

CITTÀ DI FOSSANO

VARIANTE SPECIFICA AI SENSI DELL'ART. 83 DELLA LEGGE REGIONALE 5 · 12 · 1977 N. 56 AL P.R.G.C. APPROVATO CON D.P.R. 18 · 7 · 1958

NORME DI ATTUAZIONE

Modificate in conformità alla delibera della Giunta Regionale n. 385 in data 12/2/1980 e adottate dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 in data 9/4/1980.

IL SINDACO

REDATTO DALLA RIPARTIZIONE TECNICA
SEZIONE URBANISTICA

IL CAPO RIPARTIZIONE
(ING. GIANFRANCO LIGNANA)

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Il Segretario Generale



Gianfranco Lignana

ART. 1 - La presente variante al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), formata ai sensi dell'art. 83 comma quarto punto 2 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, è estesa a tutto il territorio comunale di Fossano.

Compognono la variante al P.R.G.C. i seguenti elaborati :

1 - RELAZIONE

2 - ELABORATI GRAFICI :

A/1 - A/2 : tavole dell'intero territorio comunale in scala 1 : 10.000.

B - tavola del concentrico in scala 1 : 2.000.

C - tavola della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in scala 1 : 2.000.

3 - NORME DI ATTUAZIONE (N. di A.).

ART. 2 - Il territorio comunale è ripartito, a seconda delle finalità del Piano e delle destinazioni d'uso, tenuto conto delle preesistenze, nelle seguenti zone :

A - centro storico, comprendente la parte dell'abitato delimitato dal tracciato delle vecchie mura della città.

B - zone totalmente o parzialmente compromesse dall'edilizia esistente, comprendenti le zone residenziali semintensive, semiestensive, estensive e le zone miste semiestensive ed estensive.

C - zone inedificate, comprendenti le parti non compromesse delle zone residenziali semintensiva ed estensiva, che la variante al P.R.G.C. riserva a nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica ed ai relativi servizi.

D - zone industriali, comprendenti le aree di pertinenza di impianti produttivi esistenti, oltre a quelle già previste dal P.R.G.C. ad est della statale n. 28.

E - zone riservate alle attività agricole, comprendenti tutte le aree del territorio comunale per le quali non è indicata una diversa destinazione.

F - zone riservate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Nelle tavole di Piano le singole zone sono contraddistinte, a seconda della loro destinazione, con la simbologia riportata nelle "LEGENDE" delle tavole stesse.

Le destinazioni d'uso e le prescrizioni di piano delle singole zone sono contenute nella tabella delle "NORME URBANISTICO-EDILIZIE" allegata alle N. di A.

ART. 3 - Il P.R.G.C. si attua mediante Piani Particolareggiati (P.P.), Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.); Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.P.C.), Piani per insediamenti

produttivi (P.I.P.), Piani tecnici di opere ed at
trezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.).
Nelle tavole di Piano sono indicate con le sigle
di cui sopra le zone nelle quali è d'obbligo l'ado
zione dello strumento urbanistico esecutivo.
L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C.
e dei suoi strumenti urbanistici esecutivi è defi
nita dal Programma Pluriennale di Attuazione secon
do le norme di cui all'art. 33 della Legge Regiona
le 5/12/1977 n. 56.

ART. 4 - I piani esecutivi devono essere estesi all'in
tera superficie delle aree delimitate nelle tavole
di P.R.G.C.

ART. 5 - Per le singole zone normative il P.R.G. indica
i servizi esistenti e le aree destinate alla forma
zione di spazi pubblici, dei servizi sociali e del
le attrezzature a livello comunale, secondo gli
standards previsti dall'art. 21 della Legge Regio
nale 5/12/1977 n. 56.

In sede di piani esecutivi le aree a servizi saran
no ulteriormente specificate e le indicazioni car
tografiche di Piano potranno, ove necessario, subi
re lievi modifiche in forma ed ubicazione per ade
guarle alle esigenze di organizzazione urbanistica;
non potranno invece essere apportate modificazioni
quantitative alle indicazioni di Piano.

ART. 6 - Qualsiasi attività comportante trasformazione
urbanistica ed edilizia del territorio comunale è
subordinata al rilascio di concessione o autoriz
zazione del Sindaco secondo le norme di cui agli ar
ticoli 48, 49, 54, 55 e 56 della Legge Regionale 5
12/1977 n. 56.

Qualora l'intervento interessi un lotto non compre
so in piano esecutivo approvato, debbono essere os
servate, sull'area di proprietà al netto degli spa
zi pubblici esistenti o previsti, le norme precisa
te per ogni singola zona normativa nella allegata
tabella della "NORME URBANISTICO-EDILIZIE".

ART. 7 - Gli interventi che comportano il rilascio di
concessione sono in ogni caso subordinati alla lo
ro previsione nel P. di A., fatti salvi i casi pre
visti dall'art. 33 comma sesto della Legge Regiona
le 5/12/1977 n. 56.

ART. 8 - Nella tabella delle **NORME URBANISTICO-EDILIZIE**
sono indicate, per ogni zona, la densità insediati
va ammessa, la capacità insediativa della zona, il
rapporto di copertura dei lotti, l'altezza massima,
il numero dei piani fuori terra ammessi.
Il volume edificabile massimo si calcola come pro
dotto dell'area copribile del lotto al netto degli
spazi pubblici esistenti o previsti, per l'altezza
massima consentita nella zona misurata dal piano
del marciapiede all'estradosso della soletta di

copertura del piano più alto.

Il volume residenziale massimo si calcola, per interventi previsti in sede di piani esecutivi, come prodotto della densità insediativa per la superficie territoriale della zona o dell'area di insediamento espressa in ettari e per l'indice di 90 mc/abitante. Per interventi non previsti in sede di piani esecutivi il volume residenziale si calcola come prodotto della densità edilizia fondiaria residenziale per la superficie del lotto di proprietà al netto di spazi pubblici esistenti o previsti.

Per volume residenziale si intende il volume degli edifici destinati a residenza calcolato come prodotto della superficie dell'edificio al lordo delle murature, delle scale e dei locali di uso comune, per l'altezza misurata dall'intradosso della soletta del piano abitabile più basso allo estradosso della soletta di copertura del piano abitabile più alto.

Il trasferimento delle quantità di insediamento e di edificazione tra proprietà diverse o tra lotti diversi appartenenti alla medesima proprietà, è ammesso solo se previsto in sede di piano esecutivo e nell'ambito della medesima zona normativa. Per le zone a destinazione agricola il trasferimento di cubatura è regolato dal successivo art. 15 delle presenti N. di A.

ART. 9 - In tutto il territorio comunale devono osservarsi per le costruzioni e le ricostruzioni le distanze prescritte per ogni singola zona dalle NORME URBANISTICO-EDILIZIE, dalle strade esistenti o previste nelle tavole A/1, A/2, B degli elaborati grafici.

Nelle zone A, B, C, D, F, in sede di interventi insediativi o edificativi, deve essere osservata la distanza minima di metri dieci dall'asse delle strade esistenti o previste.

Fuori del perimetro delle zone A, B, C, debbono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio delle strade :

- m. 60 per l'autostrada Torino-Savona e per il raccordo tra la statale n. 28 ed il casello "Burreto" dell'autostrada stessa;
- m. 40 per le strade statali n. 20 e n. 28;
- m. 30 per la strada statale n. 231;
- m. 20 per tutte le strade comunali e provinciali;
- m. 5 per tutte le altre strade.

ART. 10 - Oltre alle fasce di rispetto indicate nelle tavole A/1, 1/2, B, degli elaborati grafici, per i cimiteri, per gli impianti di depurazione delle acque luride ed alla fascia di rispetto del fiume Stura costituita dalla "Zona verde privata vincolata", in tutto il territorio comunale devono osservarsi per le nuove costruzioni e le ricostruzioni le seguen-

ti distanze minime :

- m. 100 dal ciglio superiore dell'alveo dei torrenti Mellea e Veglia;
- m. 5 dal ciglio superiore di bealere, canali e fossi irrigui scoperti;
- m. 20 dalla rotaia più vicina delle linee ferroviarie;
- m. 10 dal confine di proprietà della ferrovia;
- m. 200 dai pozzi di captazione d'acqua di acque dotti pubblici fuori delle zone A, B, C, D, F.

ART. 11 - In tutto il territorio comunale è fatto obbligo di conservare nella loro integrità i giardini e parchi esistenti.

Tale norma si applica anche in mancanza di specifica indicazione contenuta nelle tavole A/1, A/2, B, degli elaborati grafici.

ART. 12 - Le zone normative nelle quali è prescritta la destinazione residenziale sono riservate all'abitazione e ai relativi servizi.

Fatte salve ulteriori eventuali precisazioni contenute per ogni singola zona normativa nell'allegata tabella delle NORME URBANISTICO-EDILIZIE, nelle zone a destinazione residenziale sono pure ammesse costruzioni connesse con le attività di trasporto, comunicazione, credito, assicurazione, gestione finanziaria, servizi ed attività sociali varie. Sono inoltre ammesse costruzioni connesse con le attività commerciali e le attività artigianali non moleste.

Sono in ogni caso escluse dalle zone residenziali le costruzioni connesse con le attività agricole, industriali, con le attività rumorose o fastidiose o comunque incompatibili con l'abitazione.

ART. 13 - Le zone normative nelle quali è prescritta la destinazione mista sono riservate alle attività artigianali in genere, ivi compresi gli impianti ad esse connessi.

Nelle zone a destinazione mista sono pure ammesse le abitazioni degli addetti alle attività artigianali e i relativi servizi, nonché le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate e le costruzioni connesse alle attività di trasporto e commerciali.

Sono escluse costruzioni ad esclusiva destinazione residenziale non collegate ad impianti artigianali esistenti, nonché le costruzioni e gli impianti connessi alle attività agricole, industriali e ad ogni altra attività incompatibile con la destinazione di zona.

ART. 14 - Le zone normative nelle quali è prescritta la destinazione industriale sono riservate alle attività ed agli impianti industriali o ad essi assimilati.

Nelle zone a destinazione industriale sono pure ammesse le abitazioni del titolare, del direttore

e del custode dell'azienda e i relativi servizi, le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, di esposizione, nonché quelle di rezionali e di servizio comuni a più aziende. Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti di industrie nocive e pericolose, a norma delle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti.

ART. 15 - Tutte le aree del territorio comunale, per le quali nelle tavole A/1, A/2 e B degli elaborati grafici non è indicata una diversa destinazione, sono riservate alle attività agricole. In essa sono esclusivamente ammesse, nel rispetto del rapporto di copertura massimo di 1/3 della superficie del lotto ad esse asservito, le costruzioni sotto elencate :

- 1)- stalle e ricoveri per animali in funzione della conduzione del fondo;
- 2)- silos, magazzini, locali per la conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo;
- 3)- locali di ricovero delle macchine e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo;
- 4)- serre stabili per colture orticole o floricole specializzate;
- 5)- abitazioni per i conduttori agricoli iscritti all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale - istituito con legge regionale 12/5/1975 n. 27 - ed i loro nuclei familiari, da contenersi nelle seguenti densità fondiari:
 - mc/mq. 0,05, con un massimo di 1.000 mc., per terreni a colture orticole o floricole;
 - mc/mq. 0,03 con un massimo di 1.000 mc., per terreni a colture legnose specializzate;
 - mc/mq. 0,02, con un massimo di mc. 1000, per terreni a seminativo ed a prato permanente.

Il volume edificato per le abitazioni di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo dei volumi residenziali esistenti.

Per il calcolo del volume delle abitazioni rurali è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda (sia in proprietà che in affitto) anche ricadenti nelle zone agricole dei comuni limitrofi.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, che destina a "non aedificandi" le aree la cui cubatura è stata utilizzata. Dette aree sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non è ammesso il trasferimento di cubatura tra

aziende diverse.

La domanda di concessione per tutti gli interventi edificatori di cui al 2° comma del presente articolo deve essere corredata della documentazione atta a dimostrare l'uso in funzione della conduzione del fondo dell'opera per cui si richiede la concessione, in relazione alla superficie dell'azienda nonchè alle attrezzature ed infrastrutture esistenti nell'azienda stessa.

Il rilascio della concessione per le opere di cui sopra è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, secondo lo schema deliberato dalla Giunta Municipale con atto 9/2/1978 n. 81, che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Per gli edifici esistenti in zona agricola ed adibiti ad usi extra agricoli sono ammesse unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dall'art. 31 della legge n. 457/78, senza variazioni degli usi in atto.

Per gli edifici di abitazione, individuati nelle tavole A/1, A/2 e B degli elaborati grafici, sono consentiti interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonchè di ristrutturazione ed ampliamento, che non comportino aumento della superficie utile abitabile e del volume residenziale superiore al 20%.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 9 e 10 delle presenti N. di A., possono essere consentiti aumenti di volume non superiore al 20% per sistemazioni igieniche e tecniche e gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

ART. 16 - Le zone normative nelle quali è prescritta la destinazione ad attrezzature ed impianti di interesse generale sono riservate alle specifiche attività precisate, per ogni singola zona normativa, nell'allegata tabella delle NORME URBANISTICHE EDILIZIE.

Ove prescritto, le aree per singole attrezzature e impianti devono essere previste nella loro localizzazione in sede di piano esecutivo e dimensionate in misura non inferiore a quella prescritta in rapporto alla popolazione insediabile prevista dal P.R.G. nel territorio di influenza della rispettiva attrezzatura.

Le attrezzature e gli impianti possono essere pre

disposti e gestiti, oltre che da enti pubblici, anche da enti di interesse pubblico e da privati, in tal caso l'intervento deve essere regolato da apposita convenzione con il Comune.

ART. 17 - Con l'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione sono abrogate tutte le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio che risultino in contrasto con le medesime.