



# COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio  
Servizio Urbanistica ed Edilizia

All' III.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.**

n.cell. \_\_\_\_\_, n.tel. \_\_\_\_\_, indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_

in qualità di:

- Proprietario/comproprietario;
- 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 frazione Maddalene, via Centallo n. 305  
catastralmente identificata al:

FOGLIO 64 mappali nn. 217  
FOGLIO 64 mappali nn. 261  
FOGLIO \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione C1 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita e Aree prod. agricole normali

di cui all'art. 38 e 57 \_\_\_\_\_ delle Norme di Attuazione.

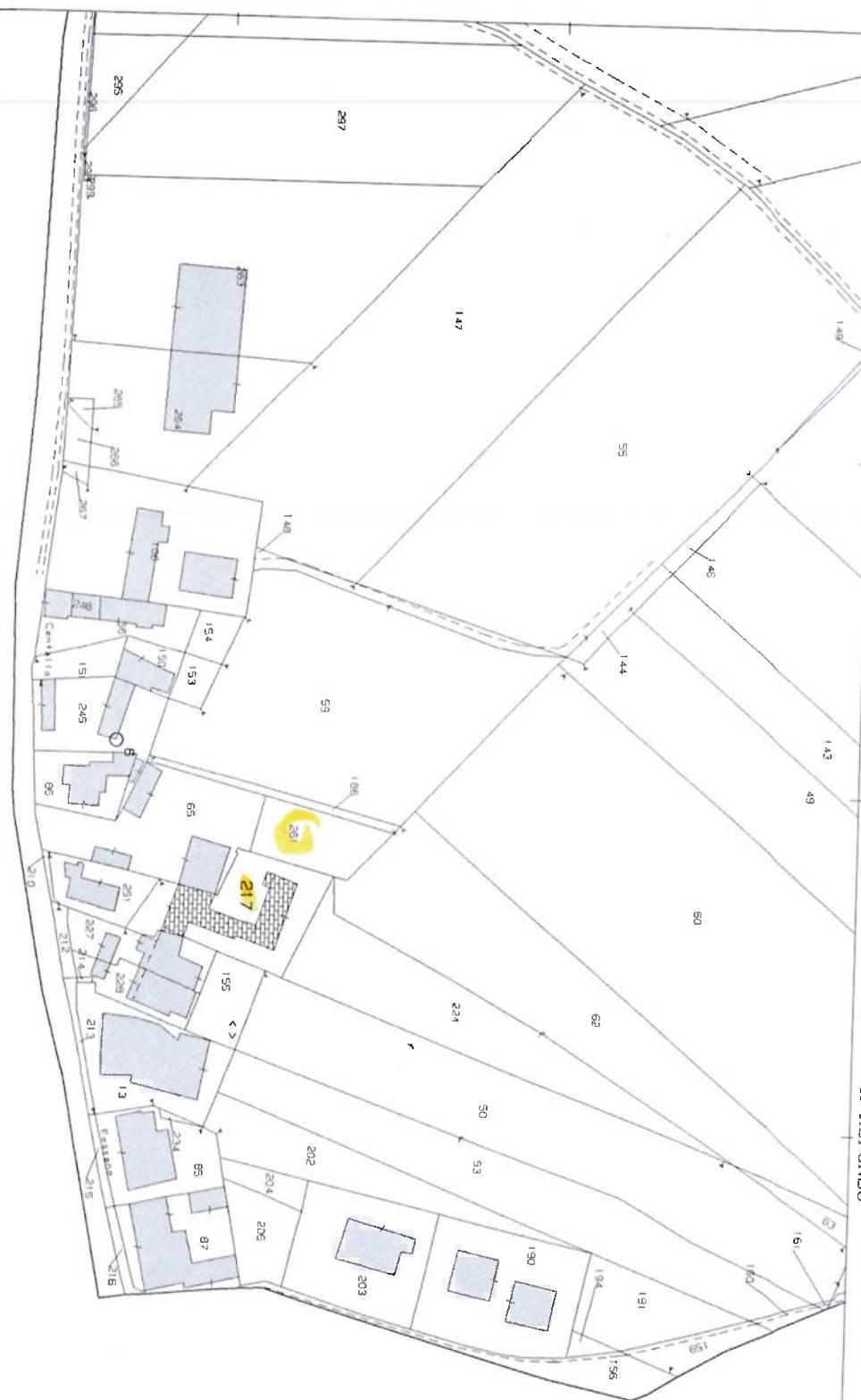
Ritenendo di proporre un contributo per **semplificare/migliorare/adeguare il Piano, RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:  
(descrivere **sinteticamente proposta di modifica e motivazioni**):

possibilità di realizzare bassi fabbricati uso autorimessa una tantum con cancellazione al punto "e" dell'art. 38 "esistenti alla data del 20 luglio 1998" per consentire agli edifici realizzati successivamente di poter costruire dei box auto oppure inserimento di specifiche opportunità di intervento, in quanto ad oggi non consentito

# Comune di Fossano

## Informazioni

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - FOSSANO Foglio 64 Num. 217
  - **Fabbricati**
    - Foglio 64 Num. 217
- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante 16 (Variante Parziale 15)**
    - **Destinazioni urbanistiche**
      - AGRICOLA - Aree produttive agricole normali - Art.57, Art.58, Art.59, Art.60, Art.61, Art.62, Art.63, Art.64, Art.65, Art.66, Art.67, Art.68, Art.69, Art.70, Art.71, Art.72, Art.73, Art.74, Art.75, Art.76, Art.77, Art.78
      - C1 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita - Art.38
    - **Vincoli**
      - ALLARGATA - area di "Rispetto aeroportuale - fascia allargata" - Art.36
      - legn\_agr
      - FR\_MADDALENE - centro frazionale Maddalene
      - zz ristrutturazione edilizia - Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia
    - **Classi**
      - CL\_I - Classe geomorfologica I - Art.98
    - **Inquinamento acustico**
      - III - Classe acustica III



N=-4200

E=-6600

1 Particella: 217

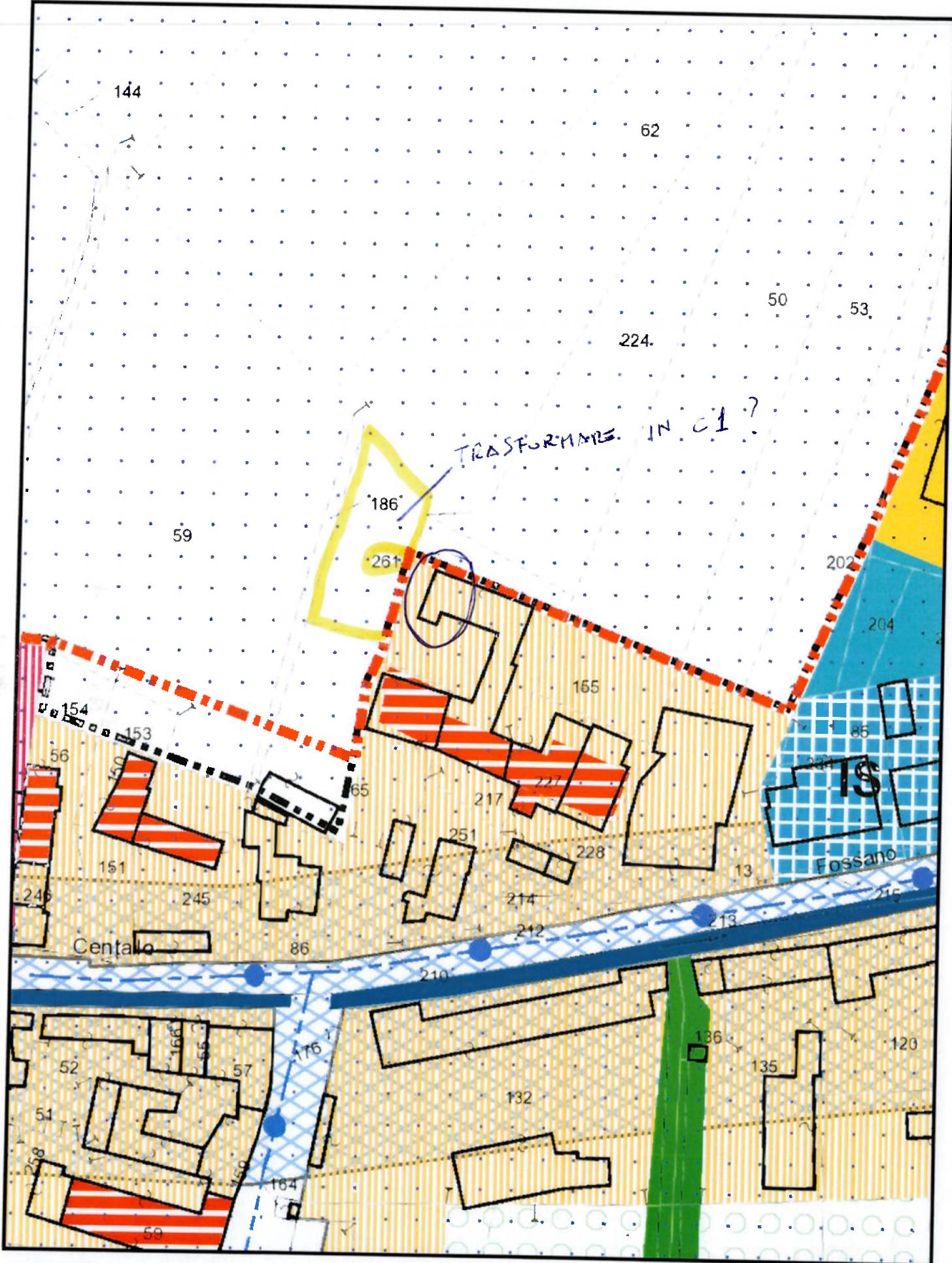
Comune: (CN) FOSSANO  
Foglio: 64

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T65294/2025

7-Nov-2025 9:28:48

## Comune di Fossano



## **Art. 38 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita**

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale; autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i seguenti parametri:

### **3. Parametri di zona**

IF	Indice Fabbricabilità Fondiaria	=	1,50 mc/mq di SF nel centro capoluogo e nei centri frazionali = 0,80 mc/mq di SF località Belmonte
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri o superiore se esistente e legittimata
Rc	Rapporto di copertura	=	0,5 mq/mq di SF
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	=	0,50 H
Vp	Verde privato	=	Minimo 30 % della SF fatta salva la possibilità di parziale monetizzazione e le deroghe previste per interventi di rigenerazione urbana/ riqualificazione e riuso di fabbricati dismessi, di cui all'art. 8, c.12 precedente. esclusione delle aree oggetto di cessione)
Aree di cessione		=	Quota maggiore tra lo standard di zona <sup>(1)</sup> pari a 10 mq ogni 75 metri cubi <sup>(2)</sup> di residenza 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

(1) aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi

(2) da quantificare sul volume edificato (ampliamento, demolizione e ricostruzione, ...)

### **4. Prescrizioni di zona:**

I lotti liberi non edificati, con riferimento alla data di adozione del P.R.G.C. (26 Aprile 2004), non possono essere autonomamente utilizzati.

~~In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento in adeguamento al presente P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.~~

Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti NTA.

#### **Destinazioni d'uso:**

##### **Usi previsti**

potenzialmente nocivi nei confronti degli insediamenti residenziali più prossimi) il mantenimento delle attività e degli usi agricoli, compresa la conduzione dei fondi, esistenti fino alla loro cessata produttività. Cessata la stessa è ammesso il cambio di destinazione d'uso nelle destinazioni previste/ammesse. E' comunque sempre consentito il cambio di destinazione d'uso secondo le disposizioni del presente articolo.

## 5. Modalità di intervento

È previsto l'intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

## 6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

### Per gli usi previsti:

- Sono ammessi tutti gli interventi.

### Per gli usi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino a un max di 15 mq solo per adeguamenti igienico-sanitari o alle norme di sicurezza;
- tutti i tipi di intervento ~~per gli interventi qualora~~ volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- legittimamente esistenti ~~alla data di adozione delle presenti norme ( )~~, mutamento d'uso della originaria destinazione verso qualunque altro uso ammesso purchè determinante, secondo quanto previsto dall'articolo 103, standards ad uso pubblico in misura uguale o minore;
- per l'uso C5 è vietata la nuova costruzione salvo che per il consolidamento di attività esistenti.

### Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale, nonchè il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria. Per gli utilizzi agricoli si ammettono interventi sino alla manutenzione ordinaria con possibilità di adeguamenti strettamente necessari a sopperire a disposizioni specifiche di legge (es. benessere animale, adeguamenti igienici, ecc...);
- tutti i tipi di intervento ~~per gli interventi qualora~~ volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici (o casi analoghi).

## 7. Specifiche opportunità di intervento

- a) Limitatamente agli edifici residenziali non adeguatamente dotati di servizi igienici o con altezze non sufficienti, gli interventi strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici o loro adeguamento alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche e tecnologici (compresa la realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volta al superamento delle barriere) o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume della costruzione esistente;

- m) L'area sita in Via Coronata interessata dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” soggiace a clausola perequativa e clausola temporale. *Clausola perequativa*: l’edificazione dell’area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 3% del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l’assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l’utilizzo di quest’ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. *Clausola temporale*: Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro due anni dall’approvazione del presente PRG ed i lavori iniziati a termini di legge, 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 previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.
- n) L'area sita in Via Cuneo individuata quale "Ambito unitario di intervento" e interessata dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” ha IF pari a 0.8 mc./mq. Tale delimitazione non determina l’obbligo di correlata predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo. *Clausola perequativa*: l’edificazione dell’area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche destinato al miglioramento della dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato; tale intervento sarà di importo non inferiore alla percentuale del valore di mercato di seguito riportata e detto valore di mercato è stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l’assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l’utilizzo di quest’ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. La percentuale sarà calcolata sulla scorta dei seguenti criteri:  
2% laddove il numero di "alloggi convenzionali" totali realizzabili risulti inferiore o uguale a 2;  
4% laddove il numero di "alloggi convenzionali" totali realizzabili risulti compreso tra 2 e 6;  
6% laddove il numero di "alloggi convenzionali" totali realizzabili sia superiore a 6.  
L’alloggio convenzionale è stimato in misura pari ad una superficie utile lorda di 100 mq.  
La determinazione del numero di alloggi convenzionali fa riferimento alla superficie catastale rilevabile alla data di adozione della Variante n. 10 (\_\_\_\_) e/o ad iniziative realizzate dal medesimo proponente, o soggetto in qualsiasi modo a lui ricongiungibile, entro un periodo di cinque anni dal rilascio o efficacia del primo titolo abilitativo.
- o) Nell'area sita in Località S. Sebastiano individuata quale "Ambito unitario di intervento" e interessata dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” il parametro Ds = distanza dalle strade è ragguagliato al rispetto dell’allineamento con le limitrofe preesistenze. Tale delimitazione non determina l’obbligo di correlata predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo.
- p) Via Cuneo - Foglio 148 n. 177: *Clausola perequativa*: qualsivoglia intervento non compreso nella "manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale e consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioramento" è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzarsi in apposito atto pubblico al fine di realizzare a spese del richiedente - nella limitrofa area individuata quale "Verde privato" - idoneo percorso pedonale, di larghezza minima m. 2,50, di accesso da Via Cuneo all’area a verde retrostante