



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia

All' Ill.mo SINDACO

Dario Tallone

e p.c. all'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia

Gianfranco Dogliani

OGGETTO: Proposta/istanza di variante al Piano Regolatore Generale vigente.

Il sottoscritto

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 340 SUBALTERNI 1 E 2;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

La sottoscritta

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 345 SUBALTERNI 1 E 2 / FOGLIO 129 MAPPALE 345 SUBALTERNI 10 E 11;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

Il sottoscritto

posta elettronica

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 418 SUBALTERNI 1 E 2;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

La sottoscritta

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 322 / FOGLIO 129 MAPPALE 345 SUBALTERNI 8 E 9;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

Il sottoscritto

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 335 SUBALTERNI 1 E 2;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

Il sottoscritto

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 332 SUBALTERNI 3 E 4;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

Il sottoscritto

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 331 SUBALTERNI 1 E 2 / FOGLIO 129 MAPPALE 332 SUBALTERNO 1;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

La sottoscritta

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 331 SUBALTERNI 1 E 2 / FOGLIO 129 MAPPALE 332 SUBALTERNO 1;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

La sottoscritta

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 333 SUBALTERNI 1 E 2;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- ☐ altro _____;

Il sottoscritto

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 334 SUBALTERNI 3 E 4;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;

- altro _____;

La sottoscritta

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 38 / FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 313 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 336 SUBALTERNI 1 E 2 E 4;
- se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- altro _____;

Il sottoscritto

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 328 SUBALTERNI 5 E 6;
- se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- altro _____;

La sottoscritta

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 300 / FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 328 SUBALTERNI 7 E 8;
- se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- altro _____;

La sottoscritta

in qualità di:

- ☒ Proprietario/comproprietario FOGLIO 129 MAPPALE 301 / FOGLIO 129 MAPPALE 311 / FOGLIO 129 MAPPALE 320 / FOGLIO 129 MAPPALE 336 SUBALTERNI 1 E 2 E 3;
- se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;

- se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____,
codice fiscale della Società _____;
- altro _____;

in riferimento all'area sita in Fossano Località San Lorenzo
catastalmente identificata al:

FOGLIO 129 mappali nn. 38 / 258 / 261 / 300 / 301 / 305 / 311 / 313 /
315 / 320 / 321 / 322 (**catasto terreni**);

FOGLIO 129 mappali nn. 237 parte / 328 / 329 / 331 parte / 332 parte /
333 parte / 334 parte / 335 parte / 336 / 337 parte / 340 / 345 / 385 parte
/ 390 / 418 (**catasto fabbricati**);

FOGLIO _____ mappali nn. _____;

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione **T4 - Area residenziale di nuovo impianto - Art.51 e C7 - Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero - Art.35**
di cui agli articoli **51 e 35** delle Norme di Attuazione.

Ovvero

☐ Ritenendo di proporre un contributo per **semplificare/migliorare/adeguare** il Piano, **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:
(*descrivere sinteticamente proposta di modifica e motivazioni*):

Ovvero

☐ Ritenendo necessaria la modifica alla **cartografia** di Piano, **RIVOLGE ISTANZA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:
(*descrivere sinteticamente proposta di modifica e motivazioni*):

La proposta di variante riguarda l'aggiornamento e l'adeguamento della destinazione d'uso urbanistica del lotto, attribuendo formalmente la classificazione di "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita – Art. 38 (Aree residenziali a capacità insediativa esaurita)" secondo le norme del PRGC vigente.

La proposta è motivata dalla necessità di aggiornare il PRGC al PEC n. 37 concluso e scaduto. (vedasi relazione esplicativa allegata)

Ovvero

☐ Ritenendo necessario effettuare intervento di riqualificazione ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 16/2018 e s.m.i., **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:
(descrivere ***sinteticamente proposta di modifica e motivazioni***):

il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati.

Fossano, lì 13 novembre 2025

Firma leggibile del/dei richiedente/i

**Allegati:**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratti planimetrici (base catastale) in scala 1:2.000 della zona o delle zone di interesse;
- 3) Estratti planimetrici in scala 1:2.000 ovvero 1:10.000 delle Tavole del P.R.G. vigente;
- 4) Eventuale estratto delle Norme di Attuazione;
- ~~5) Eventuali progetti e studi di fattibilità;~~
- 6) Ogni altro materiale che possa ritenersi utile per la definizione dell'istanza.
 - Carte identità firmatari
 - Relazione illustrativa

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 *"Codice in materia di protezione dei dati personali"*, i soggetti DICHIARANO di essere informati del fatto che i dati trasmessi con la presente istanza, al fine di rispondere alle esigenze del richiedente e/o del professionista che lo rappresenta, sono trattati in banche dati cartacee ed informatiche e potranno essere comunicate agli aventi diritto, ai sensi della normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 7 del medesimo D. Lgs, l'interessato potrà esercitare in qualsiasi momento il diritto di accesso ai propri dati personali.

Il TITOLARE del trattamento dei dati è il Comune di Fossano.

Il RESPONSABILE della protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 37 del Regolamento U.E. 2016/679 è:

Dott. Giacomo Cuniberti, Dirigente di Polizia Locale ed Amministrativa - tel: 0172-635340

mail: giacomo.cuniberti@comune.fossano.cn.it.

Proposta variante al prgc per area denominata "PEC n.37" e lotti limitrofi inclusi nella cartografia e convenzione di PEC, siti in Località San Lorenzo, catastralmente individuati al foglio n. 129

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione è redatta a supporto della domanda di variante puntuale al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Fossano, avente ad oggetto la riclassificazione urbanistica dell'intero ambito del **Piano Esecutivo Convenzionato n. 37 (P.E.C. 37)**, relativo al comparto "C" del nucleo frazionale di San Lorenzo.

La proposta di variante riguarda l'aggiornamento e l'adeguamento delle destinazioni urbanistiche delle aree comprese nel comparto, oggi disciplinate come **T4 – Aree residenziali di nuovo impianto** ai sensi dell'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente, attribuendo formalmente la classificazione di "**Aree residenziali a capacità insediativa esaurita – Art. 38 (Aree residenziali a capacità insediativa esaurita)**" secondo le norme del PRGC vigente.

Il P.E.C. n. 37, approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 29 settembre 2003**, stipulato con **convenzione urbanistica del 4 febbraio 2004 (Repertorio n. 156852 – Raccolta n. 24237)** ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 56/1977, e collaudato con **Determinazione Dirigenziale n. 33 del 18 febbraio 2008**, risulta oggi **scaduto**, essendo decorso il termine di efficacia della convenzione. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano integralmente realizzate e collaudate, e le aree pubbliche previste sono state regolarmente cedute al Comune di Fossano. Tutti i lotti previsti dal piano risultano edificati e urbanizzati secondo le previsioni, e il comparto ha assunto un assetto urbanistico consolidato.

La proposta di variante si articola in due situazioni distinte.

Per la maggior parte dei lotti, interamente ricompresi in zona **T4 – Area residenziale di nuovo impianto (Art. 51 NTA)**, si propone la riclassificazione in **C1 – Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (Art. 38 NTA)**, riconoscendo la completa edificazione e urbanizzazione degli stessi e allineando la disciplina urbanistica al loro effettivo stato di fatto. Per tali lotti, la variante ha natura meramente ricognitiva e di aggiornamento tecnico, in coerenza con i principi di contenimento del consumo di suolo di cui all'articolo 31 della L.R. 56/1977.

Nel quadro procedurale relativo alla proposta di variante urbanistica e, nello specifico, al mutamento della destinazione d'uso delle aree interessate, si prescrive che l'insieme delle superfici a verde di proprietà privata—comprendendo tanto quelle pertinenti a unità immobiliari residenziali già edificate quanto quelle che, per effetto della presenza di infrastrutture lineari interferenti quali il metanodotto, risultano inedificabili—permanga integralmente assoggettato a vincolo di destinazione esclusiva a verde privato.

In tale contesto, si specifica che i metri quadrati di superficie a verde necessari alla verifica di conformità dei fabbricati esistenti, secondo quanto previsto dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del piano, dovranno essere formalmente vincolati a verde privato. Tali superfici potranno essere traslate e ridistribuite all'interno dei singoli lotti privati, purché la

loro ricollocazione all'interno del lotto stesso garantisca il rispetto delle dotazioni minime richieste e privilegi una concentrazione nella fascia di rispetto delle infrastrutture lineari, ove non è consentita l'edificazione.

La ricollocazione di tali quote di verde vincolato consentirà, nelle altre porzioni libere dei lotti, la realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali—quali piscine, volumi tecnici, capanni o eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti—nel rigoroso rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti. Il vincolo di destinazione a verde si applica in maniera omnicomprensiva a tutte le aree verdi private, indipendentemente dalla loro condizione attuale, pertinenziale o meramente inedificabile.

Un caso specifico riguarda invece il **lotto catastalmente individuato al Foglio 129, numero 340**, che, pur rientrando nel P.E.C. n. 37, presenta una situazione urbanistica più complessa. Tale lotto ricade parzialmente non solo in zona T4, ma anche in aree classificate dal PRGC come **C7 – Spazi ed attrezzature di interesse collettivo – Aree a verde pubblico attrezzate per il gioco bimbi e il tempo libero (Art. 35 NTA)** e in **Aree agricole – Aree produttive agricole normali**.

L'indicazione di verde pubblico attrezzato e agricolo su tale particella deriva da un **refuso cartografico** risalente al **Piano Regolatore Baldini I**, vigente al momento della redazione del P.E.C. n. 37. Nonostante negli anni siano state approvate varianti parziali al PRGC, la cartografia comunale non ha mai recepito integralmente le previsioni approvate con il P.E.C. n. 37, generando una **discordanza tra la pianificazione comunale e lo stato urbanizzato reale**.

Per tale lotto, la variante proposta intende riallineare formalmente il PRGC vigente alle previsioni e all'effettivo stato edificato, attribuendo la destinazione di **“Aree residenziali a capacità insediativa esaurita – Art. 38”** e riconoscendo come **verde privato pertinenziale** le superfici oggi destinate a giardino e già recintate, che risultano mantenute e gestite dal proprietario.

In relazione alla rimozione della previsione di **verde pubblico** insistente sul mappale 340, si specifica che **tale superficie non deve essere oggetto di redistribuzione compensativa sugli altri lotti del comparto**, i quali presentano assetti fondiari consolidati, recinzioni regolarmente autorizzate e giardini pertinenziali già assentiti e materialmente edificati. La variante non comporta dunque alcuna modifica delle proprietà private esistenti, né incide sulla ripartizione delle aree di pertinenza già definite e approvate nell'ambito del P.E.C. n. 37.

La situazione edilizia del lotto n. 340 è pienamente regolare e conforme alle previsioni del P.E.C. n. 37. Il fabbricato è stato realizzato in base al **permesso di costruire n. 45-NP1/2004 (Protocollo 2004/20851 del 6 luglio 2004)** per la costruzione di un edificio unifamiliare in **Via del Castello 14**, con inizio lavori il **25 febbraio 2005** e fine lavori il **24 febbraio 2008**. Sono facenti parte della pratica edilizia la **variante edilizia n. 1** in data **28 gennaio 2008**, il **collaudo statico** (pratica n. 10/005) è stato depositato l'8 febbraio 2008 e la **dichiarazione di agibilità** presentata il 28 aprile 2008. Tutti gli impianti risultano conformi alla normativa vigente e collaudati, le opere di urbanizzazione sono state collaudate con Determinazione Dirigenziale n. 33 del 18 febbraio 2008 e l'immobile risulta accatastato con **tipo mappale n. 23881 del 6 febbraio 2006** e **DOCFA prot. CN0229782 del 20 ottobre 2006**.

L'indicazione urbanistica attuale di area pubblica su parte del lotto risulta pertanto del tutto incongruente e produce effetti distorsivi anche in ambito assicurativo, potendo precludere il riconoscimento di eventuali premi in caso di sinistri o danni, a causa dell'attuale classificazione di area pubblica su un fabbricato di proprietà privata.

L'attribuzione della destinazione **“C1 – Aree residenziali a capacità insediativa esaurita”** consentirà di regolarizzare lo stato urbanistico del lotto n. 340 e di uniformarlo agli altri lotti del comparto, permettendo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e adeguamento impiantistico, oggi non consentiti dal PRGC vigente.

La variante proposta ha pertanto **doppia finalità**: da un lato aggiornare e correggere la classificazione urbanistica dell'intero P.E.C. n. 37, rendendola coerente con la situazione consolidata del comparto ormai completamente edificato e urbanizzato; dall'altro sanare la discordanza cartografica relativa al lotto n. 340, allineando la pianificazione comunale alle previsioni originarie del P.E.C. e alla reale configurazione fisica e funzionale delle aree.

La precisazione in merito alla non redistribuzione del verde pubblico tolto dal mappale 340 costituisce elemento essenziale della proposta, volta a **non alterare l'assetto fondiario, le proprietà private e le delimitazioni fisiche già approvate e realizzate** nell'ambito del comparto. Si ribadisce che ogni area verde privata dovrà rimanere strettamente vincolata all'unità immobiliare di pertinenza, mantenendo una destinazione d'uso esclusivamente a verde privato.

La proposta è conforme all'articolo 17, comma 7, della **L.R. 56/1977**, che consente varianti parziali finalizzate all'aggiornamento tecnico e all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale, ed è coerente con i principi di tutela e valorizzazione del territorio e di contenimento del consumo di suolo previsti dall'articolo 31 della medesima legge. Essa si configura come variante parziale di adeguamento tecnico, priva di incremento della capacità insediativa, volta unicamente a ricondurre il PRGC alla realtà urbanistica consolidata dell'ambito P.E.C. n. 37.

L'obiettivo della variante è consolidare la pianificazione urbana comunale, garantire la coerenza normativa e tecnica tra PRGC e PEC, assicurare chiarezza nella gestione urbanistica del comparto e prevenire criticità operative e assicurative derivanti dall'attuale classificazione urbanistica.

Fossano, 13 Novembre 2025

- i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno metri 0.8 rispetto al piano di campagna sistemato;
- in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come margine esterno della sezione bagnata) ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;
- divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.
- sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.

F) sSpecifiche prescrizioni di comparto

L'assetto urbano previsto dalla variante urbanistica, che il presente PRG recepisce, viene confermato in virtù del ruolo che riveste la struttura sanitaria per la città di Fossano e, di conseguenza, varianti al presente PRG o al SUE tendenti ad eliminare o ridimensionare tale struttura sono ammesse a condizione che sia ripristinata la previsione di un collegamento viario tra Via Marene e Via Monsignor Soracco, attestando le intersezioni su quelle già previste dall'assetto attuale.

Art. 35 Spazi e attrezzature di interesse collettivo comunale (art. 21 L.R. 56/1977)

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive **comunali** nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., congiuntamente agli spazi e alle attrezzature di interesse collettivo per le quali il PRG comprende la realizzazione all'interno di comparti o ambiti di intervento perequato.
2. Esse si suddividono in:
 - aree per l'istruzione dell'obbligo e l'educazione prescolastica;
 - aree per attrezzature civili e religiose;
 - aree a verde attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero;
 - aree attrezzate per lo sport;
 - aree a verde di arredo;
 - aree per parcheggi pubblici.
3. La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

4. Aree per l'istruzione

Comprendono le aree per la scuola elementare e la scuola media dell'obbligo, l'asilo nido e la scuola materna, le attrezzature connesse e le pertinenze a verde:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,6 mq/mq di SF o superiori se esistenti ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	=	12,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate

Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H
Vp	Verde privato	= 30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

Per l'area in Via Verdi individuata dal simbolo specifiche prescrizioni, la distanza dalla strada è derogata sino a m. 2,00.

5. Aree per attrezzature civili e religiose

Comprendono le aree per attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo, per lo spettacolo l'associazionismo ed il commercio, i servizi religiosi, ecc.:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	= 0,6 mq/mq di SF o superiori se esistenti ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	= 10,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H
Vp	Verde privato	= 30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

6. Aree per il verde di arredo

Sono inedificabili, fatti salvi i permessi di costruire in precario per interventi di ristrutturazione e ammodernamento delle stazioni di servizi carburanti distributori di benzina esistenti (uso C5); le aree a verde di arredo potranno anche essere destinate al miglioramento della viabilità, a parcheggi pubblici ed alla formazione di nuclei elementari di verde.

7. Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	= 0,02 mq/mq di SF, fino a un max di 300 mq di SUL = 0,09 mq/mq di SF per il fabbricato da realizzarsi nell'area del "centro incontro" di Murazzo, per il fabbricato da realizzarsi nell'ex Comparto B1 (P.E.C. n. 38) in Loc.tà Piovani, per il fabbricato "centro incontri" da realizzarsi in Loc.tà Mellea e per il fabbricato "centro anziani" di Piazza Romanisio.
Hmax	Altezza massima	= 6,00 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H

Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,02 dell'area a verde = 0,09 per l'area a verde del "centro incontro" a Murazzo, per il fabbricato da realizzarsi nell'ex Comparto B1 (P.E.C. n. 38) in Loc.tà Piovani, per il fabbricato " <i>centro incontri</i> " da realizzarsi in Loc.tà Mellea e per il fabbricato " <i>centro anziani</i> " di Piazza Romanisio.
VL	Indice di visuale libera	= 1,0

Sono ammessi in precario per chioschi ed attrezzature di ristoro e ritrovo.

Le abitazioni agricole e quelle civili esistenti possono essere mantenute solo con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

8. Aree a verde attrezzato per impianti sportivi

Sono ammessi esclusivamente gli usi di seguito descritti:

S7 Attività sportive

e, nella misura massima del 30 % della S.U.L.,

S4 Organizzazioni associative

S6 Attività ricreative e culturali

T5 Esercizio pubblico

P1 Artigianato di servizio di piccole dimensioni limitatamente alla fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica

Il mutamento d'uso di attività di proprietà privata determina l'obbligo di reperimento e predisposizione del correlato spazio di parcheggio pubblico.

8.1 Per gli impianti coperti si applicano i seguenti parametri:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	= 0,6 mq/mq per attrezzature
Hmax	Altezza massima	= 12,00 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,60
VL	Indice di visuale libera	= 1,0
Vp	Verde privato	= 30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

8.2 Per i fabbricati di servizio agli impianti scoperti si applicano i seguenti parametri

U#F	Indice Utilizzazione Fondiaria	= 0,1 mq./mq.
Hmax	Altezza massima	= 4,00 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate

Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri
		= Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H

Le aree per attrezzature sportive e ricreative di carattere privato contrassegnate con apposita grafia nella cartografia di Piano, partecipano a determinare la dotazione di aree e attrezzature e sono disciplinate con apposita convenzione nel rispetto degli usi e delle opportunità di intervento di cui al presente comma. La convenzione dovrà disciplinare sia le opportunità di intervento che le modalità di fruizione delle attrezzature; i contenuti della convenzione dovranno essere trascritti al registro delle proprietà.

9. **Aree per parcheggi pubblici**

Sono destinate alla sosta degli autoveicoli, che sarà regolamentata nei modi e con le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

È prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni sei posti auto. 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. Il verde di arredo delle aree a parcheggio non può essere computato ai fini dello standard di verde pubblico.

In caso di strutture coperte o interrate valgono i seguenti parametri:

Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,6 mq/mq di SF
N°p	N° piani massimo	= 2 piani fuori terra
D	Distanza minima dai confini	= 5,00 metri limitatamente ai manufatti fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,5 H

10. **Aree per spazi e attrezzature di interesse collettivo: particolari modalità attuative**

Nelle aree non ancora attuate di cui al presente articolo esterne ad ambiti soggetti a ~~S~~strumento ~~U~~rbanoistico ~~E~~secutivo, in applicazione del principio di perequazione urbanistica i proprietari delle aree possono chiedere una parziale variazione della destinazione urbanistica nel rispetto delle presenti disposizioni.

L'iter amministrativo della proposta è il seguente:

- a) I proprietari in forma singola o associata devono presentare domanda all'Amministrazione Comunale di parziale modifica della destinazione urbanistica, integrata da uno schema di massima di assetto dell'area evidenziando le aree per le quali si chiede il mutamento di destinazione d'uso e quelle per le quali si propone la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale. La proposta sarà oggetto di istruttoria da parte degli uffici competenti, che dovranno valutare sia la funzionalità e compatibilità dell'area oggetto di variazione di destinazione d'uso, sia la funzionalità della rimanente aree da destinare a spazi e attrezzature di interesse collettivo, anche di concerto con i proprietari proponenti. Qualora la soluzione presentata non sia considerata idonea nel contesto degli atti concertativi di cui alla successiva lettera b), l'Amministrazione Comunale riscontra con proposta di diversa soluzione ritenuta congrua. Dalla formale accettazione da parte dell'istante, l'Amministrazione si impegna all'adozione del progetto preliminare di cui alla lettera c) entro 180 giorni. L'area da cedere all'Amministrazione Comunale non potrà essere gravata da vincoli o servitù volontarie.
- b) I proprietari dovranno concertare la proposta di variazione di destinazione d'uso e di cessione della restante area all'Amministrazione Comunale nelle modalità previste dall'articolo 2 comma

203 lettera a) della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e secondo i criteri di seguito descritti. I proprietari proponenti dovranno impegnarsi a redigere a proprie cura e spese l'atto di cessione e dovranno dichiarare di accettare che l'efficacia della variazione di destinazione d'uso sarà subordinata al completamento della cessione.

- c) L'Amministrazione Comunale si impegna ad avviare l'iter di adozione della variante urbanistica ai sensi del comma **5** ~~7~~, art. 17 LR 56/77 e s.m.i.. L'atto di approvazione della variante è subordinato all'avvenuta cessione dell'area da parte dei soggetti proponenti.

La proposta di variazione dovrà rispettare i seguenti parametri

- Area oggetto di variazione di destinazione urbanistica = max 20% dell'area a servizi
- Nell'area oggetto di variazione di destinazione d'uso si applicano gli standard, i parametri e le opportunità di intervento previste per le aree residenziali di completamento di cui all'articolo 39 delle presenti NTA con possibilità di deroga del parametro "superficie minima di intervento" qualora l'utilizzo avvenga in area confinante ad altra area edificabile in proprietà. In considerazione del contesto in cui è collocata l'area, l'Amministrazione Comunale potrà ammettere, in alternativa, di applicare gli standard, i parametri e le opportunità di intervento previste per le aree produttive di rilievo locale di cui all'articolo 42 delle presenti NTA.
- Per le aree a verde di arredo, che non potranno mai essere oggetto di edificazione, detti indici, passibili di trasferimento nell'ambito delle facoltà consentite dal presente comma, sono ridotti del 90%.

La proposta di variazione di destinazione d'uso può interessare anche più proprietà e più aree purché nello stesso centro.

Le dotazioni tecnologiche

Art. 36 Aree per attrezzature ed impianti speciali

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti l'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale o tecnologico (S9) e di protezione civile e sociale (S8) di livello variabile da locale a sovracomunale.
2. In caso di intervento diretto individuabile quale ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, si applicano i seguenti indici e parametri massimi:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,50 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri o altezze superiori per particolari esigenze tecnologiche
D	Distanza minima dai confini	=	5,00 metri
VL	Indice di visuale libera	=	0,5 H

3. I manufatti relativi alle cabine di trasformazione elettrica e alle centrali di telefonia, di altezza massima pari a m. 3,00, potranno essere edificati nel rispetto della sola visuale libera (VL) con il parere dei confinanti, fatto salvo il rispetto di vincoli architettonico-ambientale, geomorfologici e stradali.

D) Assetto urbanistico

come da progetto di SUE

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Come da progetto di SUE nel rispetto degli standard di legge e di Piano per le varie destinazioni, fatte salve le seguenti quantità:

Verde pubblico attrezzato	=	Minimo 5.400 mq
Attrezzature istruzione prescolare e scolare	=	Minimo 2.300 mq
Attrezzature interesse collettivo	=	Minimo 9.300 mq
Parcheggi pubblici e di uso pubblico	=	Da computare in relazione ai singoli usi
Viabilità	=	Come da SUE nel rispetto dell'assetto di PRG

Nel definire l'assetto degli spazi e attrezzature collettive sarà necessario garantire un'adeguata accessibilità pedonale dal limitrofo "centro verde".

F) Altezza massima

H max = 16,00 metri con un massimo di 5 p.f.t. negli insediamenti prevalentemente residenziali

H max = 16,60 metri con un massimo di 5 p.f.t. negli insediamenti prevalentemente terziari

G) Destinazioni d'uso

minimo della SUL realizzabile

Residenza 15 %

Commercio al dettaglio

Pubblici esercizi

Attività direzionali

Artigianato di servizio

Attività ricettive

} 53%

Ambiti dell'espansione urbana

Art. 51 Aree residenziali di nuovo impianto

1. Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale mediante tutti i tipi di intervento descritti al titolo I capo IV delle Norme di Attuazione.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
3. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali di nuovo impianto sono da rispettare i seguenti parametri, fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5:

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	=	0,40 mq/mq di ST nel centro capoluogo
		=	0,20 mq/mq di ST nei centri frazionali

Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri nel centro capoluogo = 7,50 metri nei centri frazionali
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 4 piani fuori terra nel centro capoluogo = 2 piani fuori terra nei centri frazionali
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= Come da progetto di SUE
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

4. **Destinazioni d'uso:**

Usi previsti

R - Funzioni abitativa

Sono ammesse strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali limitatamente al piano terra di edifici residenziali, S3 sanità e altri servizi sociali.

5. **Opportunità e prescrizioni per singola area**

Frazione Murazzo e San Lorenzo

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 4,50 metri nel sub comparto contrassegnato con asterisco in mappa (Murazzo)

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Clausola temporale - Comparto Nord in Frazione Murazzo

*Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in Frazione Murazzo per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 **5** art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.*

Frazione Santa Lucia

Indice di fabbricabilità IT = 0,50 mc/mq di ST.

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 5,00 metri con deroga a m.6.50 per la parte prospiciente l'area a verde pubblico lungo Via S. Lucia, per una profondità di metri 20.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo previsto sull'area dovrà garantire soluzioni progettuali ed estetiche ben integrate nel contesto, nonché l'obbligo di modulare il prospetto sull'area a verde pubblico, in modo tale da creare giochi di volumi attraverso l'elaborazione di specifici elaborati assimilabili ai Programmi integrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

E' possibile, qualora supportato da idonee perizie geologiche, realizzare piani interrati in deroga ai limiti imposti per le distanze dai confini di zona.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio.

La viabilità interna al Comparto dovrà essere attestata lungo il confine nord e la distribuzione dei lotti non dovrà in alcun modo precludere la possibilità di ulteriore prolungamento a favore di eventuali nuovi comparti limitrofi.

Clausola temporale

*Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in frazione Santa Lucia per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 **5** art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.*

Frazione San Sebastiano

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST.

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 7,50 metri

Obbligo di SUE. E' prescritta la realizzazione della strada di accesso alla Comunale, nonché la realizzazione dell'area a verde pubblico urbano e di quartiere cartograficamente individuate.

Cessione aree 15 mq/100 mc. Obbligo cessione aree pubbliche anche se eccedenti la quota obbligatoria di 15 mq/100 mc. E' ammessa la monetizzazione delle quote non necessarie a giudizio dell'amministrazione comunale

Parcheggi esterni alla recinzione min. 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Area Via Santa Marta

It	Indice Densità edilizia Territoriale =	0,80 mc./mq.
Hmax	Altezza massima =	9,00 metri
VL	Indice di visuale libera =	0,50
Rc	Rapporto massima di copertura =	Come da progetto di SUE
Dc	Distanza confini proprietà =	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona =	5,00 metri
D	Distanza tra edifici =	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali =	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza =	Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria =		Come da progetto di SUE
Aree in cessione =		in misura pari o uguale, nella superficie complessiva, a quanto previsto dall'articolo 21 L.R. 56/77

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative specificatamente destinate alla realizzazione di edilizia agevolata destinata alla locazione permanente.

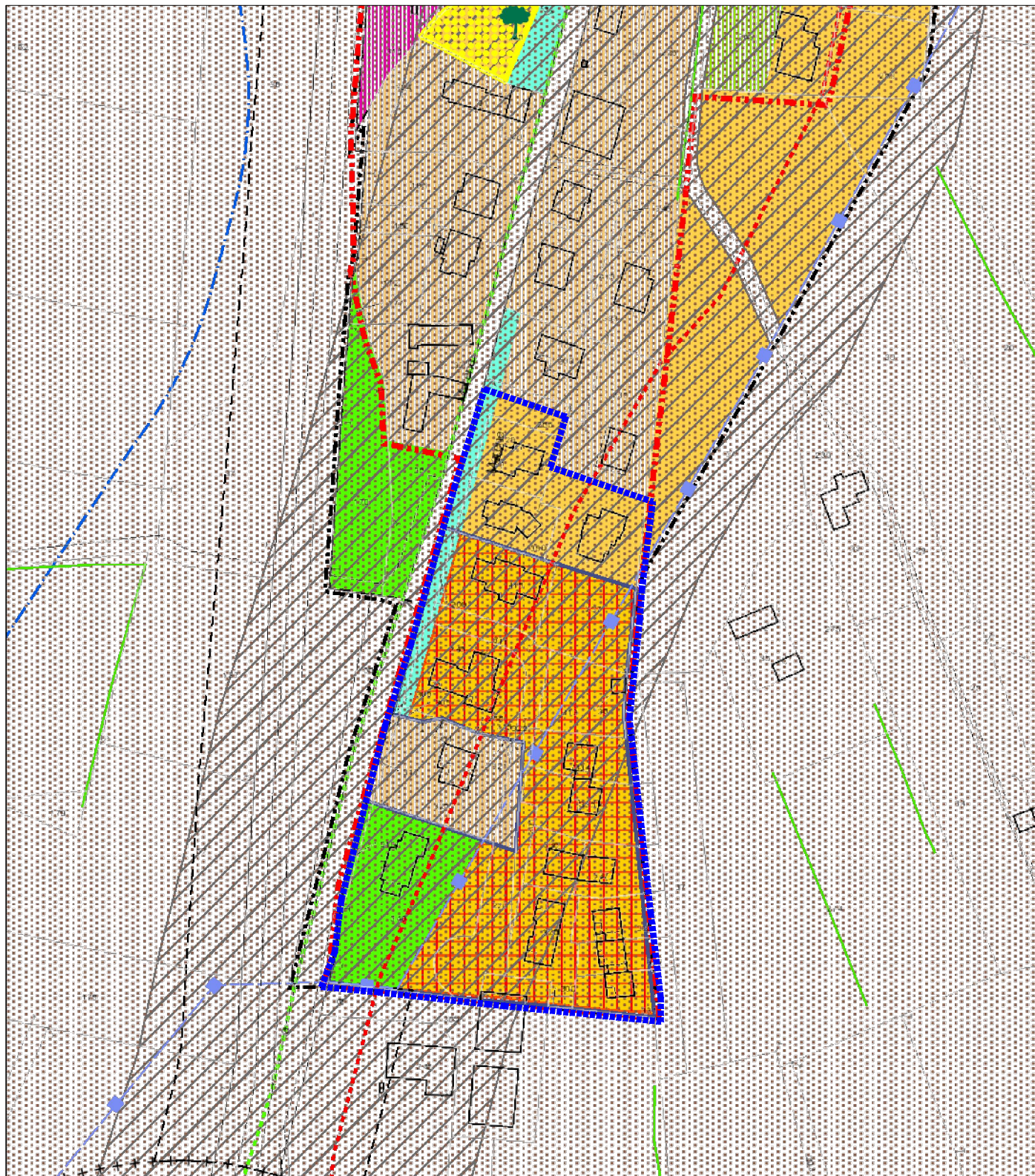
Sono ammesse, nella misura massima del 30%, strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali S3 sanità e altri servizi sociali, limitatamente al piano terra di edifici residenziali.

L'area è attuabile, alternativamente allo strumento urbanistico di cui al comma 2, mediante convenzione ai sensi dell'articolo 49 comma 5 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N. 56 e s.m.i.

Art. 52 Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata

1. Le aree di espansione perequata con concentrazione della capacità edificatoria rappresentano una particolare modalità attuativa dell'espansione urbana e rispondono all'obiettivo di introdurre il principio di perequazione urbanistica e di garantire una equilibrata e funzionale crescita urbana.
2. Gli interventi nelle aree sopraccitate, corrispondenti a tutti quelli previsti dal titolo I°— Capo IV delle presenti Norme **(fatta eccezione per la manutenzione ordinaria e straordinaria)**, sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro dell'Ambito Progetto definito dal P.R.G. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree non attrezzate come specificato nelle schede progetto; inoltre dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali all'intervento sia pur non specificate nelle schede progetto e, nell'ambito della specifica convenzione, i meccanismi di trasferimento di cubatura e di premio specificati nelle successive schede di progetto.. Nelle aree di cessione non attrezzate, l'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione delle attrezzature nel rispetto delle presenti NTA e della legislazione vigente in materia. La capacità edificatoria generata dall'estensione dell'intero ambito progetto dovrà essere concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

proposta variante al prgc per area denominata "PEC n.37" e lotti limitrofi inclusi nella cartografia e convenzione di PEC, siti in Località San Lorenzo, catastalmente individuati al foglio n. 129



ESTRATTO DI P.R.G.C.

scala 1:2000

Individuazione area



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

scala 1:2000

Individuazione area

Proposta variante al prgc per area denominata "PEC n.37" e lotti limitrofi inclusi nella cartografia e convenzione di PEC, siti in Località San Lorenzo, catastralmente individuati al foglio n. 129

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sequenza fotografica effettuata percorrendo la via privata del PEC











