



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Tecnico Patrimonio, LL.PP., Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Convenzionata



All' III.mo SINDACO
Dario Tallone

e p.c. all'Assessore all'Urbanistica
Gianfranco Dogliani

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

[REDACTED]

in qualità di proprietari delle aree site in Frazione Cussanio, censite al N.C.T. al Foglio 32, Part. nn. 342, 341, 317 e 318, sulle quali sono presenti un cascinale ad uso residenziale ed agricolo di impianto e costruzione antecedenti al 1950 censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Part. 342, Subb. 2, 3, 4, 5 e 6, ed una stalla prefabbricata in cemento armato edificata negli anni '80 del secolo scorso, censita al N.C.E.U. al Foglio 32, Part. 317, Sub. 1,

inserite tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione "Aree produttive agricole normali" di cui all'art. 74 delle Norme di Attuazione. Parte del fabbricato di cui alla part. 342, Subb. 2, 3, 4, 5 e 6 è soggetto a prescrizione di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art. 22, comma 3, delle N.T.A..

Ritenendo di proporre un contributo per **semplificare/migliorare/adeguare** il Piano, **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:

1) L'aggiunta di una prescrizione specifica per gli edifici anzi identificati, da inserire all'interno della lettera i) del comma 2 dell'Art. 74 delle N.T.A., come segue:

• *Cascina "Oreglia" – Località Cussanio:*

Contestualmente al primo intervento di ristrutturazione integrale del fabbricato rustico censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Part. 342, Subb. 2, 3, 4, 5 e 6 è fatto obbligo di provvedere alla completa demolizione della limitrofa stalla prefabbricata censita al N.C.E.U. al Foglio 32, Part. 317, Sub. 1 senza il recupero della sua attuale volumetria e con la rinaturalizzazione delle superfici pavimentate. Con tale intervento sarà concessa una tantum la scomposizione del volume legittimamente esistente (anche chiuso da tre lati) del fabbricato di cui alla part. 342, integralmente recuperabile a fini extra agricoli. Tale volume dovrà essere in primo luogo recuperato sul sedime e nella memoria del fabbricato rustico esistente, il volume in eccedenza potrà essere ricomposto in uno o più fabbricati esclusivamente sul sedime della stalla prefabbricata demolita, senza aumento di consumo di suolo rispetto alla situazione ante intervento. Sul titolo abilitativo di cui sopra si esprime con parere vincolante la Commissione Locale per il Paesaggio.

- 2) L'inserimento nella cartografia di P.R.G.C. di un asterisco sul fabbricato rustico in oggetto, in specifico rimando alla lettera i) del comma 2 dell'Art. 74 delle N.T.A..

Motivazioni:

- o Il complesso edificato rustico della Cascina Oreglia ha una consistenza volumetrica notevole, in gran parte incongrua dal punto vista ambientale e paesaggistico (manica trasversale verso nord e basso fabbricato a ridosso della manica verso sud). Il recupero ai fini abitativi del fabbricato all'interno delle proprie linee di inviluppo comporterebbe la rinuncia ad una considerevole quantità di volumetria legittimamente esistente e come tale integralmente recuperabile ai fini abitativi extra agricoli ex Art. 74, comma 2, delle N.T.A.;
- o La stalla prefabbricata adiacente è stata edificata negli anni '80 del secolo scorso ed è anch'essa in stato di abbandono ed in cattivo stato di conservazione. Il recupero di unità abitative all'interno dell'edificio rustico verrebbe enormemente penalizzato dalla vicina presenza di tale manufatto;
- o Si propone la rinuncia all'edificio prefabbricato con totale demolizione dello stesso e rinaturalizzazione delle superfici pavimentate al fine di un notevole miglioramento ambientale e paesaggistico. All'interno della Superficie Coperta della stalla prefabbricata si propone di recuperare parte della volumetria legittima esistente del fabbricato rustico, mediante scomposizione del volume della costruzione. La volumetria ivi collocabile sarà quella non utilizzabile con funzionalità all'interno del volume di inviluppo del rustico originario;
- o La proposta progettuale anzi descritta è pienamente in linea con la nuova ed ampliata nozione di ristrutturazione edilizia demo-ricostruttiva oggi dettata dall'Art. 3, comma 1, lett. d) del T.U.E., così come modificata dalla L. 120/2020.

Il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati.

Fossano, li 16/10/2024

Firma leggibile dei richiedenti

Allegati:

- 1) Relazione illustrativa – All. 1;
- 2) Tavole grafiche – Tavv. 2R, 2P, 2C, 3R, 3P, 3C, 4R, 4P, 4C, 5, 6;
- 3) Viste prospettiche – All. 7.

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 l'Avvocato Cassazionista Dott. Fabrizio Brignolo, residente in Asti (AT), Via Antica Zecca n. 14, (tel. 0141-436252/436846 fax n. 0141-323749).

**PROGETTO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITÀ RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussanio n.19**

Proprietà:

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	13.06.2023	Emissione progetto definitivo	R.C.	D.B.	F.B.
00	26.09.2023	Modifiche a seguito di comunicazione con prot. n. 35592 del 16.08.2023 e applicazione della L.R. 16/2018	R.C.	D.B.	F.B.

ALLEGATO:

1

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ESTRATTI P.R.G.C. E CATASTALE**

Progettista:
arch

Collaboratori: _____
arch. S _____
arch. _____

Codice **21 20**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file: 2120_D2_rel_1

Data: 26.09.2023

Il presente elaborato è protetto a termini di legge e proprietà della:

INDICE

1 - Relazione illustrativa

1.1 - Premessa

1.2 - Stato di fatto

1.3 - Analisi insediamenti rurali fossanesi

1.3.1 - Composizioni e tipologie ricorrenti

1.3.2 - Insediamenti accentrati

1.4 - Il progetto di recupero del fabbricato principale

1.5 Il progetto di recupero della volumetria in avanzo

2 - Documentazione fotografica

3 - Estratti catastali

3.a - Estratto di mappa N.C.T.

scala 1:2.000

3.b - Visure dei mappali oggetto d'intervento

3.c - Elaborato planimetrico delle unità oggetto d'intervento

scala 1:200

4 - Estratto P.R.G.C.

scala 1:2.000

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 - Premessa

I proponenti sono proprietari delle aree agricole site in Frazione Cussanio e censite al N.C.T. al Foglio 32, Partt. 342, 341, 317 e 318. Su tali aree sono presenti un cascinale ad uso residenziale ed agricolo di impianto e costruzione antecedenti al 1950 ed una stalla prefabbricata in cemento armato edificata negli anni '80 del secolo scorso, entrambi in stato di abbandono e degrado, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

E' intenzione dei proponenti proporre un progetto per il recupero dell'intera proprietà a destinazione residenziale, con demolizione della stalla prefabbricata e rinaturalizzazione delle superfici pavimentate.

Oggetto della presente istanza è la ristrutturazione con recupero ad uso abitativo di parte del cascinale sito in via Cussanio n. 19, censito al N.C.E.U al Foglio 32, Part. 342, Subb. 2, 3, 4, 5 e 6 e cartografato dal vigente P.R.G.C. nelle aree produttive agricole normali. Parte del fabbricato è soggetto a prescrizione di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art. 22, comma 3, delle N.T.A.

La presente viene formulata ai sensi dell'Art. 74 delle N.T.A. del P.R.G.C. e nella forma del Permesso di Costruire ex Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

1.2 - Stato di fatto

Il complesso edificato della Cascina Oreglia in Località Cussanio è composto da una manica principale civile a due piani fuori terra al lato ovest della quale è affiancata una manica rustica con asse nord-sud a destinazione portico, stalla e magazzino. In posizione sud-est rispetto al fabbricato principale sono presenti un fabbricato ad uso artigianale/magazzino a due piani fuori terra incongruo per tipologia ed un piccolo fabbricato a due piani fuori terra posizionato a cavallo del fosso irriguo, entrambi di proprietà di terzi. Sul lato ovest del fabbricato rustico, infine, sono presenti una piccola tettoia ad uso ricovero ed una grande stalla prefabbricata in cemento armato. Tutti i fabbricati anzi descritti in proprietà dei proponenti sono abbandonati ed in pessimo grado di conservazione, con evidenti scuciture nelle murature perimetrali, crollo di porzioni di copertura e di orizzontamenti intermedi.

Come sopra evidenziato, la porzione prettamente residenziale della cascina ed il portico con asse nord-sud sono cartografati dal vigente P.R.C.G. con vincolo di ristrutturazione edilizia. Preme sottolineare che la manica trasversale null'altro è che un portico aperto con annessa piccola stalla sul fronte ovest. L'unico elemento degno di conservazione è l'arco in mattoni visibile sul fronte ovest. La porzione propriamente civile è anch'essa in pessimo stato di conservazione e non si rilevano particolari degni di conservazione.

Ai sensi del comma 3 dell'Art. 22 delle N.T.A. è stata depositata perizia statica a firma dell' a dimostrazione dell'impossibilità del recupero del fabbricato in oggetto.

1.3 - Analisi insediamenti rurali fossanesi

1.3.1 - Composizioni e tipologie ricorrenti

Di notevole valore documentale il volume *“Fossano oltre le mura”* di Peirone, Spinelli, Tortone, il quale fornisce un sistematico censimento dell'edilizia rurale e suggerisce linee di intervento per la tutela e la valorizzazione del tipico paesaggio rurale piemontese. Da tale volume sono liberamente tratti alcuni dei capoversi del presente capitolo.

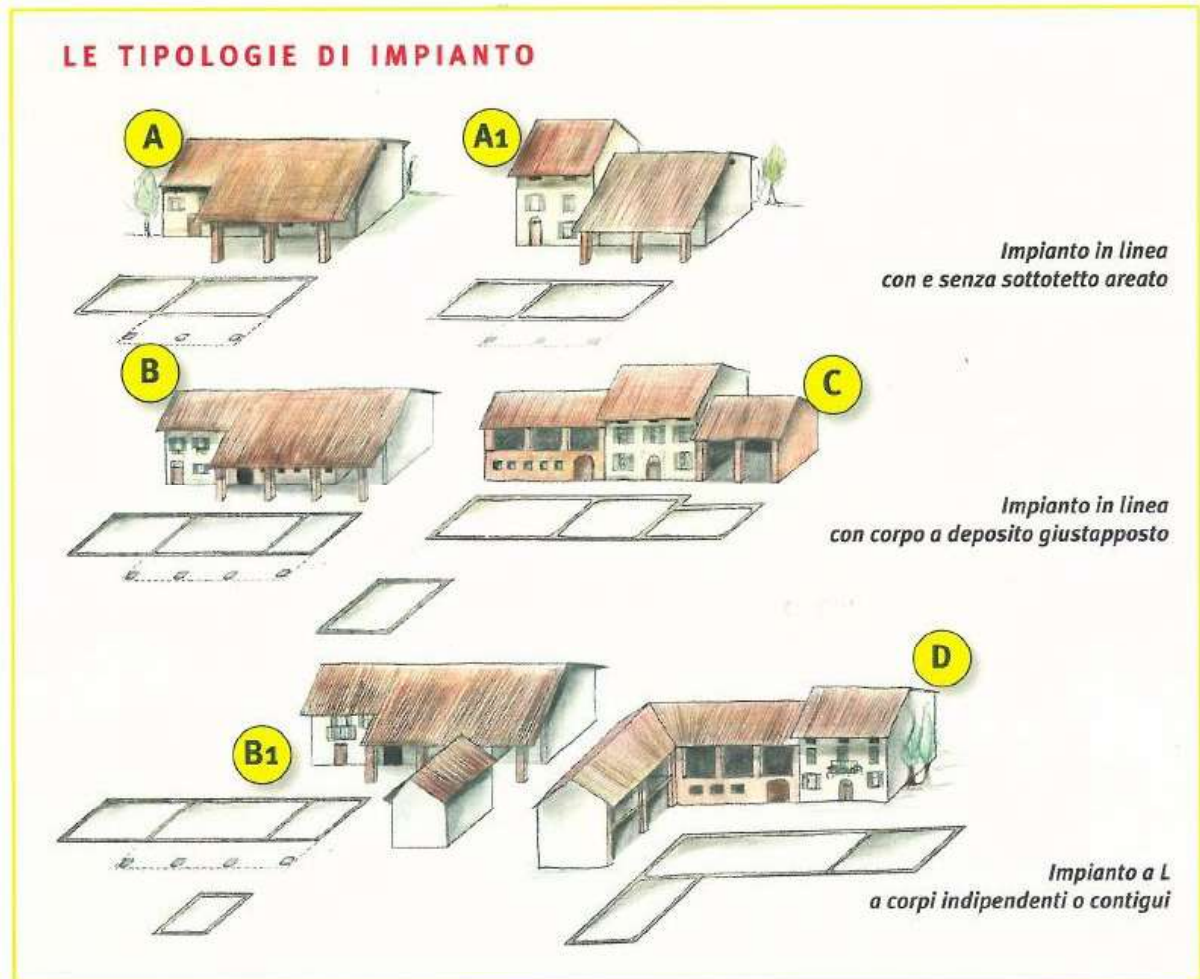
Le piccole proprietà contadine sono distribuite secondo modalità abbastanza schematiche. Accanto ad un insediamento sparso classico, in cui gli edifici erano ubicati nel centro di gravitazione del terreno di pertinenza, si possono ancora riconoscere insediamenti in cui la casa si trovava nelle immediate vicinanze di uno dei confini del terreno, in modo da formare piccoli gruppi di più edifici che potevano godere di alcuni servizi in comune (come ad esempio una strada, o più praticamente un forno). Questa comodità era ricercata anche da edifici che governavano superfici coltivabili di ridotte dimensioni, che per questa caratteristica davano vita ad insediamenti più o meno accentrati definiti “ruate” o, con un'accezione a lungo rimasta nella tradizione contadina, “tetti”.

Secondo alcuni studi si riconoscono due forme fondamentali dalle quali derivano tutte le altre forme costruttive. Una è la dimora complessa cosiddetta “a corte”, praticamente non rinvenibile sul territorio rurale fossanese, mentre di maggiore presenza sono piuttosto gli impianti che facevano capo ad aziende medio piccole condotte prevalentemente a mezzadria e con carattere policulturale, raggruppate nel tipo “non a corte”, con soluzioni differenti a seconda che il corpo edilizio risulti unitario o diviso in parti separate. A fianco di una estrema semplicità costruttiva si può rilevare una dicotomia funzionale degli edifici, fra l'abitazione vera e propria (la “domus”) e il rustico che comprendeva la stalla ed il fienile (la “fenera”). Questi elementi potevano essere distinti, solitamente posti frontalmente o in uno schema a L, ma la tendenza all'economia portava a preferire una disposizione raccolta che facilitasse anche la comunicazione tra i locali complementari, attraverso la semplice vigilanza o meglio ancora per contiguità o sovrapposizione degli stessi.

Si possono facilmente individuare alcuni comuni denominatori che ricorrono nelle caratteristiche spaziali e tecniche degli organismi rurali in genere. Gli elementi costitutivi dell'azienda agricola fossanese sono di norma la parte abitativa e quella rustica (composta da una stalla e il fienile) oltre agli edifici di servizio come forni e pozzi, se esistenti. In relazione alla loro posizione reciproca si può parlare di:

- *Tipo edilizio elementare, quando l'edificio residenziale è fisicamente separato dagli altri volumi dell'azienda;*

- Tipo edilizio a corpi sovrapposti, quando la residenza è tutta o in parte sovrapposta al rustico, ovvero sottoposta al fienile;
- A corpi giustapposti longitudinalmente, quando la residenza e il rustico sono contigui e i loro accessi sono affiancati sullo stesso fronte;
- A corpi giustapposti trasversalmente, quando l'accesso del rustico è posto sul retro rispetto a quello della residenza.



Peirone, Spinelli, Tortone

Nella campagna fossanese si può affermare che la quasi totalità degli edifici è di tipo a corpi giustapposti longitudinalmente. Le forme possibili di accostamento dei volumi sono praticamente infinite, tuttavia è possibile riconoscere alcuni gruppi più ricorrenti di impianto:

- Impianto in linea:
Si parla di questo tipo di complesso quando tutti i volumi componenti sono allineati lungo l'asse principale. L'edificio è generalmente orientato lungo l'asse est-ovest ed ha il prospetto principale rivolto a sud, per sfruttare meglio

l'esposizione dei locali. E' possibile affermare che gli edifici antichi dell'area agricola con un'esposizione differente sono quasi esclusivamente mulini, il cui orientamento era imposto dalla direzione del corso d'acqua.

- **Impianto a squadra:**
E' questo il tipo di composizione più ricorrente dopo quello "in linea". Il corpo aggiunto aveva solitamente una funzione originaria di deposito o comunque riguardava l'aspetto agricolo più che quello residenziale, perché solo all'esposizione della dimora veniva dedicata una particolare attenzione, considerando che la stagione invernale nella zona era rigida e il riscaldamento difficile.
- **Impianto in parallelo:**
In questo caso i volumi produttivi fronteggiano, in parallelo, il principale edificio, in linea, che accoglieva la residenza. Questa tipologia è in realtà anche la più rara a Fossano.
- **Impianto a staffa:**
Meno frequente è la presenza dell'impianto cosiddetto a U e presenta uno sviluppo più o meno ampio dell'edificio su entrambi i lati, di norma perpendicolarmente, in modo da racchiudere in parte l'aia antistante il complesso. Anche in questo caso i corpi aggiunti possono essere contigui o indipendenti da quello longitudinale ma sempre con funzione agricola, per riservare l'esposizione migliore alla parte civile che occupa il corpo unico centrale.
- **Impianto a corte:**
L'individuazione di impianti a corte chiusa è rara e nei pochi casi rilevabili la chiusura è ottenuta tramite muro di cinta. Non si trovano esempi di costruzioni continue su tutti i quattro lati proprio perché tali complessi generalmente sottintendevano una pertinenza di terreno molto ampia.

1.3.2 - Insediamenti accentrati

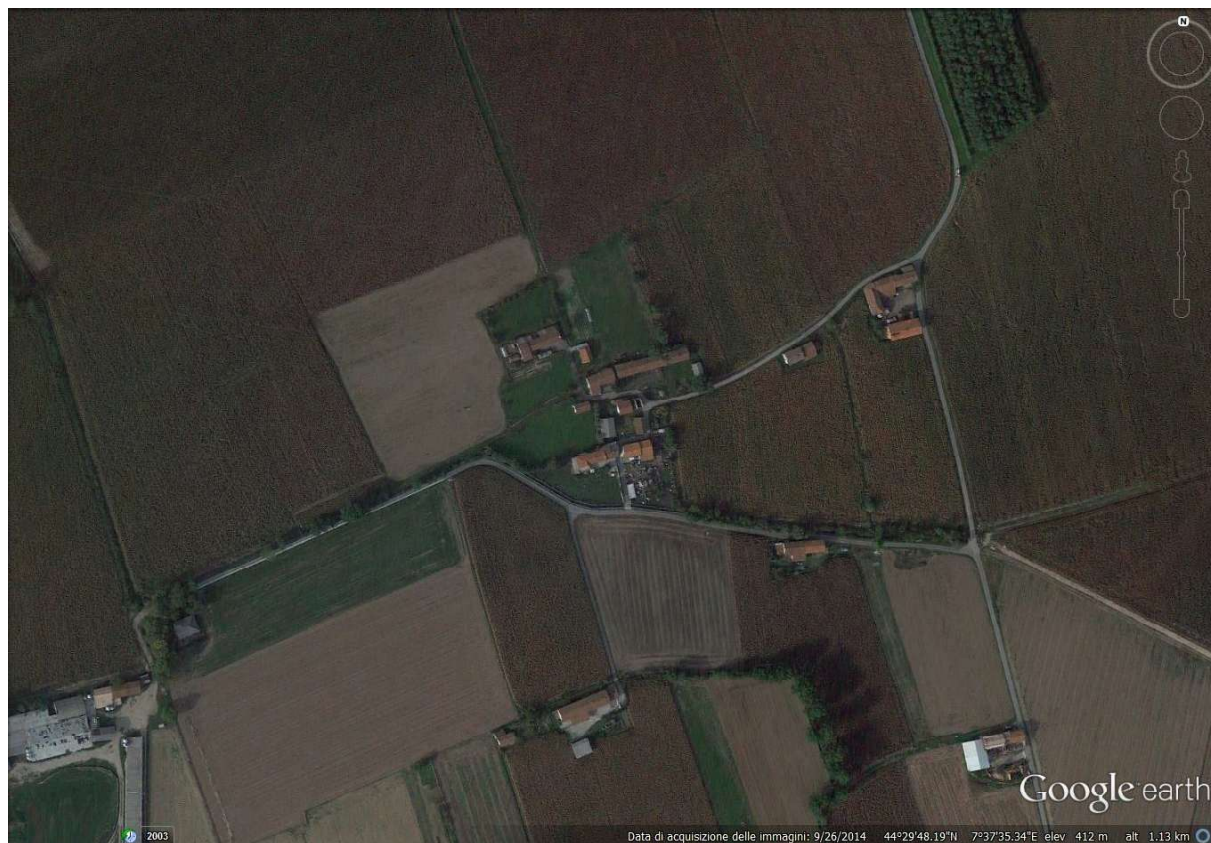
Quanto ampiamente descritto da Peirone, Spinelli e Tortone e riportato nel precedente capitolo circa la costituzione di piccoli gruppi di abitazioni - non così ampi da essere considerati vere e proprie Frazioni, ma che per le loro caratteristiche di vicinanza reciproca e di condivisione di servizi possono essere definiti "ruate" o "tetti" - trova notevole riscontro nella realtà del territorio fossanese. A seguire alcune brevi riflessioni ricavate da alcuni esempi emblematici, rilevati dalla lettura del paesaggio rurale.

Come riportato in precedenza, nel territorio fossanese la quasi totalità degli edifici è del tipo a corpi giustapposti longitudinalmente, con impianto in linea od a squadra, mentre non sono rinvenibili impianti in parallelo, a staffa, ne tantomeno a corte. La crescita delle esigenze residenziali era soddisfatta mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica orientati lungo l'asse est-ovest, mentre i nuovi fabbricati con asse nord-sud erano esclusivamente a destinazione produttiva. Nella maggioranza dei casi, nella costruzione dei nuovi corpi edilizi non venivano rispettati particolari parametri di allineamento, le scelte erano volte alla massima economia degli spazi e degli spostamenti.

Di notevole interesse il fatto che i fabbricati di successiva costruzione venivano edificati sempre più a sud rispetto al corpo civile originario, il quale contemporaneamente

veniva *abbellito da gallerie, loggiati ed affreschi* [Peirone, Spinelli, Tortone], mantenendo la sua posizione dominante sul complesso aziendale.

In seguito alcune immagini della Roata Topini, in Frazione Maddalene, dalle quali emergono chiaramente i caratteri anzi descritti:



1 - Roata Topini, zenitale



2 - Roata Topini, zenitale



3 - Roata Topini, arrivando da est



4 - Roata Topini, arrivando da est



5 - Roata Topini, arrivando da est



6 - Roata Topini, lungo la strada a sud



7 - Roata Topini, lungo la strada a sud

Ancora un'immagine rilevata in Frazione Maddalene, poco distante dalla Roata Topini:



8 - Borgata in Fr. Maddalene, zenitale

A seguire alcune immagini della Cascina di Villa Rovere, in Frazione Tagliata, dalle quali emergono chiaramente i caratteri anzi descritti.



9 - Cascina di Villa Rovere, zenitale



10 - Cascina di Villa Rovere, arrivando da ovest



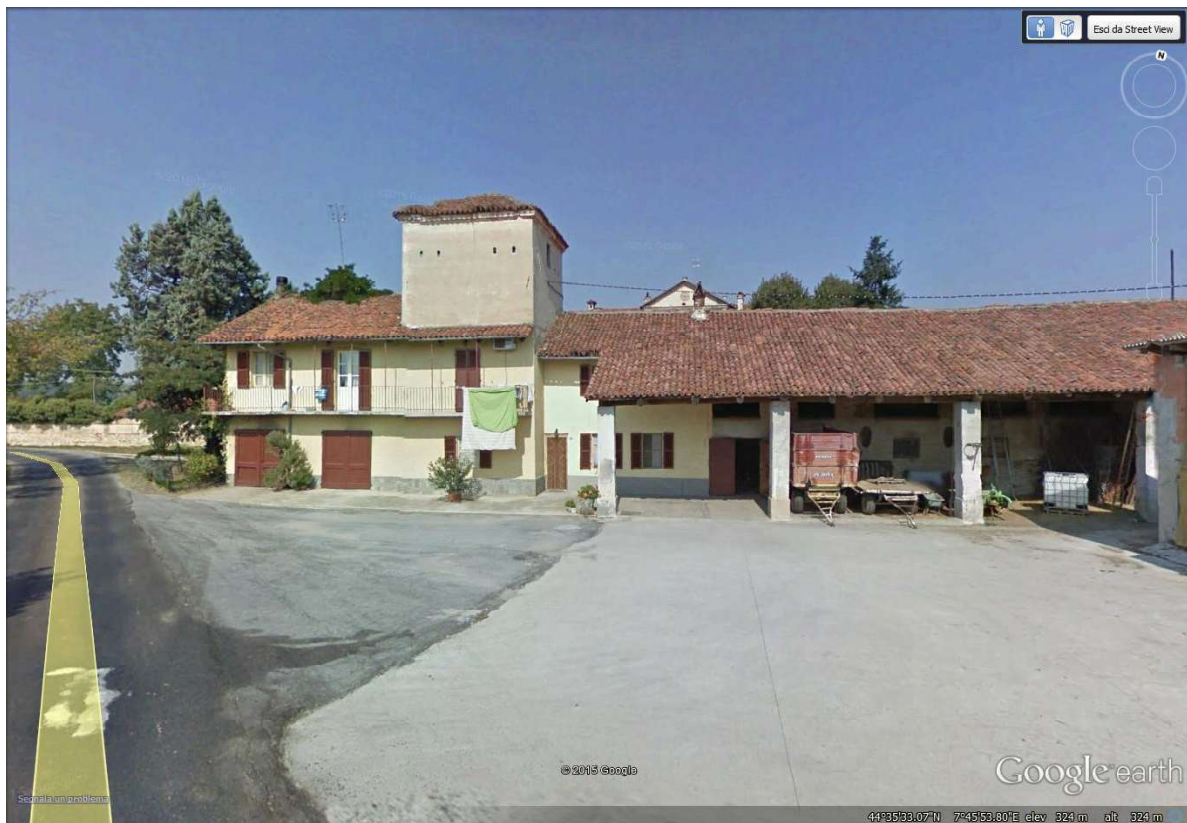
11 - Cascina di Villa Rovere, arrivando da ovest



12 - Cascina di Villa Rovere, arrivando da sud-est



4 - Cascina di Villa Rovere, arrivando da sud-est



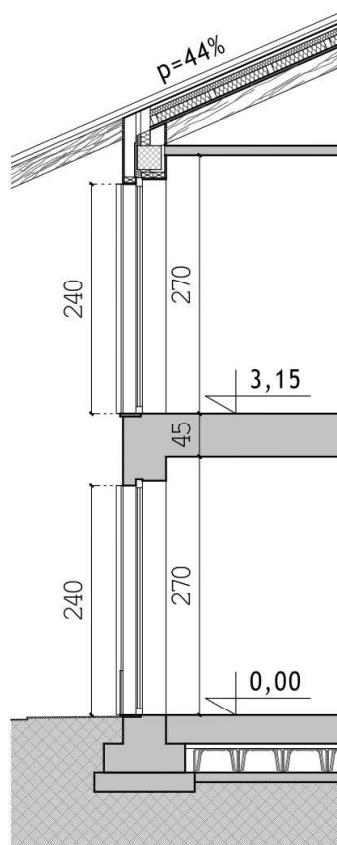
14 - Cascina di Villa Rovere, arrivando da sud-est



15 - Cascina di Villa Rovere, arrivando da sud-est

1.4 - Il progetto

La presente proposta progettuale prevede che la manica principale del fabbricato in oggetto sia recuperata al fine dell'individuazione di n. 3 abitazioni unifamiliari su due piani fuori terra aventi un volume della costruzione superiore a 450 mc cadauna. Vengono mantenuti l'impronta planimetrica e l'altezza di colmo del fabbricato, si prevede la rettifica e l'omogeneizzazione della pendenza delle falde della copertura (allo stato attuale molto eterogenee), con innalzamento delle altezze interne al fine dell'adeguamento normativo in materia strutturale antisismica (rif. Art. 74, comma 2, lettera b) delle N.T.A. e seguente sezione).



Si prevede la demolizione del corpo di fabbrica ad uso stalla e fienile posto trasversalmente alla manica principale e volto a nord, visibilmente incongruo per impostazione planivolumetrica ed in avanzato stato di degrado (rif. Art. 22, comma 3, delle N.T.A. e documentazione fotografica). La manica rustica con asse nord-sud viene mantenuta nella medesima posizione planimetrica, con mantenimento della pendenza delle falde (in continuo con una porzione di proprietà di terzi), conservazione dell'arco volto ad ovest e sola demolizione del basso corpo di fabbrica posto ad ovest e destinato a stalla, privo di caratteristiche degne di attenzione.

La presente proposta prevede che il volume afferente alle porzioni incongrue e degradate descritte al paragrafo precedente venga ri-distribuito e ri-localizzato sul lotto di pertinenza perseguendo la traccia storica e i caratteri tipologici dell'architettura rurale (cit. Art. 22 delle N.T.A.). La ricostruzione in loco di tale legittima volumetria

comporterebbe un complesso edificato dalle dimensioni e dai caratteri compositivi non consono all'ambiente rurale. Ricorrendo quindi ad una *operazione di ricomposizione fondiaria* si prevede la completa demolizione della stalla prefabbricata in cemento armato posta ad ovest del fabbricato principale e la ri-naturalizzazione delle superfici pavimentate esterne. All'uopo di tale deturpante fabbricato ed all'interno della sua sagoma viene quindi ri-collocata la volumetria demolita anzi descritta per la ricostruzione di n. 2 fabbricati dai caratteri tipologici dell'architettura rurale, in perfetta sintonia con il fabbricato principale di cui sopra.

Per la determinazione della volumetria di progetto si è considerato il solo manufatto rustico tradizionale, così come prescritto dall'Art. 74, comma 2, lettera b) delle N.T.A.. Pertanto, oltre alla rinuncia di 322,50 mc di volumetria legittima (rif. tabella capitolo 6), si prevede la completa demolizione del volume della stalla prefabbricata, in linea con gli obiettivi espressi dall'Art. 8 della L.R. 16/2018 (non invocata con la presente) e senza i benefici compensativi dallo stesso concessi.

In considerazione di quanto sopra, pertanto, si prevede *un'operazione di ricomposizione* caratterizzata da:

- utilizzo di sola volumetria legittima esistente;
- abbondante rispetto dei parametri di cui all'Art. 74, comma 2, lettera b) delle N.T.A.;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 22, comma 1 delle N.T.A.;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 22, comma 3 delle N.T.A., con esame del progetto da parte della Commissione Locale per il Paesaggio;
- perseguimento degli obiettivi di cui all'Art. 8 della L.R. 16/2018, senza fruizione dei benefici ivi previsti.

Nella ristrutturazione e parziale modifica dei volumi esistenti ci si è strettamente attenuti alle analisi fin qui riportate, ampiamente esposte nel volume di Peirone, Spinelli e Tortone. Obiettivo del progetto, citando le autrici anzi richiamate, è *un'osmosi quasi perfetta con l'ambiente circostante che farebbe impallidire anche le nostre più attente analisi di impatto ambientale.*

Ecco quindi che l'alternanza dei vuoti e dei pieni caratteristica dell'edificio esistente viene mantenuta e ricercata, il tamponando delle aperture dei fienili avverrà con ampie vetrate, mentre le porzioni murarie saranno intonacate e tinteggiate con i colori neutri della terra, fatta eccezione per la manica rustica con asse nord-sud, la quale sarà mantenuta con pareti in mattoni a vista. La copertura sarà in coppi su orditura in legno, le aperture saranno ad anta singola per consentire la massima luminosità degli ambienti e saranno dotate di doppia persiana a battente o di inferriate a semplice disegno. I balconi ed i relativi modiglioni saranno in pietra di Luserna, così come la pavimentazione dei marciapiedi e del porticato. Le aree cortilive saranno sistemate a giardino, con individuazione di vialetti e passaggi carrai in ghiaia.

Mediante l'operazione di ricomposizione il volume delle costruzioni viene frammentato e disposto sul fondo di proprietà mediante quei criteri sopra descritti che portarono alla creazione delle "ruate" ampiamente diffuse sul territorio fossanese,

rifuggendo dalle così rare composizioni a staffa od a corte. Trattandosi inoltre di corpi edilizi residenziali è stata scelta obbligata l'adozione dell'orientamento secondo l'asse est-ovest, lasciando alla sola manica rustica esistente la caratteristica dell'ortogonalità rispetto al corpo originario.

Il fabbricato n. 2 è di tipo unifamiliare, mentre il fabbricato 3, posto più a ovest, è composto da n. 2 unità abitative. Per entrambi i fabbricati si prevedono due piani fuori terra, di cui il secondo parzialmente mansardato. La composizione architettonica dei fabbricati riprende l'archetipo sviluppato per il blocco 1, in perfetta simbiosi con l'ambiente rurale circostante. La composizione dei volumi è di tipo tradizionale e votato alla massima semplicità, le facciate sono intonacate alla piemontese e sono presenti porzioni di muratura in mattoni antichizzati faccia a vista. I serramenti sono di foggia sobria, le aperture previste sul retro sono di dimensioni ridotte e prive di allineamenti identificabili. Come per il fabbricato principale, gli accessi avvengono tutti dal fronte sud, ad esclusione di eventuali porte secondarie. I fronti principali sono caratterizzati dalla presenza di porticati (c.d. pendizzo) e balconi a voltini. Le ringhiere saranno in ferro a semplice disegno. L'area cortiliva non sarà pavimentata, le vie di transito pedonali e carraie saranno realizzate in ghiaio stabilizzato. Non si prevedono recinzioni tra le abitazioni.

Si ritiene, in conclusione, che il progetto anzi descritto possa determinare un notevole miglioramento ambientale, paesaggistico e storico, con sostituzione di un grande manufatto incongruo con edifici residenziali di stile tradizionale, determinati dalla ricomposizione di parte della volumetria esistente legittima in proprietà dei proponenti.

Il progettista

2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

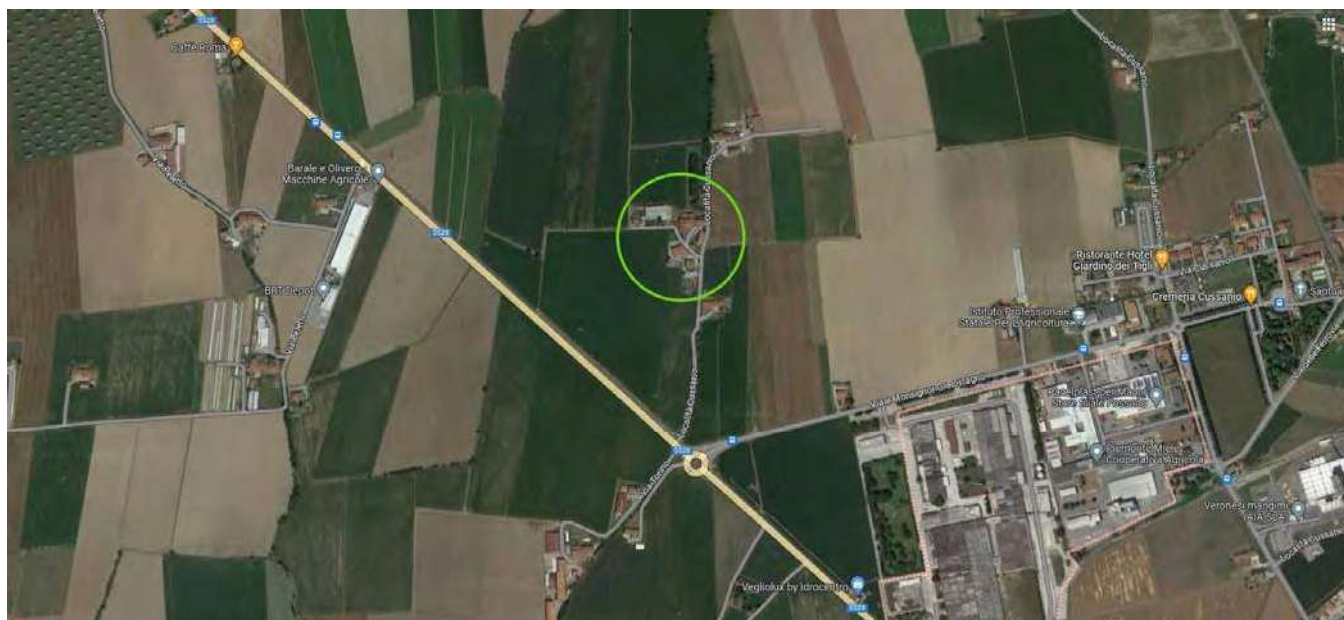


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

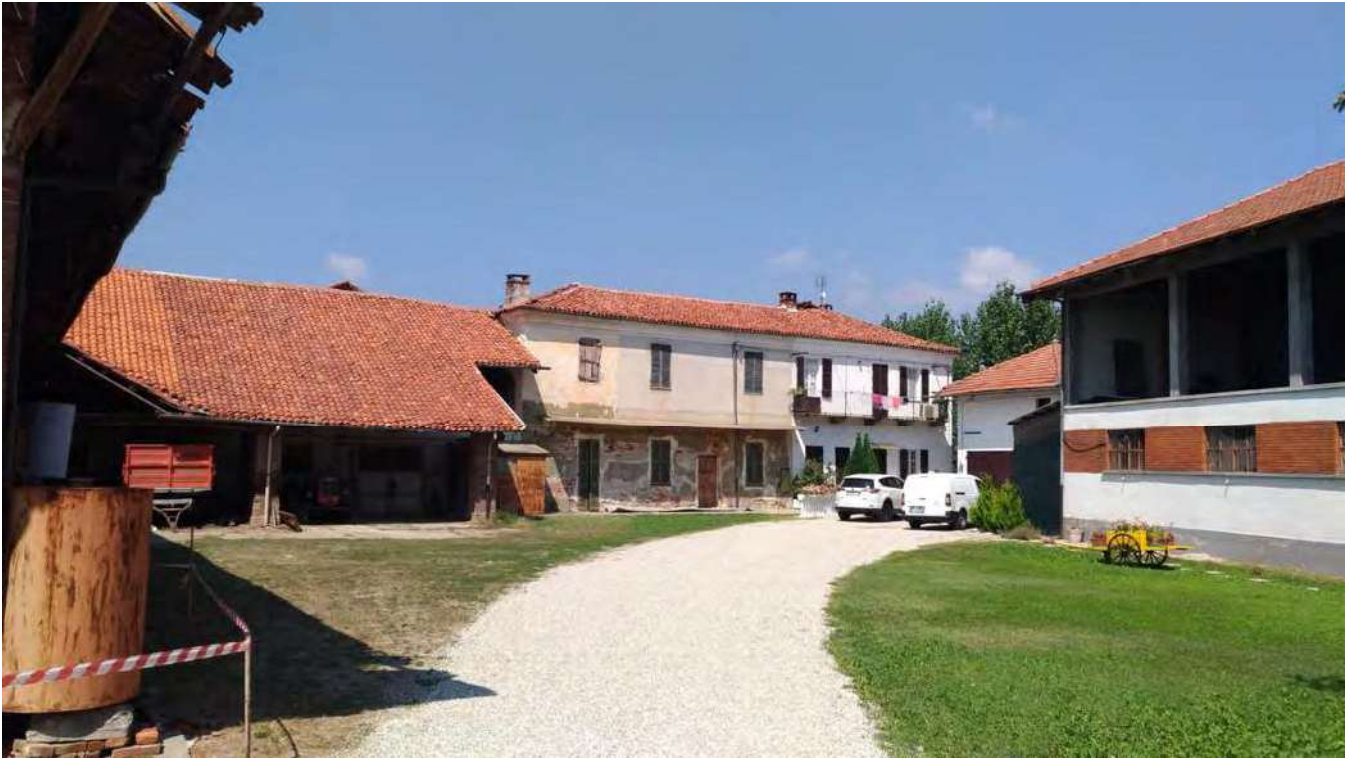


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cuneo

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**

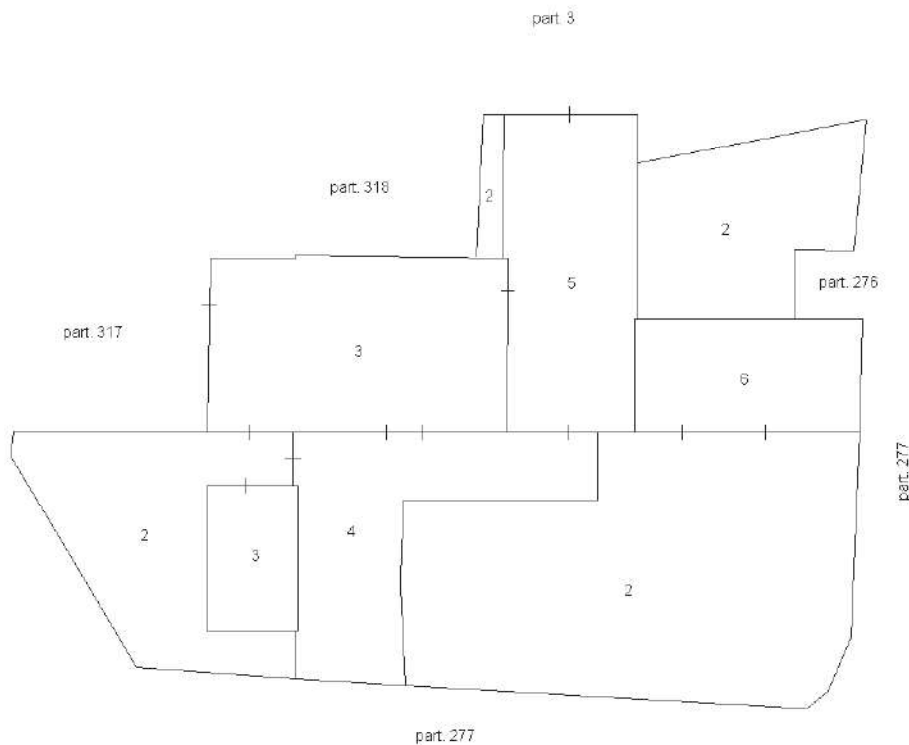
Comune di Fossano

Sezione: Foglio: 32 Particella: 342

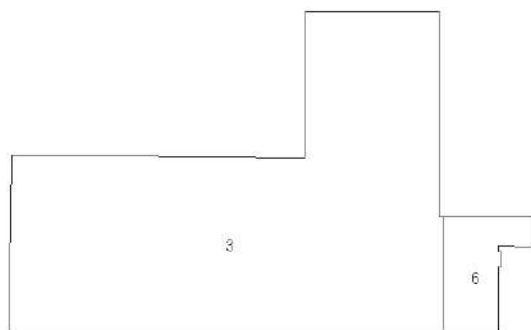
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



SCALA 1:500

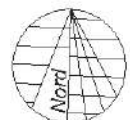
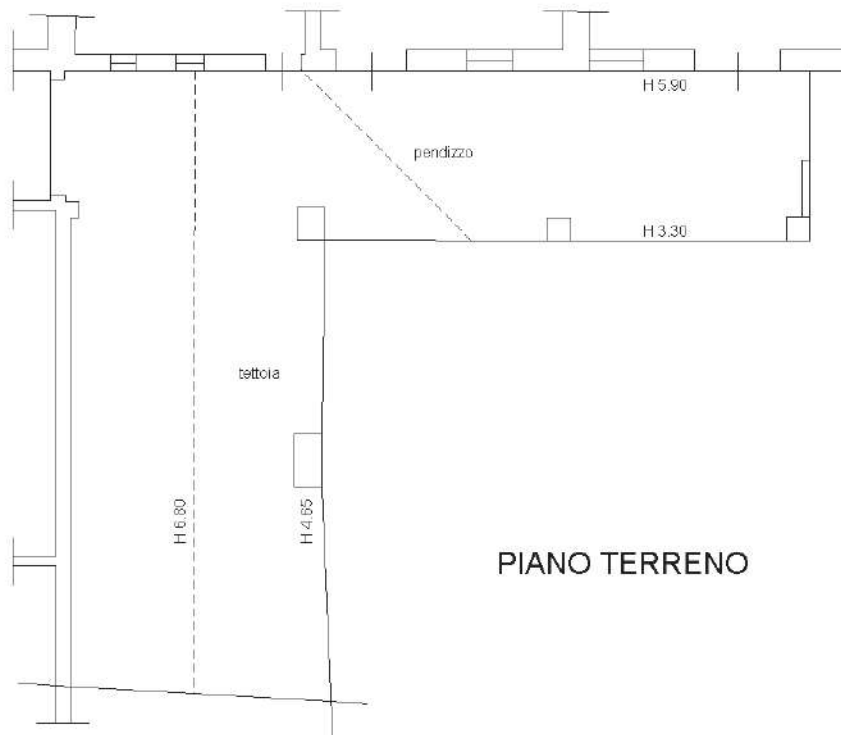
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 32
Particella: 342
Subalterno: 4

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cuneo

Scheda n. 1 Scala 1:200



SCALA 1:200

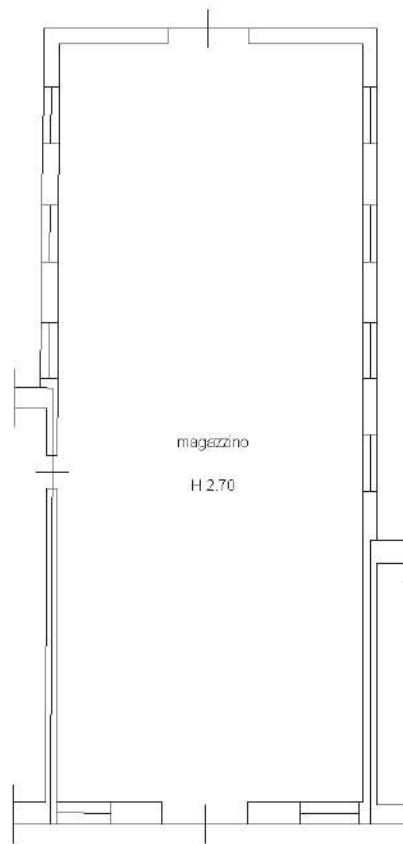
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 32
Particella: 342
Subalterno: 5

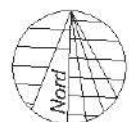
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cuneo

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRENO



SCALA 1:200

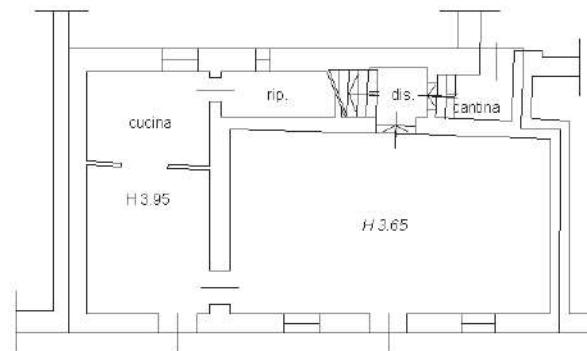
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 32
Particella: 342
Subalterno: 6

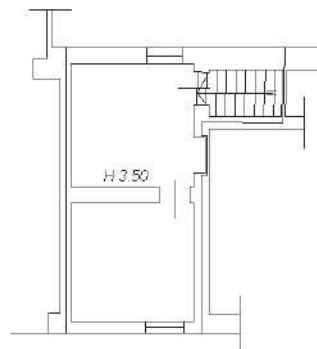
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cuneo

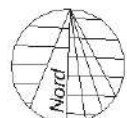
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



SCALA 1:200

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0069750 del 10/02/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossano
Localita' Cussanio civ. 19/B

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 32
Particella: 317
Subalterno: 1

Compilata da:
Esatto all'albo:
Geometri
Prov. Cuneo

n. 1 Scala 1: 200

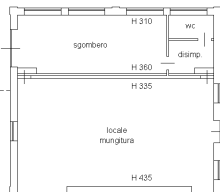
part. 4

F. 31 part. 87

Fabbricato "B"



tettoia



Fabbricato "A"

stalla

H 420

part. 318

PIANO TERRENO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2025 - Comune di FOSSANO(D742) - < Foglio 32 - Particella 317 - Subalterno 1 >
VIA CUSSANIO n. 19/B Piano T

01/0001

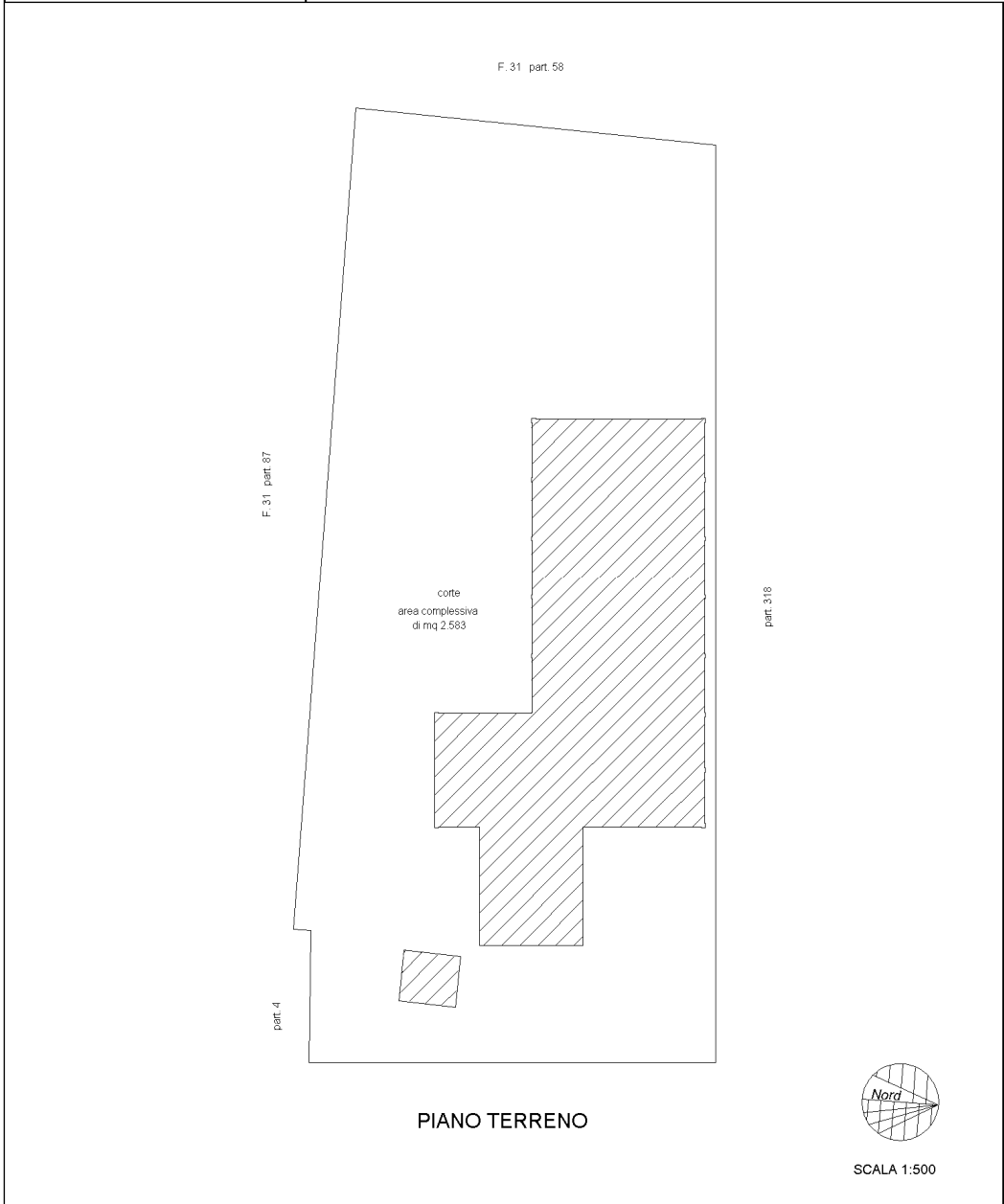


SCALA 1:200

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**
















Dichiarazione protocollo n. CN0069750 del 10/02/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossano	
Localita' Cussanio civ. 19/B	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 32	Geometri
Particella: 317	Prov. Cuneo
Subalterno: 1	:

Scheda n. 2 Scala 1:500

















Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento novembre 2022)

-  Confini di mappa
-  Fabbricati
-  Particelle
-  Strade
-  Acque
-  Numeri particelle
-  Termine comunale
-  Termine particellare
-  Graffa di annessione
-  Punto trigonometrico
-  Punto fiduciale
-  Segno convenzionale di unione
-  Flusso scorrimento acque
-  Riporti particelle
-  Linee varie

Piano Regolatore - Variante Strutturale 1 - Zonizzazione del territorio comunale

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  Confine territorio comunale
-  Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- TESSUTI STORICO CULTURALI
- Città storica
-  Beni culturali individuati nell'Archivio dell' Inseidamento Storico (PTP)
-  Centro Storico di Fossano
-  Tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale
- Edifici e complessi di interesse storico, architettonico, paesaggistico esterni al centro storico
-  Edifici da sottoporre a restauro scientifico
-  Edifici da sottoporre a risanamento conservativo
-  Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia
- TESSUTI CONSOLIDATI
- Città consolidata della residenza
-  Aree a capacità insediativa esaurita
-  Aree di completamento
-  Ambiti urbanistici in attuazione (PEC approvato)
- Città consolidata del commercio e dell' industria
-  Tessuti di rilievo locale
-  Ambiti specializzati per grandi impianti industriali
-  Ambiti urbanistici in attuazione (PEC approvato)

9 - ELENCO ELABORATI

All. 1 -	Relazione illustrativa Documentazione fotografica Estratti catastale e P.R.G.C.	(1:2.000)
Tav. 2R -	Rilievo: planimetria e prospetti generali	(1:200)
Tav. 2P -	Progetto: planimetria e prospetti generali	(1:200)
Tav. 2C -	Comparativa: planimetria e prospetti generali	(1:200)
Tav. 3R -	Rilievo: piante	(1:100)
Tav. 3P -	Progetto: piante	(1:100)
Tav. 3C -	Comparativa: piante	(1:100)
Tav. 4R -	Rilievo Fabbr. 1: prospetti e sezioni	(1:100)
Tav. 4P -	Progetto Fabbr. 1: prospetti e sezioni	(1:100)
Tav. 4C -	Comparativa Fabbr. 1: prospetti e sezioni	(1:100)
Tav. 5 -	Progetto Fabbr. 2: piante, sezioni e prospetti	(1:100)
Tav. 6 -	Progetto Fabbr. 3: piante, sezioni e prospetti	(1:100)
All. 7 -	Viste prospettiche	

Il progettista

Comune di FOSSANO
Provincia di CUNEO

PROGETTO PER INTERVENTO DI RESTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITÀ RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussano n.19

NO.	DATA	DESCRIZIONE	SCALE	STATO
1	10/05/2023	PROGETTO PRELIMINARE	1:100	PROGETTO
2	15/06/2023	PROGETTO DEFINITIVO	1:100	PROGETTO
3	15/06/2023	PROGETTO DEFINITIVO	1:100	PROGETTO

Scala: **3R**
Cassa: 1/100

RELEVU: PIANTE

Progettista: **45** **Partner**

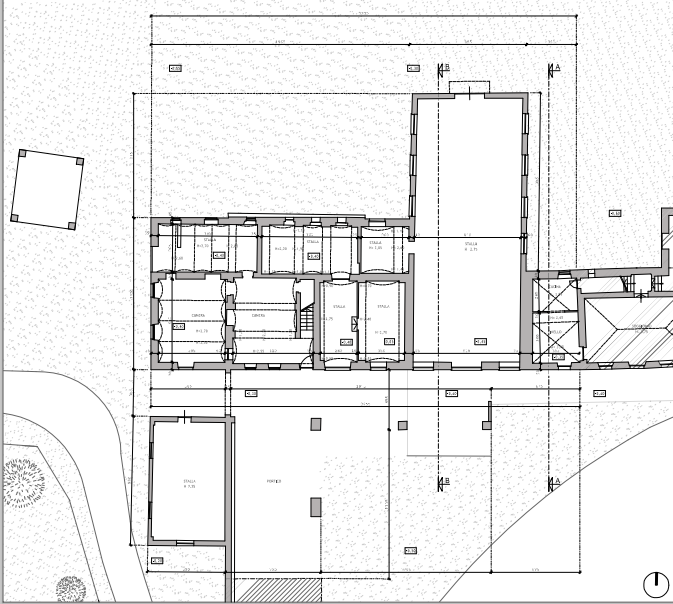
Collaboratori: **21 20**

PROGETTO: **01/24/10**

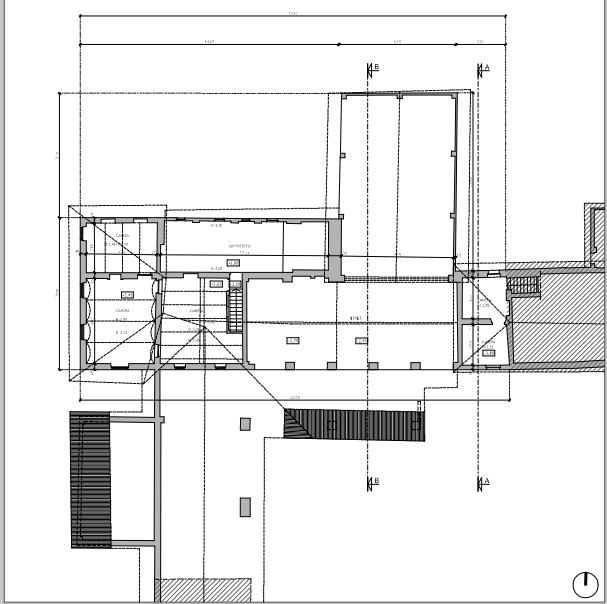
DATA: **02/09/2023**

LEGENDA:
▨ Materiali non soggetti a intervento

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Comune di FOSSANO
Provincia di CUNEO

PROGETTO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITA' RESIDENZIALI
Cascina "OREGIA" in via Cussano n.19

Descrizione	Quantita'	Unita'	Valore
PROGETTO	1	€	21.20
PRODOTTO	1	€	10.000,00
TOTALE	2	€	10.212,00

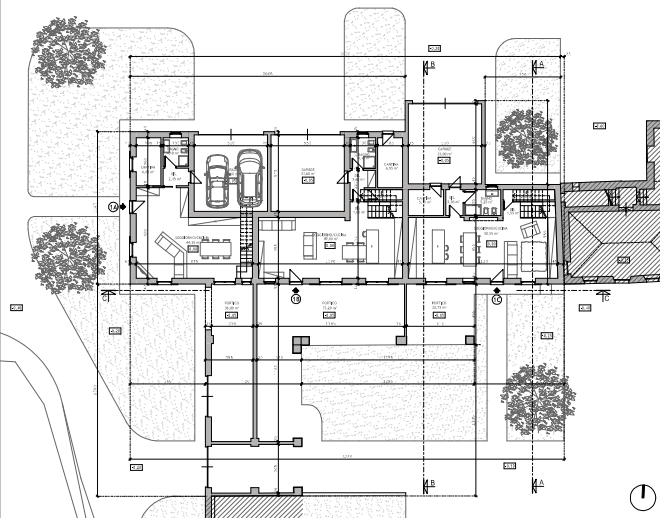
PROGETTO FABBRICATO 1:
PIANTE

PROGETTO: 21/20
PRODOTTO: 10/000
TOTALE: 10/212

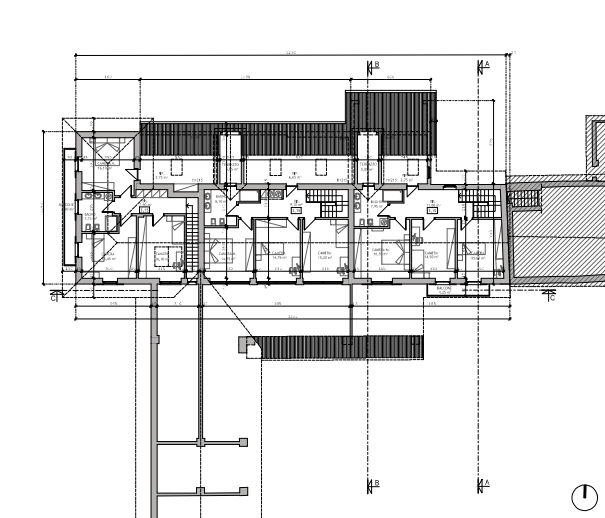


LEGENDA:
[Hatched box symbol] [Text]

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Comune di FOSSANO
Provincia di CUNEO

PROGETTO PER INTERVENTO DI RESTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITÀ RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussano n.19

NO.	DATA	REVISIONE	DESCRIZIONE	PROGETTISTA	VERIFICATORE
1	10/05/2023		PROGETTO PRELIMINARE		
2	15/06/2023		PROGETTO DEFINITIVO		
3	15/06/2023		PROGETTO DEFINITIVO		

3c
COMPARATIVA FABBRICATO 1:
PIANTE

21 20
PROGETTO
DI FABBRICATO

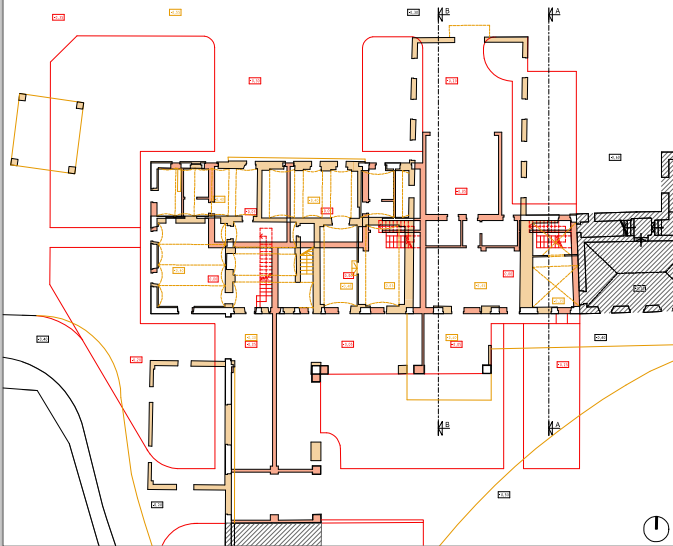
15/06/2023
15/06/2023



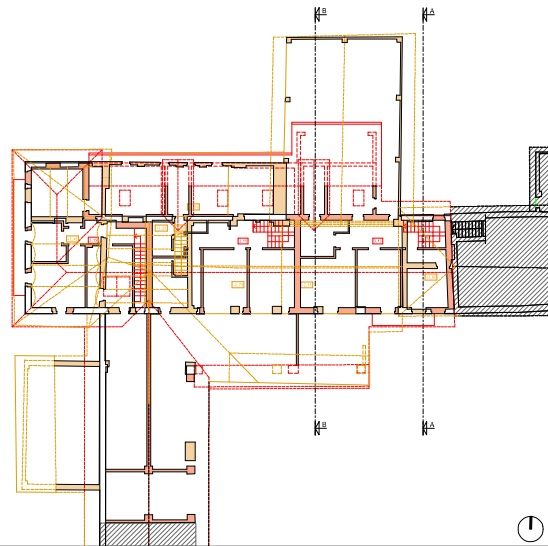
LEGENDA:

Fabbricati non oggetto di intervento

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Comune di FOSSANO
Provincia di CUNEO

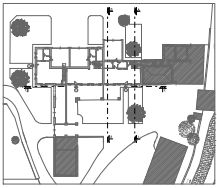
PROGETTO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITÀ RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussano n.19

Aut.	Data	Descrizione	Scala	Classe	Stato
1	10.03.2023	Progetto preliminare	1:100	A.1	P.1
2	10.03.2023	Progetto definitivo	1:100	A.2	P.2
3	10.03.2023	Progetto esecutivo	1:100	A.3	P.3

Titolo: **PROGETTO FABBRICATO1: PROSPETTI E SEZIONI**
 Scala: 1:100
 Foglio: **4P**
 Data: **21.20**
 Progetto: **SCHEMI**
 Data: **26.09.2023**



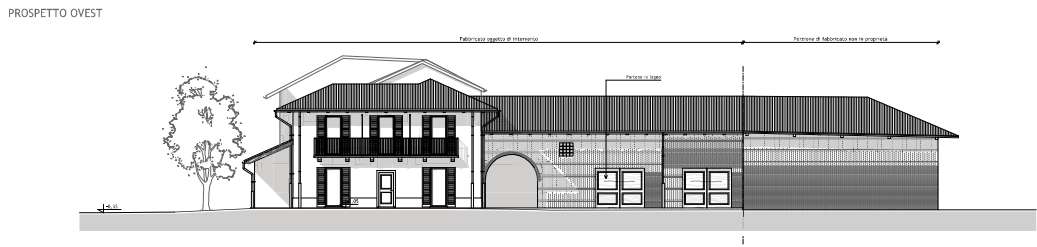
SCHEMA DELLE SEZIONI - scala 1:500



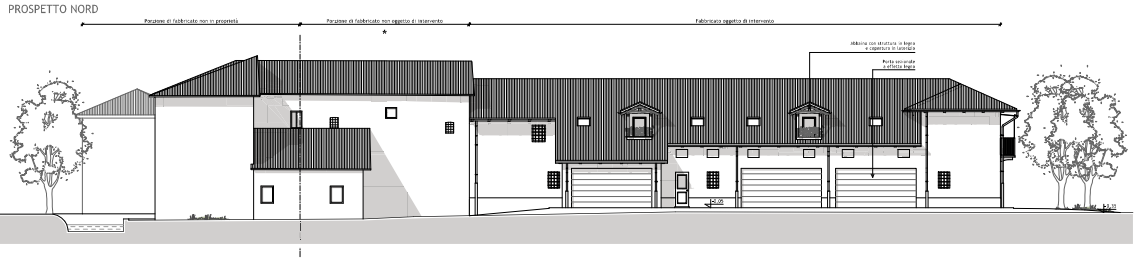
PROSPETTO SUD



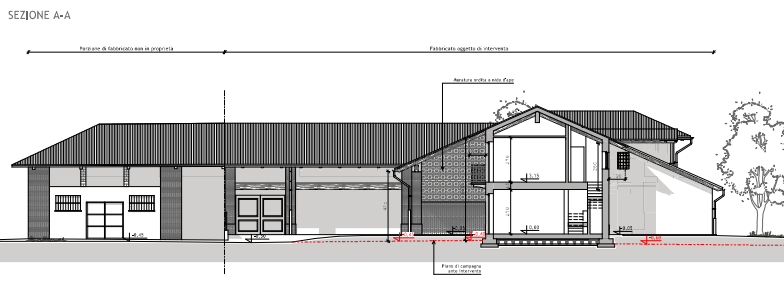
PROSPETTO OVEST



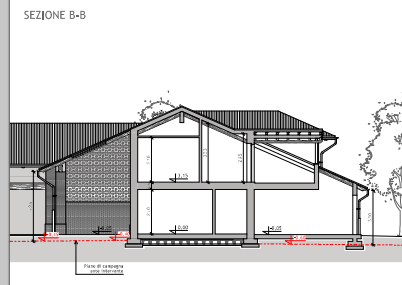
PROSPETTO NORD



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



LEGENDA:
 Finiture in progetto, non oggetto di intervento
 R.T. in proprietà del proprietario - R.T. in proprietà di terzi

Comune di FOSSANO
Provincia di CUNEO

PROGETTO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITA' RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussanio n.19

NO.	DATA	DESCRIZIONE	STATO	PROG.	PROG.
1	10/01/2023	PROGETTO PRELIMINARE	PROG.	1/1	1/1
2	15/02/2023	PROGETTO DEFINITIVO	PROG.	2/1	2/1

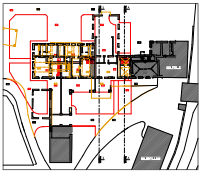
PROG. 4C
Cassa n. 108

COMPARATIVA FABBRICATO 1:
PROSPETTI E SEZIONI

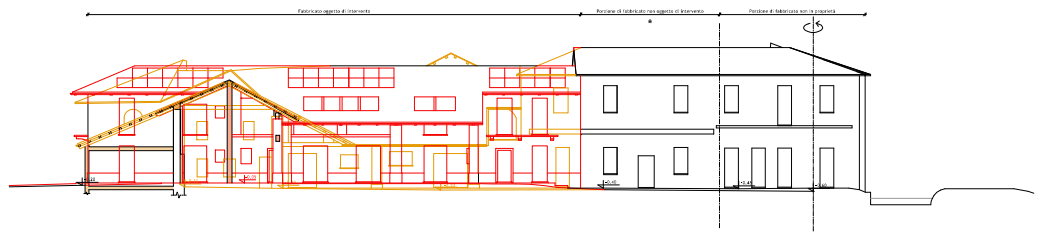
PROSPETTIVE: 21 20
PROSPETTO: 20/21/20
REDAZIONE: 26.05.2023



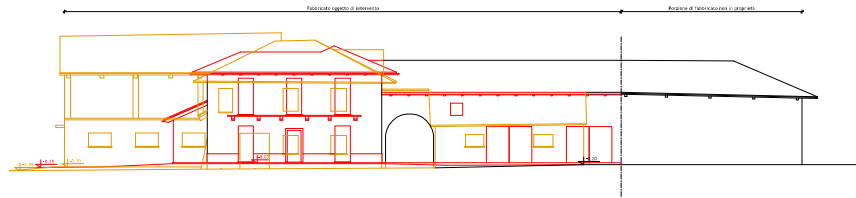
SCHEMA DELLE SEZIONI - scala 1:500



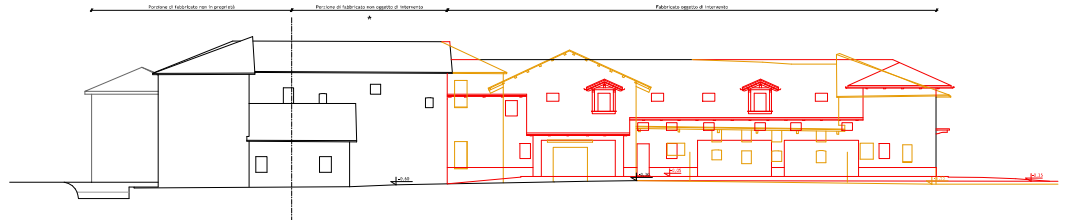
PROSPETTO SUD



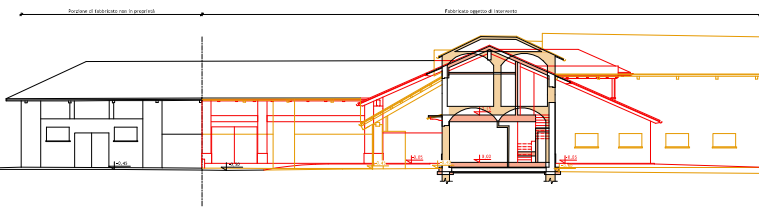
PROSPETTO OVEST



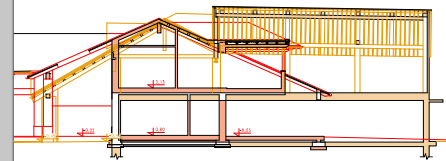
PROSPETTO NORD



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



LEGENDA:

- Fabbrica in progetto, non oggetto di intervento
- P.T. in progetto del proprietario - P.T. in progetto di terzi

Comune di FOSSANO
Provincia di CUNEO

PROGETTO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITÀ RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussanio n.19

Piantone					
Rev.	Data	Descrizione	Aut.	Cont.	Appr.
01	12.09.2023	Intervento di ristrutturazione del fabbricato per n. 6 unità residenziali in via Cussanio n. 19, Cascina "Oreglia"	CC	CC	CC

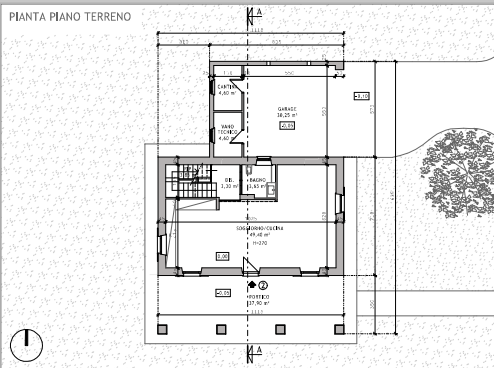
FOSSANO
5
Cascina "OREGLIA"

PROGETTO FABBRICATO 2:
PIANTE, SEZIONE, PROSPETTI

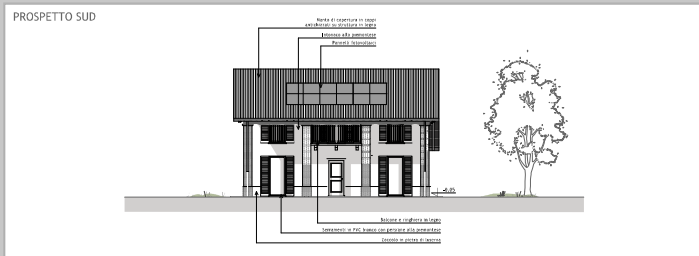
Collaboratori: **21 20**
PROGETTO
GEOMETRI
ING. F.R. VIGLIANI
DATA: 26.09.2023

50 ANNI
Partner
S.p.A.

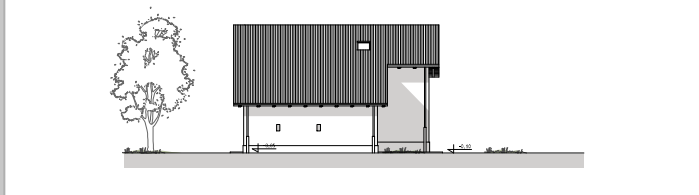
PIANTA PIANO TERRENO



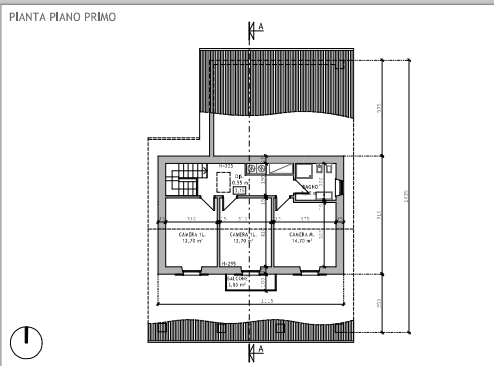
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



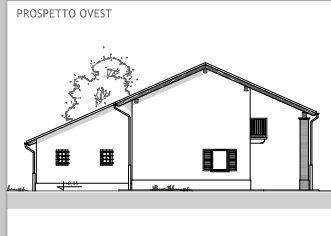
PIANTA PIANO PRIMO



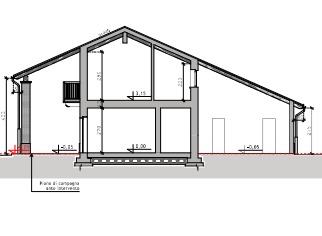
PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST



SEZIONE A-A



Comune di FOSSANO
Pronuncia di CUNEO

PROGETTO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITÀ RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussano n.19

Rev.	Descr.	Aut.	Stato	Data
1	PROGETTO		1	11/11/20
2	PROGETTO		2	11/11/20
3	PROGETTO		3	11/11/20
4	PROGETTO		4	11/11/20
5	PROGETTO		5	11/11/20
6	PROGETTO		6	11/11/20

FOSSANO
6
11/11/20

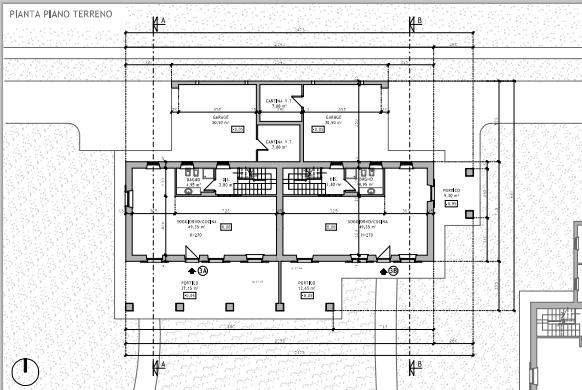
PROGETTO FABBRICATO 3:
PIANTE, SEZIONE, PROSPETTI

Collaboratori: **Dott. 21 20**
PROGETTO
RISTRUTTURAZIONE
11/11/20

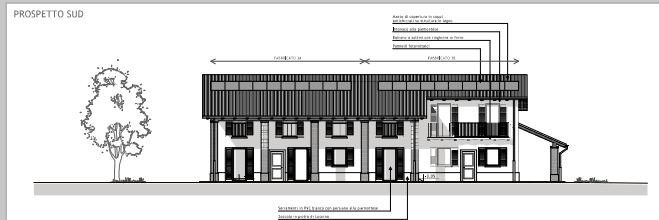
11/11/20

45 Partner

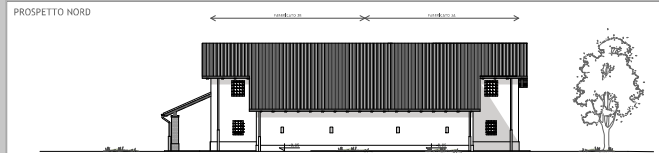
PIANTA PIANO TERRENO



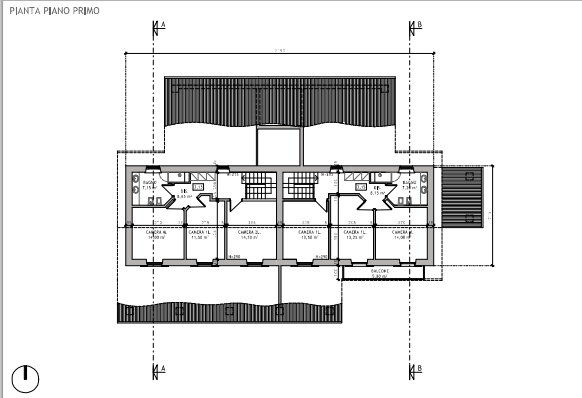
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



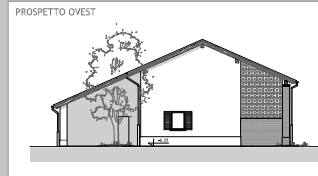
PIANTA PIANO PRIMO



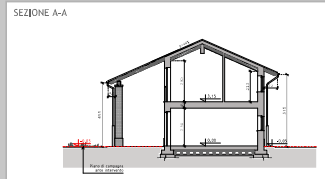
PROSPETTO EST



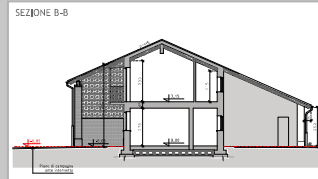
PROSPETTO OVEST



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



**PROGETTO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
PER N. 6 UNITÀ RESIDENZIALI
Cascina "OREGLIA" in via Cussanio n.19**

Proprietà:

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	13.06.2023	Emissione progetto definitivo	R.C.	D.B.	F.B.
01	26.09.2023	Modifiche a seguito di comunicazione con prot. n. 35592 del 16.08.2023 e applicazione della L.R. 16/2018	R.C.	D.B.	F.B.

ALLEGATO:

7

VISTE PROSPETTICHE

Progettista:

Collaboratori:

Codice **21 20**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file: 2120_D2_viste_1

Data: 26.06.2023

















