizzazione delle aree fondiarie su cui sono realizzati gli interventi privati, suddivise nei lotti di intervento;
- le aree fondiarie di pertinenza di edifici esistenti posti all'esterno del perimetro di PPE.

B- *La Tavola n° 06 del Progetto individua:*

- Le aree di massimo ingombro dell'edificato fuori terra, ossia gli spazi su cui vengono realizzati gli interventi privati e pubblici di sostituzione, ristrutturazione e ampliamento e nuovo impianto relativamente alle aree già occupate dalle piastre già edificate.
E' altresì sempre possibile prevedere degli stacchi tra gli edifici (o tra parti di edifici) all'interno dei corpi di fabbrica e tali stacchi possono estendersi fino al piano terra.
- Le aree da destinare all'edificazione privata non edificabili fuori terra.
Su tali aree (così come sulle aree per servizi pubblici o private assoggettate all'uso pubblico) sono sempre ammessi aggetti relativi a balconi, bow-windows, sporti, ecc.

In tali aree è altresì ammessa la realizzazione dei parcheggi interrati, nonché delle relative rampe di accesso, delle uscite di sicurezza, degli impianti tecnici, delle griglie di ventilazione, dei locali per il deposito dei rifiuti, ecc.

E' consentita in tali aree anche la costruzione di elementi di arredo quali portici, pensiline, gazebo, coperture metalliche ecc.

- Le aree private assoggettate all'uso pubblico in superficie per la realizzazione di parcheggi o piazze.
- Con il numero contenuto all'interno di un quadrato, l'altezza degli edifici, definita dal numero massimo di piani fuori terra (livelli), compresi eventuali piani pilotis, per gli edifici di nuova costruzione.
- Con la lettera contenuta all'interno di un quadrato, la destinazione d'uso consentita per gli edifici esistenti ed in progetto.
- Gli assi rettori della composizione urbanistica.
- Il vincolo di allineamento dei fronti edificati, rappresenta il filo sul quale l'edificio di nuovo impianto o gli eventuali ampliamenti devono appoggiarsi per almeno l' 80% dello sviluppo del fronte indicato.
- Il vincolo di parallelismo dei fronti edificati rispetto agli assi rettori, individua la direzione, parallela all'asse rettore di riferimento, che deve guidare il posizionamento dei fronti degli edifici. Tale limite può muoversi parallelamente a se stesso sempre nel rispetto delle aree di concentrazione dell'edificato e degli ulteriori vincoli della composizione urbanistica; rispetto a tale vincolo, sono sempre consentiti arretramenti e sporgenze dei corpi di fabbrica per un tratto non superiore al 30% dello sviluppo lineare dei fronti stessi; sono altresì sempre consentiti scostamenti dovuti alla presenza di elementi architettonici quali logge, balconi, bow-windows, sporti, lesene e altri ad essi assimilabili. Sono inoltre ammessi, oltre tale limite, portici e pensiline.
- Il vincolo di simmetria dei fronti edificati rispetto agli assi rettori, individua i fronti che, nel rispetto delle prescrizioni di cui al trattino precedente, devono tra di loro mantenere una posizione simmetrica rispetto all'asse rettore indicato con il simbolo della quota.
- Il vincolo di realizzazione di passaggio pubblico pedonale asservito all'uso pubblico su area fondiaria.
- L'obbligo di realizzazione di "tetti verdi" e barriere acustiche nelle modalità precisate al successivo articolo 6.

Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni

Per quanto riguarda i parcheggi privati relativi anche al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli) ed alla normativa commerciale, essi sono sempre consentiti ai piani interrati sia nelle aree fondiarie che al di sotto delle aree per viabilità e servizi pubblici.

Le aree a standard dismesse o assoggettate ad uso pubblico ammettono l'accesso veicolare ai lotti fondiari; è inoltre sempre ammessa la realizzazione di strutture tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

L'ipotesi progettuale delle aree pubbliche e delle viabilità potrà subire variazioni dovute all'approfondimento della progettazione definitiva ed esecutiva delle stesse senza costituire variante al presente PPE modificando le stime dei costi relativi.

Il progetto della sistemazione superficiale degli spazi pubblici e degli edifici pubblici dovrà integrarsi con un idoneo studio per agevolare l'utilizzo degli spazi aperti e chiusi alle persone diversamente abili. A tale riguardo devono essere privilegiate pavimentazioni con un limitato livello di asperità e definiti percorsi guida per il superamento di ostacoli fisici mediante l'utilizzo di "mappe tattili" e del "sistema loges".

Tutte le aree a cortile in proprietà privata di pertinenza degli edifici di nuovo impianto previsti dal progetto, non sovrastanti eventuali locali interrati, dovranno essere realizzati in pavimentazione autobloccante permeabile.

I lotti fondiari residenziali dovranno prevedere al loro interno una superficie di verde pari ad almeno il 30% della superficie libera da fabbricati in elevazione del lotto stesso. Al fine della verifica, in un limite del 50% massimo, possono essere considerate le quote di verde realizzate su soletta di copertura dei locali interrati aventi riempimento di terreno vegetale e drenaggio di altezza pari ad almeno 50 cm.

Il limite tra aree fondiari edificabili e aree fondiari non edificabili in superficie potrà avere leggere variazioni dovute a problematiche strutturali o compositive senza costituire variante al presente PPE.

Per tutto ciò non contemplato dalle presenti NTA si rimanda a quanto contenuto nelle NUA di piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio della Città di Fossano.

Art. 7 – Rapporti convenzionali

Il P.P.E. si attua nel rispetto degli artt. 38, 39 e 45 della L.R. 56/77 e l'obiettivo ad esso assegnato è la completa e coordinata attuazione delle opere strutturali ed infrastrutturali previste dagli elaborati di progetto.

L'attuazione avverrà sulla base di una regia sulla progettazione e sulla gestione delle differenti fasi attuative direttamente riconducibile alle volontà espresse dal Comune di Fossano, il quale si potrà avvalere di tutti i possibili strumenti applicabili al presente P.P.

In ogni caso, alla realizzazione dell'intervento nel suo complesso concorreranno risorse finanziarie pubbliche e private. Di conseguenza l'attuazione del P.P. sarà regolata da una o più "Convenzioni" tra il Comune e la parte privata (o le parti private) al fine della sottoscrizione dei reciproci impegni necessari alla corretta attuazione dello stesso. Le Convenzioni dovranno essere sottoscritte contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire all'interno di ogni singolo lotto di intervento.

Tutto ciò premesso nell'ambito della disposizioni di cui ai successivi articoli le convenzioni, anche ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, da stipulare con gli operatori privati nel caso di un loro coinvolgimento dovranno assicurare:

1. formale accettazione dei contenuti progettuali (strutturali ed infrastrutturali) previsti dal P.P. e degli oneri economici conseguenti;

2. redazione del progetto definitivo ed esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dal P.P per la condivisione dei necessari sviluppi progettuali nei differenti lotti di rispettivo interesse;
3. le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito qualora l'Amministrazione Pubblica lo ritenga necessario;
4. le modalità per lo scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti;
5. la definizione di un cronoprogramma per:
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
 - l'edificazione dei lotti fondiari;
4. l'assoggettamento di tutte le aree a servizi pubblici e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da reperire all'interno delle aree fondiari.

Con riferimento alla Tav. 5.1 "Progetto – azzonamento urbanistico, individuazione dei lotti di intervento", nell'ambito di una programmazione coordinata degli interventi strutturali ammessi dal P.P. "Foro Boario" il Comune di Fossano intende assegnare priorità attuativa ai seguenti interventi, anche a mezzo di intervento proprio:

- lotto ERS-01, edilizia residenziale sociale;
- lotto AIC-01, "farmer market" e parcheggi pubblici connessi;
- lotto AIC-02, "sala contrattazione" e relativi servizi.

Nell'ambito degli interventi il cui sviluppo sarà demandato ad operatori privati, è riconosciuta la centralità dell'attuazione dei comparti commerciali CO-01 e CO-02, per la realizzazione complessiva della trasformazione urbanistica indicata dal PRGC. A tali interventi infatti è demandato il compito di attuare le principali opere di viabilità pubblica previsti dal P.P., tutte comprese nella perimetrazione della localizzazione commerciale L1 "Foro Boario"; analogamente alla viabilità principale anche la realizzazione dei parcheggi pubblici interrati ed in superficie previsti in corrispondenza del lotto PP-01 è demandato agli interventi commerciali di CO-01 e CO-02.

L'attuazione del PPE. ha validità ordinaria di 10 anni, con decorrenza dalla data di approvazione del PPE e l'attuazione dei lotti e delle OO.UU di rispettiva competenza dovrà rispettare i tempi che saranno indicati dalle rispettive Convenzioni Quadro" se inferiori a quelli ordinari.

I tempi massimi e le modalità per la realizzazione delle opere pubbliche sono stabiliti con la stipula delle Convenzioni. Tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, comprese quelle eseguite a scomputo degli oneri d'urbanizzazione nelle modalità previste dalle Convenzioni, potranno essere progettate a cura dei soggetti attuatori secondo le modalità stabilite dalla normativa di settore.

Art. 8 – Applicazione della normativa ambientale.

La previsione di attività che pur compatibili con le disposizioni normative del PRGC e di quelle urbanistiche disposte dal PPE risultino difformi dalle previsioni di simulazione attuativa contenute nel presente PP., qualora ricadenti tra quelle elencate agli allegati della L.R. 40/98 rendono necessaria una variante al PPE e l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del medesimo Piano Particolareggiato.

Art. 9 – Sostenibilità ambientale degli interventi in progetto

Il progetto degli edifici dovrà essere improntato ad un elevato standard di sostenibilità ambientale. Particolare attenzione dovrà essere posta a:

- contenimento dei consumi energetici;
- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- massimizzazione dell'illuminazione e della ventilazione naturale;
- produzione di energia tramite fonti rinnovabili;
- minimizzazione dell'impatto paesaggistico;
- compatibilità ambientale dei materiali e dei prodotti;
- riduzione dei consumi di acqua potabile.

Gli edifici dovranno inoltre rispettare i vincoli e le prescrizioni connesse con la normativa nazionale e regionale in tema di rendimento energetico in edilizia.

Art. 9.1 Prestazioni ambientali minime

Le prestazioni energetico/ambientali minime degli edifici dovranno essere valutate mediante il "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte", redatto dall'Organo Nazionale di Controllo del Protocollo ITACA (iiSBE Italia) e contestualizzato dalla Regione Piemonte.

Gli edifici residenziali dovranno raggiungere i seguenti punteggi minimi:

- | | |
|---|-------------|
| - punteggio complessivo ITACA | 3.00 punti; |
| - punteggio sottocriterio 1.1.1 "Energia primaria per la climatizzazione invernale" | 5.00 punti; |
| - punteggio sottocriterio 1.1.2 "Trasmittanza termica involucro edilizio" | 5.00 punti; |

Gli edifici di destinazione non residenziale dovranno raggiungere livelli di prestazione equivalenti ad un punteggio ITACA pari a:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - edifici destinati ad uffici | 3.00 punti; |
| - hotel | 2.75 punti; |

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - edifici commerciali | 2.50 punti; |
| - edifici pubblici | 2.50 punti. |

Art. 9.2 Coperture verdi

Per contenere l'impatto paesaggistico dell'impianto, tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di copertura piana e con superficie planimetrica maggiore a 1.500 m² dovranno essere dotati di sistemazione a verde della copertura.

Art. 9.3 Recupero acque meteoriche

I fabbricati dovranno essere dotati di sistemi di captazione e raccolta delle acque meteoriche per il soddisfacimento del fabbisogno connesso all'irrigazione delle aree verdi.

Gli edifici a destinazione residenziale e terziaria dovranno essere dotati di impianti dimensionati sul fabbisogno delle aree verdi ricadenti all'interno delle loro rispettive aree fondiarie.

Gli edifici pubblici (sala contrattazione, tettoia nuova e padiglione fieristico) dovranno essere dotati di impianti dimensionati sul fabbisogno delle aree verdi pubbliche adiacenti.

Sono esclusi dall'obbligo di dotarsi di sistemi di recupero delle acque meteoriche i soli fabbricati ad esclusiva destinazione commerciale.

Art. 9.4 Fotovoltaico

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica secondo le quantità previste dalle normative vigenti in materia di impianti solari ed energia da fonti rinnovabili.

Al fine di contenere l'impatto paesaggistico tali impianti dovranno essere localizzati sulle coperture degli edifici a destinazione commerciale ed integrati in un disegno unitario di sistemazione a verde della copertura.