



CITTA' DI FOSSANO

Il Sindaco:  
**Dott. Francesco BALOCCO**

Il Segretario Generale:  
**Laura FENOGLIO**

Il responsabile  
del procedimento:  
**arch. Alessandro MOLA**



**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)

**- variante 01 -**

Progetto Preliminare D.C.C. n. 136 del 24 / 11 / 2009

Progetto Definitivo D.C.C. n. 81 del 03 / 08 / 2010

| versione                                                                      | data          | oggetto             |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 02                                                                            | agosto 2010   | Progetto Definitivo |
| 03                                                                            | gennaio 2013  | Progetto Definitivo |
| 04                                                                            | febbraio 2013 | Progetto Definitivo |
| 05                                                                            | giugno 2013   | Progetto Definitivo |
| TITOLO TAVOLA:                                                                |               | NUMERO TAVOLA:      |
| RELAZIONE ILLUSTRATIVA<br>e<br>CONTRODEDUZIONI ALLE<br>OSSERVAZIONI PERVENUTE |               | 1                   |
| IDENTIFICAZIONE FILE:                                                         |               | scala               |

Progetto:

**RS**

## Sommario

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 0 Premessa .....                                                                                                             | 2  |
| 1 Il “Foro” di Fossano: da infrastruttura territoriale a nuova centralità urbana .....                                       | 5  |
| 1.1 Il percorso di partecipazione per l’individuazione delle strategie d’intervento.....                                     | 5  |
| 1.2 La individuazione di un insieme coordinato di risorse per la trasformazione dell’area.....                               | 5  |
| 1.3 Il programma di intervento in sintesi.....                                                                               | 5  |
| 1.4 Il disegno urbano del Piano.....                                                                                         | 6  |
| 1.5 Gli obiettivi ambientali del Piano.....                                                                                  | 7  |
| 1.6 Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC. ....                                                         | 7  |
| 1.7 Applicazione della normativa ambientale .....                                                                            | 15 |
| 2. Il percorso di progettazione partecipata .....                                                                            | 15 |
| 2.1 Incontri ed interviste con le istituzioni locali, i tecnici della filiera agro-alimentare ed abitanti del quartiere..... | 15 |
| 2.2 La consultazione pubblica.....                                                                                           | 15 |
| 2.3 Laboratorio progettuale per il farmer’s Market. ....                                                                     | 15 |
| 2.4 La fase di ascolto degli operatori commerciali. ....                                                                     | 15 |
| 3. Allegato storico .....                                                                                                    | 15 |
| 4. Stato attuale dell’area – Allegato fotografico.....                                                                       | 15 |
| 5. Elaborati di Piano Particolareggiato.....                                                                                 | 16 |

## 0 Premessa

La relazione illustra le modifiche che la presente variante n. 1 apporta all'originario progetto di Piano Particolareggiato, con l'indicazione delle motivazioni e l'esplicazione nel dettaglio delle verifiche degli standard pubblici e dei parametri urbanistici di cui al P.R.G.C. vigente. Essa riprende, in linea di massima, lo schema della relazione originaria, rimandando alla stessa ove non vengano apportate modificazioni ai contenuti e presupposti dei rispettivi argomenti.

La presente variante è stata predisposta principalmente in relazione all'adeguamento del Piano Particolareggiato approvato ai contenuti di cui all'accordo procedimentale ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.i. stipulato in data 08 maggio 2012 tra la ditta "*Commerciale Bisalta*" (quale ditta aggiudicataria, a seguito di procedura di evidenza pubblica, della proprietà del lotto commerciale CO) ed il Comune di Fossano.

La variante quindi, riprendendo integralmente i contenuti del citato accordo, oltre a rispondere ad una serie di richieste formulate dall'Amministrazione comunale, prevede una pluralità di modifiche che, complessivamente, rendono più funzionale l'area del Foro Boario alle molteplici destinazioni previste. In sintesi le principali modifiche sono:

1. Rendere maggiormente fruibili i parcheggi pubblici a servizio della destinazione commerciale "L1" individuata con perimetrazione arancione sulle tavole 5.1 e 6, con localizzazione a raso degli stessi e con possibilità di uso, da parte degli utenti, 24 ore al giorno.
2. Permettere l'ampliamento della sede della Croce Bianca.
3. Permettere un duplice accesso all'area della sede stessa.
4. Ottimizzare il sistema viario veicolare e ciclopeditone a servizio dell'area e, in generale, di tutta la viabilità esterna a cui l'area direttamente fa riferimento.
5. Ottimizzare il sistema del verde.
6. Rendere immediatamente operativo il piano stesso, senza la realizzazione nell'immediato di eccessive demolizioni e relative rilocalizzazioni dei fabbricati pubblici esistenti.
7. Riprogettare le volumetrie dell'intero piano con l'Incremento di quelle residenziali, l'eliminazione delle destinazioni d'uso ricettiva ed artigianale e la riduzione delle volumetrie relative alla destinazione terziario/direzionale.
8. Rivedere le previsioni delle aree per interesse collettivo, in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione, ed i relativi spazi pubblici.

Tali richieste sono accolte nella proposta di variante con i seguenti intendimenti:

1. **Eliminazione della piastra di parcheggi interrati a servizio dell'area L1.** Tale operazione ha permesso di recuperare gli spazi prima dedicati a rampe di accesso veicolari, uscite di sicurezza,

ventilazioni, verticalizzazioni, finalizzandoli a parcheggi a raso. Per ridurre la quota di standard richiesti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., L. 122/89 e D.C.R. 563-13414 e s.m.i., è stata ridotta la Superficie Utile Lorda dei fabbricati e la Superficie di Vendita, di circa 600 mq, del fabbricato a destinazione extra alimentare. Inoltre sono stati sfruttati alcuni esuberi di parcheggi a raso previsti.

2. **L'ampliamento della sede della Croce Bianca** è consentito dalla conversione dell'originario lotto destinato ad edilizia sociale - lotto ERS-01 (originariamente previsto ad uso dell'A.T.C.), con ribaltamento delle relative volumetrie nel lotto fronte stante.

3. Per **ottimizzare la fruibilità combinata dei servizi fra le varie destinazioni**, sono previsti buona parte dei parcheggi pubblici dell'area L1 quale piazza centrale, una serie a lato delle strade principali, dei quali una parte dislocata sui due fronti del nuovo lotto della Croce Bianca.

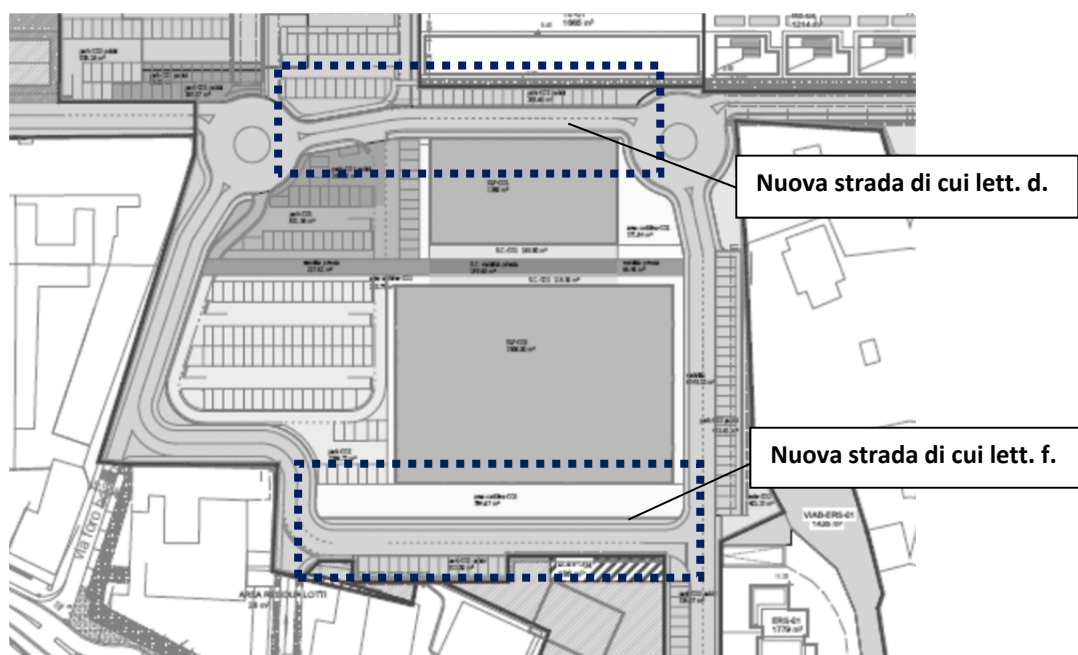
4. **Il miglioramento del sistema veicolare** si è ottenuto con una serie di interventi:

a.. E' stato progettato un ampliamento/prolungamento del viale centrale, ora configurato come effettivo percorso alberato ciclopeditonale, con costruzione di aree di sosta, gioco bimbi ecc.

b. Per una migliore interconnessione alla viabilità, è stato creato un nuovo tronco di strada, che collega via Foro Boario con la nuova strada di Piano Particolareggiato, verso via Bisalta.

c. E' stato incrementato il diametro delle rotatorie interne, al fine di permettere tutte le manovre anche ai mezzi destinati al trasporto merci.

d. Si è aggiunta di una bretella di collegamento (che originariamente non era prevista) fra le sopracitate rotatorie, così da dirottare il traffico dal centro verde, via Marconi e dall'area di Foro Boario verso via Salmour senza intasare via Cuneo, come visibile nell'estratto sotto riportato.



e. Si sono rettificati i raggi di curvatura sulla rotatoria di via Salmour, per una maggiore fruibilità da parte dei mezzi pesanti.

f. Si è aggiunto un tratto di viabilità fra il lotto L1 e Croce Bianca (che originariamente non era previsto) peraltro funzionale e a servizio della stessa (secondo accesso alla sede), che consente di avere il tratto terminale di Via Foro Boario a senso unico.

g. Si è rettificata la rotatoria su via Marconi.

h. E' stata aggiunta una manovra di svolta nel sistema di svincolo che comprende la rotatoria di via Salmour – raccordo autostradale.

i. Si è previsto un sottopassaggio al viale centrale con collegamento fra l'area L1 – 1° rotatoria e la zona del centro verde.

l. Verrà realizzato un tunnel di collegamento fra tale sottopasso e l'area a parcheggio interrato a servizio dei fabbricati pubblici.

5. **Ottimizzazione del sistema del verde:** oltre al mantenimento di ampie zone a verde, come specifica destinazione urbanistica ed alla realizzazione del viale ciclopedonale descritto al punto precedente:

a. Sono state previste alberate anche sulle aree a destinazione varia (viale, parcheggi).

b. Si prevede la realizzazione di buona parte dei parcheggi pubblici e privati con il sistema a green block.

c. Si è identificata in buona parte quale spazio a verde l'area ex campo di calcio, attrezzabile sia per attività sportive che a parco urbano.

6. Inoltre, il Piano Particolareggiato in variante permette:

a. La realizzazione del sistema veicolare principale in capo alla localizzazione commerciale L1, e buona parte del ciclo pedonale con minime demolizioni dei fabbricati pubblici, che non inficiano la funzionalità globale dell'esistente.

b. La realizzazione del sistema a parcheggio relativo alla L1 sufficiente all'apertura delle attività commerciali.

c. La riqualificazione della parte di area che da via Marconi raggiunge gli attuali fabbricati (sala contrattazioni, mercato piccoli animali).

d. In tempi brevi la riqualificazione di buona parte dell'area, con il mantenimento delle funzioni pubbliche.

# **1 Il “Foro” di Fossano: da infrastruttura territoriale a nuova centralità urbana**

La variante mantiene la vocazione multi uso dell’area prevista dal progetto originario. Si rimanda quindi per la trattazione del presente argomento alla relazione originaria.

## **1.1 Il percorso di partecipazione per l’individuazione delle strategie d’intervento.**

Per la trattazione dello specifico argomento si rimanda ai contenuti di cui alla relazione originaria; ad integrazione, si fa presente che la variante è frutto di numerosi incontri tra l’Amministrazione comunale, il promotore degli insediamenti commerciali, l’ATC e la Croce Bianca, durante i quali sono state concertate e concordate le attività e le opere di urbanizzazione ad esse connesse, che sono scaturite nel progetto della presente variante.

## **1.2 La individuazione di un insieme coordinato di risorse per la trasformazione dell’area.**

L’attuazione del Piano Particolareggiato, così come modificato dalla variante, pur mantenendo le previsioni rispetto all’utilizzo delle risorse originarie, sulla scorta di quanto stabilito nell’accordo procedimentale precedentemente citato, è stata suddivisa in due macrofasi per sfruttare al meglio le risorse disponibili.

La prima macrofase consente la realizzazione della maggior parte delle connessioni viarie e ciclo pedonali, l’insediamento delle attività commerciali senza eccessive demolizioni dei fabbricati pubblici esistenti ai fini della rilocalizzazione delle funzioni; inoltre è prevista altresì la riqualificazione della porzione pubblica delle due tettoie cd. “ali”, peraltro già in parte attivata (insediamento del *farmer market*). Lo sviluppo residenziale e di servizio è posticipato alla fase successiva.

All’indubbio vantaggio economico dell’operatore della localizzazione commerciale L1 di non realizzare la piastra di parcheggi interrati, corrispondono interventi di mitigazione e compensazione, sommariamente citati nelle premesse e dettagliati nella relazione finanziaria allegata, che superano tale importo e che derivano dagli obblighi convenzionali di cui al più volte citato accordo procedimentale.

## **1.3 Il programma di intervento in sintesi.**

Rispetto al programma originario di cui al P.P. approvato si apportano, con la presente variante, le seguenti modifiche alle quantità di S.U.L. e destinazioni d’uso:

- Si riduce leggermente la superficie utile lorda totale a mq 27.030 (originariamente mq 27.812);

- Viene ridotta la Superficie Utile Lorda assegnata ai lotti L1-CO (originariamente mq 6.600) e la Superficie di Vendita (originariamente mq 4.100) divenendo rispettivamente mq 4.780 la S.U.L. e mq 3.500 la S.V.;
- Si riduce la quota di superficie a destinazione direzionale (originariamente mq 5.400) ora mq 3.000, che viene ribaltata a favore della residenza;
- Vengono eliminate le destinazioni d'uso dell'artigianato di servizio e ricettiva e ribaltata la correlata Superficie Utile Lorda a favore della residenza che passa da una S.U.L. di edilizia libera di mq 5.400 ad una S.U.L. di mq 10.700;
- Anche per l'edilizia residenziale sociale vi è una lieve riduzione della S.U.L. da originali mq 2.800 agli attuali mq 2.000.

## **1.4 Il disegno urbano del Piano.**

Si riportano di seguito, per i singoli argomenti previsti dalla relazione originaria alla quale si rimanda per una visione complessiva del capitolo, esclusivamente le modifiche ed integrazioni apportate dalla presente variante.

### **La sequenza delle piazze e l'asse verso Stura.**

La successione delle piazze previste originariamente (cinque piazze: la prima, quella delle due "ali" mercatali, la seconda, quella che ora è divenuta parte della L1, la terza riprende la continuità della prima, la quarta, continua ad avere la caratteristica di terrazza affacciata sulle montagne e la quinta, a livello di Via Salmour) presenta, come variante, l'inserimento di uno spazio multifunzione a parcheggio a raso.

### **Il parco e la scuola.**

Rispetto a quanto contemplato dall'originario Piano Particolareggiato è prevista una lieve implementazione della superficie del lotto I-01 per istruzione (da mq 2.000 a mq 2.300), mantenendo comunque invariati gli spazi a verde in prossimità della scuola.

Ad integrazione della previsione originaria di giardino urbano, si inserisce in tutta l'area delle piazze, un elemento di attraversamento, che origina da via Marconi fino a via Salmour (ma a quota più elevata), consistente in un viale alberato, ciclopedonale, che rappresenta l'elemento unificante e passante, senza soluzione di continuità. Il collegamento trasversale veicolare fra i due assi viari principali avviene infatti con sottopassaggi e ponti ad arco.

### **I servizi per l'agricoltura.**

Il presente argomento differisce da quello di cui alla relazione originaria in quanto non è più previsto l'albergo.

### **I servizi commerciali.**

Come accennato in precedenza il presente argomento differisce rispetto all'originario in quanto è prevista la riduzione della Superficie di Vendita della media struttura commerciale extralimentare

(da mq 1.600 a mq 1.000) e l'eliminazione della piastra di parcheggi interrati, che sono stati dislocati a raso.

### **L'accessibilità dalla città.**

Si rimanda ai contenuti di cui alla relazione originaria.

### **L'accessibilità dal territorio.**

Ad integrazione dei contenuti di cui alla relazione originaria si precisa che:

- La Connessione fra via Marconi e via Salmour è garantita da due assi viari laterali all'area, il primo, a nord, collega via Marconi con via Argentera ed il centro verde e, con un taglio perpendicolare, si immette sul principale che, tramite tre rotatorie, rappresenta il collegamento viario fondamentale per tutte le attività del Foro Boario con la restante parte della città. Tale collegamento è ora completato con il segmento che unisce le due rotatorie interne.
- L'intervento completa inoltre i collegamenti con la città mediante il riassetto di via Ceva, via Foro Boario e via Bisalta con la costruzione di una rotatoria su via Cuneo ed una su via Bisalta.

## **1.5 Gli obiettivi ambientali del Piano.**

Le prescrizioni energetico ed ambientali minime degli edifici dovranno essere valutate mediante il "protocollo ITACA" maggiormente aggiornato alla data di approvazione del presente PP e specifico per la tipologia di edificio. Attualmente sono stati prodotti da iisBE Italia ed ITC-CNR per ITACA:

1. Protocollo Itaca Residenziale 2011;
2. Protocollo Itaca uffici 2011;
3. Protocollo Itaca edifici commerciali 2011;
4. Protocollo Itaca edifici industriali 2011.

In forza di tali protocolli gli edifici dovranno raggiungere i seguenti punteggi minimi:

1. RE residenza libera: 3,00;
2. ERS residenza sociale: 2,00;
3. TE terziario, parametrato al protocollo Itaca uffici: 3,00;
4. L1-CO commercio: 2,50;
5. AIC edifici pubblici, parametrati al protocollo Itaca commerciale: 2,50

## **1.6 Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC.**

La presente variante in quanto modificativa delle previsioni del P.P. originario necessita di una completa verifica alle disposizioni normative e regolamentari imposte dal PRGC puntualmente descritte all'art. 50 – *scheda progetto ambito speciale riqualificazione urbana - Foro Boario* delle



Norme di Attuazione, nonché la verifica degli standards di cui all'art. 103 delle N.T.A. in relazione ai rispettivi usi.

In seguito verranno riportate alcune tabelle nelle quali si rende esplicita la rispondenza formale della variante alla normativa sopra citata; le rispettive verifiche sono impostate sulla scorta di quanto riportato sinteticamente nell'elaborato Norme di Attuazione allegato al progetto del P.P..

In merito ai dati rappresentati nelle tabelle si ritiene necessario fornire alcune precisazioni:

1. Attrezzature per istruzione scolare e prescolare.

In sede di redazione dell'originario Piano Particolareggiato, sulla scorta di un'analisi approfondita con il proprio settore di competenza, l'Amministrazione comunale ha ritenuto inopportuno procedere ad una concentrazione di ulteriori aree scolastiche, oltre a quella già esistente (c.ca mq 2.000 di S.T.). Successivamente, in relazione alle mutate esigenze, si è reso necessario prevedere una superficie ulteriore per l'eventuale futuro ampliamento della scuola dell'infanzia (S.T. mq 2.300), modificata nel P.R.G.C. con la Modifica Non Costituente Variante n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 in data 13.03.2012.

2. Dotazione di parcheggi pubblici.

Il reperimento degli spazi a parcheggio è stato determinato in applicazione dei disposti di cui all'art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. per tutte le destinazioni d'uso tranne che per il commercio per il quale sono stati applicati i criteri di cui all'art. 102 delle N.T.A.

E' rilevante segnalare che la dotazione di tale standards è comunque di massima e dovrà essere opportunamente verificata nei singoli Permessi di Costruire in base all'effettiva destinazione d'uso e, nel caso del commercio, in base alla tipologia di vendita.

Nel caso della "localizzazione L1" il dimensionamento è stato effettuato, rispetto a quanto previsto dall'originario Piano Particolareggiato, mediante la modifica di una delle due tipologie di vendita, e precisamente:

M-SAM4 di 2.500 mq di S.V. (superficie invariata).

e M-SE3 di 1.000 mq di S.V. (superficie ridotta: originariamente prevista mq 1.600).

3. Dotazione di parcheggi privati.

Il reperimento dei parcheggi privati non è stato trattato, dovrà pertanto essere ricondotto a quanto previsto dall'art. 103 delle N.T.A., ad eccezione della L1 per la quale sono stati dimensionati i parcheggi privati utilizzando il massimo fra gli standards di cui alla L. 122/89 e alla D.G.R. 59/2006 e s.m.i.

4. Capacità edificatoria complessiva.

Le attività di interesse collettivo inserite nei lotti di intervento AIC-01, AIC-02, AIC-03, AIC-04, sono state computate nella S.U.L. complessiva.

**Standard urbanistici: parcheggi pubblici**

| lotti sigla | lotti: descrizione                                                                    | superficie<br>territoriale lotto<br>(mq) | SUL (mq)                                        | parcheggio dovuto<br>(mq) | parcheggio<br>complessivo<br>individuato (mq) | verifica singoli<br>parcheggi (mq)                                                 | descrizione aree per<br>parcheggi come da<br>tavv. 5.1 e 5.2         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| AIC-01      | Aree di interesse collettivo: farmer market                                           | 2.879                                    | 700                                             | 350                       | 1.252                                         | 1.252                                                                              | P-AIC-01                                                             |
| AIC-02      | Aree di interesse collettivo: sala<br>contrattazioni                                  | 5.456                                    | 1.000                                           | 500                       | 603                                           | 603                                                                                | P-AIC-02                                                             |
| AIC-03      | Aree di interesse collettivo: centro fieristico e<br>sala congressi (piano interrato) | 4.072                                    | 3.350                                           | 3.350                     | 2.401                                         | 766+<br>535+<br>1.100                                                              | P-AIC-03<br>PP-02 (piazza)<br>P-SP (interrato pro<br>quota)          |
| AIC-04      | Aree di interesse collettivo: Croce Bianca                                            | 1.541                                    | 300                                             | 150                       | 186                                           | 186                                                                                | P-AIC-04                                                             |
| ERS-01      | Area adibita a edilizia residenziale sociale                                          | 4.073 <sup>1</sup>                       | 2.000                                           | 1.000                     | 859                                           | 443+<br>416                                                                        | P-ERS-01<br>P-ERS-01 fronte<br>lotto                                 |
| I-01        | Area destinata all'istruzione                                                         | 2.300                                    | Riassorbito nel contesto in quanto preesistente |                           |                                               |                                                                                    |                                                                      |
| L1-CO       | Aree a destinazione commerciale<br>localizzazione L1                                  | 24.567                                   | 4.780                                           | 4.940                     | 7.323                                         | Si veda tabella di pag. successiva per il<br>dettaglio del computo delle superfici |                                                                      |
| RE-01       | Aree destinate ad edilizia residenziale libera                                        | 3.525                                    | 3.000                                           | 1.500                     | 1.544                                         | 444+<br>1.100                                                                      | P-RE-01<br>P-SP (interrato pro<br>quota)                             |
| RE-02       | Aree destinate ad edilizia residenziale libera                                        | 3.189                                    | 3.000                                           | 1.500                     | 4.810                                         | 441+<br>249+<br>814+<br>3.306                                                      | P-RE-03<br>P-RE-04<br>P-RE-04<br>P-AIC-04 (interrato<br>II° livello) |
| RE-03       | Aree destinate ad edilizia residenziale libera                                        | 1.834                                    | 2.000                                           | 1.000                     |                                               |                                                                                    |                                                                      |
| RE-04       | Aree destinate ad edilizia residenziale libera                                        | 2.277                                    | 2.700                                           | 1.350                     |                                               |                                                                                    |                                                                      |
|             | commercio al dettaglio al P.T.                                                        |                                          | 600                                             | 600                       |                                               |                                                                                    |                                                                      |
| TE-01       | Aree destinate al terziario                                                           | 1.665                                    | 3.000                                           | 1.500                     | 2.137                                         | 1.337+<br>800                                                                      | P-TE-01<br>P-SP (interrato pro<br>quota)                             |
|             | commercio al dettaglio al P.T.                                                        |                                          | 600                                             | 600                       |                                               |                                                                                    |                                                                      |
| Totali      |                                                                                       |                                          | 27.030                                          | 18.340                    | 21.115                                        | 21.115                                                                             |                                                                      |

<sup>1</sup> Tale superficie è data dalla somma di quella del lotto e di quella del parcheggio fronte lotto mq(3.656+416).

**Verifica superfici a parcheggio distinte per tipologia**

| Tipologia di parcheggio | Superficie complessiva (mq) | Superficie singoli parcheggi (mq)                   |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Parcheggi a raso        | 13.472                      | 1.252+603+766+535+186+443+416+7.323+444+441+249+814 |
| Parcheggi interrati     | 7.643                       | 3.306+3.000+1.337                                   |
| <b>Parcheggi totali</b> | <b>21.115</b>               | <b>21.115</b>                                       |

**Verifica parcheggi L1 (pubblici/privati)**

| denominazione parcheggio                                                           | n. posti auto dovuti     | n. posti auto individuati                      | superficie dovuta        | superficie individuata                      | totale superficie individuata |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Parcheggio privato lotto CO1                                                       | n. <b>22</b> posti auto  | n. <b>24</b> posti auto (+2)                   | mq <b>572</b>            | mq <b>832</b>                               | mq <b>832</b>                 |
| Parcheggio privato lotto CO2                                                       | n. <b>78</b> posti auto  | n. <b>78</b> posti auto                        | mq <b>2.028</b>          | mq <b>2.267</b>                             | mq <b>2.267</b>               |
| Parcheggio pubblico a standards lotto CO1 (fronte lotto CO1)                       | n. <b>23</b> posti auto  | n. <b>13</b> posti auto                        | Mq. <b>598</b>           | Mq. <b>366</b>                              | Mq. <b>691</b>                |
| Parcheggio pubblico a standards lotto CO1 (situati nell'angolo a sud della piazza) |                          | n. <b>17</b> posti auto (+7)                   |                          | Mq. (60+265) = mq <b>325</b>                |                               |
| Parcheggio pubblico a standards lotto CO2 (parcheggi lato strade pubbliche)        | n. <b>167</b> posti auto | n. (15+16+25+ 19) =<br>n. <b>75</b> posti auto | Mq. <b>4.342</b>         | Mq. (255+327+<br>432+287) = mq <b>1.301</b> | Mq. <b>6.634</b>              |
| Parcheggio pubblico a standards lotto CO2 (parcheggi lato est della piazza)        |                          | n. (42+20+6) = n. <b>68</b><br>posti auto (+6) |                          | Mq (2.659+98) = mq <b>2.757</b>             |                               |
| Parcheggio pubblico a standards lotto CO2 (parcheggi lato ovest della piazza)      |                          | n. (14+17) = n. <b>31</b><br>posti auto (+1)   |                          | Mq. <b>928</b>                              |                               |
| Parcheggio pubblico a completamento della piazza (extra standards)                 |                          | n. <b>36</b> posti auto                        |                          | Mq. <b>1.648</b>                            |                               |
| <b>Totali</b>                                                                      | <b>n. 190 pubblici</b>   | <b>n. 240 pubblici</b>                         | <b>mq 4.940 pubblica</b> |                                             | <b>mq 7.325 pubblica</b>      |

**Standard urbanistici: aree per interesse collettivo, istruzione, verde pubblico**

| Tipo di standards                                                                                                                                                             | Sigla destinazione | Verifica singole quantità (mq) | Note                                                                                     | Quantità complessive individuate (mq) <sup>2</sup> |    | Quantità richieste da P.R.G.C. (mq) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----|-------------------------------------|
| <b>Aree di interesse collettivo</b> =<br>AIC01 (farmer market) + AIC02 (sala contrattazioni) +AIC03 (piazza/viale) <sup>3</sup><br>+AIC04 (Croce Bianca) +SP01 (piazza/viale) | AIC-01             | 1.627                          | Superfici al netto dei parcheggi                                                         | <b>9.874</b>                                       | >  | 9.300                               |
|                                                                                                                                                                               | AIC-02             | 3.564                          |                                                                                          |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | AIC-03             | 656                            | pro-quota area viale                                                                     |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | AIC-04             | 1.355                          | Sup. netta                                                                               |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | SP-01              | 2.672                          | Area piazza/viale                                                                        |                                                    |    |                                     |
| <b>Istruzione</b> = I-01                                                                                                                                                      | I-01               | 2.300                          | Sup. territoriale lotto                                                                  | <b>2.300</b>                                       | >= | 2.300                               |
| <b>Verde pubblico attrezzato</b> =<br>V01+V02+V03+V04+V05+VRE01+AIC03                                                                                                         | V-01               | 491                            | Area su via Bisalta                                                                      | <b>7.618</b>                                       | >  | 5.400                               |
|                                                                                                                                                                               | V-02               | 2.150                          | Area da eventualmente utilizzarsi pro-quota per l’ampliamento della scuola dell’infanzia |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | V-03               | 151                            | Verde di cerniera con limitrofo “Centro Verde”                                           |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | V-04               | 391                            |                                                                                          |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | V-05               | 1.088                          |                                                                                          |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | V-RE-01            | 697                            | Verde del lotto RE-01                                                                    |                                                    |    |                                     |
|                                                                                                                                                                               | AIC-03             | 2.650                          | Utilizzo pro-quota area verde del lotto AIC-03                                           |                                                    |    |                                     |
| <b>Totale superficie a standards AIC, I e V</b>                                                                                                                               |                    |                                |                                                                                          | <b>19.792</b>                                      | >  | <b>17.000</b>                       |
| <b>Totale superficie a standards complessivi nel P.P. comprensiva delle aree a parcheggio</b>                                                                                 |                    |                                |                                                                                          | <b>40.907</b>                                      | >  | <b>35.340</b>                       |

<sup>2</sup> Il dato si riferisce alla superficie territoriale delle aree per servizi pubblici.

<sup>3</sup> La superficie computata si riferisce esclusivamente alla quantità di S.T. fuori terra, pertanto non viene conteggiata nello standard la sala contrattazioni posta al I° livello interrato.

**Altezze massime di P.P.**

| Tipologia di insediamento                           | Destinazione d'uso | h max (m) | n. max piani f.t.     |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Insedimenti prevalentemente residenziali</b>     | ERS-01             | 16.00     | 5                     |
|                                                     | RE-01              | 16.00     | 5                     |
|                                                     | RE-02              | 16.00     | 5                     |
|                                                     | RE-03              | 16.00     | 5                     |
|                                                     | RE-04              | 16,60     | 5                     |
| <b>Insedimenti prevalentemente terziari</b>         | TE-01              | 16,00     | 5                     |
| <b>Insedimento commerciale</b>                      | L1-CO              | 9,00      | 2                     |
| <b>Insedimenti pubblici di interesse collettivo</b> | AIC-01             | Esistente | 2                     |
|                                                     | AIC-02             | Esistente | 2                     |
|                                                     | AIC-03             | -         | 2 (livelli interrati) |
|                                                     | AIC-04             | 12,50     | 4                     |

**Destinazioni d'uso**

| Destinazioni d'uso                              | Sigla Lotti                                                   | Quantità S.U.L. (mq) | Rapporto quantità | Percentuale in progetto |   | Percentuale minima richiesta da PRGC |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|
| Commercio + terziario/direzionale               | L1 + TE-01+ RE-04 (destinazione commerciale)                  | 8.980                | 14.330/ 27.030    | <b>53,02%</b>           | > | <b>53%</b>                           |
| Destinazioni pubbliche                          | AIC-01+AIC-02 +AIC-03+AIC-04                                  | 5.350                |                   |                         |   |                                      |
| Edilizia residenziale libera + edilizia sociale | RE-01+RE-02 +RE-03+RE-04 + ERS-01 (destinazione residenziale) | 12.700               | 12.700/ 27.030    | <b>46,98%</b>           | > | <b>15%</b>                           |
| Totale S.U.L. P.P.                              |                                                               | 27.030               |                   |                         |   | <b>Verificato</b>                    |

|                                                                      |                                       |                  |                                                                                     |                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Riassunto S.U.L. suddivisa per destinazione d'uso in variante</b> | Residenza                             | 10.700 mq        | <b>Riassunto S.U.L. suddivisa per destinazione d'uso di cui all'originario P.P.</b> | Residenza                            | 5.400 mq         |
|                                                                      | Residenza sociale (A.T.C.)            | 2.000 mq         |                                                                                     | Residenza sociale (A.T.C.)           | 2.800 mq         |
|                                                                      | Commercio al dettaglio                | 5.980 mq         |                                                                                     | Commercio al dettaglio               | 6.600 mq         |
|                                                                      | Attività direzionali                  | 3.000 mq         |                                                                                     | Attività direzionali                 | 5.400 mq         |
|                                                                      | Attività di interesse comune          | 5.350 mq         |                                                                                     | Attività di interesse comune         | 5.512 mq         |
|                                                                      | Artigianato di servizio               | -                |                                                                                     | Artigianato di servizio              | 600 mq           |
|                                                                      | Attività ricettive                    | -                |                                                                                     | Attività ricettive                   | 1.500 mq         |
|                                                                      | <b>Totale S.U.L. P.P. in variante</b> | <b>27.030 mq</b> |                                                                                     | <b>Totale S.U.L. P.P. originario</b> | <b>27.812 mq</b> |

**Superficie complessiva del P.P.**

| <b>lotti sigla</b>                         | <b>lotti: descrizione</b>                                                          | <b>Superficie territoriale lotto (mq)</b> | <b>S.U.L. (mq)</b>             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>AIC-01</b>                              | Aree di interesse collettivo: farmer market                                        | 2.879                                     | <b>700</b>                     |
| <b>AIC-02</b>                              | Aree di interesse collettivo: sala contrattazioni                                  | 5.456                                     | <b>1.000</b>                   |
| <b>AIC-03</b>                              | Aree di interesse collettivo: centro fieristico e sala congressi (piano interrato) | 4.072                                     | <b>3.350<sup>4</sup></b>       |
| <b>AIC-04</b>                              | Aree di interesse collettivo: Croce Bianca                                         | 1.541                                     | <b>300</b>                     |
| <b>ERS-01</b>                              | Aree adibite a edilizia residenziale sociale                                       | 4.073 <sup>5</sup>                        | <b>2.000</b>                   |
| <b>I-01</b>                                | Aree destinate all'istruzione                                                      | 2.300                                     | --                             |
| <b>L1-CO</b>                               | Aree a destinazione commerciale localizzazione L1                                  | 24.567                                    | <b>4.780</b>                   |
| <b>RE-01</b>                               | Aree destinate ad edilizia residenziale libera                                     | 3.525                                     | <b>3.000</b>                   |
| <b>RE-02</b>                               | Aree destinate ad edilizia residenziale libera                                     | 3.189                                     | <b>3.000</b>                   |
| <b>RE-03</b>                               | Aree destinate ad edilizia residenziale libera                                     | 1.834                                     | <b>2.000</b>                   |
| <b>RE-04</b>                               | Aree destinate alla residenza.                                                     | 2.277                                     | <b>2.700</b>                   |
|                                            | Quota destinata al commercio al dettaglio al P.T.                                  |                                           | <b>600</b>                     |
| <b>TE-01</b>                               | Aree destinate al terziario                                                        | 1.665                                     | <b>3.000</b>                   |
|                                            | Quota destinata al commercio al dettaglio al P.T.                                  |                                           | <b>600</b>                     |
| Totale superficie lotti                    |                                                                                    | <b>57.378</b>                             | <b>27.030</b>                  |
| <b>V-01</b>                                | Area destinata a verde pubblico                                                    | 491                                       | Tot. sup. verde<br>4.271       |
| <b>V-02</b>                                | Area destinata a verde pubblico                                                    | 2.150                                     |                                |
| <b>V-03</b>                                | Area destinata a verde pubblico                                                    | 151                                       |                                |
| <b>V-04</b>                                | Area destinata a verde pubblico                                                    | 391                                       |                                |
| <b>V-05</b>                                | Area destinata a verde pubblico                                                    | 1.088                                     |                                |
| <b>AREA RESIDUA LOTTI</b>                  | Aree pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso            | 28                                        | Tot. area residua<br>lotti 889 |
| <b>AREA RESIDUA LOTTI</b>                  | Aree pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso            | 101                                       |                                |
| <b>AREA RESIDUA LOTTI</b>                  | Aree pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso            | 760                                       |                                |
| <b>viab</b>                                | Superfici destinate a servizi pubblici e viabilità                                 | 3.025                                     | Tot. viabilità<br>3.799        |
| <b>viab</b>                                | Superfici destinate a servizi pubblici e viabilità                                 | 774                                       |                                |
| <b>SP-01</b>                               | Superficie destinata a servizi pubblici/piazza                                     | 2.672                                     |                                |
| <b>PP-01</b>                               | Superficie destinata a parcheggio pubblico                                         | 535                                       |                                |
| Totale superficie extra-lotti              |                                                                                    | <b>12.166</b>                             |                                |
| <b>Totale superficie territoriale P.P.</b> |                                                                                    | <b>69 545</b>                             |                                |

<sup>4</sup> La S.U.L. è computata anche in base alla possibilità di realizzare eventuali soppalchi in relazione alla notevole altezza interna (6,00 m).

<sup>5</sup> Il dato è ricavato sommando alla superficie del lotto anche la superficie del parcheggio fronte stante P-ERS-01.

**Destinazioni L1 lotto commerciale**

| <b>Destinazioni interne L1</b> | <b>mq</b>     | <b>parziali e verifiche</b>                | <b>mq o pa</b> |    | <b>individuati</b> |
|--------------------------------|---------------|--------------------------------------------|----------------|----|--------------------|
| area cortiliva-CO1             | 372           | richiesta park CO1                         |                |    |                    |
| area cortiliva-CO2             | 293           | 1000mq sv x 0,045pa/mqsv                   | 45             | pa | 47                 |
| area cortiliva-CO2             | 785           | park pubbl CO1                             | 23             | pa | 23                 |
| park-CO1                       | 832           | park priv CO1                              | 22             | pa | 24                 |
| park-CO1 pubbl                 | 60            | park pubbl CO1                             | 598            | mq | 691                |
| park-CO1 pubbl                 | 265           | park priv CO1                              | 572            | mq | 832                |
| park-CO1 pubbl                 | 366           | richiesta park CO2                         |                |    |                    |
| park-CO2                       | 2.267         | 2500 mq sv -> 245 pa                       | 245            | pa | 246                |
| park-CO2 pubbl                 | 98            | park pubbl CO2                             | 167            | pa | 168                |
| park-CO2 pubbl                 | 254           | park priv CO2                              | 78             | pa | 78                 |
| park-CO2 pubbl                 | 287           | park pubbl CO2                             | 4.342          | mq | 6.632              |
| park-CO2 pubbl                 | 1.648         | park priv CO2                              | 2.028          | mq | 2.267              |
| park-CO2 pubbl                 | 432           | totale park verifica                       |                |    | 10.421             |
| park-CO2 pubbl                 | 928           | standard pubbl art.21 LR56/77 smi 100% SUL |                |    |                    |
| park-CO2 pubbl                 | 327           | CO1                                        | 1.280          |    |                    |
| park-CO2 pubbl                 | 2.659         | CO2                                        | 3.500          |    |                    |
| S.C. Viabilità privata         | 190           | totale                                     | 4.780          |    | 8.129              |
| S.C.-CO1                       | 166           |                                            |                |    |                    |
| S.C.-CO2                       | 119           | park pubb 1 fase                           | 5.517          |    |                    |
| SLP-CO1                        | 1.280         | park pubbl                                 | 7.323          |    |                    |
| SLP-CO2                        | 3 500         | park priv                                  | 3.098          |    |                    |
| verde-CO1                      | 405           | verde                                      | 806            |    |                    |
| verde-CO2                      | 401           | viabilità                                  | 6.343          |    |                    |
| viabilità                      | 6.343         | area cortiliva e viabilità privata         | 1.743          |    |                    |
| viabilità privata              | 66            | SLP                                        | 4.780          |    |                    |
| viabilità privata              | 228           | SC oltre SLP                               | 474            |    |                    |
| <b>totale</b>                  | <b>24.567</b> |                                            | <b>24.567</b>  |    |                    |

## **1.7 Applicazione della normativa ambientale**

Si rimanda ai contenuti della relazione illustrativa originaria.

## **2. Il percorso di progettazione partecipata**

Si rimanda alla relazione illustrativa originaria per quanto riguarda i presupposti che hanno portato alla redazione del Piano Particolareggiato. Si evidenzia che, come sopra descritto, la presente variante ha comunque modificato in parte le scelte progettuali condivise durante il percorso di progettazione partecipata. Tuttavia, rispetto ai contenuti ed alle esigenze emerse durante la fase di ascolto, le scelte metaprogettuali legate ai mix funzionali, alle relazioni tra le varie zone con il contesto urbano, all'esigenza di un asse di spazi pubblici di relazione, sono rimaste pressoché immutate.

### **2.1 Incontri ed interviste con le istituzioni locali, i tecnici della filiera agro-alimentare ed abitanti del quartiere.**

In aggiunta alle consultazioni originarie alle quali si rimanda, che hanno contribuito all'impostazione del Piano Particolareggiato, il progetto di variante è stato redatto anche attraverso il confronto con ulteriori soggetti coinvolti nella progettazione, e precisamente: l'operatore commerciale, la Croce Bianca locale, oltre a consultazioni con la *Commissione Consiliare Permanente LL.PP. Urbanistica e Ambiente* e la *Commissione Edilizia*.

### **2.2 La consultazione pubblica.**

Si rimanda alla relazione illustrativa originaria.

### **2.3 Laboratorio progettuale per il farmer's Market.**

Si rimanda alla relazione illustrativa originaria.

### **2.4 La fase di ascolto degli operatori commerciali.**

Tale fase è stata integrata con il confronto con l'operatore commerciale al dettaglio, che ha richiesto la modifica, come più volte accennato, a fronte della riduzione delle superfici di vendita, della viabilità e l'eliminazione del parcheggio interrato.

## **3. Allegato storico**

Anche per questo capitolo non si apportano modifiche e si rimanda all'originale relazione illustrativa.

## **4. Stato attuale dell'area – Allegato fotografico**

Anche per questo capitolo non si apportano modifiche e si rimanda all'originale relazione illustrativa.



## 5. Elaborati di Piano Particolareggiato

Il progetto di variante al Piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati, per la maggior parte modificati rispetto al progetto originario:

- 1.1 Relazione illustrativa della variante
- 2 Evoluzione strumenti urbanistici (si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)
- 3.1 Stato di fatto. Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto e profili  
(si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)
- 3.2 Stato di fatto. Rilievo ed usi dell'esistente  
(si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)
- 3.3 Stato di fatto. Schede di rilievo degli edifici esistenti  
(si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)
- 4.1 Stato di fatto: planimetria catastale e tabelle delle proprietà e dei mappali
- 4.2 Ripartizione degli usi del suolo su base catastale
- 5.1 Progetto: azzonamento urbanistico, livello terreno
- 5.2 Progetto: azzonamento urbanistico livello interrato
- 6 Progetto: regole urbanistiche ed edilizie
- 7 Progetto: planivolumetrico
- 8 Profili e sezioni indicativi
- 9.1bis Progetto OOUU: relazione illustrativa delle OOUU
- 9.2 Progetto: sistemazioni superficiali
- 9.2bis Sistemazioni piazzali ed aree esterne
- 9.3 Progetto OOUU: reti esistenti ed in progetto, fognatura bianca e nera
- 9.4 Progetto OOUU: reti esistenti ed in progetto, acquedotto e gas
- 10 Progetto: Norme Tecniche di Attuazione
- 11 Relazione finanziaria
- 12 Progetto: inserimento del PPE in stralcio delle tavole 2C e 2D "Zonizzazione del capoluogo comunale" del PRG
- 13 Progetto: piano demolizioni
- 14 Progetto: fase 1