



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:
PROGETTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		10
IDENTIFICAZIONE FILE:		scala

Progetto:

RS

RS Studio Associato di ingegneria di RAINA Marco e SACCO Paolo
BUSCA (CN) C.so Giolitti n°4, Tel 0171-944594, fax 0171-948142
E-mail: staff@rs-ing.it, www.rs-ing.it, Posta Certificata: rs-ing@eticert.it

Sommario

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 massime edificatorie consentite dal PRGC e dal P.P.....	5
3.3 Compatibilità con la vigente normativa sul commercio.	6
3.4 Aree per servizi pubblici.....	6
3.5 Superficie fondiaria ed aree per viabilità pubblica.	8
Art. 4 Lotti d'intervento e modalità attuative	9
4.1 Lotti d'intervento e modalità attuative.	9
4.2 Flessibilità progettuali.....	12
Art. 5 Regole edilizie ed urbanistiche	12
Art. 6 Ulteriori regole e prescrizioni.....	15
Art. 7 Rapporti Convenzionali	16
Art. 8 Applicazione della normativa ambientale	17
Art. 9 Sostenibilità ambientale degli interventi in progetto.....	17
9.1 Prestazioni ambientali minime	18
9.2 Coperture piane con superficie maggiore di 1.000 mq	18
9.3 Recupero acque meteoriche.....	18
9.4 Fotovoltaico	19

Art. 1 Natura giuridica del Piano

Il comune di Fossano, dando attuazione al 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 dalle norme tecniche di attuazione del PRGC.

Art. 2 Elaborati del Piano Particolareggiato

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

- 1.1 Relazione illustrativa della variante
- 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 tabelle delle proprietà e dei mappali
- 4.2 Ripartizione degli usi del suolo su base catastale
- 5.1 Progetto: azionamento urbanistico, livello terreno
- 5.2 Progetto: azionamento 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

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

- 5.1 T451 Progetto: azionamento urbanistico, livello terreno
- 5.2 T452 Progetto: azionamento urbanistico livello interrato
- 6 T460 Progetto: regole urbanistiche ed edilizie
- 10 T510 Progetto: Norme Tecniche di Attuazione

I rimanenti elaborati, di tipo indicativo, evidenziano la possibile sistemazione dell'ambito nel rispetto dei parametri prescrittivi del presente PP¹.

Art. 3 Dimensionamento urbanistico del Piano

3.1 Superficie territoriale

La superficie territoriale oggetto del presente PP è costituita dalle seguenti quantità, determinate dalla perimetrazione del PRGC, dalle visure catastali e dal rilievo strumentale appositamente predisposto. A tali superfici è applicato l'indice territoriale massimo stabilito dal PRGC vigente, pari a 0.4 mq/mq.. L'analisi dei dati catastali indica quindi il coinvolgimento delle proprietà di cui alla successiva tabella con indicazione delle seguenti consistenze catastali inserite all'interno del PP:

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie catastale nel PP mq
147	421	Asilo Infantile Luigi Dompè	1 412
147	482/parte	Centroverde s.r.l.	84
147	768/parte	ente urbano (C.R.F.)	65
147	769/parte	ente urbano (C.R.F.)	69
147	802	Cassa di Risparmio di Fossano	16
147	803	Cassa di Risparmio di Fossano	1
147	807	Asilo d'Infanzia Luigi Dompè	1
147	808	Ente urbano	1
148	6	Comune di Fossano	500
148	142	Comune di Fossano	1 355
148	143	Comune di Fossano	110
148	144	Comune di Fossano	160
148	145	Comune di Fossano	34
148	198	ente urbano	148
148	290	Comune di Fossano	25
148	481	Ente urbano (Alpi Acque)	1 228
148	483	Cardone Donatella prop. 1/2, Pagliero Manlio prop. 1/2	60
148	484	Gazzera Antonio prop. 1/2, Noello Chiara prop. 1/2	195
148	486	Ambrogio Silvio prop. 1/18 regime sep. dei beni; Aragno Emanuele prop. 1/18 regime com. dei beni con Barolo Lidia; Barbero Sabina prop. 4/18; Barolo Lidia prop. 1/18 regime com. dei beni con Aragno Emanuele; Cardone Donatella prop. 1/18 regime sep. dei beni; Caula Bianca prop. 1/18 regime sep. dei beni; Gazzera Antonio 1/18 regime com. dei beni con Noello Chiara; Giachello Maria Lucia prop. 2/18; Grosso Graziella prop. 1/18 regime sep. dei beni; Masante Sabina prop. 2/18 bene personale; Noello Chiara prop. 1/18 regime com. dei beni con Gazzera Antonio; Pagliero Manlio prop. 1/18 regime sep. dei beni; Randazzo Giuseppe prop. 1/18 regime sep. dei beni	203

¹ Abbreviazione del presente Piano Particolareggiato.

148	487	Ambrogio Silvio prop. 1/18 regime sep. dei beni; Aragno Emanuele prop. 1/18 regime com. dei beni con Barolo Lidia; Barbero Sabina prop. 4/18; Barolo Lidia prop. 1/18 regime com. dei beni con Aragno Emanuele; Cardone Donatella prop. 1/18 regime sep. dei beni; Caula Bianca prop. 1/18 regime sep. dei beni; Gazzera Antonio 1/18 regime com. dei beni con Noello Chiara; Giachello Maria Lucia prop. 2/18; Grosso Graziella prop. 1/18 regime sep. dei beni; Masante Sabina prop. 2/18 bene personale; Noello Chiara prop. 1/18 regime com. dei beni con Gazzera Antonio; Pagliero Manlio prop. 1/18 regime sep. dei beni; Randazzo Giuseppe prop. 1/18 regime sep. dei beni	94
148	555	Comune di Fossano	86
148	556	Comune di Fossano	1 071
148	585/parte	Comune di Fossano	338
148	617	Comune di Fossano	1 675
148	618	Comune di Fossano	1 652
148	619	Comune di Fossano	1 712
148	620	Comune di Fossano	142
148	621	Comune di Fossano	359
148	622	Ente urbano (Comune di Fossano proprietà - Croce Bianca diritto di superficie)	398
148	634	Comune di Fossano	7 877
148	635	Comune di Fossano	30
148	637	Comune di Fossano	1 196
148	639	Comune di Fossano	1 608
148	640	Comune di Fossano	609
148	642	Comune di Fossano	750
148	644	Comune di Fossano	1 200
148	646	Comune di Fossano	450
148	649	Comune di Fossano	12 827
148	650	Commerciale Bisalta Società Consortile a Responsabilità Limitata	10 498
148	651	Commerciale Bisalta Società Consortile a Responsabilità Limitata	80
148	652	Commerciale Bisalta Società Consortile a Responsabilità Limitata	16
148	653	Comune di Fossano	511
148	654	Comune di Fossano	4 420
148	657	Comune di Fossano	1 190
148	658	Comune di Fossano	1 098
spazi pubblici			11 990
		Totale	69 545

3.2 Riepilogo delle quantità massime edificatorie consentite dal PRGC e dal P.P.

Con riferimento alle tabelle che seguiranno, nonché agli elaborati di progetto di cui al presente P.P., si riassumono di seguito le simbologie utilizzate:

AIC: aree di interesse collettivo.

Area residua lotti: aree inserite nel perimetro di piano particolareggiato dal PRGC, di interesse marginale, facenti parte di lotti già edificati esterni al P.P..

ERS: aree per edilizia residenziale sociale, 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 d’intervento”, predisposto dalla Regione Piemonte.

RE: aree per edilizia residenziale privata.

I: aree per l’istruzione prescolare e scolare.

L1-CO : localizzazione commerciale urbana non addensata.

TE: aree per edifici terziari/direzionali.

P: parcheggi.

V: verde pubblico.

SP : spazi pubblici.

Viab: spazi per viabilità.

Come indicato nel capitolo precedente, la superficie territoriale rilevata risulta di mq. **69.545²**.

La Superficie Utile Lorda ammissibile dal P.P. è ottenuta dal prodotto della densità territoriale (0.4 mq/mq) per la superficie territoriale come sopra descritta, ossia:

S.U.L. massima ammissibile = mq. 69.545 * 0,4 = mq. **.27.818³**

Si riporta di seguito una ripartizione indicativa delle Superfici Utili Lorde utilizzate dal presente P.P. (maggiormente suddivisa nella tabella di cui al capitolo 4.1 e dettagliata nella relazione illustrativa) in relazione alla specifica destinazione d’uso:

Sintesi destinazioni e correlate S.U.L.	Destinazione d’uso	S.U.L. (mq.)	
	Residenza	10.700	12.700
	Residenza sociale (A.T.C.)	2.000	
	Commercio al dettaglio (L1)	4.780	5.980
	Commercio al dettaglio	1.200	
	Attività commerciali di interesse comune	700	5.350
	Attività direzionali di interesse comune	4.650	
	Attività direzionali	3.000	3.000
	Artigianato di servizio	-	
	Attività ricettive	-	
	totale		27.030

² Nel P.P. originario tale superficie risultava mq. 69.531 pertanto leggermente inferiore.

³ La S.U.L. massima di cui al P.P. originario risultava di mq. 27.812 (69.531 x 0,4).

La localizzazione delle funzioni previste per gli edifici privati e pubblici è peraltro individuata nell'elaborato n. 6 "Regole urbanistiche ed edilizie" del presente P.P.

3.3 Compatibilità con la vigente normativa sul commercio.

Con D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 (pubblicata sul BURP n.13 del 30 marzo 2006), sono state approvate le modifiche ed 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 31.03.1998 n. 114), come modificato dall'allegato A alla D.C.R. 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 dell'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 PP individua, nella Tavola 5.1 – "Azzonamento urbanistico, livello terreno", la delimitazione della localizzazione commerciale 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 dell'art. 17 della D.G.R. 59-2006 vigente al momento della richiesta di autorizzazione commerciale, tenuto conto di quanto disposto al successivo articolo 9.

Si da atto che, nelle more della stesura della presente variante al P.P., è stata approvata la nuova normativa in materia di commercio Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i., così come da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012, a cui si farà riferimento in sede attuativa.

3.4 Aree per servizi pubblici.

Standard urbanistici: parcheggi pubblici

La valutazione, che ha portato al dimensionamento di cui al presente paragrafo è stata effettuata:

Per la porzione di **commercio al dettaglio all'interno dalla L1**, utilizzando il massimo fra gli standard previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per la parte pubblica e dalla L. 122/89 (cosiddetta Tognoli), per la parte privata, e quanto previsto dalla tabella dell'art. 25 della D.G.R. Regionale, per le superfici di vendita massime previste (2.500 mq di alimentare e 1.000 mq di extra alimentare).

Per le altre attività di **commercio al dettaglio** al di fuori della L1 ai sensi del vigente P.R.G.C (art. 102 delle N.T.A.) ossia 100% della S.U.L. ⁴

Per le destinazioni **residenziali** ai sensi del vigente P.R.G.C. (art. 103 della N.T.A.) ovvero 1 p.a. pubblico (25mq) ogni 50 mq di S.U.L.

Attività **commerciali di interesse comune**: 0.5 mq ogni mq di S.U.L.

Attività **direzionali**: 0.5 mq ogni mq di S.U.L.

Attività **direzionali di interesse comune** (sale conferenze e congressi): 1 mq ogni mq di S.U.L.

Il progetto di Piano Particolareggiato individua la maggior parte dei servizi pubblici dovuti all'interno dei singoli lotti di intervento e, dove non è possibile, individua delle superfici da computarsi pro-quota nell'ambito di più lotti al fine di garantire il soddisfacimento complessivo degli standards. Per il lotto commerciale sono individuate sia le superfici a parcheggio pubblico che privato. La tabella che segue riporta un riepilogo degli standards pubblici dovuti suddivisi per lotto di intervento.

lotti sigla	lotti: descrizione	superficie territoriale lotto (mq)	SUL (mq.)	parcheggio dovuto (mq)	parcheggio individuato (mq) ⁵
AIC-01	Aree di interesse collettivo: farmer market	2.879	700	350	1.252
AIC-02	Aree di interesse collettivo: sala contrattazioni	5.456	1.000	500	603
AIC-03	Aree di interesse collettivo: centro fieristico e sala congressi (piano interrato)	4.072	3.350	3.350	2.401
AIC-04	Aree di interesse collettivo: Croce Bianca	1.541	300	150	186
ERS-01	Area adibita a edilizia residenziale sociale	4.073 ⁶	2.000	1.000	859
I-01	Area destinata all'istruzione	2.300	Riassorbito nel contesto in quanto preesistente		
L1-CO	Aree a destinazione commerciale localizzazione L1	24.567	4.780	4.940	7.323
RE-01	Aree destinate ad edilizia residenziale libera	3.525	3.000	1.500	1.544
RE-02	Aree destinate ad edilizia residenziale libera	3.189	3.000	1.500	4.810
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
	commercio al dettaglio al P.T.		600	600	
Totali			27.030	18.340	21.115

⁴ SUL: Superficie Utile Lorda, come da definizione di regolamento edilizio ed eventuali specificazioni di PRG

⁵ Per il dettaglio del computo dei parcheggi pubblici si rimanda alla relazione illustrativa.

⁶ Tale superficie è data dalla somma di quella del lotto e di quella del parcheggio fronte lotto mq.(3.656+416).

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

Si riportano di seguito le verifiche complessive relative alle quantità di aree per urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla lettera e) scheda progetto ambito speciale riqualificazione urbana - Foro Boario di cui all'art. 50 delle N.T.A. del P.R.G.C. così suddivise:

Tipo di standards	Quantità individuate (mq) ⁷		Quantità richieste da P.R.G.C. (mq)
Aree di interesse collettivo = AIC01+AIC02+AIC03 (pro-quota 656 mq.) +AIC04+SP01	9.874	>	9.300
Istruzione = I-01	2.300	>=	2.300
Verde pubblico attrezzato = V01..05+VRE01+AIC03 (pro-quota 2.650 mq.)	7.618	>	5.400
Totale superficie a Standards AIC, I e V	19.792	>	17.000
Totale parcheggi a raso	13.472		
Totale parcheggi interrati	7.643		
Parcheggi totali	21.115	>	18.340
Verifica quantità a standards pubblici	40.907		35.340

Le aree e attrezzature pubbliche di cui sopra sono computate quale dotazione di standard ai sensi dell'art. 21 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 PP, 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, rispetto alle tavole di Piano Particolareggiato, il limite tra aree private e spazi assoggettati all'uso pubblico, senza che ciò costituisca variante al presente P.P.

3.5 Superficie fondiaria ed aree per viabilità pubblica.

La tavola 5.1 indica, per ogni lotto d'intervento, le rispettive superfici fondiarie e le eventuali aree da cedere e/o da assoggettare ad uso pubblico.

Le superfici fondiarie (contenenti le aree di concentrazione dell'edificato) complessivamente di **mq 33.986** (di seguito esplicate nel dettaglio in tabella), sono comprese all'interno dei n. 12 lotti di intervento come precedentemente indicati.

Tali superfici sono computate al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (parcheggi, verde, viabilità e aree residue lotti in quanto inedificabili).

⁷ Il dato si riferisce alla superficie territoriale delle aree per servizi pubblici. Per il dettaglio del computo delle stesse si rimanda alla relazione illustrativa.

Denominazione aree per urbanizzazioni/ inedificabili	Superficie (mq)	Note
Superficie a parcheggi a raso	13.472	Comprende tutte le aree a parcheggio (sigla P) sia all'interno che all'esterno dei lotti di intervento e il parcheggio della L1 computate come standard art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
Superficie a verde pubblico	7.618	Comprende le aree verdi (V) computate come standard art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
Superficie per viabilità	13.579	Comprende tutte le strade pubbliche, anche quelle all'interno dei lotti di intervento
Area residua lotti	890	Area inedificabile in quanto di proprietà privata non compresa in lotti di intervento, successivamente meglio descritta
Totale aree per urbanizzazioni/ inedificabili	35.559	
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA = mq 33.986 (69.545 – 33.559)		

All'interno di ogni lotto deve comunque essere garantito il quantitativo minimo di parcheggi privati dovuto ai sensi della Legge 122/89 (Tognoli) e dovuto ai sensi dell'articolo 103 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC. Tale quantità deve essere reperita a raso o in interrato, sul lotto di appartenenza, con criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio della Città di Fossano.

Le aree fondiari di pertinenza di edifici esistenti, posti internamente al perimetro del PP, individuate con apposita simbologia nella tavola 5.1 sono da mantenersi nelle condizioni d'uso attuali e prevalentemente a verde privato. Tali aree, collocate esternamente ai lotti d'intervento ed indicate come "area residua lotti", contribuiscono alla capacità edificatoria complessiva, ma non possono essere destinate alla edificazione della SUL espressa che, per suo utilizzo, dovrà essere trasferita nei lotti d'intervento.

Il tracciato della viabilità è vincolante, fatte salve piccole variazioni conseguenti alla progettazione di dettaglio. Si ammette flessibilità progettuale più ampia per le strade comprese nel lotto commerciale CO-L1, purché tali variazioni non riducano le superfici attribuite dal PP ad aree per servizi pubblici.

Le intersezioni a rotatoria previste su via Bisalta e su via Salmour, dovranno essere realizzate precedentemente all'attivazione della prima delle due strutture commerciali, su aree rese disponibili dal Comune.

Art. 4 Lotti d'intervento e modalità attuative

4.1 Lotti d'intervento e modalità attuative.

Il P.P. definisce n. 12 lotti d'intervento, contrassegnati con bordo blu spesso, oltre ad una serie di superfici, non appartenenti a lotti di intervento e classificate come verde (V), viabilità, spazi pubblici (SP) e area residua lotti, individuate nella tavola 5.1 "Progetto: azionamento urbanistico".

All'interno della perimetrazione dei lotti sono attribuite, ove possibile, le quantità per standard, generate dal lotto stesso, di cui si dispone la diretta realizzazione da parte dei soggetti proponenti i Permessi di Costruire. Parte degli standard sono recepiti su spazi comuni e computati pro-quota in capo ai lotti che non soddisfano autonomamente lo standard dovuto. Il P.P. è attuato attraverso la realizzazione dei lotti d'intervento, la cui numerazione è riferita all'autonomia funzionale degli stessi e non indica una successione temporale.

In sede di attuazione di ogni singolo lotto, andrà disposta convenzione con la Città di Fossano, atta a stabilire puntuali contenuti, nel rispetto dei criteri generali previsti al successivo articolo 7.

Ciascun intervento si attua con Permesso di Costruire singolo, esteso o all'intero lotto, od anche ad una sua parte. 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 (numero di piani, fili fissi edilizi, mix funzionali, ecc.), coerentemente alle altre indicazioni prescrittive individuate dal presente PP.

Il progetto unitario, di cui al comma precedente, sarà costituito da una 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 d'intervento è prescrittiva solo ai fini dell'unitarietà della progettazione edilizia di cui sopra. Tale progetto unitario dovrà tenere conto delle specificazioni espresse nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

All'interno dei lotti di intervento, come sopra definiti ed indicati nella tavola 5.1 sono previste le seguenti S.U.L. massime, destinazioni d'uso ed i seguenti parametri:

lotti sigla	lotti: descrizione	Superficie territoriale lotto mq	S.U.L. mq	H max mt.	n. piani f.t.
<u>AIC-01</u>	Aree di interesse collettivo: farmer market	2.879	700	Esistente	2
<u>AIC-02</u>	Aree di interesse collettivo: sala contrattazioni	5.456	1.000	Esistente	2
<u>AIC-03</u>	Aree di interesse collettivo: centro fieristico e sala congressi (piano interrato)	4.072	3.350⁸	-	2 (interrati)
<u>AIC-04</u>	Aree di interesse collettivo: Croce Bianca	1.541	300	12,50	4
<u>ERS-01</u>	Aree adibite a edilizia residenziale sociale	4.073 ⁹	2.000	16,00	5
<u>I-01</u>	Aree destinate all'istruzione	2.300	--	--	

⁸ La S.U.L. è computata anche in base alla possibilità di realizzare eventuali soppalchi in relazione alla notevole altezza interna (6,00 mt.).

⁹ Il dato è ricavato sommando alla superficie del lotto anche la superficie del parcheggio fronte stante P-ERS-01.

L1-CO	Aree a destinazione commerciale localizzazione L1	24.567	4.780	9,00	2
RE-01	Aree destinate ad edilizia residenziale libera	3.525	3.000	16,00	5
RE-02	Aree destinate ad edilizia residenziale libera	3.189	3.000	16,00	5
RE-03	Aree destinate ad edilizia residenziale libera	1.834	2.000	16,00	5
RE-04	Aree destinate alla residenza.	2.277	2.700	16,00	5
	quota destinata al commercio al dettaglio al P.T.		600		
TE-01	Aree destinate al terziario	1.665	3.000	16,60	5
	quota destinata al commercio al dettaglio al P.T.		600		
Totale lotti		57.378	27.030		

Oltre ai 12 lotti, ai fini della verifica della superficie complessiva del P.P., si riportano di seguito le aree non comprese in lotti di intervento:

V-01	Area destinata a verde pubblico	491			
V-02	Area destinata a verde pubblico	2.150			
V-03	Area destinata a verde pubblico	151			
V-04	Area destinata a verde pubblico	391			
V-05	Area destinata a verde pubblico	1.088			
AREA RESIDUA LOTTI	Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso	28			
AREA RESIDUA LOTTI	Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso	101			
AREA RESIDUA LOTTI	Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso	760			
viab	Superfici destinate a servizi pubblici e viabilità	3.025			
viab	Superfici destinate a servizi pubblici e viabilità	774			
SP-01	Superficie destinata a servizi pubblici/piazza	2.672			
PP-01	Superficie destinata a parcheggio pubblico	535			
Tot. extra-lotti		12.166			
Totale superficie territoriale P.P.		69 545			

Di seguito si riportano inoltre le verifiche relative alle destinazioni d'uso di cui alla lettera g) scheda progetto ambito speciale riqualificazione urbana - Foro Boario di cui all'art. 50 delle N.T.A. del P.R.G.C. così suddivise:

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	53,02%	>	53%
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	46,98%	>	15%
Totale S.U.L. P.P.		27.030				Verificato

Sulla tavola 6 del PP sono individuati gli edifici per cui si prevede il mantenimento, in particolare:

- edificio esistente sul lotto "I" – Scuola: su tali quantità è possibile il mantenimento con interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento sino ai valori del PP, demolizione e ricostruzione.
- tettoia esistente su area AIC-02: su tali quantità mantenute si intendono possibili interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, volte alla realizzazione della sala contrattazioni e di ulteriori attrezzature di interesse collettivo.

4.2 Flessibilità progettuali.

Nell'ambito dell'attuazione del PP è ammesso variare la capacità insediativa prevista per ogni singolo lotto o sub lotto d'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 del precedente punto 4.1 ai lotti interessati, affinché sia verificabile l'invarianza delle capacità edificatorie complessive e della SUL massima alla funzione residenziale.

Limitatamente al lotto commerciale L1-CO, si ammette una flessibilità superiore, consentendo una variazione massima del 25% della SUL edificabile purché sia realizzato un progetto unitario esteso ai due sub lotti (CO1 e CO2) indicati ed alle aree a servizio, comprese entro il perimetro della localizzazione L1.

Art. 5 Regole edilizie ed urbanistiche

Le tavole prescrittive 5.1, 5.2, e 6 indicano le regole edilizie ed urbanistiche da rispettare in sede di Permesso di Costruire.

A – Le tavole 5.1 e 5.2 individuano:

- La perimetrazione dei lotti d'intervento con le relative sigle e numeri identificativi, 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 PP.
- La localizzazione delle aree private che devono essere assoggettate all'uso pubblico e che rientrano nel conteggio dei servizi pubblici.
- La localizzazione delle aree fondiariae su cui sono realizzati gli interventi privati, suddivise nei lotti d'intervento.
- Le aree fondiariae di pertinenza degli edifici esistenti posti all'esterno del perimetro del PP (cd. aree residue lotti).
- 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 a standard art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.
- L'area SP-01 avente funzione di spazio pubblico/piazza, delimitata da specifico perimetro, che è peraltro funzionalmente utilizzata anche in interrato per la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici.

B – La tavola 6 individua:

- Le aree di massimo ingombro dell'edificato fuori terra, ossia gli spazi su cui vengono realizzati gli interventi privati e pubblici di demolizione e ricostruzione, 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 deposito rifiuti ecc. E' consentita infine la costruzione di elementi di arredo quali portici, pensiline, gazebo, coperture metalliche ecc.
- Le aree private assoggettate all'uso pubblico in superficie per la costruzione di parcheggi o piazze.
- Con il numero contenuto all'interno della tabellina, l'altezza degli edifici espressa in metri, il numero di piani fuori terra (livelli), compresi eventuali piani pilotis, per gli edifici di nuova costruzione o ampliamento.
- Con la lettera contenuta nella tabellina, la destinazione d'uso consentita per gli edifici esistenti o 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 ed 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 tratto precedente, devono tra 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.
- Il vincolo di realizzare un porticato aperto ed in continuità fra i lotti.
- L'obbligo di realizzare elementi architettonici o barriere acustiche al fine del mascheramento degli impianti tecnologici in copertura.
- L'individuazione delle coperture dei fabbricati da subordinare a 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, privati e misti: sono individuati con apposita simbologia le posizioni consigliate per gli accessi carrai.
- Le aree preordinate alla messa a dimora di alberatura di alto fusto, ai sensi dell'art. 11 comma 4 del PRG¹⁰: tali ambiti devono costituire spazi privilegiati per la localizzazione degli alberi in sede di progetto, pur non escludendo la localizzazione in altre aree del PP.

¹⁰ Art. 11 Parcheggi pubblici e di pertinenza

1.I parcheggi pubblici di pertinenza si articolano in: parcheggio pubblico di cessione; parcheggio pubblico topograficamente previsto; parcheggio privato di pertinenza.

2.L'organizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere tale da garantire uno standard:

-di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;

-di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada.

3.Nella città storica la pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà rispettare i caratteri della tradizione locale. Nelle aree residenziali le aree a parcheggio andranno preferibilmente realizzate con materiali drenanti, mentre nelle aree produttive le aree a parcheggio dovranno rispondere prioritariamente alle esigenze funzionali (mezzi pesanti, ...).

4.E' prevista una dotazione arborea minima di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni 6 posti macchina. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a 1 mq/15 mq di parcheggio, da computare nella dotazione di aree a parcheggio e nella dimensione media di cui al precedente comma 2. Il verde di arredo delle aree a parcheggio non potrà essere computato ai fini dello standard di verde pubblico.

Art. 6 Ulteriori regole e prescrizioni

Per quanto riguarda i parcheggi privati relativi al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli) ed alla normativa commerciale, essi sono sempre consentiti ai piani interrati, sia nelle 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 a raso o mediante rampe. E' inoltre sempre ammessa la realizzazione di strutture tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

L'ipotesi progettuale delle aree pubbliche e della viabilità potrà subire variazioni dovute all'approfondimento della progettazione definitiva ed esecutiva delle stesse, senza costituire variante al presente PP, modificando la stima 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 delle persone diversamente abili. A tale riguardo devono esser privilegiate pavimentazioni con un limitato livello di asperità e definiti percorsi guida per il superamento di ostacoli fisici, mediante l'utilizzo di "mappe tattili"¹¹ e del "sistema loges"¹².

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

I lotti fondiari residenziali dovranno prevedere al loro interno una superficie di verde pari 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 di drenaggio pari ad almeno 30cm.

¹¹ Per mappa tattile si intende una mappa a rilievo che rappresenta in modo schematico uno spazio aperto o racchiuso e che risulta leggibile al tatto ed alla vista. Essa riporta in rilievo la pianta dello spazio in cui è ubicata, le scritte in Braille e quelle in caratteri alfanumerici. E' inoltre dotata di un buon contrasto tra lo sfondo e gli elementi in rilievo. Per la sua leggibilità sia visiva che tattile è in grado di agevolare l'orientamento e la conoscenza di un luogo o percorso per chiunque e in particolare è un ausilio determinante per le persone cieche o ipovedenti. Obiettivo finale di ogni mappa tattile è quello di trasmettere le sole informazioni necessarie e sufficienti a consentire una scelta consapevole e corretta da parte del fruitore ed un utilizzo in sicurezza del luogo attraversato. La mappa tattile può essere realizzata con rilievi di diverso spessore e, successivamente alla verniciatura con colori contrastanti, riceve un trattamento antigraffio e antigraffiti che ne garantisce la perfetta inalterabilità nel tempo

¹² LOGES è un acronimo che significa "Linea di Orientamento, Guida e Sicurezza" ed è un sistema costituito da superfici dotate di rilievi studiati appositamente per essere percepiti sotto i piedi, ma anche visivamente contrastate, da installare sul piano di calpestio, per consentire a non vedenti ed ipovedenti "l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo", come prescritto dalla normativa vigente (D.P.R. 503/1996, D.M. 236/1989, ecc.)

Queste superfici sono articolate in codici informativi di semplice comprensione, che consentono la realizzazione di percorsi-guida o piste tattili, e cioè di veri e propri itinerari guidati, come anche di semplici segnali tattili, e cioè delle indicazioni puntuali necessarie a far individuare un punto di interesse, come una fermata di autobus o un semaforo. Il sistema LOGES è già diffuso fin dal 1995 in molte migliaia di luoghi in Italia e in altri Stati.

Le aree indicate come SC Superficie ceduta per viabilità dovranno essere coperte con pensilina di altezza massima 11,00 mt., collegata alla restante superficie coperta dei due sub lotti CO1 e CO2.

La progettazione di percorsi pedonali per il collegamento del lotto L1-CO con i lotti residenziali, dovrà prevedere idonea soluzione tecnica, concordata con gli uffici comunali competenti, volta al superamento in sicurezza degli assi viari.

Gli assi rettori di “vincolo di parallelismo dei fronti edificati”, indicati con il colore azzurro nella tavola 6, potranno essere modificati per motivate esigenze architettoniche debitamente descritte in relazione tecnica supportata da dimostrazioni planovolumetriche, previo autorizzazione della Giunta Comunale che si esprime, sentita la Commissione Edilizia.

Il limite tra aree fondiarie edificabili ed aree fondiarie non edificabili in superficie potrà avere leggere variazioni dovute a problematiche strutturali o compositive, senza costituire variante al presente PP.

Per tutto ciò che non è contemplato dalle presenti NTA si rimanda a quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC ed al Regolamento Edilizio della Città di Fossano.

Art. 7 Rapporti Convenzionali

Il PP si attua nel rispetto degli articoli 38, 39, 45 della L.R. 56/77 s.m.i. e l'obiettivo assegnato è la completa e coordinata attuazione delle opere strutturali ed infrastrutturali previste negli elaborati di progetto.

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

In ogni caso alla realizzazione dell'intervento nel suo complesso concorreranno risorse finanziarie pubbliche e private. Di conseguenza l'attuazione del PP 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 esecuzione dello stesso. Le Convenzioni dovranno essere sottoscritte contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire all'interno di ogni singolo lotto d'intervento.

Tutto ciò premesso, nell'ambito delle disposizioni di cui ai successivi articoli, le convenzioni da stipulare con gli operatori privati dovranno assicurare, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 s.m.i.:

1. Formale accettazione dei contenuti progettuali (strutturali ed infrastrutturali) previsti dal PP e degli oneri economici conseguenti.
2. Redazione del progetto definitivo e di quello esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previste dal PP nei lotti d'intervento.

3. Le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito qualora l'Amministrazione Pubblica lo ritenga necessario, quali ad esempio le opere di adeguamento viario delle vie Salmour, Bisalta e Cuneo.
4. Le modalità di scomputo parziale o totale degli oneri dovuti.
5. La definizione di un cronoprogramma per:
 - a. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
 - b. L'edificazione dei lotti fondiari.
6. 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.

Nell'ambito degli interventi il cui sviluppo è demandato ad operatori privati, è riconosciuta la centralità dell'attuazione del lotto commerciale L1-CO, per la realizzazione complessiva della trasformazione urbanistica indicata nel PRGC. A tali interventi infatti è demandato il compito di attuare le principali opere di urbanizzazione previste dal PP al suo interno ed anche all'esterno, qualora il Comune renda disponibili tali aree.

L'attuazione del PP ha validità 10 anni, con decorrenza dalla data di approvazione del PP originario (D.C.C. n. 81 del 03.08.2010). L'attuazione dei lotti e delle OOUU di rispettiva competenza dovrà rispettare i tempi che saranno indicati dalle rispettive Convenzioni, se inferiori a quelli ordinari.

I tempi massimi e le modalità per la realizzazione delle opere pubbliche sono stabiliti con le Convenzioni. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese quelle eseguite a scomputo degli oneri, 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, siano difformi dalle previsioni di simulazione attuativa contenute nel presente PP e contemporaneamente ricadano tra quelle elencate agli allegati della L.R. 40/98 s.m.i., rende necessaria variante al PP e l'avvio della procedura di assoggettabilità a VAS.

Art. 9 Sostenibilità ambientale degli interventi in progetto

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

1. contenimento dei consumi energetici;
2. riduzione dell'inquinamento acustico;
3. massimizzazione dell'illuminazione e ventilazione naturale;
4. produzione di energia tramite fonti rinnovabili;
5. minimizzazione dell'impatto paesaggistico;
6. compatibilità ambientale dei materiali e dei prodotti;

7. riduzione dei consumi di acqua potabile.

Tale requisiti dovranno essere opportunamente dimostrati con idonei elaborati sia grafici che descrittivi, in sede dei singoli Permessi di Costruire.

Gli edifici dovranno chiaramente rispettare i vincoli e le prescrizioni dovute alla normativa nazionale e regionale in tema di rendimento energetico in edilizia.

9.1 Prestazioni ambientali minime

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

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 soluzione architettonica gli impianti fotovoltaici e gli elementi tecnologici eventualmente collocati. Nell’ambito della progettazione della copertura si auspica almeno una quota di “tetto verde”.

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 (RE e TE) dovranno essere dotati di impianti dimensionati sul fabbisogno di aree verdi ricadenti all’interno delle rispettive superfici fondiari.

Gli edifici pubblici (AIC) 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 a destinazione commerciale.

9.4 Fotovoltaico

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianti fotovoltaici e termici conformemente alla normativa di settore.

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