



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. 136 del 24 / 11 / 2009

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

versione	data	oggetto
01	novembre 2009	Progetto Preliminare
02	luglio 2010	Progetto Definitivo
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	9
4.1 Lotti e modalità attuative	9
4.2 Flessibilità progettuali.....	12
Art. 5 – Regole edilizie ed urbanistiche	12
Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni.....	14
Art. 7 – Rapporti convenzionali.....	15
Art. 8 – Applicazione della normativa ambientale.	16
Art. 9 – Sostenibilità ambientale degli interventi in progetto	17
Art. 9.1- Prestazioni ambientali minime	17
Art. 9.2 Coperture piane con superficie maggiore di 1.000 mq.....	18
Art. 9.3 Recupero acque meteoriche.....	18
Art. 9.4 Fotovoltaico.....	18

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;
- 3.3. Stato di fatto, Schede di rilievo degli edifici esistenti;
- 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, 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;
- 9.3 Reti esistenti e in progetto, rete fognatura bianca e nera
- 9.4 Reti esistenti ed in progetto, rete acquedotto e gas;
10. Norme Tecniche di Attuazione;
11. Relazione Finanziaria;
12. Inserimento del P. P. E. in stralcio delle tavole 2C e 2D "Zonizzazione" del Capoluogo comunale del PRGC.

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;
- 10. Norme Tecniche di Attuazione.

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 fondiarie, 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 nell'elaborato n°6 “Regole urbanistiche ed edilizi e” 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 – “Azzonamento 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 oppure 100% della SUL per parcheggi se superiore alla precedente
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 (parcheggio minimo) ¹ :	6.600 mq
Attività commerciali di interesse comune (parcheggio):	500 mq
Attività direzionali (parcheggio):	2.700 mq
Attività direzionali di interesse comune (parcheggio):	2.512 mq

¹ La valutazione è stata effettuata confrontando le quantità di standard dovute dall'applicazione della LR 56/77 e dal Piano Regolatore, con quelle dovute in applicazione della DGR 59 del 24/03/06, ipotizzando l'insediamento di due medie strutture di vendita, una M-SAM4 e una M-SE3 per rispettivamente 2.500 mq e 1.600 mq di superficie di vendita in applicazione della tabella di cui all'art. 25 della DGR regionale.

Artigianato di servizio (parcheggio): 60 mq

Attività ricettive² (parcheggio): 900 mq

Totale aree per servizi pubblici a parcheggio dovuti: 17.372 mq

Le quantità sottoelencate si riferiscono agli spazi effettivamente individuati dal progetto di PPE ed indicate planimetricamente nell'elaborato: Tavola 5.1: – “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:

A. Standard art. 21 L.R. 56/77

AiC-01

- AIC -01 (farmers market)³: 1.406 mq
- P-AiC01: 1.475 mq

AiC-02

- P-AiC02 da reperire in interrato: 1.000⁴ mq
- SP-AiC 02: 2.275 mq

AiC-03

- area campo sportivo/piazza copertura centro fieristico: 3.149 mq
- P-AiC03/1: 761 mq
- P-AiC03/2 da reperire in interrato: 1.256⁵ mq

I-01

- Attrezzature istruzione prescolare e scolare: 1.775 mq

RE-01

- P-RE01: 444 mq

RE-02

- V/SP – RE 02: 1.004 mq
- P – RE 02: 463 mq

RE-03

- aree asservite all'uso pubblico per piazze: 201 mq

ERS-01

- P-ERS01: 399 mq

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

³ L'area è destinata per 300 mq a parcheggio pertinenziale del farmer market

⁴ Tale valore si riferisce esclusivamente alla quota a standard da reperire in interrato. Per soddisfare il bisogno di parcheggi privati richiesti dal Piano, sarà necessario prevedere 600 mq di parcheggio pertinenziale.

⁵ Tale valore si riferisce esclusivamente alla quota a standard da reperire in interrato. Per soddisfare il bisogno di parcheggi privati richiesti dal Piano, sarà necessario prevedere 754 mq di parcheggio pertinenziale.

RI-01

- SP-RI 01: 412 mq
- aree asservite all'uso pubblico per piazze: 212 mq

TE-01

- P-TE01: 1.065 mq

TE-02

- V/SP – TE 02: 1.096 mq
- P-TE02 da reperire in interrato: 1.800⁶ mq
- aree asservite all'uso pubblico per piazze: 954 mq

CO

- P-CO 01: 702 mq
- P-CO 02/1: 1.152 mq
- P-CO 02/2: 246 mq
- P-CO 03 da reperire in interrato (minimo): 3.900⁷ mq
- SP-CO 01: 2.066 mq
- V-CO: 626 mq

Servizi non compresi in lotti di intervento:

- SP-01⁸: 4.631 mq

Aree a parcheggio pubblico a raso

- PP-01 1.300 mq
- PP-02: 682 mq
- PP-03: 604 mq
- PP-04: 170 mq

Aree verdi pubbliche (V)

- V-01: 493 mq
- V-02: 3.148 mq
- V-03: 151 mq
- V-04: 394 mq
- V-05: 1.093 mq

Totale aree per servizi pubblici in progetto (art. 21) 42.505 mq

Di cui per parcheggi: 17.419 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.

6 Tale valore si riferisce esclusivamente alla quota a standard da reperire in interrato. Per soddisfare il bisogno di parcheggi privati richiesti dal Piano, sarà necessario prevedere 870 mq di parcheggio pertinenziale.

7 Tale valore si riferisce esclusivamente alla quota a standard da reperire in interrato nell'ipotesi simulata. Il calcolo dovrà essere determinato in relazione all'effettiva struttura commerciale oggetto di autorizzazione. Per soddisfare il bisogno di parcheggi privati richiesti dalla DGR 59 del 24/03/06, sarà necessario prevedere 2.660 mq di parcheggi pertinenziali.

8 Sull'area SP-01 di complessivi 5.931 mq, all'interno delle aree indicate in cartografia il progetto esecutivo delle OO.UU. dovrà reperire l'area per parcheggio pubblico PP-01 di 1.300 mq.

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 (ST):

Verde pubblico attrezzato:

- V-01	493 mq
- AIC-03 (strutture attrezzate sportive):	3.149 mq
- V-03:	151 mq
- V-04:	394 mq
- V-05:	1.093 mq
- V/SP-RE02	1.004 mq
	6.284 mq

Attrezzature istruzione prescolare e scolare:

- I-01	1.775 mq
- V-02 (area verde afferente la scuola):	3.148 mq
	4.923 mq

Attrezzature di interesse collettivo⁹:

- AIC-01 (farmers market)	2.879 mq
- AIC-02 (sala contrattazioni)	4.165 mq
- SP-01 (area attrezzata, parzialmente coperta, al servizio di attività espositive e mercatali):	4.631 mq
	11.675 mq

Le attrezzature di interesse collettivo sono computate quale dotazione di 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 sempreché 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 27.006 mq, sono suddivise in 10 lotti di intervento: ERS-01, ERS-02, RE-01, RE-02; RE-03, RI-01, CO; TE-01; TE-02. Il lotto CO è a sua volta suddiviso in due sublotti CO-01, CO-02

⁹ Il P.P. prevede strutture da adibire a servizi di interesse collettivo nelle seguenti quantità di SUL:
1.000 mq - AIC-01 (farmers market);
2.000 mq - AIC-02 (sala contrattazioni);
2.512 mq - AIC-03 (centro fieristico e sala congressi).

All'interno di ogni lotto deve essere comunque garantito il quantitativo minimo di parcheggi privati dovuto ai sensi della 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 fondiari 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 del lotto commerciale CO, purché 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 del lotto commerciale 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 13 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 lotto parte della quantità di aree per standard generate dal lotto stesso di cui si dispone la diretta realizzazione da parte dei soggetti proponenti i permessi di costruire. Il PPE è attuato attraverso la realizzazione dei lotti 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 intervento si attua con *permesso di costruire* singolo esteso o all'intero lotto 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 lotto 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. In caso di interventi differiti per il lotto CO il P.P. impone un'attuazione limitata ai soli sublotti indicati sulle tavole di progetto, ferma restando la verifica degli standard e dei lotti funzionali dei parcheggi interrati, nonché la sistemazione superficiale delle aree assoggettate ad uso pubblico.

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

L'individuazione dei lotti 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 dei lotti di Intervento individuati in tavola 5.1 sono previste le seguenti SUL e destinazioni d'uso:

Lotto ERS-01

<i>SUL Residenza ERS(*):</i>	1.800 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 ERS-02

<i>SUL Residenza ERS(*):</i>	1.000 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.

(*) Edilizia Residenziale Sociale.

Lotto RE-01

<i>SUL Residenza:</i>	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.

Lotto RE-02

<i>SUL Residenza:</i>	3.000 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>	1.600 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
<i>Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E.</i>	4 p.f.t.

Lotto CO**Sublotto CO-01**

SUL Commercio: **2.000 mq**

Sublotto CO-02

SUL Commercio: **4.000 mq**

Per entrambi i sublotti:

Altezza massima in metri: **9 mq**

Numero piani massimo f.t. ai sensi del PRG e del R.E. **2 p.f.t**

Lotto TE-01

SUL Terziario: **3.000 mq**

SUL artigianato di servizio al piano terra: **300 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.**

Sulla tavola 6 di PPE sono individuati gli edifici per cui si prevede il mantenimento, ed in particolare:

- 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 su area SP-01: 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 e sublotto 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 al lotto commerciali CO si ammette una flessibilità superiore, consentendo una variazione massima del 25% della SUL edificabile purchè sia realizzato un progetto unitario esteso ai due sublotti indicati ed alle aree a servizio comprese entro il perimetro della localizzazione L1.

Art. 5 – Regole edilizie ed urbanistiche

Le tavole prescrittive n.ri 5.1, 5.2 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 individuano:*

- 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 fondiari su cui sono realizzati gli interventi privati, suddivise nei lotti di intervento;
- le aree fondiari di pertinenza di edifici esistenti posti all'esterno del perimetro di PPE;
- le aree destinate ad arredo urbano in quanto poste ai margini della viabilità esistente ed in progetto: aree pubbliche che per la loro marginalità non vengono conteggiate nelle aree a standard art. 21 L.R. 56/77.
- le aree assoggettate all'uso pubblico costituenti separatore di strutture commerciali ai sensi delle normative regionali di settore;
- le aree assoggettate all'uso pubblico preordinate alla formazione di rampe per l'accesso veicolare ai parcheggi interrati a servizio del lotto commerciale CO.
- l'area PP-01, delimitata da specifico perimetro, può essere funzionalmente utilizzata anche in interrato per la realizzazione di ulteriori quote di parcheggi pubblico.

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 edilizia, ristrutturazione, ampliamento e nuovo impianto.

- 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 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 in metri, e il 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 pedonale pubblico o asservito all'uso pubblico.
- L'obbligo di realizzazione di elementi architettonici e barriere acustiche al fine del mascheramento degli impianti tecnologici in copertura.
- L'individuazione delle coperture dei fabbricati da subordinare progettazione architettonica di dettaglio finalizzata alla riduzione dei consumi energetici: la copertura deve essere occasione progettuale per porre in atto soluzioni come ad esempio tetti verdi o impianti solari e/o fotovoltaici in grado di integrarsi architettonicamente con il fabbricato.
- La posizione degli accessi carrai pubblici e privati: vengono individuate con apposita simbologia le posizioni consigliate per gli accessi carrai. Per il lotto CO la localizzazione degli accessi al parcheggio interrato è vincolante a meno di soluzioni alternative supportate da motivazioni tecniche che dovranno essere accolte dagli uffici comunali competenti.
- Le aree preordinate alla messa dimora di alberature di alto fusto ai sensi dell'art. 11 comma 4 del PRG: tali ambiti devono costituire spazi privilegiati

per la localizzazione degli alberi in sede di progetto pur non escludendo la localizzazione in altre aree del PPE.

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 sia a raso o mediante rampe; 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.

Le aree assoggettate all'uso pubblico per piazza individuate nel lotto CO dovranno essere coperte in tutto o in parte da tettoia costituente elemento caratterizzante della composizione edilizia della struttura commerciale con altezza massima non superiore a metri 11.

La rotonda compresa nel lotto CO adiacente all'area fondiaria del sub-lotto CO-01 potrà essere coperta in parte da tettoia costituente elemento caratterizzante della composizione edilizia fermo restando il rispetto dei vincoli di legge.

La progettazione del percorso pedonale per il collegamento del lotto CO con i lotti residenziali RE01, ERS-02 dovrà prevedere idonea soluzione tecnica, concordata con gli uffici comunali competenti, volta al superamento in sicurezza dell'asse viario in progetto.

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 NUEA 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 quali ad esempio opere di adeguamento viario sulle vie Salmour, Bisalta, Cuneo;
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 fondiarie.

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 ERS-02, edilizia residenziale sociale;
- lotto AIC-01, "farmers 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 del lotto commerciale CO, per la realizzazione complessiva della trasformazione urbanistica indicata dal PRGC. A tali interventi infatti è demandato il compito di attuare le principali opere di urbanizzazione previste dal P.P. comprese nella perimetrazione della localizzazione commerciale L1 "Foro Boario", ed inoltre la realizzazione della rotonda posta in asse alla via Salmour qualora il Comune renda disponibili le aree esterne al P.P. ed alla localizzazione commerciale L1.

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 difforni 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 privati 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 destinati ad edilizia residenziale sociale (ERS) dovranno raggiungere il punteggio complessivo ITACA "punti 2", rendendosi applicabile quanto previsto dal D.D. del 21/05/2009, n. 433 pubblicato sul BUR n. 35 supplemento ordinario n. 1 del 03/09/2009.

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 piane con superficie maggiore di 1.000 mq

Per contenere l'impatto paesaggistico dell'impianto, tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere attentamente progettati anche sulla copertura integrando al meglio nella progettazione architettonica del fabbricato gli impianti fotovoltaici, gli elementi tecnologici eventualmente collocati. Nell'ambito della progettazione della copertura si auspica almeno per una quota parte il ricorso alla formazione di tetti verdi.

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.