



CITTA' DI FOSSANO

Il Sindaco:  
**Davide SORDELLA**

Il Segretario Generale:  
**dott. Massimo NARDI**

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)  
PROGETTO PRELIMINARE  
- variante 02 -**

D.G.C. n. 110 del 02 / 04 / 2013

D.G.C. n. 241 del 24 / 06 / 2013

| versione               | data          | oggetto              |
|------------------------|---------------|----------------------|
| 03                     | gennaio 2013  | Progetto Definitivo  |
| 04                     | febbraio 2013 | Progetto Definitivo  |
| 05                     | giugno 2013   | Progetto Definitivo  |
| 06                     | agosto 2016   | Progetto preliminare |
| TITOLO TAVOLA:         |               | NUMERO TAVOLA:       |
| RELAZIONE ILLUSTRATIVA |               | 1.1                  |
| IDENTIFICAZIONE FILE:  |               | scala                |

Progetto:

**RS**

RS Studio Associato di ingegneria di RAINA Marco e SACCO Paolo  
BUSCA (CN) C.so Gialliti 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

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 0 Premessa .....                                                                                                             | 2  |
| 1 Il “Foro” di Fossano: da infrastruttura territoriale a nuova centralità urbana .....                                       | 4  |
| 1.1 Il percorso di partecipazione per l’individuazione delle strategie d’intervento.....                                     | 4  |
| 1.2 La individuazione di un insieme coordinato di risorse per la trasformazione dell’area.....                               | 4  |
| 1.3 Il programma di intervento in sintesi.....                                                                               | 4  |
| 1.4 Il disegno urbano del Piano.....                                                                                         | 5  |
| 1.5 Gli obiettivi ambientali del Piano.....                                                                                  | 6  |
| 1.6 Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC. ....                                                         | 6  |
| 1.7 Applicazione della normativa ambientale .....                                                                            | 14 |
| 2. Il percorso di progettazione partecipata .....                                                                            | 14 |
| 2.1 Incontri ed interviste con le istituzioni locali, i tecnici della filiera agro-alimentare ed abitanti del quartiere..... | 14 |
| 2.2 La consultazione pubblica. ....                                                                                          | 14 |
| 2.3 Laboratorio progettuale per il farmer’s Market. ....                                                                     | 14 |
| 2.4 La fase di ascolto degli operatori commerciali. ....                                                                     | 14 |
| 3. Allegato storico .....                                                                                                    | 14 |
| 4. Stato attuale dell’area – Allegato fotografico.....                                                                       | 14 |
| 5. Elaborati di Piano Particolareggiato.....                                                                                 | 15 |

## 0 Premessa

La relazione illustra le modifiche che la presente variante n. 2 apporta al progetto di Piano Particolareggiato, con l'indicazione delle motivazioni e l'esplicazione nel dettaglio delle verifiche degli standards pubblici e dei parametri urbanistici di cui al P.R.G.C. vigente. Essa riprende, in linea di massima, lo schema della relazione precedente, rimandando alla stessa ove non vengano apportate modificazioni ai contenuti e presupposti dei rispettivi argomenti.

La presente variante è stata predisposta principalmente in relazione alla pesante crisi edilizia che ha ridotto fortemente gli investimenti nel settore. Anche la possibilità d'investimenti pubblici si è fortemente ridotta. L'unica attività privata che ha destato interesse ed ha permesso un investimento è stata il commercio al dettaglio nel lotto L1-CO. Il primo fabbricato denominato "CO2" è stato completato ed è attivo. Il secondo fabbricato "CO1" è in corso di ultimazione e su di esso sono state concentrate anche le richieste di edilizia terziaria (uffici).

La riduzione degli investimenti attratti dall'area e delle costruzioni private e pubbliche previste ha comportato anche una revisione del sistema di connessione veicolare e ciclopedonale.

L'impianto originario del piano particolareggiato e la sua variante 1 prevedevano:

1. insediamenti commerciali;
2. insediamenti residenziali pubblici e privati;
3. attività ricettive;
4. attività terziarie;
5. elevato potenziamento dell'infrastruttura pubblica, sale contrattazioni, riunioni, parcheggi...
6. creazione di spazi pedonali attrezzati lungo tutto l'asse da via Marconi a via Salmour (il cosiddetto viale alberato)

L'impatto complessivo sul traffico veicolare al termine della trasformazione risultava pertanto elevato con punte ripetute nei giorni di mercato, il venerdì e sabato, oltre alle ore del mattino e con pesante modifica dei percorsi (eliminazione della strada centrale di piazza Dompè, attraversamento con sottopasso da via Argentera a via Foro Boario, parcheggio pubblico interrato sotto piazza della paglia).

La progettazione originaria della viabilità è quindi stata mirata a:

1. ridurre le svolte a sinistra;
2. ridurre il numero di intersezioni ripetute in spazi ristretti (ad esempio su via Marconi)

3. modificare le sezioni trasversali stradali non conformi alla norma, con creazione di sensi unici;
4. risolvere le intersezioni con rotatorie, dal traffico più sicuro e fluido;
5. convogliamento dei flussi di traffico nelle rotatorie, al fine di aumentare la sicurezza del traffico, anche se in alcuni casi a scapito della lunghezza di percorrenza.

Le soluzioni per ridurre gli impatti ambientali previste portavano a:

1. importanti interventi nel sottosuolo con parcheggi, sala polifunzionale;
2. creazione di spazi pedonali a raso, parte pavimentati e parte a verde per potenziare le funzioni pubbliche dell'area.
3. Demolizioni di fabbricati pubblici per aprire nuove visuali e migliorare le connessioni del tessuto urbano;
4. Particolare attenzione alla qualità edilizia con l'applicazione del protocollo ITACA alle nuove costruzioni.

Rispetto a quanto previsto ed alla luce degli effettivi investimenti emergono alcune considerazioni:

1. I minori gettiti fiscali non hanno permesso di impegnare somme pubbliche. L'Amministrazione comunale ha pertanto prudentemente limitato al minimo le demolizioni dei fabbricati pubblici, optando per una loro riqualificazione.
2. la riduzione degli insediamenti previsti, porta una sensibile diminuzione dei flussi di traffico;
3. la diversa localizzazione dei servizi pubblici (si prevede di mantenere nella conformazione iniziale uffici agricoltura, sala contrattazioni...), porta una diversa percorrenza nella viabilità;
4. l'assenza dell'attraversamento interrato da via Argentera a via Foro Boario, assieme alla riqualificazione di piazza della Paglia come parcheggio, altera anch'esso flussi e percorrenze;
5. il mantenimento dell'accesso centrale a piazza Dompè da via Marconi, con riduzione della zona pedonale in favore dei posti auto cambia il sistema di svolte su via Marconi.

La variante **2** al piano particolareggiato, nel rispetto del PRGC vigente, recepisce il minor carico urbanistico richiesto.

# 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 riducono gli investimenti e si ottimizzano le opere di urbanizzazione mirate al nuovo e più limitato impatto. L’area mantiene una forte vocazione a servizi, si confermano le attività mercatali ed i servizi generali ed in particolare all’agricoltura, oltre al commercio al dettaglio introdotto con il PP originario.

## 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 2 è frutto di ulteriori e numerosi incontri tra l’Amministrazione comunale, il promotore degli insediamenti commerciali, la Croce Bianca, il comitato di quartiere e le associazioni di categoria. È stato fatto inoltre un periodo di sperimentazione di alcuni mesi per valutare la soluzione ottimale della viabilità, in termini di precedenze e sensi unici.

## 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 2, è rimasta suddivisa in due macro fasi per sfruttare al meglio le risorse disponibili e per verificare la funzionalità delle opere di urbanizzazione in corso di costruzione.

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.

La seconda fase prevede l’insediamento della residenza pubblica (ERS), la riqualificazione dei fabbricati comunali, la costruzione del nuovo parco urbano.

## 1.3 Il programma di intervento in sintesi.

Rispetto al programma originario di cui al P.P. approvato ed alla sua variante 1 si apportano, con la presente variante, le seguenti modifiche alle quantità di S.U.L. e destinazioni d’uso, rispetto alla variante 1 vigente:

- Si riduce la superficie utile lorda totale a **15.720 m<sup>2</sup>** (originariamente **27.030 m<sup>2</sup>**);
- Viene incrementata la Superficie Utile Lorda assegnata ai lotti L1-CO (originariamente **4.780 m<sup>2</sup>**) e ridotta la superficie di vendita (originariamente **3.500 m<sup>2</sup>**) divenendo rispettivamente **5.800 m<sup>2</sup>** la S.U.L. e **3.352 m<sup>2</sup>** la S.V.; si introduce la superficie di somministrazione di **56 m<sup>2</sup>**

- Si elimina la S.U.L. a destinazione direzionale (originariamente **3.000 m<sup>2</sup>**) inglobandola nel lotto L1 –CO come attività accessoria nel fabbricato CO1, **1.469 m<sup>2</sup>**;
- È confermata l'eliminazione delle destinazioni d'uso dell'artigianato di servizio e ricettiva;
- È eliminata la funzione residenza privata e incrementata la residenziale sociale quest'ultima dagli originari **2.800 m<sup>2</sup>** agli attuali **2.920 m<sup>2</sup>**.

## 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 è interrotta dalla presenza dei fabbricati esistenti (ufficio agricoltura, sala contrattazioni, magazzino comunale). La scelta è dettata da un ridotto impegno finanziario e dal soddisfacimento delle esigenze già con il tessuto edificato esistente. Lo spazio aperto, con la vista sullo Stura, inizia dalla piazza della Paglia, confermata nella sua funzione di parcheggio e di mercato della Paglia e multiuso all'occorrenza, per continuare con il parco Coniolo, in cui individuano due spazi, il primo, intermedio, come parco vero e proprio, il secondo come spazio multifunzione per lo sport.

### Il parco e la scuola.

La scuola dell'infanzia rimane nella sua configurazione attuale, attribuendole uno spazio di sviluppo nell'attuale sede alpiacque, il tutto con una superficie utile lorda prevista di **1.000 m<sup>2</sup>**.

Aumenta la superficie a verde, dagli originari **5.400 m<sup>2</sup>** agli attuali **7.495 m<sup>2</sup>** oltre al verde di pertinenza del lotto L1-CO (**906 m<sup>2</sup>**).

### I servizi per l'agricoltura.

Si confermano gli uffici agricoltura, il mercato dei piccoli animali, il mercato della paglia, le superfici per la vendita di prodotti locali. Rispetto alle previsioni del progetto e della variante **1**, si evidenzia una riduzione delle previsioni progettuali, in quanto sono sufficienti le dotazioni attuali.

### I servizi commerciali.

Come già scritto, il lotto L1 –CO assume, assieme all'ERS, il ruolo di concentrazione edilizia dei nuovi volumi.

È incrementata la Superficie Utile Lorda assegnata ai lotti L1-CO (originariamente **4.780 m<sup>2</sup>**) e ridotta la superficie di vendita (originariamente **m<sup>2</sup> 3.500**) divenendo rispettivamente **5.800 m<sup>2</sup>** la S.U.L. e **3.352 m<sup>2</sup>** la S.V.; si introduce la superficie di somministrazione di **56 m<sup>2</sup>**

La superficie a destinazione direzionale (originariamente **3.000 m<sup>2</sup>**) è inglobata nel lotto L1 –CO come attività accessoria nel fabbricato CO1, **1.469 m<sup>2</sup>**;

### L'accessibilità dalla città.

Gli assi di accesso con le relative intersezioni subiscono leggeri aggiornamenti di dettaglio. Avendo eliminato il viale centrale di piazza Dompè e piazza della paglia si mantiene l'accesso centrale della piazza da via Marconi. Si opta per l'utilizzo a senso unico delle due strade laterali di piazza Dompè.

L'area del centro verde, oltre al tradizionale collegamento fronte sala contrattazioni, è connesso a piazza della paglia da via Argentera.

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

Gli assi di accesso con le relative intersezioni subiscono leggeri aggiornamenti di dettaglio.

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

Le prescrizioni energetico ed ambientali minime degli edifici sono confermate e dovranno essere valutate mediante il "protocollo ITACA" maggiormente aggiornato alla data di approvazione del presente PP e specifico per la tipologia di edificio. si fa riferimento a:

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 (circa **2.000** m<sup>2</sup> 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. **2.300** m<sup>2</sup> ), 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. La presente variante **2**, per adeguare la previsione ai lotti disponibili reali, individua una superficie fondiaria di **2.850** m<sup>2</sup> ed una superficie utile lorda di **1.000** m<sup>2</sup> .

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 **2.452** m<sup>2</sup> di S.V. (superficie leggermente ridotta).

e M-SE3 di **900** m<sup>2</sup> di S.V. (superficie leggermente ridotta) e **56** m<sup>2</sup> di somministrazione

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-06, sono state computate nella S.U.L. complessiva.



**Destinazioni d'uso, standard urbanistici verde, parcheggi pubblici, aree d'interesse collettivo e servizi vari**

| destinazione                   |                                                                                                     | superficie m <sup>2</sup> |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|---------|--|------------|
| <b>piano particolareggiato</b> |                                                                                                     | <b>69 545</b>             |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
| lotti sigla                    | lotti: descrizione                                                                                  | superficie m <sup>2</sup> | SUL m <sup>2</sup> | parcheggio richiesto | parcheggio reperito | descrizione parcheggio reperito | H max m |  | n.piani ft |
| AIC-01                         | Aree di interesse collettivo mercato coperto 1                                                      | 1 641                     | 1 200              | 600                  | 618                 | P-AIC-01                        | 9,00    |  | 1          |
| AIC-02                         | Aree di interesse collettivo mercato coperto 2                                                      | 1 184                     | 1 200              | 600                  | 629                 | P-AIC-02                        | 9,00    |  | 1          |
| AIC-03                         | Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini                                | 4 190                     | 3 000              | 3 000                | 3 034               | P-AIC-03                        | 9,00    |  | 2          |
| AIC-04                         | Aree di interesse collettivo: Croce Bianca                                                          | 1 878                     | 300                | 150                  | 290                 | P-AIC-04                        | 12,50   |  | 4          |
| AIC-05                         | Aree di interesse collettivo: servizi vari                                                          | 6 040                     | 300                | 150                  | 771                 | P-AIC-05                        | 9,00    |  | 2          |
| AIC-06                         | Aree di interesse collettivo: servizi vari                                                          | 198                       | -                  | -                    | -                   | -                               | -       |  |            |
| AREA RESIDUA LOTTI             | Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso | 66                        |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
| AREA RESIDUA LOTTI             | Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso | 102                       |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
| AREA RESIDUA LOTTI             | Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso | 122                       |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
| AREA RESIDUA LOTTI             | Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso | 425                       |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
| AREA RESIDUA LOTTI             | Aree nel piano particolareggiato pertinenti ad edifici esistenti esterni al perimetro del PP stesso | 505                       |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
| viabilità                      | Superfici destinate a servizi pubblici e viabilità                                                  | 9 812                     |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |
| verde pubblico                 | Superfici destinate a verde                                                                         | 7 495                     |                    |                      |                     |                                 |         |  |            |

|             |                                                      |        |        |        |        |             |       |  |   |
|-------------|------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------------|-------|--|---|
| ERS-01      | Aree adibite a edilizia residenziale sociale         | 1 805  | 2 920  | 1 460  | 1 492  | P-ER-S01abc | 16,00 |  | 5 |
| I-01        | Aree destinate all'istruzione                        | 2 850  | 1 000  | 300    | 304    | P-I-01      | 9,00  |  | 2 |
| P-AIC-01    |                                                      | 618    |        |        |        |             |       |  |   |
| P-AIC-02    |                                                      | 629    |        |        |        |             |       |  |   |
| P-AIC-03    |                                                      | 3 034  |        |        |        |             |       |  |   |
| P-AIC-04    |                                                      | 290    |        |        |        |             |       |  |   |
| P-AIC-05    |                                                      | 771    |        |        |        |             |       |  |   |
| P-ER-S01a-b |                                                      | 1 018  |        |        |        |             |       |  |   |
| P-I-01      |                                                      | 304    |        |        |        |             |       |  |   |
| L1          | Aree a destinazione commerciale<br>localizzazione L1 | 24 567 | 5 800  | 5 701  | 7 323  | Parch CO..  | 9,00  |  | 2 |
| totale      |                                                      | 69 544 | 15 720 | 11 961 | 14 461 |             |       |  |   |

### Verifica in dettaglio parcheggi L1 (pubblici/privati)

| parziali e verifiche           | pa richiesti | m² richiesti | pa reperiti | m² reperiti | note                   |
|--------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|------------------------|
| <b>richiesta park CO1</b>      |              |              |             |             |                        |
| 900m² sv; 0,045pa/m²sv tot     | 41           | 1 066        | 59          |             | DCR 13414 smi          |
| park pubbl CO1                 | 21           | 546          | 38          |             |                        |
| park priv CO1                  | 20           | 520          | 21          |             |                        |
| park pubbl CO1 comm 100%SLP-VP |              | 534          |             |             |                        |
| park priv CO1 comm             |              | 282          |             |             | LR 56/77 smi e L122/89 |
| park pubbl CO1 terz            |              | 735          |             |             |                        |
| park priv CO1 terz             |              | 441          |             |             |                        |
| <b>verde pubblico CO1</b>      |              | <b>405</b>   |             | 405         |                        |
| <b>Park pubblico CO1</b>       |              | <b>1 281</b> |             | 1 482       |                        |
| <b>park privato CO1</b>        |              | <b>961</b>   |             | 993         |                        |
| <b>richiesta park CO2</b>      |              |              |             |             |                        |
| 2452m² sv; 140+,15(S-1800) tot | 238          | 6 188        | 308         |             | DCR 13414 smi          |
| park pubbl CO2                 | 170          | 4 420        | 237         |             |                        |
| park priv CO2 comm             | 68           | 1 768        | 71          |             |                        |
| park pubbl CO2 comm 100%SLP-VP |              | 2 899        |             |             |                        |
| park priv CO2 comm             |              | 990          |             |             | LR 56/77 smi e L122/89 |
| 56m² ssomm; 3+,1(S-50)         | 4            | 104          | 4           |             | DCR 43-13437           |

|                           |   |              |   |              |                        |
|---------------------------|---|--------------|---|--------------|------------------------|
| park pubbl CO2            | - | -            | - |              |                        |
| park priv CO2 comm        | 4 | 104          | 4 |              |                        |
| park pubbl CO2 somm       |   | 92           |   |              |                        |
| park priv CO2 somm        |   | 28           |   |              | LR 56/77 smi e L122/89 |
| <b>verde pubblico CO2</b> |   | <b>401</b>   |   | <b>401</b>   |                        |
| <b>Park pubblico CO2</b>  |   | <b>4 420</b> |   | <b>5 841</b> |                        |
| <b>park privato CO2</b>   |   | <b>1 872</b> |   | <b>2 105</b> |                        |

### Ripartizione destinazioni e verifiche da PRGC

|                        |                              |  |               |                      |
|------------------------|------------------------------|--|---------------|----------------------|
| Riassunto destinazioni | Residenza                    |  | 2 920         | m <sup>2</sup>       |
|                        | Commercio al dettaglio       |  | 5 800         | m <sup>2</sup>       |
|                        | Attività direzionali         |  | -             | m <sup>2</sup>       |
|                        | Attività di interesse comune |  | 7 000         | m <sup>2</sup>       |
|                        | Artigianato di servizio      |  | -             | m <sup>2</sup>       |
|                        | Attività ricettive           |  | -             | m <sup>2</sup>       |
|                        | <b>totale</b>                |  | <b>15 720</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

| Verifica SUL rispetto alla variante 7 del PRGC, art. 50 |                           |                                                       |                  |    |           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|----|-----------|
| Destinazione                                            | Superficie m <sup>2</sup> |                                                       | % sul totale SLP |    | % da PRGC |
| L1+REcom+RI+TE                                          | 5 800                     |                                                       | 37%              | <  | 53%       |
| altre destinazioni                                      | 7 000                     | Somma delle destinazioni ad eccezione della residenza | 81%              | >= | 53%       |
| ERS+RE(res)                                             | 2 920                     |                                                       | 19%              | >= | 15%       |
|                                                         | 15 720                    |                                                       |                  |    |           |

| Verifiche                                                                                            |  | m <sup>2</sup> |              | Verifiche    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--------------|--------------|
| <b>verifica standard aree di interesse collettivo AIC-01+ AIC-02+ AIC-03+ AIC-04+ AIC-05+ AIC-06</b> |  | <b>15 131</b>  | <b>&gt;=</b> | <b>9300</b>  |
| <b>Istruzione (I-01)</b>                                                                             |  | <b>2 850</b>   | <b>&gt;=</b> | <b>2300</b>  |
| <b>Standard Verde pubblico attrezzato</b>                                                            |  | <b>7 495</b>   | <b>&gt;=</b> | <b>5400</b>  |
| <b>Totale Standards da PRGC</b>                                                                      |  | <b>25 476</b>  | <b>&gt;=</b> | <b>17000</b> |
| <b>Totale parcheggi a raso extra L1</b>                                                              |  | <b>6 664</b>   |              |              |
| <b>Totale parcheggi interrati extra L1</b>                                                           |  | <b>474</b>     |              |              |

|                                           |               |  |              |
|-------------------------------------------|---------------|--|--------------|
| <b>verifica parcheggi totali extra L1</b> | <b>7 138</b>  |  |              |
| <b>parcheggi L1</b>                       | <b>7 323</b>  |  |              |
| <b>Verde CO</b>                           | <b>806</b>    |  |              |
| <b>totale parcheggi</b>                   | <b>14 461</b> |  |              |
| <b>standard totale</b>                    | <b>40 743</b> |  | <b>35340</b> |
| <b>viabilità pubblica extra L1</b>        | <b>9 812</b>  |  |              |
| <b>viabilità pubblica</b>                 | <b>6 343</b>  |  |              |
| <b>superficie fondiaria complessiva</b>   | <b>13 120</b> |  |              |

### Altezze massime di P.P.

| <b>lotti sigla</b> | <b>lotti: descrizione</b>                                            | <b>H max m</b> | <b>n.piani ft</b> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| AIC-01             | Aree di interesse collettivo mercato coperto 1                       | 9,00           | 1                 |
| AIC-02             | Aree di interesse collettivo mercato coperto 2                       | 9,00           | 1                 |
| AIC-03             | Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini | 9,00           | 2                 |
| AIC-04             | Aree di interesse collettivo: Croce Bianca                           | 12,50          | 4                 |
| AIC-05             | Aree di interesse collettivo: servizi vari                           | 9,00           | 2                 |
| AIC-06             | Aree di interesse collettivo: servizi vari                           | -              |                   |
| viabilità          | Superfici destinate a servizi pubblici e viabilità                   |                |                   |
| verde pubblico     | Superfici destinate a verde                                          |                |                   |
| ERS-01             | Aree adibite a edilizia residenziale sociale                         | 16,00          | 5                 |
| I-01               | Aree destinate all'istruzione                                        |                |                   |

### Destinazioni in dettaglio L1 lotto commerciale

| <b>Destinazioni interne L1</b>     | <b>m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------|----------------------|
| area cortiliva-CO1                 | 372                  |
| area cortiliva-CO2                 | 293                  |
| area cortiliva-CO2                 | 785                  |
| park-CO1                           | 832                  |
| park-CO1 privati trasferiti da CO2 | 161                  |

|                      |  |        |
|----------------------|--|--------|
| park-CO1 pubbl ass   |  | 366    |
| park-CO1 pubbl       |  | 1 116  |
| park CO2 privato     |  | 2 105  |
| park-CO2 pubbl       |  | 4 542  |
| park-CO2 pubbl       |  | 287    |
| park-CO2 pubbl       |  | 432    |
| park-CO2 pubbl       |  | 253    |
| park-CO2 pubbl       |  | 327    |
| Verde CO1            |  | 405    |
| Verde CO2            |  | 401    |
| Viabilità            |  | 6 343  |
| viabilità privata    |  | 228    |
| viabilità privata    |  | 66     |
| SLP CO1              |  | 939    |
| SLP CO1              |  | 275    |
| SLP CO2              |  | 3 084  |
| SLP CO2              |  | 216    |
| SLP CO2              |  | 67     |
| SLP CO2              |  | 25     |
| SC CO1               |  | 39     |
| SC CO1               |  | 21     |
| SC CO1               |  | 166    |
| SC CO1               |  | 6      |
| SC CO2               |  | 108    |
| SC CO2               |  | 118    |
| SC viabilità coperta |  | 190    |
| totale               |  | 24 567 |
| SLP CO1 comm         |  | 939    |
| SLP CO1 terziaria PT |  | 275    |
| SLP CO1 terziaria P1 |  | 1 194  |
| SLP CO2 comm         |  | 3 300  |
| SLP CO2 somm         |  | 92     |
| SV CO1               |  | 900    |
| SV CO2               |  | 2 452  |
| S somm CO2           |  | 56     |



## **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. Esse sono il frutto di nuovi incontri con associazioni di categoria, di quartiere, operatori del settore.

### **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.**

La previsione progettuale è riadattata all'attuale tessuto edificato, riusando gli spazi disponibili senza nuove edificazioni.

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

Tale fase è stata integrata con il confronto con l'operatore commerciale al dettaglio.

## **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: 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
- 9.1 Relazione illustrativa delle OO.UU.
- 9.2 Progetto: sistemazioni superficiali
- 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 eliminata
- 14 Progetto: fase 1