

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.....	4
3.3 Compatibilità con la vigente normativa sul commercio.	5
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
Art. 5 Regole edilizie ed urbanistiche	10
Art. 6 Ulteriori regole e prescrizioni.....	12
Art. 7 Rapporti Convenzionali	14
Art. 8 Applicazione della normativa ambientale	15
Art. 9 Sostenibilità ambientale degli interventi in progetto.....	15
9.1 Prestazioni ambientali minime	16
9.2 Coperture piane con superficie maggiore di 1.000 m ²	16
9.3 Recupero acque meteoriche.....	16
9.4 Fotovoltaico	16
9.5 Recepimento prescrizioni provvedimento di esclusione dalla procedura VAS e istruttoria tecnica comunale	17
Provincia di Cuneo	17
Comune di Fossano	17

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
- 1 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 C

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 m²/m². 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 m ²	Superficie catastale nel PP m ²
147	421	Asilo Infantile Luigi Dompè	1 412	1 412
147	482	Centroverde s.r.l.	598	84
147	768	ente urbano	1 040	65
147	769	ente urbano	570	69
147	807	Asilo d'Infanzia Luigi Dompè	1	1
147	808	Ente urbano	1	1
148	142	Comune di Fossano	4 153	4 153
148	198	ente urbano	700	148
148	317	ente urbano	1 228	1 228
148	483	Cardone Donatella prop. 1/2, Pagliero Manlio prop. 1/2	60	60
148	484	Gazzera Antonio prop. 1/2, Noello Chiara prop. 1/2	195	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	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	94
148	555	Comune di Fossano	86	86
148	556	Comune di Fossano	1 071	1 071
148	585	Comune di Fossano	391	391
148	620	Comune di Fossano	142	142
148	622	Ente urbano	398	398
148	634	Comune di Fossano	7 647	7 647
148	642	Comune di Fossano	750	750
148	651	UBI Leasing S.p.A. / DIMAR S.p.A. / Immobiliare Tany S.r.l.	10 594	10 594
148	657	Comune di Fossano	1 190	1 190
148	658	Comune di Fossano	1 098	1 098
148	660	Comune di Fossano	867	867
148	661	Rivoira Bartolomeo	234	234
148	662	Comune di Fossano	95	95
148	663	Comune di Fossano	1 479	1 479
148	664	Rivoira Bartolomeo	86	86
148	665	Comune di Fossano	43	43
148	677	Comune di Fossano prop. 1000/1000; Croce Bianca Fossano prop. 1/1	1 594	1 594
148	679	Comune di Fossano prop. 1000/1000; Croce Bianca Fossano prop. 1/1	470	470
148	689	Ente urbano	8 880	8 880
148	693	Comune di Fossano	1 529	1 529
148	695	Comune di Fossano	1 519	1 519
148	698	Comune di Fossano	15	15
148	701	Comune di Fossano	325	325
148	702	Comune di Fossano	940	940
148	704	Comune di Fossano	54	54
148	706	Comune di Fossano	28	28
148	708	Comune di Fossano	313	313
spazi pubblici			19 993	19 993
		Totale	72 086	69 544

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 o viabilità non modificata 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 **69.545² m²**. La Superficie Utile Lorda ammissibile dal P.P. è ottenuta dal prodotto della densità territoriale (0.4 m²/m²) per la superficie territoriale come sopra descritta, ossia: **S.U.L. massima ammissibile = 69.545 * 0,4 m² = 27.818³ m²**

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.	Residenza	2 920	m ²
	Commercio al dettaglio e terziario	5 800	m ²
	Attività direzionali	-	m ²
	Attività di interesse comune	7 000	m ²
	Artigianato di servizio	-	m ²
	Attività ricettive	-	m ²
	totale	15 720	m²

La localizzazione delle funzioni previste è 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.

² Nel P.P. originario tale superficie risultava m² 69.531 pertanto leggermente inferiore.

³ La S.U.L. massima di cui al P.P. originario risultava di m² 27.812 (69.531 x 0,4).

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 m² 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 è stata approvata la 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 (**2.452 m²** di alimentare e **900 m²** di extra alimentare oltre a **56 m²** di esercizio di somministrazione).

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 (25m²) ogni 50 m² di S.U.L.

Attività **commerciali di interesse comune**: 0.5 m² ogni m² di S.U.L.

Attività **direzionali**: 0.5 m² ogni m² di S.U.L.

Attività **direzionali di interesse comune** (sale conferenze e congressi): 1 m² ogni mq di S.U.L.

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

Il progetto di Piano Particolareggiato individua la maggior parte dei servizi pubblici dovuti all'interno dei singoli lotti d'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 m ²	SUL m ²	parcheggio richiesto	parcheggio reperito	descrizione parcheggio reperito
AIC-01	Aree di interesse collettivo mercato coperto 1	1 641	1 200	600	618	P-AIC-01
AIC-02	Aree di interesse collettivo mercato coperto 2	1 184	1 200	600	629	P-AIC-02
AIC-03	Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini	4 190	3 000	3 000	3 034	P-AIC-03
AIC-04	Aree di interesse collettivo: Croce Bianca	1 878	300	150	290	P-AIC-04
AIC-05	Aree di interesse collettivo: servizi vari	6 040	300	150	771	P-AIC-05
AIC-06	Aree di interesse collettivo: servizi vari	198	-	-	-	-
ERS-01	Aree adibite a edilizia residenziale sociale	1 805	2 920	1 460	1 492	P-ER-S01abc
I-01	Aree destinate all'istruzione	2 850	1 000	300	304	P-I-01
L1	Aree a destinazione commerciale localizzazione L1	24 567	5 800	5 701	7 323	Parch CO..

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:

Verifiche	m ²		Verifiche
verifica standard aree di interesse collettivo AIC-01+ AIC-02+ AIC-03+ AIC-04+ AIC-05+ AIC-06	15 131	>=	9300
Istruzione (I-01)	2 850	>=	2300
Standard Verde pubblico attrezzato	7 495	>=	5400
Totale Standards da PRGC	25 476	>=	17000
Totale parcheggi a raso extra L1	6 664		
Totale parcheggi interrati extra L1	474		
verifica parcheggi totali extra L1	7 138		
parcheggi L1	7 323		
Verde CO	806		
totale parcheggi	14 461		
standard totale	40 743		35340
viabilità pubblica extra L1	9 812		
Viabilità pubblica L1	6 343		
superficie fondiaria complessiva	13 120		

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 **12.615 m²** (esplicate al punto che precede, sono comprese all'interno dei lotti di intervento come precedentemente indicati.

Tali superfici sono computate al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (parcheggi, verde, viabilità servizi pubblici vari).

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 fondiarie 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, sono state 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. **7** lotti d'intervento, contrassegnati con bordo blu spesso e campitura tratteggiata di diverso colore, oltre ad una serie di superfici, non appartenenti a lotti di intervento e classificate come 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 standards 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:

lotto generale	lotti sigla	lotti: descrizione	Superficie territoriale m ²	SUL m ²	H max m	n.piani ft
1	Viabilità, AIC-01, AIC-02, AIC-06	Aree di interesse collettivo	21317	2400	9,00	1
2	AIC-04	Aree di interesse collettivo: Croce Bianca	1878	300	12,50	4
3	AIC-05	Aree di interesse collettivo e verde pubblico	11748	300	9,00	2
4	AIC-03	Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini	4190	3 000	9,00	2

5	I-01	Aree destinate all'istruzione	2850	1 000	9,00	2
6	ERS-01	Aree adibite a edilizia residenziale sociale	2280	2 920	16,00	5
0-L1	L1	Aree a destinazione commerciale localizzazione L1	24 567	5 800	9,00	2
Totale lotti al netto area residua			68830	15720		

Oltre ai **7** lotti, ai fini della verifica della superficie complessiva del P.P., si riportano di seguito le aree non comprese in lotti di intervento:

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
totale		1 220

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:

individuazione	superficie in m ²	descrizione	% su totale		% 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%
totale	15 720				

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-01 02 e 03: su tali quantità mantenute si intendono possibili il mantenimento con interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento sino ai valori del PP, demolizione e ricostruzione, compatibilmente con i vincoli dei beni culturali ed ambientali

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 fondiari su cui sono realizzati gli interventi privati, suddivise nei lotti d'intervento.
- Le aree fondiari 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.

B – La tavola 6 individua:

- Le aree di massimo ingombro dell'edificio 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'edificio 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 PRG⁵: 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.

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.

⁵ 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.

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"⁶ e del "sistema loges"⁷.

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 ERS 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 riempimenti di terreno vegetale e di drenaggio pari ad almeno 30cm.

Le aree indicate come SC Superficie ceduta per viabilità dovranno essere coperte con pensilina di altezza massima 11,00 m, 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.

⁶ 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

⁷ 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.

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.

Sugli edifici esistenti, con destinazione non coerente con le previsioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o risanamento conservativo.

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, 40 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, secondo i seguenti protocolli:

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, se progettati, 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 m²

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 sociale dovranno essere dotati d’impianti dimensionati sul fabbisogno di aree verdi ricadenti all’interno delle rispettive superfici fondiarie.

9.4 Fotovoltaico

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati d’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.

9.5 Recepimento prescrizioni provvedimento di esclusione dalla procedura VAS e istruttoria tecnica comunale

La verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si è conclusa con il provvedimento di esclusione, emesso dall'Organo Tecnico Comunale in data 30.01.2017.

In esso sono contenute le seguenti prescrizioni, recepite nelle presenti Norme tecniche di attuazione:

Provincia di Cuneo

La variante al Piano particolareggiato non deve produrre ulteriore interferenza con le aree a salvaguardia delle captazioni ad uso potabile.

Non dovranno essere previste captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 comma 6 della L.R. 30.04.1996 n. 22 e s.m.i.

Non potranno essere previste interferenze con i diritti delle concessioni legittimamente costituite.

Lo stoccaggio dell'acqua piovana recuperata da terrazzi e coperture in cisterne, ai sensi dell'articolo 2 del D.P.G..R. 10/R s.m.i., non è soggetto al rilascio di concessione di derivazione;

l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Sempre in riferimento alla comunicazione della Provincia di Cuneo si precisa che:

il piano particolareggiato è compatibile con:

il piano di gestione del Distretto idrografico del fiume PO;

il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;

il PAI.

Comune di Fossano

La variante al Piano particolareggiato è integrata con:

percorsi ciclopedonali di collegamento di Via Marconi ai fabbricati Comunali mantenuti nel PP stesso;

l'alberatura del parco Coniolo è di tipo ad alto fusto;

è istituita una zona 30 nella piazza della Paglia.

Non sono previste nuove intersezioni stradali;

non sono previste nuove viabilità;

la pendenza trasversale del nuovo percorso pedonale avrà valore massimo dell'1%