

OSSERVAZIONI DALLA N. 1 ALLA N. 45

COPIA DELL'ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO, RILASCIATA AD
AMMINISTRATORE COMUNALE E DESTINATA ESCLUSIVAMENTE AGLI USI INERENTI
ALLA SUA CARICA

Ver.4.0 04.02.2008

LEGENDA delle SCHEDE

Richiesta di modifica ☐ **Oggetto dell'osservazione**

Dimensionamento della richiesta di modifica:

Dichiarato ☐ **Valore riportato nell'istanza**

Desunto ☐ **Valore misurato indicativamente quando non riportato esplicitamente nell'istanza.**
Per maggior dettaglio sia da farsi riferimento agli elaborati grafici.

Parere tecnico ☐ **Istruttoria dell'Ufficio**

Modifica:

Legenda

Legenda

Legenda

☐ **Parti delle NTA invariate**

☐ **Oggetto di integrazione delle NTA**

☐ **Parti delle NTA da eliminare**

☐ **Modifiche cartografiche in riferimento alle tavole della Zonizzazione.**

I richiami alle norme di attuazione riportati nelle schede fanno riferimento alla numerazione prevista nel progetto definitivo approvato con D.C.C. n.2 del 18 gennaio 2006. Nell'ambito delle controdeduzioni si ingenerano situazioni tali per cui la numerazione subisce delle modifiche. L'eliminazione di alcuni articoli ha infatti riflesso sui richiami interni alla norma.

Per coerenza interna del documento la rinumerazione e la revisione dei rispettivi richiami avviene pertanto solo sui documenti progettuali finali (norme di attuazione, elaborati grafici etc.).

Osservazione n° 1		
Categoria osservazione: Dimensionam.		
Tavola n° Varie	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 47 – 51 – 56	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
La <u>capacità insediativa</u> residenziale aggiuntiva teorica massima si aggira attorno ad un incremento del 60% rispetto agli attuali residenti, anche se una stima più realistica (ma che in parte sottovaluta eccessivamente le "probabilità attuative") si aggira su un incremento minimo del 21,5%. Con queste due ipotesi estreme la popolazione passerebbe dagli attuali 24.000 ab. circa ad un massimo di 39.300 ab. circa o ad un minimo di 29.150 unità. Rimanendo in una ragionevole media all'interno della forbice (34.000 ab. circa = + 41%) il dimensionamento residenziale risulta comunque eccessivo, anche perché per la stragrande maggioranza concentrato (giustamente) nel capoluogo. Pertanto si richiede di rivedere le previsioni residenziali a partire da quelle di nuovo impianto riducendone le potenzialità fino ad una soglia che assesti l'incremento residenziale ad un + 30/35% della popolazione attualmente residente.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
La presente osservazione riverbera le sue conseguenze su parecchie altre successive osservazioni e consente di realizzare un quadro di insieme ed un riepilogo delle modifiche all'assetto dimensionale del Piano per lo più già suggerito, anche in termini di localizzazione, da parte dell'organo regionale. Partendo preliminarmente dal dato dimensionale occorre rilevare che la riduzione di capacità insediativa residenziale richiesta dalla regione è stimabile in circa 3360 abitanti. Viene infatti richiesto di portare la media fra la stima determinata sulla base dei valori teorici (60%) e la stima dettata da più attuali e realistici dati probabilistici (21,5 %) dal 41,5% previsto dal P.R.G.C. adottato definitivamente al 30-35%. La quota di incremento più favorevole comporta pertanto una capacità residenziale massima pari a circa 35.640 abitanti (determinato dalla individuazione della quota percentuale relativa al calcolo della quota sulla base dei valori teorici $35\% \times 2 - 21,5\% = 48,5\%$ e conseguentemente all'incremento di capacità insediativa residenziale ritenuto accettabile dagli uffici regionali $24.000 \times 148,5\%$). Per correttezza occorre però riferire che la valutazione effettuata dalla regione (39.296 ab.) è relativa alla <i>scheda quantitativa dei dati urbani</i> dell'adozione preliminare originaria e non tiene conto delle successive innovazioni determinate dalla Variante in itinere n. 2 che ha portato la		

capacità insediativa esaurita a 39.868. Tale fatto non muta percentualmente la richiesta di incremento ma consente di comprendere che la ipotetica riduzione è da incrementare di 572 unità rispetto al valore definitivo. Tuttavia gli specifici obiettivi del piano consentono una riduzione inferiore per le motivazioni che verranno meglio articolate ed approfondite nella presente e nelle susseguenti osservazioni.

L'amministrazione ritiene quindi di proporre l'ossequio alle osservazioni, relativamente al dimensionamento della capacità insediativa residenziale, nei seguenti termini successivamente esplicitati sotto il profilo quantitativo in tabella:

- o Si ritiene di aderire alla richiesta di eliminazione di un "Ambito perequato dei cunei agricoli" di cui all'Art. 56 delle Norme di Attuazione. In particolare si ritiene di sopprimere quello posto a sud che si presenta maggiormente periferico e marginale, separato dal resto dell'abitato dalla linea ferroviaria per Mondovì-Savona e dalla Strada Statale 28, in una parte di territorio depressa rispetto all'altopiano dove è ubicata la vasta area delle caserme, ed a confine con un polo produttivo-industriale.
- o E' accoglibile, anche per la situazione specifica dell'ambito gravato da pesanti vincoli in ordine alla presenza di elettrodotti, l'obiezione relativa al comparto n. 10 dei Tessuti della ristrutturazione urbanistica di cui all'Art. 47 delle norme di attuazione sito in Via Bongioanni. Si rileva inoltre che il comparto è stato oggetto di uno specifico e dettagliato approfondimento nell'ambito della presentazione di alcune osservazioni al progetto del nuovo piano in relazione all'introduzione di aree a ristrutturazione urbanistica. Tuttavia la stesura originaria della perimetrazione del comparto comprendeva, in effetti, alcuni edifici esistenti che giustificavano la destinazione d'uso dell'area, che, in un secondo tempo (in seguito alla presentazione di osservazioni) venivano stralciati, lasciando nella perimetrazione del comparto aree sostanzialmente libere. Per tali motivazioni ed in relazione alla vocazione della limitrofa area dell'ex Fomb, si ritiene plausibile conferire al comparto n. 10 una destinazione pubblica, nella fattispecie "*Area a verde pubblico per il gioco bimbi e il tempo libero*" e "Parcheggio pubblico" (art. 35 commi 7,9 e 10), in particolare per un portare un certo valore aggiunto al futuro nuovo ambito.
- o Per ciò che attiene specificatamente l'*Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale - Foro Boario* di cui all'articolo 51, si rileva che l'area in questione è strategica sotto il punto vista urbanistico in considerazione della sua posizione in un ambito di recente edificazione che ha però evidenziato, nello stato di fatto, carenze sotto il profilo degli standards e dei servizi. E' inoltre da sottolineare che l'area in esame è di proprietà prevalentemente comunale e la proposta progettuale rientra in un dichiarato intendimento di valorizzazione immobiliare teso non solo al recupero delle risorse ma alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in sito utili al riequilibrio dell'area. Realizzando quindi un equilibrio fra le richieste della Regione e le esigenze dell'Amministrazione si ritiene di modificare le percentuali relative alle destinazioni d'uso creando una riduzione della quota di capacità insediativa residenziale ed incrementando conseguentemente la quota di destinazioni *Commercio al dettaglio, Pubblici esercizi, Attività direzionali, Artigianato*

di servizio ed Attività ricettive ottenendo un rafforzamento degli standards di cessione correlati (ad uso anche delle aree residenziali già esistenti) e tendendo comunque a mantenere sostanzialmente immutato il valore delle aree. La relazione del piano adottato descrive infatti la capacità insediativa residenziale nei seguenti termini

Ambito speciale di riqualificazione del Foro Boario

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
69.575 mq	0,40 mq/mq	27.830 mq	Massimo 60% = 16.698 mq	556 abitanti

(è da rilevare che per un refuso la St è stata contraddistinta dell'erroneo aggettivo "residenziale" in realtà incongruente)

le modalità di calcolo della capacità insediativa esaurita consentono quindi di ottenere una riduzione di tale quota solo diminuendo la percentuale di destinazione residenziale.

- o Per ciò che riguarda Frazione Tagliata: le due aree di concentrazione della capacità edificatoria, poste su ambo i lati dell'attuale S.S. 231, risultano alternative. Pertanto, al fine di contenere lo sviluppo residenziale, considerate le previgenti previsioni e lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno prevedere lo stralcio dell'area ad est conseguentemente riperequando le quote relative alle aree in cessione ed alle infrastrutture. Considerando l'opportunità di collegare, almeno a livello ciclopeditone, le due aree morfologicamente separate dal rivo della Tagliata si ritiene di introdurre tale elemento come elemento perequativo.
- o In riferimento alla Frazione Loreto si accoglie l'osservazione regionale prevedendo la decurtazione del 50% della superficie territoriale originariamente prevista, ridimensionando nel contempo le previsioni viabilistiche e le quote relative alle aree in cessione.
- o Per ciò che attiene Frazione San Vittore, in considerazione della potenzialità edificatoria esistente, della localizzazione e delle dimensioni dell'area, viene previsto il riscontro alla osservazione regionale tramite la completa eliminazione dell'ambito di perequazione.
- o In riferimento alla richiesta relativa alla riduzione dell'ambito di perequazione previsto in Frazione San Sebastiano, viene prevista l'eliminazione della stessa ed il ripristino della situazione prevista dal Piano Regolatore vigente.
- o Prendendo spunto dal richiamo relativo all'ambito produttivo ancora "in attuazione" (con SUE approvato) presso Cussanio abbinata alla previsione di un ambito speciale di "riqualificazione urbana" (osservazione contraddistinta con il n. 16) se ne prevede l'annullamento per ciò che concerne la quota di *Capacità insediativa residenziale*.
- o Con riferimento alle obiezioni poste in capo all'*Ambito speciale di riqualificazione urbana limitrofo al nodo ferroviario* di cui all'articolo 50 delle Norme (si veda per i dettagli la successiva osservazione n.7) si prevede l'eliminazione della quota residenziale ivi prevista.

Zona	Anche trattata da osservazione n.	Previsti dal Piano adottato definitivamente	Finali	Decurtazione
Cunei agricoli	4-79	1.561	391	630
Comparto di ristrutturazione urbanistica in Via Bongioanni	9			¹
Foro Boario	10-72	556	278	278
Frazioni				
Tagliata	12	216	162 ²	54
Loreto	13	209	106 ³	103
San Vittore	14	51	0	51
San Sebastiano	15	78	0	78
Cussanio (ex Consorzio)	16	694	0	694
Ambito speciale di riqualificazione urbana limitrofo al nodo ferroviario – ex- FOMB	7	1.641	0	1.641
Totale riduzioni				3.529

Tale valore di decurtazione, che è apparentemente sovradimensionato rispetto a quanto previsto dalla osservazione regionale deve peraltro tenere conto di quanto precedentemente riportato in merito al reale maggiore dimensionamento oltre ad alcune verifiche, precisazioni ed assestamenti, di cui si tratterà in seguito, che determinano un maggior carico urbanistico; è il caso della potenzialità edificatoria prevista da trasferimenti di cubatura sul comparto perequato Nord che, ad una verifica di maggior dettaglio, non è stata compresa nei calcoli della scheda quantitativa (si veda in merito l'osservazione n.3).

Si coglie quindi l'occasione per effettuare un affinamento di quanto previsto con la Variante *in itinere* n.2 in relazione alla riqualificazione del palazzo Ricaldone. Tale immobile, di proprietà del comune di Fossano, è stato valorizzato con l'assegnazione

¹ L'eliminazione del comparto non apporta riduzione in quanto potenzialità edificatoria compresa nell' *Ambito speciale di riqualificazione urbana limitrofo al nodo ferroviario – ex- FOMB*

² mq. 32.474 x 0,15 mq. x 3 m. / 90 mc./ab. = 162 ab.

³ mq. 21.240 x 0,15 mq. x 3 m. / 90 mc./ab. = 106 ab.

di una destinazione residenziale per l'intera volumetria dell'edificio esistente che comportava quindi la individuazione di una capacità insediativa residenziale pari a 23 abitanti (determinati sulla scorta del volume reale ivi rilevabile). Una simulazione condotta dal Dipartimento Lavori Pubblici ha in realtà portato a verificare che tale destinazione, per la natura aulica dei locali in questione può verosimilmente essere commisurata a locali di pertinenza ad una destinazione di tipo terziario. Si ritiene quindi di ridurre al 40% la potenzialità edificatoria residenziale massima del compendio con conseguente riduzione della capacità insediativa residenziale. La capacità insediativa residenziale passa pertanto a 9 con un decremento di 14 unità.

Occorre inoltre tenere presente che l'attuale dimensionamento di Piano considera, in aggiunta agli abitanti residenti, anche quelli che andranno ad insediarsi nei *Tessuti della ristrutturazione urbanistica*. La revisione della capacità insediativa residenziale consente pertanto di effettuare un approfondimento rispetto ai valori assegnati a tali aree. I calcoli nella *scheda quantitativa dei dati urbani* portano ad una approssimazione che determina un ingiustificato incremento quantitativo. Infatti in alcune di tali aree è ora rilevabile una certa quota di abitanti residenti. Nel calcolo riportato nella relazione, i residenti compaiono nelle aree dei tessuti consolidati e tuttavia si sommano a quelle dei tessuti a ristrutturazione urbanistica determinandone una duplicazione.

Si è proceduto quindi ad una verifica su base anagrafica, che viene successivamente riportata in tabella, al fine di depurare tale dato individuando, nell'ambito delle aree interessate da riqualificazione urbanistica, un numero di abitanti pari a 192 che devono quindi essere sottratti dal calcolo della capacità insediativa residenziale in quanto, in prospettiva, da ritenersi sostituiti dal numero previsto per la destinazione di piano definitiva.

COMPARTO NUMERO	RESIDENTI al 31.12.2007
1 Via Marene	2
2 Viale Vallauri	0
3 Via Marene	0
4 Via Marene	11
5 Via Marene	4
6 C.so Trento	0
7 Via Paglieri	0
8 Via S.Giuseppe	0
9 Via Salmour	0
10 Via Bona Savoia	77
11 Via C. Battisti	2
12 Via C. Battisti	0
13 Via Marconi	0
14 Via Creusa	0
15 Via Marconi	0
16 Via Cuneo	45
17 Via Cuneo	37
18 Maddalene	6
19 S. Sebastiano	8

20 S. Sebastiano 0

Ne deriva che dal confronto fra le due relazioni la riduzione è in realtà pari a 2.823 ab. (39.296 – 36.473; cfr.relazione) così come sintetizzato di seguito

Tabella di sintesi della popolazione teorica insediabile	post controdeduzioni	originaria	differenza
Popolazione residente al 1/12 2001	23.971	23.971	0
Incremento per interventi adeguamento patrimonio edilizio (1÷2%)	807	359	448
Ristrutturazione urbanistica	2.620	2.792	-172
Tessuti produttivi del riordino	1.401	1.401	0
Ambito speciale di riqualificazione limitrofo al nodo ferroviario		1.641	-1.641
Ambito speciale di riqualificazione nel centro di Cussano		694	-694
Ambito speciale di riqualificazione (Foro Boario)	278	556	-278
Comparti espansione residenziale capoluogo	137	137	0
Comparti espansione residenziale centri frazionali	392	389	3
Ambiti progetto dell'espansione urbana nel capoluogo	4.466	4.467	-1
Premi incentivanti previsti per espansione urbana nel capoluogo	423		423
Ambiti progetto dell'espansione urbana nelle frazioni	415	700	-285
Ambiti di intervento nella Campagna Parco di Stura	266	300	-34
Ambito perequato del Polo sportivo ricreativo di Stura	138	138	0
Manovra perequativa cunei agricoli periurbani	931	1561	-630
Manovra perequativa aree a servizi da attuare	228	190	38
			-2.823

Modifica

- o Nella cartografia sia modificata la destinazione d'uso del comparto n. 10 nelle **tavv. 1C e 2C** da "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" a "Area a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero", mantenendo la perimetrazione dell'ambito speciale. Nelle Norme di Attuazione sia stralciato il comparto e la nota relativa dalla tabella **dell'art. 47** e rinumerati conseguentemente gli altri comparti.
- o Nell'ambito **dell'articolo 51** - Scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana Foro Boario - delle Norme di Attuazione la lettera g) sia così mutata

G) Destinazioni d'uso

minimo della SUL

Residenza

30 15%

Commercio al dettaglio

Pubblici esercizi

Attività direzionali

Artigianato di servizio

Attività ricettive

40 70%

- o La cartografia e la norma di attuazione preveda la riduzione del comparto perequato previsto in Frazione Tagliata alla sola area posta ad ovest con eliminazione delle previste rotatorie riperequando le quote relative alle aree in cessione; ne consegue, in luogo, l'individuazione di un'area di rispetto all'abitato;
- o La cartografia e la norma di attuazione preveda la riduzione del comparto perequato previsto in Frazione Loreto nella misura del 50% della superficie territoriale originariamente prevista, ridimensionando nel contempo le previsioni viabilistiche e

- le quote relative alle aree in cessione. Ne consegue, in luogo, l'individuazione di un'area di rispetto all'abitato;
- o La cartografia e la norma di attuazione preveda la eliminazione del comparto perequato previsto in Frazione San Vittore. Ne consegue, in luogo, l'individuazione di un'area di rispetto all'abitato;
 - o La cartografia e la norma di attuazione preveda la eliminazione del comparto perequato previsto in Frazione San Sebastiano, ripristinando la situazione prevista dal Piano Regolatore vigente. Ne consegue, in luogo, l'individuazione di un'area di rispetto all'abitato;
 - o Con riferimento alle motivazioni riportate nella osservazione n. 16 viene stralciato, dalle norme di attuazione, l'Art. 52 Ambito speciale nel centro frazionale di Cussanio ed il suo richiamo riportato nell'articolo 46 comma 2 terza riga del titolo Ambiti speciali della riqualificazione urbana. Coerentemente l'area viene ricondotta ai casi di cui all' art. 45 Ambiti urbani produttivi in attuazione. Ne conseguono le modifiche alla relazione, alla scheda quantitativa dei dati urbani ed alla cartografia.
 - o Nell'ambito della Scheda di intervento dello Sviluppo del Centro Storico - zona normativa A4 area di intervento n.21, nel riquadro "*destinazioni prevalenti*" in luogo della destinazione R1 sia riportata la destinazione (COMP) e nell'ambito "*Altre destinazioni*" in luogo di COMP sia riportato R1 con percentuale massima pari al 40%. Viene confermata la destinazione S pari al 100%.
 - o Nell'ambito dell'articolo 54 - *Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata - scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata - nei centri frazionali*, alla lettera E sia aggiunto il seguente comma:
Nel comparto sito in frazione Tagliata dovrà essere realizzato il collegamento delle due aree, morfologicamente separate dal rivo della Tagliata, con una infrastruttura almeno corrispondente ad una passerella ciclopedonale.
 - o Si elimina dalla cartografia e **dall'Art. 56** delle Norme di Attuazione l' "*Ambito perequato dei cunei agricoli*" posto a sud.

Osservazione n° 2		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° Varie	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Si ritiene necessaria, per le vaste aree interessate da interventi di nuovo impianto, una compartimentazione delle aree e degli interventi che assicuri una edificazione graduale delle stesse seguendo direttrici e priorità di realizzazione che il Piano dovrebbe stabilire fin d'ora.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
Si ritiene che, nello spirito del disegno dello strumento urbanistico generale, la tecnica perseguita per stabilire la compartimentazione delle aree ed i criteri di priorità delle aree perequate di nuovo impianto sia insita nei criteri perequativi previsti dalla norma e, più specificatamente, del Piano Guida previsto dall'articolo 46 e seguenti della Norma di Attuazione. Si rende tuttavia opportuno acclarare con maggior precisione i contenuti del "provvedimento del Consiglio Comunale" la cui linea di indirizzo viene successivamente riportata:		
Modifica		
L'articolo 46 comma 5 delle Norme di Attuazione viene modificato come segue: <i>Per favorire l'attuazione di interventi complessi di rilievo strategico-strutturale, l'Amministrazione si riserva la possibilità di predisporre un Piano Guida, i cui contenuti sono da definirsi nel dettaglio con provvedimento del Consiglio Comunale definiti secondo quanto previsto nella nota successiva, esteso all'intero ambito di trasformazione, con cui sviluppare ipotesi progettuali di assetto urbano coerenti con i criteri funzionali, qualitativi e perequativi assunti e, se del caso, individuare sub ambiti di intervento. Il Piano Guida costituisce inoltre lo strumento che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare qualora intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi o viabilità interne agli ambiti di trasformazione, o ad interventi di edilizia residenziale pubblica; in questo caso, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con relativa cessione gratuita o equivalente forma giuridica, rimarranno comunque titolari dei diritti</i>		

edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

Facendo seguire in coda all'articolo:

Nota:

**Contenuti e Procedura di approvazione del Piano Guida ai sensi dell'Art. 46
Criteri generali di intervento comma 5 delle Norme di attuazione**

Prima dell'avvio della procedura dell'affidamento dell'incarico per l'elaborazione del Piano Guida, la Giunta Comunale approva un documento in cui sono indicati gli obiettivi, i criteri e le priorità cui dovrà ispirarsi il Piano e lo sottopone alla II^a Commissione Consigliare.

Nella sua versione definitiva tale documento viene pubblicizzato, curando di accompagnarlo con un'azione informativa sulle caratteristiche del regime perequativo e sulle potenzialità edificatorie dell'area.

Sulla base di tale documento viene realizzata una fase di "ascolto" della società civile, nel corso della quale sono raccolti pareri e proposte da parte di enti e organismi di partecipazione (in primo luogo, Consigli di Quartiere o di Frazione). In tale fase, ai sensi del comma 6, i proprietari di superfici presenti nell'area, possono presentare, quale contributo per la redazione di un Piano Guida, una proposta di schema di assetto esteso all'intera area costituita.

Con procedura formalizzata viene verificato l'intendimento dei proprietari di immobili (e/o aventi titolo) a partecipare all'iniziativa edificatoria, anche con riferimento ai tempi. L'acclamamento, esplicito o tacito, della volontà dei singoli proprietari costituisce anche presupposto per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 54 comma 6 delle NdA.

Concluse tali operazioni preliminari, sulla base del documento iniziale aggiornato e completato alla luce degli elementi conoscitivi e delle concertazioni emerse, l'Amministrazione Comunale affida l'incarico per l'elaborazione del Piano Guida. Esso conterrà, in scala non inferiore a 1:1.000, il disegno dello sviluppo urbano con la definizione delle infrastrutture viarie, la localizzazione dell'edificazione, la sua tipologia, gli standard connessi nonché le connessioni con le aree limitrofe.

Sulla base dei riscontri ottenuti dai proprietari e di una valutazione tecnico-economica degli interventi infrastrutturali e delle aree in cessione, commisurata alle tipologie edilizie previste, il Piano Guida individuerà i sub-ambiti attuativi con un'equa ripartizione dei gravami perequativi, al fine di assicurare un corretto disegno urbanistico, un'attuazione graduale e adeguate priorità nello sviluppo urbano.

Qualora uno o più sub-ambiti siano soggetti, in considerazione delle rispettive dimensioni, a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 40/98, essa è dovuta solo in sede in progettazione esecutiva dello strumento urbanistico attuativo.

Il Piano Guida sarà costituito, oltre che dagli elaborati grafici, da una relazione che espliciti, in linguaggio non tecnico, le motivazioni che conducono al disegno generale e illustri la tempistica per la realizzazione dei conseguenti atti di pianificazione esecutiva.

Il Piano Guida è adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato per 15 giorni; nei successivi 15 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. E' approvato, in via definitiva, dal Consiglio Comunale; la delibera di approvazione contiene le motivazioni con cui le singole osservazioni sono state respinte o accolte, anche parzialmente.

Il Piano Guida costituirà linea di indirizzo per i successivi Strumenti Urbanistici Esecutivi, vincolante a livello generale. Nelle deliberazioni di approvazione di tali SUE, il Consiglio Comunale potrà acconsentire a modifiche non sostanziali del Piano Guida, motivate dagli approfondimenti progettuali e ritenute migliorative per il pubblico interesse.

Osservazione n° 3																																																																				
Categoria osservazione: Dimensionam																																																																				
Tavola n° 1C, 2B, 2H	Localizzazione proposta:																																																																			
Articolo NTA n° 54	Zona perequata Santa Lucia																																																																			
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°																																																																		
Estratto osservazione Verificare se l'ambito di nuovo impianto a perequazione (ed in particolare la parte delle aree di concentrazione della capacità edificatoria) ha la potenzialità di recepire tutti i vari trasferimenti di cubatura consentiti dalla normativa.																																																																				
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica																																																																				
Dichiarato	Desunto																																																																			
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Al fine di riscontrare alla presente osservazione viene di seguito approfondita la verifica della capacità edificatoria complessiva che andrebbe a riversarsi sull'ambito nell'ipotesi di un completo (ancorchè difficilmente raggiungibile) recepimento della massima superficie possibile legata al trasferimento di cubatura previsto dalle manovre di Piano. In particolare sono stati rilevati ca. 28.600 mc. di volumetrie afferenti agli edifici esistenti nell'ambito di cui ca. 6.400 nella aree in cessione. Le volumetrie individuate sull'altopiano del Famolasco sono invece circa 9.800 mc.. La tabella che segue mostra le rispettive superfici massime edificabili, derivanti dagli spostamenti di cui sopra che, sommate tra loro, danno origine ad un incremento di superficie utile edificabile del 9,62 % rispetto al valore di comparto previsto (con U.T. di 0,2: mq.144.726/(110.017 mq. +22.003 mq.)), che genera un indice di utilizzazione territoriale residenziale ripartito sull'intero ambito di 0.24 mq./mq. (144.726 mq./611.211 mq.). <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">AMBITO PROGETTO DELL'ESPANSIONE URBANA PEREQUATA - ESPANSIONE NORD DEL CENTRO CAPOLUOGO</th> </tr> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Dato di riferimento</th> <th>SUL</th> <th></th> <th>SUL incrementi incentivanti</th> <th>SUL complessiva residenziale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie territoriale intero ambito = ST</td> <td>611210,715</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Capacità edificatoria ambito (SUL max edificabile) = ST x 0.20</td> <td>122.242,14</td> <td>122.242,14</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Capacità edificatoria ambito residenziale massima = SUL x 90%</td> <td>110.017,93</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>110.017,93</td> </tr> <tr> <td>Edilizia convenzionata e sovvenzionata = 20% SUL residenziale</td> <td>110.017,93</td> <td>22.003,59</td> <td></td> <td></td> <td>22.003,59</td> </tr> <tr> <td>Edificio piazza castello = 200% Volume esistente</td> <td>197 * 16 = 3152 6.304,00</td> <td>2.101,33</td> <td>30% incremento volumetria ospitata,</td> <td>630,40</td> <td>2.731,73</td> </tr> <tr> <td>200% volume esistente in aree di cessione</td> <td>6390 * 200% = 12780</td> <td>4.260,00</td> <td></td> <td></td> <td>4.260,00</td> </tr> <tr> <td>Ampliamento 20% volumetria esistente nell'ambito</td> <td>22236 * 20% = 4447,20</td> <td>1.482,40</td> <td></td> <td></td> <td>1.482,40</td> </tr> <tr> <td>20% volumetria fabbricati produttivi Altipiano del Famolasco</td> <td>9.763,00</td> <td>3.254,33</td> <td>30% incremento volumetria ospitata, premio aggiuntivo</td> <td>976,30</td> <td>4.230,63</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>144.726,28</td> </tr> </tbody> </table>			AMBITO PROGETTO DELL'ESPANSIONE URBANA PEREQUATA - ESPANSIONE NORD DEL CENTRO CAPOLUOGO						Descrizione	Dato di riferimento	SUL		SUL incrementi incentivanti	SUL complessiva residenziale	Superficie territoriale intero ambito = ST	611210,715					Capacità edificatoria ambito (SUL max edificabile) = ST x 0.20	122.242,14	122.242,14				Capacità edificatoria ambito residenziale massima = SUL x 90%	110.017,93				110.017,93	Edilizia convenzionata e sovvenzionata = 20% SUL residenziale	110.017,93	22.003,59			22.003,59	Edificio piazza castello = 200% Volume esistente	197 * 16 = 3152 6.304,00	2.101,33	30% incremento volumetria ospitata,	630,40	2.731,73	200% volume esistente in aree di cessione	6390 * 200% = 12780	4.260,00			4.260,00	Ampliamento 20% volumetria esistente nell'ambito	22236 * 20% = 4447,20	1.482,40			1.482,40	20% volumetria fabbricati produttivi Altipiano del Famolasco	9.763,00	3.254,33	30% incremento volumetria ospitata, premio aggiuntivo	976,30	4.230,63						144.726,28
AMBITO PROGETTO DELL'ESPANSIONE URBANA PEREQUATA - ESPANSIONE NORD DEL CENTRO CAPOLUOGO																																																																				
Descrizione	Dato di riferimento	SUL		SUL incrementi incentivanti	SUL complessiva residenziale																																																															
Superficie territoriale intero ambito = ST	611210,715																																																																			
Capacità edificatoria ambito (SUL max edificabile) = ST x 0.20	122.242,14	122.242,14																																																																		
Capacità edificatoria ambito residenziale massima = SUL x 90%	110.017,93				110.017,93																																																															
Edilizia convenzionata e sovvenzionata = 20% SUL residenziale	110.017,93	22.003,59			22.003,59																																																															
Edificio piazza castello = 200% Volume esistente	197 * 16 = 3152 6.304,00	2.101,33	30% incremento volumetria ospitata,	630,40	2.731,73																																																															
200% volume esistente in aree di cessione	6390 * 200% = 12780	4.260,00			4.260,00																																																															
Ampliamento 20% volumetria esistente nell'ambito	22236 * 20% = 4447,20	1.482,40			1.482,40																																																															
20% volumetria fabbricati produttivi Altipiano del Famolasco	9.763,00	3.254,33	30% incremento volumetria ospitata, premio aggiuntivo	976,30	4.230,63																																																															
					144.726,28																																																															

Tale verifica comporta rilevare una componente incrementativa della capacità insediativa residenziale corrispondente agli "incrementi incentivanti" pari a 423 ab. (mq.2.731 + mq.4260+ mq.1482+ mq.4230 / 30 mq./ab.) non computata originariamente nella scheda quantitativa. E' da osservare che tale valore non considera gli adeguamenti che valutano un dimensionamento maggiormente aggiornato (150 mc/ab.) ed il coefficiente di probabilità attuativa (che si ipotizza prudenzialmente pari a 75%) dati che portano tale importo a 190 ab.

E' da precisare inoltre che nel susseguirsi delle versioni del PRGC si è ingenerato un errore laddove è stato ipotizzato, per i comparti nn.11 e 13, un decremento della potenzialità edificatoria che nell'intendimento del piano doveva essere parzialmente compensato. In realtà nei casi in questione risulta che il comparto 11, a pari superficie ha mantenuto il medesimo indice mentre per il comparto 13 si è addirittura previsto un incremento di volumetria. Occorre pertanto procedere all'eliminazione delle annotazioni specifiche.

Modifica

L'osservazione consente tuttavia di effettuare alcune precisazioni, nonché rimediare ad un errore materiale nello stesso articolo ove viene omissis il rimando all'art. 103 comma 8 con riferimento al trasferimento di cubatura, e precisamente:

Art. 54 *Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata*

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Espansione nord del centro capoluogo

Omissis...

C) *Indice di Utilizzazione Territoriale* *0,20 mq di SUL/mq di ST*

La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria va inoltre incrementata:

- *della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto H)*
- *del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.*

*Il Piano Guida di iniziativa pubblica può prevedere un ampliamento max del 20% della volumetria esistente **alla data di adozione del presente PRG, con esclusione di quella localizzata nelle aree di cessione già computata al punto precedente.***

*In sede di strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria d'ambito o di sub-ambiti può subire incrementi per effetto del trasferimento di cubatura di cui agli articoli 29 "Centro storico di Fossano", e 47 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica", **103 comma 8 "Vincolo paesaggistico e ambientale" con***

riferimento ai "detrattori ambientali". In questo caso, per incentivare l'acquisizione delle quote trasferibili è concesso ai soggetti attuatori che "accolgono" la volumetria da trasferire un premio aggiuntivo di capacità edificatoria pari al 30% della cubatura "ospitata".

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

H) Edilizia convenzionata e sovvenzionata 20 % della SUL
residenziale **generata dall'utilizzazione territoriale**

Dall'articolo Art.47 comma 9 sia stralciato il punto:

- ~~• Nelle aree di ristrutturazione urbanistica n. 11 e n. 13, a parziale compensazione delle opportunità edificatorie previste dal previgente PRG per i comparti di ristrutturazione urbanistica (art. 4.2.4.bis delle NTA vigenti all'aprile '04) è ammesso il trasferimento nel comparto dell'espansione urbana perequata del capoluogo o nell'ambito di riqualificazione urbana dei tessuti specialistici ad ovest del nodo ferroviario o nelle aree pubbliche dei cunei agricoli perequati, della riduzione di capacità edificatoria definita dal presente PRG: riduzione pari alla differenza tra la capacità edificatoria prevista dal previgente PRG e quella massima prevista dal presente PRG. Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria dovranno essere disciplinate e concordate tra le parti in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo all'ambito di ristrutturazione urbanistica. Il trasferimento della capacità edificatoria dovrà essere registrato e trascritto contestualmente alla convenzione di cui sopra. Il diritto al trasferimento della capacità edificatoria, che dovrà essere compreso nella stipula della convenzione afferente lo Strumento Urbanistico Edilizio, è ammesso entro 5 (cinque) anni dall'approvazione del presente PRG."~~

Osservazione n° 4		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C, 2E, 2F	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 56	Cuneo agricolo Via Cuneo – Via Mondovì	
Cap. Relazione 4.2 - 5	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Tra i due “cunei agricoli” perequati si ritiene opportuno richiedere di eliminare quello a sud che si presenta maggiormente periferico e marginale, separato dal resto dell’abitato dalla linea ferroviaria per Mondovì-Savona e dalla Strada Statale 28, in una parte di territorio depressa rispetto all’altopiano dove è ubicata la vasta area delle caserme, ed a confine con un polo produttivo-industriale.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto mq. 332.825	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Per le motivazioni espresse dall’osservazione stessa. Si ritiene utile tuttavia, in considerazione dell’eliminazione di un area di potenziale espansione, confermare in tale compendio almeno l’<i>area di rispetto all’abitato</i>.		
Modifica		
Nelle tavv. 1C, 2E, 2F sia convertita la destinazione d’uso attuale (<i>area perequata dei cunei agricoli</i>) in <i>area di rispetto all’abitato</i>.		

Nelle Norme di Attuazione sia riscritto l’art. 56 con l’eliminazione del rimando al cuneo agricolo sud orientale:		
Art. 56 Ambiti perequati dei cunei agricoli		
1. Il PRG individua il seguente ambito dello spazio rurale da conservare per garantire un adeguato cuneo agricolo di interruzione dell’espansione urbana:		
- il cuneo agricolo nord occidentale di separazione tra il margine urbano di Via Marene e la tangenziale;		
il cuneo agricolo sud orientale di separazione tra il margine urbano di Via Cuneo e il polo industriale di progetto.		
2. In tale ambito dovrà essere garantita la permanenza degli usi agricoli e potranno essere allestite infrastrutture ed attrezzature di servizio alla fruizione ambientale e alle attività per il tempo libero. A tal fine, il PRG prevede manovre perequative per acquisire al patrimonio pubblico le aree libere, al netto di quelle edificabili proprio in virtù della manovra perequativa.		
3. Con apposito Piano Guida di iniziativa pubblica o privata, esteso all’intero cuneo agricolo, sarà possibile delimitare:		

- le aree di pertinenza asservite agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente PRG (al netto del centro aziendale specialistico presente nel cuneo agricolo ~~nord-occidentale~~); se non correttamente identificabile, l'area di pertinenza va dimensionata applicando un rapporto di copertura max pari 0,3 di SF;
- le aree agricole da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima dell'80 % dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti;
- l'ambito di concentrazione della capacità edificatoria e il relativo schema di assetto urbano, coerentemente all'assetto viario previsto dal PRG.

I contenuti del Piano Guida aventi carattere di accordo tra le parti dovranno essere formalizzati in un apposito strumento di concertazione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.

4. Gli interventi e le modalità attuative nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
5. L'istanza volta alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (o l'adozione se di iniziativa pubblica) dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari si impegnano a cedere al comune le aree agricole identificate nel Piano Guida; l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è subordinata all'effettiva cessione delle aree.
6. Parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria:

ST	Superficie Territoriale dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria	=	20% dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti.
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,25 mq di SUL ogni mq di ST dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
Dz	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dell'edificio dai confini stradali	=	minimo 5,00 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		=	Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG
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 105 delle presenti norme

7. L'indice di Utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino a un massimo

complessivo di 0,30 mq/mq in caso di presentazione di Piano Guida sottoscritto dai proprietari di almeno il 50% dell'intero ambito territoriale, nel rispetto delle disposizioni dettate per singolo ambito. In questo caso, gli strumenti attuativi potranno prevedere anche un ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRG.

8. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.
9. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni.
10. A cuneo agricolo "attuato" (SUE approvato, convenzione firmata, aree agricole cedute), l'Amministrazione Comunale dovrà definire le modalità di gestione dei terreni avendo presente che:
 - trattandosi di un cuneo agricolo da salvaguardare, le modalità di gestione potranno prevedere che per un congruo numero di anni, gli agricoltori proprietari e i coltivatori originari del fondo potranno continuare a coltivarlo (ad esempio: gratuitamente per i primi cinque, in affitto per ...anni);
 - l'ambito **nord** per collocazione e configurazione potrebbe eventualmente ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo.

11. Cuneo agricolo nord occidentale

L'ambito di concentrazione della capacità edificatoria dovrà essere posto all'intero dell'area delimitata da Via Marene e dalla viabilità di progetto; quest'ultima dovrà essere compresa nel progetto di urbanizzazione dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria con esclusione della connessione alla tangenziale.

A compensazione del trasferimento/smantellamento del centro aziendale specialistico individuato in PRG, è riconosciuto ai proprietari una quota aggiuntiva di SUL (da realizzare all'interno del SUE relativo all'ambito di concentrazione della capacità edificatoria) pari alla Superficie Coperta esistente alla data di adozione del presente PRG. La ST relativa all'intervento va computata applicando l'indice di utilizzazione territoriale (UT) di 0,20 mq/mq, è da considerare in incremento rispetto alla ST della manovra perequativa, va localizzata nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria, e non è soggetta alle disposizioni di cui al precedente comma 7.

12. Cuneo agricolo sud orientale

~~L'ambito di concentrazione della capacità edificatoria dovrà essere limitrofo ai tessuti edificati su Via Cuneo.~~

~~Lo schema di assetto urbano dell'intervento dovrà prevedere un accesso principale direttamente da Via Cuneo e potrà avere accessi secondari dalla strada vicinale di Santo Stefano e da Via Coniolo.~~

Infine nella **Relazione di Piano** siano riscritti **il cap 4.3 "La perequazione urbanistica nelle manovre del piano", i cap della parte 5** relativi al

“dimensionamento abitativo” con l’eliminazione dei rimandi al cuneo agricolo nord orientale e ricalcolata la **scheda quantitativa dei dati urbani** allegata alla stessa.

Osservazione n° 5		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C, 2A, 2B	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 56	Cuneo agricolo Via Marene - ferrovia	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Si propone di stabilire sin d'ora in modo prescrittivo che il vertice compreso tra circonvallazione e cimitero non venga destinato all'edificazione residenziale così come ampie fasce lungo ferrovia e tangenziale, in modo da concentrare il più possibile gli insediamenti abitativi nella porzione sud-est in prossimità di un gruppo di edifici residenziali esistenti.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE		
Modifica L'articolo 56 comma 11 <i>"Ambiti perequati dei cunei agricoli"</i> delle norme di attuazione sia così integrato: <u>Cuneo agricolo nord occidentale</u> <i>L'ambito di concentrazione della capacità edificatoria dovrà essere posto all'intero dell'area delimitata da Via Marene e dalla viabilità di progetto</i> in coerenza con la parte già edificata posta a Sud del compendio;		

Osservazione n° 6		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C, 2D, 2F	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Zona lungo Stura – Via Salmour	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Un altro aspetto che desta perplessità è rappresentato dal meccanismo perequativo che riguarda l'ambito della "Campagna Parco di Stura" in cui si ammette anche una quota di edificabilità (mq. 12.000, di cui un massimo di 7.000 mq. residenziali) a fronte di una non chiara e poco definita destinazione all'uso pubblico del parco fluviale, senza prescrivere con certezza, né quantificare, le aree da dismettere per standard ed i percorsi di fruizione.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico Per quanto riguarda " <i>l'ambito della campagna Stura</i> " le osservazioni regionali riguardano tanto il dimensionamento complessivo che la chiarezza del meccanismo perequativo. Si procede quindi a ridurre parzialmente il compendio per ciò che riguarda la zona interstiziale posta fra <i>l'ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura</i> e via Salmour, posta in effetti in area marginale rispetto all'unitarietà del restante ambito ed a "rivedere l'intero articolo avendo cura di contenere nell'insediabilità descritta in relazione quanto ricavabile da tutte le operazioni ammesse dalle norme". Risulta altresì irrinunciabile conservare una quota, ancorché minima, di potenzialità edificatoria residenziale che, unitamente alle destinazioni collaterali, consente di dare spessore alla manovra perequativa intrinseca alla realizzazione del c.d. <i>parco di Stura</i> che risulta in effetti già un reitero di vincolo preespropriativo. Tale obiettivo si realizza, previo la predisposizione di un bando esplorativo preliminare e successivo Piano Guida, sia sotto la forma di utilizzazione diretta mediante percorsi e spazi per la fruizione ambientale e il tempo libero, sia mediante la fruizione percettiva dell'ambito debitamente riqualficato. L'insediabilità massima totale prevista è ora di 8.000 mq. di SUL residenziale (7.000 mq. + 1.000 mq. di premio per le attrezzature alberghiere corrispondenti quindi a 267 abitanti), oltre a 13.000 mq di terziario (5.000 mq. + 4.000 mq. di albergo + 1.000 mq. di ostello + 500 mq. di pubblici esercizi contestuali all'ostello + 500 mq. di attrezzature connesse al campeggio + 2.000 mq. di premio per il recupero di archeologia industriale). Sostanzialmente, rispetto alla precedente versione, vi è una riduzione di 1.000 mq. di S.U.L. generati dal comma "queste manovre perequative non costituiscono variante strutturale al presente PRG fino ad una estensione massima di 5.000 mq di ST delle aree di concentrazione della capacità edificatoria. , di cui ora si prevede		

lo stralcio.

Alla manovra perequativa afferente alla individuazione della campagna parco viene meglio precisata l'ulteriore manovra perequativa tesa al reperimento di una quota di verde pubblico quindi afferente agli standards di cui all'articolo 21 della L.U.R..

Nella nuova formulazione si precisa inoltre l'impossibilità, nelle more di attuazione del Piano Guida, al mutamento d'uso oltre ulteriori clausole volta a considerare le preesistenze produttive ed industriali. Le superfici assentibili a seguito di Piano Guida concernono quindi anche il recupero con mutamento d'uso delle superfici produttive esistenti (fatte salve le clausole specifiche relative alla *ex cartiera*, rilevante episodio di archeologia industriale, di cui si intende potenziare le possibilità edificatorie di rilevanza generale). L'eventuale impiego di manovre perequative non aggiunge nuovi carichi ma finalizza le quote residenziali altrimenti estranee alla formazione della campagna-parco alla acquisizione di immobili da finalizzare agli usi pubblici e/o alla fruizione delle aree riqualificate..

Si è inoltre ritenuto opportuno chiarire con maggior dettaglio le rispettive destinazioni di quote di edificazione possibili ed eliminare i riferimenti a manovre sull'edilizia sociale che mal si attagliano alla natura dei luoghi.

Modifica

L'articolo 58 sia modificato come segue:

Art. 58 *Ambito della campagna parco di Stura*

1. *L'ambito della campagna parco comprende le aree dei terrazzi fluviali di Stura limitrofi al centro capoluogo caratterizzate dalla presenza di paesaggi rurali e da insediamenti prevalentemente produttivi o tecnologici, a diverso grado di utilizzo, che necessitano di una riqualificazione formale e funzionale per renderli coerenti con il ruolo fruitivo ambientale che il PRG assegna all'ambito.*
2. *Per allestire la Campagna Parco di Stura sono necessarie due linee di intervento:*
 - *un Bando esplorativo preliminare*
 - *un Piano Guida di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito*
3. *Il Bando esplorativo è finalizzato ad offrire ai proprietari di aree interne all'ambito e ad ogni altro soggetto l'opportunità di manifestare il proprio interesse a partecipare all'allestimento della campagna parco e a formalizzare proposte in tal senso, partendo da quanto previsto nella successiva scheda progetto, con priorità agli interventi di riqualificazione dei tessuti extragricoli esistenti, alle funzioni connesse al ruolo fruitivo ambientale dell'ambito e ad allestire aree ed attrezzature pubbliche per la fruizione ambientale.*
4. *Il processo conoscitivo e propositivo del Piano Guida, esteso all'intero ambito, è finalizzato a definire l'assetto e i caratteri della campagna parco, avendo a*

riferimento sia gli esiti del bando esplorativo che i contenuti della successiva scheda progetto.

5. I contenuti del Piano Guida con valenza urbanistica, in particolare quelli relativi all'assetto insediativo e alle aree ed attrezzature pubbliche, dovranno essere formalizzati in uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, integrato da strumento di concertazione ai sensi dell'articolo 2 comma 203 lettera a) della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.
6. Interventi finalizzati all'allestimento delle attrezzature e strutture pubbliche e di uso pubblico **su area di proprietà comunale** per la fruizione ambientale e il tempo libero potranno essere attuati dall'Amministrazione Comunale previa approvazione di un SUE di iniziativa pubblica, anche per singoli sub ambiti.
7. Fino all'approvazione del Piano Guida sono ammessi:
 - gli interventi di cui al comma 6;
 - **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con preclusione del mutamento d'uso;**
 - esecuzione di autorimesse totalmente interrato - da valutarsi compatibilmente con le caratteristiche geologiche - realizzazione di autorimesse fuori terra, a servizio degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006), per una SUL di mq. 25 per alloggio, nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50; le autorimesse fuori terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente. Le autorimesse dovranno necessariamente rispettare i caratteri tipologici tradizionali ed inserirsi in maniera armoniosa nel paesaggio circostante;
 - **ampliamenti una tantum fino a un max del 20% della S.U.L., con esclusione del mutamento della destinazione d'uso legittimata, degli insediamenti produttivi ed industriali esistenti alla data di adozione delle presenti norme (_____). Tale intervento deve prevedere una riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza in coerenza con gli obiettivi previsti nell'ambito;**
 - **per la sola area contraddistinta quale "archeologia industriale" è inoltre consentito il mutamento d'uso con destinazione finale:**
 - S1 Pubblica amministrazione**
 - S2 Istruzione**
 - S3 Sanità e altri servizi sociali**
 - S4 Organizzazioni associative**
 - S5 Organizzazione del culto religioso**

S6 Attività ricreative e culturali

S7 Attività sportive

S8 Difesa e protezione civile

- Ai centri aziendali esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) si applicano i disposti relativi alle aree agricole normali previsti al TITOLO II° capo V°; gli interventi comprendenti l'ampliamento dovranno essere contestuali ad interventi di riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti.

scheda progetto

Ambito della Campagna Parco di Stura

A) Finalità

Il Piano Guida per la campagna parco di Stura è finalizzato a:

- Valorizzare il ruolo fruitivo ambientale dell'ambito, con riguardo sia alla dotazione di strutture e attrezzature ricettive, sia ad incentivare la costituzione di imprese agricole multifunzionali;
- Riqualificare i tessuti insediativi esistenti;
- Allestire aree, attrezzature e infrastrutture per la fruizione ambientale e il tempo libero, e le connessioni con il centro storico **anche mediante l'acquisizione dell'uso pubblico delle aree o dei percorsi** ;
- Incentivare l'insediamento di funzioni terziarie compatibili con i caratteri ambientali del contesto per potenziare il rango urbano del capoluogo;
- Potenziare la dotazione vegetazionale e la biodiversità dell'ambito.

Il raggiungimento sull'intera area di detti obiettivi, incentivati con i criteri perequativi di seguito descritti, configura l'attuazione dell'area della campagna parco di Stura quale attrezzatura di interesse generale.

B) La manovra insediativa e le azioni di riqualificazione urbana

Il Piano guida, nel definire l'assetto della Campagna Parco e le azioni di riqualificazione formale e funzionale dei tessuti produttivi e specialistici (al netto degli insediamenti rurali e residenziali confermati), può disporre di una capacità edificatoria complessiva pari **ad un massimo di 7.000 mq di SUL per usi residenziali ed ulteriori 5.000 mq. di SUL da destinare a funzioni connesse alla finalità della campagna parco, quali: pubblici esercizi e artigianato artistico; funzioni turistico-ricettiva, ludica e ricreativa; funzioni di servizio e in particolare pubblica amministrazione, organizzazioni associative, attività ricreative e culturali, attività sportive, attrezzature fieristiche e convegni, oltre a quanto previsto dal punto D).** ~~12.000 mq di SUL di cui massimo per usi residenziali 7.000 mq, i restanti sono da destinare a funzioni connesse alla finalità della campagna parco, quali: pubblici esercizi e artigianato artistico; funzioni turistico-ricettiva, ludica e ricreativa; funzioni di servizio e in particolare pubblica amministrazione, organizzazioni associative, attività ricreative e culturali, attività sportive, attrezzature fieristiche e convegni.~~ Lo schema di assetto dovrà distribuire la capacità edificatoria coerentemente con la vocazione fruitivo

ambientale dell'ambito, garantendo un adeguato mix funzionale e prestando attenzione prioritariamente alle proprietà pubbliche e alla riqualificazione formale e funzionale dei tessuti insediativi extragricoli presenti. ~~Negli ambiti di intervento destinati ad usi prevalentemente residenziali, si applicheranno le disposizioni di cui al successivo punto F).~~ **Le eventuali aree di nuovo impianto, qualora necessarie, sono realizzate rigorosamente in coerenza con i tessuti già edificati.**

C) La manovra perequativa per allestire aree e attrezzature pubbliche

Il Piano Guida **definisce** ~~potrà definire~~ quali spazi e attrezzature assimilare ai servizi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., prendendo spunto anche da quanto emerso dalle proposte e dalle disponibilità emerse dai bandi esplorativi. ~~In questo caso,~~ il Piano Guida ~~potrà definire~~ **definerà pertanto** manovre perequative per acquisire tali aree al patrimonio pubblico, applicando i parametri e le modalità previsti per il polo sportivo ricreativo di Stura, **ossia con una proporzione di cessione gratuita ad uso pubblico per una proporzione di 4/5 della superficie territoriale con un limite minimo complessivo finale di 33.333 mq., fermi restando i limiti di carico insediativo previsti dal presente articolo;** ~~queste manovre perequative non costituiscono variante strutturale al presente PRG fino ad una estensione massima di 5.000 mq di ST delle aree di concentrazione della capacità edificatoria.~~

D) Il ruolo turistico fruitivo

Per incentivare il ruolo turistico fruitivo dell'area, il Piano Guida potrà disporre di una manovra insediativa aggiuntiva, pari a:

- 4.000 mq di SUL per funzioni T1 albergo. Al fine di incentivare l'intervento di soggetti privati alla realizzazione e gestione dell'albergo, il Piano Guida (e ancor prima il bando esplorativo) può assegnare al medesimo soggetto un premio, aggiuntivo, pari a 1.000 mq di SUL residenziale realizzabili solo quando l'albergo sarà già in attività.
- 1.000 mq di SUL per funzioni T2 ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante. Al fine di incentivare l'intervento di soggetti privati alla realizzazione e gestione dell'ostello, il Piano Guida (e ancor prima il bando esplorativo) può assegnare al medesimo soggetto un premio aggiuntivo pari a 500 mq di pubblico esercizio.
- 10.000 mq di ST per funzioni T3 complessi ricettivi all'aperto – campeggi. Una quota della ST può essere assegnata, come attività complementare, all'insediamento dell'ostello e/o a imprese agricole multifunzionali, e, in questo caso, sono ammessi locali di servizio fino ad un max di 100 mq di superficie coperta con altezza massima di 4,00 metri per complesso ricettivo all'aperto. L'organizzazione del campeggio come attrezzatura autonoma dovrà prevedere un minimo del 50% della ST per piazzole e potrà prevedere strutture coperte per locali di servizio all'attività fino a un max di 500 mq di superficie coperta con altezza massima di 4,00 metri.

- Ampliamenti una tantum fino a un max del 30% di ogni insediamento agricolo, per incentivare la costituzione di imprese agricole multifunzionali.

E) archeologia industriale

Per incentivare il recupero, il riuso e la valorizzazione dei manufatti con caratteri architettonici da archeologia industriale **così come individuati in cartografia**, il Piano Guida potrà disporre di una ulteriore manovra insediativa pari a 2.000 mq di SUL da destinare ad attività terziarie e artigianali compatibili con i caratteri e le vocazioni dell'ambito.

F) Edilizia sovvenzionata e convenzionata

~~Il Piano Guida potrà destinare una quota della capacità edificatoria residenziale ad interventi di edilizia sociale, nella misura minima del 25% e massima del 50%. Negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica è ammessa un'altezza massima di 10,00 metri e un numero massimo di tre (3) piani fuori terra.~~

F) I parametri urbanistici ed edilizi

Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri nell'edilizia residenziale = 10 12,50 metri per attrezzature pubbliche o turistico ricettive	
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 2 p.f.t. nell'edilizia residenziale = 3 4 p.f.t. per attrezzature pubbliche o turistico ricettive	
VL	Indice di visuale libera	= 0,50	
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri o inferiore se esistente	
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri o inferiore se esistente	
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate	
Ds	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= minimo 5,00 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG	
Q	Rapporto max di copertura	= 0,4 SF	
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF nelle aree residenziali Min. 20% di SF nelle aree terziarie	
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG	
Aree di cessione		= 15 mq/30mq di SUL di cui: verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL residenziale da incrementare per gli usi non residenziali per la quota standard eccedente	

Si procede conseguentemente alla modifica cartografica.

Osservazione n° 7		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C, 2C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 50	Zona stazione (ex FOMB) – Via Circonvallazione	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Un altro elemento di forte dubbio è connesso all'elevata quota di insediabilità residenziale prevista (1.641 ab.) all'interno dell'ambito di riqualificazione del nodo ferroviario che diventerebbe un vasto quartiere residenziale (e terziario) rimanendo di fatto fisicamente separato dal resto dell'abitato dalla zona della stazione ferroviaria e circondato da aree prevalentemente produttive; sorgono forti perplessità sulla accentuata componente residenziale congiuntamente alla sua marginalità, che deve essere concretamente risolta con idonei collegamenti con il resto dell'abitato, essendo inadeguati quelli attualmente esistenti.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE L'osservazione ha determinato un ulteriore approfondimento di natura politica sugli obiettivi dell'area (vedasi in merito nota dei consiglieri di minoranza 8.11.2007 prot.36242 e gli esiti delle commissioni urbanistiche). L'area in esame era, nell'intendimento dell'Amministrazione, unità minima di intervento che consentiva per la sua dimensione, potenzialità edificatoria e correlato potenziale remunerativo di introdurre opere di urbanizzazione di natura perequativa che avrebbero potuto favorire l'eliminazione della evidenziata e certamente attuale marginalità dell'area. L'assentire alla riduzione della quota residenziale dell'area, portando il compendio alla sua originaria funzione produttiva, determina tuttavia un ridisegno complessivo dell'area che porta ad escludere le aree interessate dall'attività ferroviaria ora incluse nel comparto ciò anche per favorire l'effettivo innesco della iniziativa edificatoria. Viene inoltre eliminato il previsto tunnel viario che, se da un canto risulta di minor rilevanza a causa della mino permeabilità di traffico fra il concentrico e l'area in questione, sarebbe stata pur sempre una (possibile) ulteriore connessione fra la parti della città poste ad est ed ovest della tratta ferroviaria. Sul punto occorrerà effettuare un approfondimento in merito al ben più concreto e fattibile potenziamento degli attuali <i>collegamenti con il resto dell'abitato</i>		

Si ritiene anche, in considerazione della localizzazione comunque sensibile in considerazione della vicinanza con il centro storico e della necessità di mantenere un adeguato controllo dello sviluppo territoriale dell'area, di mantenere lo strumento urbanistico esecutivo (ancorchè dimensionalmente ridotto), evitare l'insediamento di industrie ed una particolare attenzione agli aspetti paesistici.

Modifica

Sia eliminato l'articolo 50 delle Norme di Attuazione ed i richiami allo stesso presenti nella norma.

Al termine dell'articolo 42 sia aggiunto il seguente comma:

L'attuazione dell'area sita in Via Circonvallazione (ex-Fomb) ed individuata come ambito unitario di intervento è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata riguardante l'intero ambito. Non è ivi ammesso l'uso P5 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti e l'altezza massima è limitata a 12,00 da applicarsi anche per le costruzioni speciali di cui all'articolo 14 comma 2 del Regolamento Edilizio (serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, altane, ecc). Lo strumento dovrà avere riguardo:

- alla realizzazione di una adeguata quinta arborea-boschiva circostante atta al mascheramento del compendio;***
- all'assetto urbano dell'ambito, alla permeabilità visiva ed al confronto con il centro storico, con attenzione ai caratteri della scena urbana e delle quinte edilizie e ai caratteri formali e funzionali;***
- alle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, prestando attenzione agli effetti generati dagli interventi di impermeabilizzazione dei suoli, agli impatti elettromagnetici degli elettrodotti che attraversano l'area, agli impatti acustici, tutti fattori che dovranno essere risolti a carico dell'area oggetto di intervento;***

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I soggetti attuatori dovranno predisporre una relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione sarà inoltrata ai competenti uffici del Servizio di Igiene pubblica per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

Viene conseguentemente modificata la cartografia mutando la codifica della zonizzazione e stralciando dall'ambito le quote interessate dell'infrastruttura ferroviaria,

eliminando il sottopasso e la viabilità di attestamento sul lato est della ferrovia.

Osservazione n° 8		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Via Salmour (ex-ICA)	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione In merito alle previsioni dei "tessuti di ristrutturazione urbanistica" sorgono alcune perplessità relativamente all'ambito n. 9 (Via Salmour, nella campagna parco fluviale) in quanto per estensione e localizzazione, rappresenta un episodio insediativo "anomalo". Per tale ambito (in quanto inglobato nell'area del parco fluviale) non si ritiene consona l'eventuale destinazione residenziale (mentre pare più condivisibile quella ricettiva all'aperto).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE Il compendio in questione è già stato da tempo contraddistinto dalle destinazioni d'uso suggerite dall'organo istruttorio regionale. Tuttavia l'area è interessata da un nucleo edificato produttivo dismesso con correlate problematiche relative allo smaltimento di amianto; è dunque verosimile che una scarsa richiesta del mercato rispetto ad aree terziarie ricettive all'aperto, dimostrata appunto dall'inerzia dimostrata dal piano vigente sull'argomento, sia inoltre correlata all'onerosità degli interventi di bonifica. Tutto ciò rende, a giudizio dell'Amministrazione comunale, ampiamente giustificabile un incremento della gamma di destinazioni d'uso disponibili con l'obiettivo primario di incentivare quanto prima la riqualificazione di un'area ora in stato di notevole indecorosità. E' da sottolineare infine che il P.R.G.C. adottato individua un'area residenziale comunque caratterizzata da un indice assai basso ed interessato da manovre perequative di rilevanza per l'Amministrazione, consentendo la realizzazione di un'area pubblica utile alla realizzazione della c.d. "porta del parco fluviale". Si intende altresì, in coerenza con i contenuti dell'osservazione n. 6, creare una maggiore coerenza fra l'area in questione e la potenzialità edificatoria di ambito perequativo prevista nell'area Ambito della campagna parco di Stura.		
Modifica Non necessita di modifiche.		

Osservazione n° 9		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C – 2C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 47 – 35 comma 7	Via Bongiovanni	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Analogamente al punto precedente sorgono alcune perplessità relativamente all'ambito n. 10 (Via Bongiovanni; area attualmente libera) per le stesse motivazioni di cui sopra. Tale ambito (in quanto libero) potrebbe essere o utilizzato, in tutto o in parte, per spazi pubblici di quartiere (verde, parcheggi) o coinvolto nella progettazione complessiva del più vasto ambito Fomb-Nodo ferroviario.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda ai contenuti della osservazione n. 1.		
Modifica Si rimanda alla modifica di cui all'osservazione n. 1		

Osservazione n° 10		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Zona Foro Boario	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Desta forti perplessità la previsione della quota parte residenziale compresa nel più vasto ambito di riqualificazione urbana dell'ex Foro Boario, avente altre destinazioni in prevalenza pubbliche. Occorre verificare la correttezza della previsione sia in termini quantitativi che, soprattutto, in termini di destinazioni d'uso, in quanto nell'ambito in questione devono assolutamente prevalere le destinazioni pubbliche (come già attualmente risulta essere e come è individuato nella cartografia di progetto).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE Si rimanda a quanto riportato nelle osservazioni n. 1 e 72.		
Modifica Si rimanda a quanto riportato nella osservazione n. 1		

Osservazione n° 11		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 2C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 38 comma 2		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Si rileva che l'insediabilità aggiuntiva derivante dalla nuova edificazione normativamente ammessa sui lotti liberi di almeno 500 mq. presenti nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, oltre che apparire una contraddizione in termini, pare non essere né stimata (e difficilmente stimabile) né considerata nel calcolo della capacità insediativa residenziale. In considerazione di queste due dubbie caratteristiche, si richiede di escludere tale possibilità normativa; a meno che si tratti di pochi casi che si possano e debbano individuare cartograficamente, da quantificare nel computo della C.I.R.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si procede pertanto alla riscrittura dell'articolo in sintonia con quanto previsto dal previgente Piano Regolatore.		
Modifica Nell'ambito dell'articolo 38 comma 2 sia introdotta la seguente modifica <u>Prescrizioni di zona:</u> <i>La nuova edificazione non è ammessa su lotti con estensione inferiore a 500 mq. I lotti liberi non edificati non possono essere utilizzati.</i> <i>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.</i> <i>Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti NTA.</i>		

Osservazione n° 12		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C – 3A	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Località Tagliata	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Frazione Tagliata: le due aree di concentrazione della capacità edificatoria, poste su ambo i lati dell'attuale S.S. 231, risultano alternative. Pertanto, al fine di contenere lo sviluppo residenziale, considerate le previgenti previsioni e lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno richiedere lo stralcio dell'area ad est.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1.		
Modifica Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1.		

Osservazione n° 13		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 2C, 2D, 1C, 3A	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Località Loreto	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Frazione Loreto: risultando eccessivo, per dimensionamento ed estensione, l'ambito in progetto, si richiede di ridurlo di circa la metà, ridimensionando nel contempo le previsioni viabilistiche, in parte esterne all'ambito di perequazione, che paiono eccessive (prevedendo nuove rotatorie e svincoli sull'attuale raccordo autostradale).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1		
Modifica Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1		

Osservazione n° 14		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1B – 3B	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Località San Vittore	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Frazione San Vittore: il nuovo ambito di perequazione individuato nella frazione appare eccessivamente dimensionato; si richiede pertanto una consistente revisione della previsione con riduzione di almeno la metà di quanto previsto.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1		
Modifica Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1		

Osservazione n° 15		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1D – 3B	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Località San Sebastiano	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Frazione San Sebastiano: desta alcune perplessità l'ulteriore ampliamento delle aree di nuova edificazione in presenza di precedenti consistenti previsioni non ancora realizzate e di altri ambiti di ristrutturazione urbanistica: si propone pertanto un ridimensionamento della previsione del nuovo ambito a perequazione (in prossimità di strutture per l'allevamento).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1		
Modifica Si rimanda a quanto previsto dalla osservazione n. 1		

Osservazione n° 16		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C – 3A	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 52 – 46 comma 2	Località Cussanio	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Risulta ambigua (seppur urbanisticamente e ragionevolmente condivisibile) l'individuazione dell'ambito produttivo ancora "in attuazione" (con SUE approvato) presso Cussanio abbinata alla previsione di un ambito speciale di "riqualificazione urbana" (tendente cioè ad una sua riconversione a destinazione prevalentemente residenziale) ancor prima che siano attuate le previsioni produttive di SUE.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE L'ambiguità segnalata nell'osservazione attiene anche (vedasi osservazione 44) verosimili difficoltà di accostamento con riferimento alla classificazione acustica del territorio. Si determina la opportunità di procedere alla sua eliminazione riconducendo l'area in questione ai casi di cui all' art. 45 <i>Ambiti urbani produttivi in attuazione</i> . Come peraltro anche evidenziato nell'osservazione n. 1 si determina la conseguente decurtazione della capacità insediativa esaurita correlata.		
Modifica - Viene conseguentemente stralciato, dalle norme di attuazione, l'Art. 52 Ambito speciale nel centro frazionale di Cussanio ed il suo richiamo riportato nell'articolo 46 comma 2 terza riga del titolo <u>Ambiti speciali della riqualificazione urbana</u> . Dovranno inoltre essere rinumerati gli articoli delle norme. *** Ne conseguono le modifiche alla relazione , alla scheda quantitativa dei dati urbani ed alla cartografia .		

Osservazione n° 17		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C – 2F	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 55 comma 7	Comparto a ovest di Via Mondovì	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
In considerazione della notevole quantità di aree produttive raggruppate sul lato ovest della stazione e linea ferroviaria, constatata l'avvenuta realizzazione solo di una parte del polo industriale di Via Mondovì e considerata la complessa realizzabilità delle previsioni infrastrutturali (soprattutto viarie) a servizio della zona per collegarla con l'altopiano delle caserme, si propone di riconsiderare tali previsioni produttive.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
La previsione ad ovest di Via Mondovì, peraltro oggetto delle osservazioni n. 135 del 15.10.2004 al primo progetto preliminare di Piano e n. 33 del 28.09.2005 al nuovo progetto preliminare, che presenta in effetti molteplici difficoltà attuative, evidenziate appunto nelle osservazioni stesse, ed incrementate dal fatto che è inoltre presente sul comparto una clausola temporale che consente un limitato margine (anni 2 dall'approvazione del piano) per l'attuazione dello stesso, nonché il coinvolgimento nella realizzazione da parte della Caserma dei Carabinieri. Si ritiene pertanto condivisibile l'ipotesi di eliminazione dell'area produttiva in questione, peraltro a conferma della sua inerzia protrattasi per molti anni dalla individuazione nel vigente PRGC. Giova inoltre rilevare che è presente sull'area un edificio ad uso terziario-ricettivo di gradevole aspetto che necessita pertanto di adeguata tutela. L'area in questione sia pertanto da modificarsi in <i>area a verde privato</i>.		
Modifica		
Nelle tavv. 1C e 2F sia stralciata l'<i>area produttiva di nuovo impianto</i> ad ovest di Via Mondovì, la relativa viabilità annessa al comparto, compresa la porzione di infrastrutture coinvolgenti la caserma. Sia inoltre individuata l'area contenente l'edificio ad uso terziario-ricettivo e convertita in <i>area a verde privato</i>. *** Conseguentemente sia eliminata dall'art. 55 comma 7 delle Norme la specifica prescrizione del comparto.		

Osservazione n° 18		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 55	Località San Lorenzo	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Un altro elemento da osservare, seppur di importanza urbanistica inferiore, ma di una certa rilevanza ambientale stante l'ubicazione in una località semi-rurale nelle vicinanze della Strada Provinciale "Reale", è costituito dall'area produttiva di nuovo impianto ad ovest di Frazione San Lorenzo per la quale si raccomanda un'edificazione razionale e consona all'intorno ed un'utilizzazione ordinata, oltre alla già prescritta fascia alberata perimetrale.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE E' da precisare che l'area in questione, censita a catasto terreni al Fg. 37 mappali 78 - 154 - 157 - 162, è prevista da P.R.G.C. vigente come "Area produttiva di nuovo impianto - (A Artigianali produttive) - Art. 4.3.6. delle N.d.A." fin dalla Variante n. 6 approvata con D.G.R. n. 8-24212 del 24 marzo 1998. Segnatamente, in forza di tale situazione, l'area è già stata oggetto dei seguenti interventi edilizi: - Autorizzazione edilizia temporanea n. 228/1999 rilasciata in data 26.01.2000; - Permesso di Costruire n. 161/2002 rilasciato in data 25.09.2003; - Concessione edilizia n. 84/1998 rilasciata in data 04.08.1998; - Permesso di Costruire n. 79/2002 rilasciato in data 02.03.2004; - Concessione edilizia n. 174/1999 rilasciata in data 27.12.2000.		
Modifica Non necessita di modifiche.		

Osservazione n° 19		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 42-44-45-48-50-55		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Per tutte le aree di nuova edificazione produttiva, si richiede che sia prescritta attorno agli edifici industriali una idonea fascia piantumata in conformità a quanto stabilito al comma 7 dell'art. 27 della L.R. 57/77.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
L'Art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. recita : <i>"il Piano Regolatore Generale determina le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e le caratteristiche delle colture arboree da piantare in dette fasce."</i> Gli articoli relativi alle aree produttive non contemplano tale previsione di legge che è pertanto opportuno integrare, fatto salvo l'Art. 36 "Aree per attrezzature ed impianti speciali" che già include tale prescrizione alla voce "Depuratore".		
Modifica		
Agli articoli delle Norme di Attuazione: 42 comma 3 alla voce "Prescrizioni di zona", 44 comma 3 alla voce "Prescrizioni di zona" 45 comma 2 alla voce "Prescrizioni di zona" 48 commi 2-4-5 alle voci "Disciplina degli insediamenti produttivi"- <i>"Disciplina delle aree libere"</i> - <i>"Disciplina della trasformazione dei tessuti produttivi"</i> 55 comma 4 alla voce "Prescrizioni di zona",		
sia introdotta la voce:		
"Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo."		

Osservazione n° 20		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Carenza art. 21 L.R. 56/77 di aree per istruzione.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
Per quanto attiene alla individuazione del dimensionamento degli standards di cui all'articolo 21 è preliminarmente da rilevare che il progettista ha congruamente motivato in relazione l'aver inteso avvalersi del disposto previsto dal medesimo articolo che prevede che <i>"Tale dotazione è da intendersi, <u>in linea di massima</u>, così ripartita:..."</i> fermo restando il rispetto degli standards globali previsti dalla norma nella misura dei 25 mq./ab.. In particolare, in merito agli standards relativi all'istruzione prescolare e dell'obbligo, stata inoltre giustificata tale scelta in funzione del <i>"processo di invecchiamento della popolazione e la conseguente riduzione della popolazione in età scolare"</i> oltre alla <i>"significativa dotazione di attrezzature per l'istruzione nelle aree centrali in situazioni che presentano una carenza di area di pertinenza a fronte di locali quasi sempre adeguati alla domanda"</i>. La relazione originaria (p.53) informava tuttavia che il nucleo presente nell' <i>ambito dell'espansione urbana perequata – Espansione nord del centro capoluogo</i> individua un'area per servizi, attrezzature e verde pubblico suddivisa rispettivamente in mq. 31524 per l'istruzione , mq.31524 per attrezzature collettive e mq.42.033 per verde pubblico per totali mq.105.081. Tali quote, che peraltro non risultano indicate in maniera chiara nella norma, possono essere modificate compensando l'esubero di aree destina a <i>verde gioco e sport</i> e restando molto al di sopra di quanto potenzialmente prevedibile per le mere esigenze del comparto. Applicando rigorosamente l'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i. le necessità del comparto sarebbero infatti limitate a: 22.000 mq. (4400 ab. x 5 mq./ab.) per ciò che riguarda gli standards per istruzione (comma 1 punto 1) lett.a)), analoga quantità per attrezzature di interesse comune (comma 1 punto 1) lett.b)) e 55.000 mq. (4.400 ab. x 12,50 mq./ab.) per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (comma 1 punto 1) lett.c)). Quest'ultimo risulterebbe, con riferimento stringente al comparto, deficitario ma è largamente compensato dalle omogenee quote previste nelle restanti parti del		

Piano.

Si ritiene quindi di individuare in tale ambito parte delle quote di standards richiesti confermando tuttavia le motivazioni che consentono la deroga al dimensionamento previsto dalla L.R. 56/77 s.m.i.

Ulteriore incremento viene realizzato riequilibrando le previsioni di attrezzature nell'ambito dell'articolo 51 delle Norme di attuazione (Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale – Scheda progetto Foro Boario).

E' infine da considerare che la riduzione della capacità insediativa residenziale determinata dalle presenti osservazioni ed in particolare sintetizzata nella osservazione n.1 determina una correlata riduzione dell'esigenza di standards

Modifica

Nell'ambito **dell'articolo 54** delle Norme di attuazione - scheda espansione Nord del centro capoluogo la lettera F) sia integrata come segue:

F) Aree di cessione non attrezzate

Area per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione **nella misura minima di 40.000 mq..**

analogamente, nell'ambito dell'articolo 51 delle Norme di attuazione (Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale – Scheda progetto Foro Boario), vengano poste le seguenti modifiche:

Urbanizzazione primaria e secondaria

Come da progetto di SUE nel rispetto dei seguenti standard

Verde pubblico attrezzato	=	Minimo 6.000 5.000 mq
Attrezzature istruzione prescolare e scolare	=	Minimo 4.000 8.000 mq

Osservazione n° 21		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Carenza art. 21 L.R. 56/77 di aree per interesse comune.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE La relazione al P.R.G.C. segnalava già il deficit di standards giustificandolo all'uopo con la presenza significativa di dotazione nelle aree centrali <i>"in situazioni che presentano una carenza di area di pertinenza a fronte di locali quasi sempre adeguati alla domanda"</i> peraltro a fronte di un già notevole incremento previsto dal presente Piano. Per quanto attiene alla individuazione del dimensionamento dello standard specifico è nuovamente da rilevare che il progettista ha congruamente motivato l'aver inteso avvalersi del disposto previsto dall'articolo 21 della L.R. 56/77 s.m.i. che prevede che <i>"Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:..."</i> fermo restando il rispetto degli standards globali previsti dalla norma nella misura dei 25 mq./ab.. Si rimanda quindi al contenuto delle osservazione 21 e si prevede una miglior definizione dello specifico standards nell'ambito del comparto di ristrutturazione urbanistica sito in via Salmour e la precisazione, nell'ambito della relazione, rispetto alle quote di medesimo standards da prevedersi nelle aree di espansione perequata delle frazioni prevedendo l'individuazione di una quota pari a 5.000 mq. di superficie territoriale.		
Modifica L'Articolo 54 Ambiti progetto dell'espansione perequata - scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata - Espansione nord del centro capoluogo lett. F sia così integrata: <u>F) Aree di cessione non attrezzate</u> <i>Area per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione.</i> <i>Area per attrezzature di interesse comune nella misura minima di 40.000 mq.. e</i>		

per l'istruzione **nella misura minima di 40.000 mq..**

La nota 10 alla tabella **dell'articolo 47** sia così integrata:

10 Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. **Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune.** Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi*

Osservazione n° 22		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Carenza art. 22 L.R. 56/77 di aree per istruzione superiore.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE Salvo quanto già riportato nell'osservazione 20 per ciò che attiene alla flessibilità delle dotazioni minime rispetto alla differenziazione fra categorie ed al loro reale riscontro alla attuale situazione demografica, si ritiene comunque di effettuare un riscontro alla osservazione, finalizzato a consentire un eventuale organico ampliamento del complesso scolastico dell'I.T.I.S. posto in Via San Michele. E' inoltre prevista la definizione in termini di maggiore cogenza della prescrizione, prevista per l'ambito perequato dei cunei agricoli di cui all'articolo 56 comma 10 delle Norme di Attuazione, che prevede quanto segue: <i>"l'ambito nord per collocazione e configurazione potrebbe eventualmente ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo."</i> Giova infine ricordare che la localizzazione degli edifici per istruzione superiore rientra in logiche pianificatorie di respiro sovracomunale mentre la situazione attuale dell'edilizia di tale tipo è sostanzialmente rispondente alle esigenze attuali.		
Modifica Nell'ambito dell'articolo 56 comma 10, in luogo delle parole: - <i>l'ambito nord per collocazione e configurazione potrebbe eventualmente ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo.</i> sia riportato: - <i>l'ambito nord per collocazione e configurazione potrebbe eventualmente è atto ad ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo per una superficie territoriale di mq. 25.000.</i> Viene conseguentemente modificata la tavola 1C e 2D, la relazione e la scheda quantitativa dei dati urbani.		

Osservazione n° 23		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 34, 36	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Si richiedono chiarimenti in merito alle vaste aree (caserme, cimiteri, ecc.) rappresentate con la stessa campitura dei servizi di interesse generale-collettivo ma in alcuni casi sicuramente non computabili come standard.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Nella cartografia di Piano risultano in effetti rappresentate le aree militari e quelle cimiteriali con la stessa simbologia delle attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e le medesime sono state erroneamente computate anche nella scheda quantitativa dei dati urbani. Tali superfici non incidono tuttavia nel calcolo complessivo degli standard, per ciò che concerne il citato art. 22, in quanto, escludendo le predette superfici, risulta comunque una dotazione complessiva di servizi di interesse generale decisamente superiore al minimo normativo (mq/ab 32.83 in luogo dei 17.5 mq/ab richiesti). La presente osservazione conduce ad una puntuale revisione e specificazione degli articoli 34 - <i>Attrezzature e strutture di interesse generale</i> e 36 - <i>Aree e attrezzature per impianti speciali</i> delle Norme di Attuazione, nonché ad una conseguente modificazione cartografica con la quale dovranno essere distinte le aree menzionate da quelle per interesse generale, onde evitare erronei rimandi a standards inesistenti.		
Modifica		
In particolare per la parte normativa, all'art. 34 - <i>Attrezzature e strutture di interesse generale</i> si prevede l'eliminazione dell'intero comma 3 - Attrezzature cimiteriali. Art. 36 - <i>Aree e attrezzature per impianti speciali</i>, inserimento dei commi 8 e 9: 8. <i>Attrezzature cimiteriali</i> <i>Gli interventi nelle aree per attrezzature cimiteriali (uso S10) sono disciplinati dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato con D.C.C. n. 42 del 29.04.2002 e s.m.i.</i> 9. <i>Aree militari</i> <i>Gli interventi nelle aree per attrezzature di tipo militare, sono demandati alla specifica normativa di settore. E' inoltre possibile l'insediamento di pubblici servizi di carattere funzionale o tecnologico (S9) e di protezione civile e</i>		

sociale (S8) di livello variabile da locale a sovracomunale.

Per ciò che concerne la cartografia nella **tavole del territorio libero al 10.000** e nelle **tavole specifiche di zonizzazione al 2.000** sia modificata la retinatura delle aree militari e dei cimiteri da *Attrezzature per impianti di interesse generale* alla più coerente *Aree per attrezzature ed impianti speciali*, con inserimento di specifica simbologia di rimando (C ed M).

Osservazione n° 24		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Si richiedono altresì chiarimenti in merito alla elevata dotazione di aree a parco ed ai relativi meccanismi di acquisizione previsti (anche mediante perequazione).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda ai contenuti dell'osservazione n. 6.		
Modifica Si rimanda alle modifiche dell'osservazione n. 6.		

Osservazione n° 25		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n° 1D	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 83	Regione Sant'Anna (Località San Sebastiano)	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Appare necessario richiedere di individuare l'area campagna parco di Regione S. Anna presente nella legenda ma non reperibile sulla cartografia.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Sulla cartografia si riscontra l'assenza dell' <i>Ambito della campagna parco della Regione Sant'Anna</i> erroneamente omessa dalle tavole nella fase di controdeduzione alla osservazione n. 100 del 14.10.2004, seppur indicata nella normativa all'art. 83.		
Modifica Nella tav. 1D sia inserita la destinazione d'uso <i>Ambito della campagna parco della Regione Sant'Anna</i> , con riferimento alla perimetrazione individuata in sede di controdeduzioni alla osservazione n. 100 del 14.10.2004.		

Osservazione n° 26		
Categoria osservazione: Dimensionam		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Si richiede di verificare e motivare l'eventuale esistenza di aree per servizi e/o per opere pubbliche soggette a vincoli espropriativi oggetto di reiterazione.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Una ulteriore ricognizione sull'esistenza di vincoli preespropriativi oggetto di reiterazione e non soggette a manovre perequative o non comprese in Strumenti Urbanistici di Attuazione, ha portato a rilevare le seguenti situazioni di conferma: a) strada parallela alla ferrovia Fossano-Torino, posta fra il cuneo perequato Nord ed il comparto ferroviario; b) le due rotonde poste su S.S. 231 Frazione San Sebastiano; c) le due rotonde poste su S.S. 231 Frazione Murazzo; d) strada di connessione fra via Chiarini e Via Ceresolia. Il criterio che ha presieduto alle decisioni dell'Amministrazione in merito al reitero dei vincoli è di ricondurli nei limiti più ristretti possibili, limitandoli ai soli casi di stringente necessità dal punto di vista urbanistico. L'occasione per poter circostanziare le motivazioni che presiedono l'individuazione di tali vincoli consente di riferire: • in merito al punto a): l'infrastruttura è ampiamente giustificata al fine di generare una gronda di collegamento che bypassando la viabilità vigente consenta una efficiente connessione fra la stazione ferroviaria e la viabilità portante posta a nord della città; • in merito al punto b): le opere sono volte ad incrementare la sicurezza del tratto viario intercluso prospiciente alla parte principale della frazione. Per ciò che riguarda la rotonda posta a nord essa è ulteriormente motivata dalla opportunità di generare un collegamento in maggior sicurezza con il comparto residenziale di nuovo impianto. • in merito al punto c): le opere sono volte ad incrementare la sicurezza del tratto viario intercluso prospiciente alla parte principale della frazione. Per ciò che riguarda la rotonda posta a nord essa è ulteriormente motivata dalla opportunità di generare un collegamento in maggior		

sicurezza con via Rubattera ed il correlato comparto produttivo in previsione;

- in merito al punto d) è da rilevare che l'intendimento di realizzare tale viabilità, in passato prevista (almeno parzialmente) anche dal Piano Triennale delle opere pubbliche, non ha dato seguito ad una fase attuativa in considerazione del basso grado di priorità dell'intervento nel quadro generale del PRG. Da punto di vista sostanziale, il tratto viario in questione servirebbe direttamente solo due proprietà, che hanno comunque accessi alternativi. La funzione di collegamento tra la Via Chiarini e Via Ceresolia sarà svolta in modo più appropriato dal collegamento previsto tra la stessa Via Ceresolia e Via Villafalletto; questa previsione troverà attuazione, a carico dei privati proponenti, nell'ambito dell'attuazione di una vasta area produttiva-commerciale.

Il tratto di strada posto sul foglio 50 mappale 86 (porzione posta a sud) è stato oggetto di contenziosi giuridici da parte del proprietario di un edificio posto in area vicina (ma non direttamente prospiciente) a tale previsione viaria, volti ad ottenerne la realizzazione in considerazione dello stato di fatto generato dalla costruzione stessa. E' anche da precisare che, con nota 29/11/2007 prot. n. 38708, il legale del proprietario dell'area su cui insiste parte della strada ha manifestato l'intenzione di avviare, in presenza della previsione di reitro del vincolo, iniziative giudiziarie "per tutelare il proprio diritto".

In conclusione si ritiene che l'interesse pubblico prevalente sia quello di evitare che il Comune sia chiamato, a seguito del reitro del vincolo, ad esborsi a titolo di indennizzo e/o esproprio nonché di realizzazione di un'opera la cui utilità appare oggi nettamente ridimensionata rispetto al momento in cui venne inserita nel PRG.

Modifica

Considerando che la realizzazione della infrastruttura stradale, consistente nella connessione fra via Chiarini e Via Ceresolia, è intervento di notevole rilevanza finanziaria invero non più del tutto motivata in considerazione dell'evoluzione viaria circostante e della non stretta necessità della stessa in ordine al più ampio disegno urbanistico ormai consolidato, si procede alla eliminazione di detta strada.

Osservazione n° 27		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° 1A - 1C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Tratto autostradale Località Tagliata	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Premesso che il nuovo casello è una previsione che dovrà trovare una conferma soprattutto nell'effettiva efficacia ed opportunità di tale scelta nell'ambito del complesso delle politiche territoriali che gli enti competenti riterranno opportuno mettere in atto, si osserva che la presenza di due caselli autostradali a distanza di appena 6 km. circa li ponga come elementi alternativi, la cui coesistenza appare poco sostenibile.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE L'argomento è già stato oggetto di studi che hanno preso in esame l'argomento in termini scientifici. In particolare, dallo studio elaborato dal Centro Studi sui Sistemi di Trasporto dal titolo <i>"Autostrada Torino Savona – Integrazione allo studio – Valutazioni trasportistiche relative alla realizzazione della nuova stazione di Fossano in località Tagliata" datato 3 giugno 2004</i>", si ricava la seguente conclusione: <i>"Se, infatti, l'apertura dello svincolo di Tagliata ha come effetto indubbio l'attrazione di parte degli spostamenti che nello scenario integrativo insistono sulla stazione di Bureto – con conseguente riduzione dell'utilizzo della stazione stessa – è d'altra parte evidente che tale riduzione risulta annullata dal consistente incremento di flussi veicolari dell'autostrada Torino-Savona tra Marene e Massimini".</i> Tale assunto avvalorza la previsione del Piano Regolatore, così come le affermazioni favorevoli sul punto date informalmente dall' <i>Autostrada Torino Savona</i>. E' anche il caso di ricordare che la compresenza dei caselli di Tagliata e Bureto è prevista anche dal Piano Territoriale Provinciale.		
Modifica Non si necessitano modifiche		

Osservazione n° 28		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° 1C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 36 comma 5	Tangenziale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Si ritiene che la recente <u>tangenziale</u> debba essere gravata dal minor numero possibile di svincoli (e nessun innesto diretto) e che pertanto non sia assolutamente opportuno prevederne di nuovi se non a seguito di precisi studi (il cui esito sia condiviso dagli enti proprietari della viabilità interessata) sul complesso delle viabilità di scorrimento interessanti il comune che razionalizzino le varie connessioni senza privare tali infrastrutture delle necessarie caratteristiche di fluidificazione del traffico: in questa ottica si ritiene giustificabile il solo nuovo svincolo su Via Torino. Ciò è maggiormente necessario a fronte dell'ipotesi di nuovo casello autostradale sull'A6 la cui realizzazione apporterebbe un rilevante ed immediato incremento del traffico viabilistico sulla circonvallazione.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
La definizione dell'assetto viario è stato effettuato sulla scorta di un'"analisi del sistema delle mobilità" (12 gennaio 2004) per cui l'ossequio alla richiesta della Regione è motivato prevalentemente dalla modifica dell'assetto delle aree urbanizzate così come scaturiscono dall'accoglimento delle altre osservazioni. In particolare: • l'eliminazione dell'ampliamento dell'area produttiva di Via Mondovì rende logico eliminare quel collegamento con la tangenziale, che comunque era particolarmente difficile anche per via della titolarità demaniale di alcune aree interessate; • lo stralcio dell'area ex-fomb, oltre alla messa in discussione della creazione di un accesso diretto sulla superstrada giustifica l'eliminazione dell'innesto creato quale collegamento diretto area FOMB – tangenziale; esso può essere inteso comunque non indispensabile perché l'area sarebbe comunque servita da due accessi vicini: Via Torino (in previsione) e Via Villafalletto (realizzato). • la possibilità di approfondire in fase successiva l'infrastrutturazione del Cuneo perequato consente di evitare al momento la identificazione prescrittivi di tale innesto; tale circostanza, così come quella di cui al punto precedente comporta un ridisegno complessivo delle previsioni viarie di connessione, mantenendo comunque, seppur con minor cogenza (<i>corridoio di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto</i>) la bretella tra Via Marene e la ferrovia. Si ritiene tuttavia essenziale mantenere l'innesto previsto sulla tangenziale		

relativo alla zona di espansione perequata a nord per ciò che riguarda la direzione nord sud. Tale innesto è infatti utile in quanto complementare alla rotatoria posta sullo svincolo ad ovest che, per la configurazione geometrica della strada risulta di utilizzazione mono direzione (serve infatti solo i flussi di traffico in direzione sud nord). In merito all'opportunità di ottenere preventivamente l'assenso da parte dell'Ente competente si precisa che l'argomento è stato informalmente trattato con funzionari dell'ANAS, non essendo proceduralmente previsto un iter formalizzato per l'esame di tale tipo di pratica se non a livello di avanzata ipotesi attuativa. Sul punto tuttavia sono state date rassicurazioni favorevoli.

Modifica

Nella **tavola 1C** e nelle tavole **2C e 2E**, sia da eliminare la rotatoria e parte del collegamento diretto area FOMB – tangenziale. Inoltre sia da rimuovere lo svincolo nei pressi della caserma con il relativo collegamento viario.

Nella **tavola 1C** e nelle tavole **2A e 2C** sia da eliminare la bretella di collegamento che attraversa la zona industriale e indicare parte della stessa (Via Marene- ferrovia) come *corridoio di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto*.

Osservazione n° 29		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 37 comma 4		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Un'altra problematica collegata con la viabilità di previsione è relativa ai corridoi di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto che non possono essere intesi come indicazione preordinata all'esproprio in quanto non è individuata la viabilità che si intende prevedere; pertanto il quarto comma dell'art. 37 dovrà essere modificato di conseguenza.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
In ragione del particolare regime delle aree si ritiene anche opportuno definire il tipo di interventi ammissibili che, in considerazione della situazione di fatto delle aree interessate, della ampia area e dell'incertezza del tracciato, tende a non comprimere completamente le potenzialità edificatorie come è altresì dovuto nelle usuali, ma differenti e ben più precise, aree di <i>rispetto alla viabilità</i>.		
Modifica		
L'articolo 37 comma 4 delle Norme di Attuazione viene pertanto mutato come segue:		
<i>Il PRG individua i <u>corridoi di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto</u>. Entro tali ambiti gli Enti competenti potranno definire il tracciato e le caratteristiche dell'infrastruttura, senza che ciò comporti La individuazione precisa del tracciato, anche al fine di definire il vincolo preordinato all'esproprio, sarà definita mediante variante al presente P.R.G. I contenuti di rilievo urbanistico del progetto dell'infrastruttura dovranno essere ricomposti nello strumento urbanistico generale in occasione della prima variante urbanistica e comunque entro sei mesi dall'approvazione del progetto anche mediante Determinazione Dirigenziale. In tali aree sui volumi esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia.</i>		

Osservazione n° 30		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° Varie	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 36	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione La grande quantità e la sostanziale differenza tra le varie destinazioni delle "aree per attrezzature ed impianti speciali" portano a richiederne la completa individuazione (ognuna con una propria sigla) ed una differenziazione normativa che ne copra l'intera casistica distinguendo, ad esempio, tra i vari tipi di impianti tecnologici.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE L'attuale articolato individua con una certa qual chiarezza il contenuto delle "Aree per attrezzature ed impianti speciali" (art. 36) che vengono genericamente individuate con il retino senza una specifica sigla. Invero nelle descrizioni degli usi S8 S9 etc sono comprese le destinazioni già insediate sui compendi cartograficamente individuati quale "Aree per attrezzature ed impianti speciali" ovvero telecom, enel, etc e si ritiene che tale gamma di destinazioni sia permutabile senza effetti preoccupanti dal punto di vista urbanistico. Altrettanto non si può dire per le casistiche di: Discariche, aree estrattive , depuratori , impianti di compostaggio, cimiteri , militari che, invero, vengono opportunamente definiti. L'articolo in questione ha tuttavia voluto identificare con maggior precisione elementi urbanistici che destano altresì maggior preoccupazione in caso di utilizzo maggiormente esteso, come la definizione generica potrebbe lasciare effettuare. Si è pertanto inteso, con il comma 7, definire maggiormente - ove ritenuto - tali specifiche destinazioni che consistono in: discarica, aree estrattive, depuratori, impianti di compostaggio. E' altresì da osservare che nella norma, in maniera non coerente con la cartografia, non compare l' <i>impianto di compostaggio</i> che viene pertanto integrato come in modifica.		

Modifica

Si rimanda, per le modifiche agli elaborati, ai contenuti della osservazione n. 23.

Inoltre l'articolo **l'Art. 36 – Aree e attrezzature per impianti speciali**, al comma 7
sia inserita dopo l'ultimo paragrafo la seguente voce:

Discariche e impianto di compostaggio

Sono ammesse le attività e le attrezzature funzionali allo smaltimento dei rifiuti per ogni tipo di discarica e per l'impianto di compostaggio in relazione alle singole autorizzazioni regionali.

Osservazione n° 31		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° Varie	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 36 comma 5		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
In merito all'Ambito dell'Aeroporto di Levaldigi, individuato sul confine con il Comune di Savigliano, si reputa necessario che vengano chiaramente indicati, sia cartograficamente che normativamente, i vincoli di inedificabilità e di edificabilità condizionata, stabiliti dalla vigente normativa di settore, connessi e derivanti dalla presenza della pista di atterraggio-decollo parzialmente ricadente in Comune di Fossano.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
L'impostazione del piano, mutuata dal previgente piano, per ciò che riguarda la presenza della struttura aeroportuale è in effetti limitata alla individuazione cartografica dell'area fisicamente occupata e da una scarsa descrizione nell'articolo 36 comma 5 delle Norme di Attuazione. E' quindi da rilevare che il D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96 "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'articolo 2 della L. 9 novembre 2004, n. 265" ha mutato il previgente articolo 715 del codice di navigazione trasformando una definizione geometrica sufficientemente precisa delle limitrofe aree vincolate nel seguente: <i>Art. 715 (Valutazione di rischio delle attività aeronautiche). - Al fine di ridurre il rischio derivante dalle attività aeronautiche le comunità presenti sul territorio limitrofo agli aeroporti, l'ENAC individua gli aeroporti per i quali effettuare la valutazione dell'impatto di rischio.</i> <i>Nell'esercizio delle proprie funzioni di pianificazione e gestione del territorio, i comuni interessati tengono conto della valutazione di cui al primo comma.</i> A tale articolo si affianca il seguente: <i>Art. 707 (Determinazione delle zone soggette a limitazioni). - Al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, l'ENAC individua le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e stabilisce le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Gli enti locali, nell'esercizio delle proprie competenze in</i>		

ordine alla programmazione ed al governo del territorio, adeguano i propri strumenti di pianificazione alle prescrizioni dell'ENAC.

Il personale incaricato dall'ENAC di eseguire i rilievi e di collocare i segnali può accedere nella proprietà privata, richiedendo, nel caso di opposizione dei privati, l'assistenza della forza pubblica.

Le zone di cui al primo comma e le relative limitazioni sono indicate dall'ENAC su apposite mappe pubblicate mediante deposito nell'ufficio del comune interessato.

Dell'avvenuto deposito è data notizia, entro dieci giorni, mediante avviso inserito nel Bollettino ufficiale della regione interessata. Il comune interessato provvede inoltre a darne pubblicità ai singoli soggetti interessati, nei modi ritenuti idonei.

Nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere o attività compatibili con gli appositi piani di rischio, che i comuni territorialmente competenti adottano sentito l'ENAC.

Per gli aeroporti militari le funzioni di cui al primo, secondo, terzo e quarto comma sono esercitate dal Ministero della difesa.

Tale norma determina pertanto la identificazione da parte dell'ENAC delle zone di vincolo e delle relative limitazioni. Ad essa fa seguito la trasmissione delle mappe al Comune, la pubblicazione e la conseguente attuazione dei vincoli all'interno della pianificazione urbanistica.

Non risulta tuttavia che tale procedimento, per ciò che concerne l'aeroporto insistente sul suolo fossanese, sia stato avviato. Nelle more di tale definizione pare opportuno individuare cartograficamente e normativamente almeno il richiamo all'articolo 715 bis del codice di navigazione che prevede che *"Nelle direzioni di atterraggio...non possono essere costituiti ostacoli di qualunque altezza a distanza inferiore ai trecento metri dal perimetro dell'aeroporto". "Nelle stesse direzioni, alla distanza di trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli la cui altezza superi di sei metri il livello medio dell'aeroporto"*

Modifica

L'articolo 36 comma 5 delle Norme di Attuazione sia così integrato.

1. *In prossimità e sui lotti interessati dalle strutture aeroportuali esistenti, il rilascio dei permessi di costruire dovrà essere subordinato alla verifica del rispetto delle disposizioni vigenti in materia di traffico aereo.*

Per quanto riguarda i limiti alle costruzioni ed alle piantagioni (alberature) nelle aree soggette a vincolo aeroportuale, si fa riferimento alla vigente normativa OACI, recepita dallo Stato italiano con DPR 04.07.1985 n. 461, alle carte degli ostacoli ed alle prescrizioni normative di competenza del Ministero dei Trasporti (Direzione Generale Aviazione Civile e Azienda Assistenza al volo), nonché alle norme del codice della navigazione aerea,

art. 715-bis L. 58/63.

Il riferimento ai limiti di cui sopra è esteso alle eventuali attrezzature tecnologiche aeroportuali (es. aiuti visivi e radioelettrici) da ubicare sul territorio comunale al di fuori dell'ambito aeroportuale.

Vengono conseguentemente individuate cartograficamente nelle **tavole del territorio libero** in scala 1:10.000 le aree soggette a vincolo ai sensi del citato articolo 715 bis, rispettivamente:

Fascia di rispetto ristretta (individuata in 300 mt. dal perimetro dell'aeroporto)

Fascia di rispetto allargata (individuata in 5.000 mt. dal perimetro dell'aeroporto).

Osservazione n° 32		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Il capitolo 4.4 della Relazione di Piano tratta la valutazione delle linee di soglia; di fatto tali linee non vengono individuate limitando le analisi alle dotazioni infrastrutturali, agli spazi per attrezzature ed alle reti tecnologiche senza fornire alcun dato quantitativo. Si ritiene necessario ed assolutamente opportuno richiedere l'esplicitazione dei dati principali relativi alle potenzialità delle reti infrastrutturali esistenti unitamente ad una chiara valutazione sugli eventuali fabbisogni generati dalle nuove previsioni di Piano.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
Modifica		
E' preliminarmente da sottolineare che il Piano regolatore impiega sistematicamente gli strumenti di progettazione esecutiva per tutte le manovre di nuovo insediamento, demandando a quella circostanza l'inserimento in modo più esplicito della puntuale verifica dello stato delle reti (e quindi delle soglie) e le conseguenti misure da predisporre in sede convenzionale. La redazione pertanto di un'"analisi delle soglie di urbanizzazione", secondo i consueti canoni, diventa un tema diventa pertanto eccessiva perciò che attiene la necessità di conti minuziosi (e costosi). Si propone comunque di seguito un'integrazione al capitolo 4.4 della Relazione al Nuovo PRGC relativo alla "valutazione delle linee di soglia per l'urbanizzazione di nuove aree". 1. Servizio Idrico Integrato 1.1 Sistema fognario ed impianto di depurazione 1.1.1. Verifica complessiva sul concentrico. Con l'attivazione del nuovo impianto di depurazione e delle relative opere di collettamento il sistema fognario del concentrico farà capo a due soli impianti di depurazione: il nuovo impianto in destra Stura e l'impianto di depurazione per le		

zone industriali sorgenti in località Cussanio.

Il primo impianto è dimensionato sulla base dei seguenti parametri:

portata nera media di calcolo 240 mc/h

portata di punta 403 mc/h

portata di pioggia 1008 mc/h

BOD 1200 kg/d

SS 1344 kg/d

NTK 240 kg/d

Peot 29 kg/d

corrispondenti a 20.000 abitanti equivalenti.

L'impianto è composto dai seguenti comparti di trattamento: grigliatura-dissabbiatura-disolcatura; ossidazione-deumidificazione; sedimentazione finale; stabilizzazione aerobica; ispessimento dinamico; disidratazione meccanica; defosfatazione.

L'impianto è progettato per essere ampliato con i seguenti comparti futuri: sedimentazione primaria con stazione di stoccaggio dosaggio flocculante; filtrazione; postdisinfezione; postisspessimento.

Dalla relazione di calcolo al progetto esecutivo risulta che con l'attivazione di questi comparti la capacità di depurazione risulterà funzionale ai seguenti parametri:

portata nera media 360 mc/h

portata di punta 605 mc/h

portata di pioggia 1512 mc/h

BOD 1800 kg/d

SS 2016 kg/d

NTK 324 kg/d

Peot 36 kg/d

corrispondenti a 30.000 abitanti equivalenti.

Le opere di collettamento, pompaggio, convogliamento sulla linea liquami e sulla linea fanghi sono dimensionate per il funzionamento nella configurazione finale.



La popolazione alla data odierna effettivamente gravante sull'impianto di depurazione è stimata in 17.166 abitanti cui occorre aggiungere il fabbisogno indotto dalle varie attività economiche esercitate nel bacino del sistema fognario. Nella relazione di calcolo al progetto esecutivo di impianto di depurazione (febbraio 2004) questo fabbisogno è stato stimato in 1.160 abitanti equivalenti portando ad un totale di 18.326 abitanti equivalente il carico attualmente collettato alla depurazione.

Da rilevare che allo stato attuale nel bacino sostanzialmente non sono presenti attività artigianali o industriali che necessitino scarico di acque di processo. La legge regionale ed il regolamento comunale consentono al Comune ed al gestore di subordinare l'accettazione di liquami di

questo tipo al preventivo trattamento biologico o chimico-fisico e comunque alla loro compatibilità sia in termini qualitativi che quantitativi con la capacità di trattamento degli impianti. Non si prevede che in futuro queste circostanze possano subire modifiche rilevanti.

Svolta questa premessa si identificano due soglie di criticità per il sistema fognario della porzione di concentrico che fa capo a questo impianto (sostanzialmente tutte le zone residenziali e gli spazi pubblici più una parte della zona con destinazione produttiva o commerciale): la soglia di 20.000 abitanti equivalenti e la soglia di 30.000 abitanti equivalenti. Ipotizzando che si mantenga costante il rapporto di 1:1,067 tra residenti ed abitanti equivalenti, le due soglie si traducono rispettivamente di circa 18.750 e 28.150 abitanti insediati nell'area e in altri termini +5,7% e + 64%.

Alla prima soglia corrisponde la necessità di potenziamento dell'impianto già messo in conto fin dal progetto in corso di attuazione con un investimento stimato in € 2.800.00,00 (studi di fattibilità Hydrodata-Hym Studio).

Alla seconda soglia corrisponde la necessità di un potenziamento più rilevante per il quale non si dispone di quantificazione.

Dalla relazione al progetto si desumono i dimensionamenti dei due collettori di fognatura nera e dei manufatti scolmatori della fognatura mista.

Le norme richiedono che gli afflussi al depuratore da prendere in considerazione siano pari a cinque volte la portata nera media. Dalla relazione si desumono i seguenti valori:

collettore "Cartiera" portata da convogliare per 30.000 ab. eq.: 315 l/sec.

Collettore "Belmonte" portata da convogliare per 30.000 ab. eq. 105 l/sec.

Nel collettore cartiera la portata corrisponde ad un riempimento del 62% della tubazione da 800 mm. mentre nel collettore Belmonte il riempimento è del 50% per la tubazione da 400 mm. Questi manufatti la cui durata deve essere garantita per un tempo sicuramente più lungo di quanto sia previsto per gli impianti sono pertanto ancora funzionali al fabbisogno per insediamenti nettamente superiori a 30.000 abitanti.

La capacità insediativa prevista dallo strumento urbanistico nella zona costituente il bacino dell'impianto è di 28.200 abitanti (ancorchè basati su dimensionamenti ormai datati e determinanti un sovradimensionamento reale di tale dato) cui possono essere associati ai fini del confronto con la capacità depurativa 30.089 abitanti equivalenti.

Conseguentemente si determina la necessità di prevedere fin da subito il primo potenziamento e preventivare il potenziamento atto al raggiungimento della seconda soglia.

Il secondo impianto di depurazione esistente è stato dimensionato per 500 abitanti equivalenti con possibilità di espansione modulare fino a 3.000 prevista fin dall'appalto-concorso esperito nel 1994. Si tratta di impianto molto semplificato composto dai seguenti comparti: grigliatura meccanica e sollevamento, vasca per sedimentazione primaria e accumulo fanghi, ossidazione biologica su filtro

percolatore, sedimentazione finale. La configurazione finale per 3.000 utenti prevede, salvaguardando le parti esistenti, la realizzazione di ulteriori comparti: una sedimentazione intermedia, una ossidazione biologica su biorotori, la filtrazione dell'affluente depuratore.

Nonostante l'intero bacino facente capo a questo impianto sia in massima parte destinato ad attività produttive o commerciali valgono le medesime considerazioni già svolte circa l'assenza di acque di processo.

Gli abitanti equivalenti effettivamente insediati sono oggi stimabili in 250. Da rilevare che la zona compresa tra la variante SS 231 e la circonvallazione



non ancora servita dalla fognatura avrebbe dovuto far capo a questo impianto mentre oggi uno studio di fattibilità prevede il collegamento all'impianto principale. Consegua che difficilmente la soglia di 500 abitanti sarà raggiunta nell'arco temporale previsto dal PRGC anche in considerazione del fatto che il principale insediamento della zona, lo Stabilimento Michelin, provvede in proprio al trattamento di tutte le acque, anche quelle assimilabili agli insediamenti civili, prima dello scarico nel reticolo idrografico preesistente.

1.1.2. Verifica per la zona dell'espansione urbana perequata nel capoluogo.

Come precisato al punto 4.4. alla Relazione, l'urbanizzazione di questa zona sarà tale da non interferire per quanto concerne i sistemi fognari, con le reti preesistenti. Dovrà infatti essere prevista una rete per le acque nere che dovrà essere convogliata nel collettore Belmonte di cui si è detto relativamente all'impianto destinato ad entrare in funzione prossimamente. La tematica relativa alla soglia di criticità viene quindi ricondotta alle considerazioni già svolte.

Uguualmente per le acque meteoriche dovrà essere prevista una rete separata che dovrà trovare sbocco nel rio Belmonte, facilmente identificabile in cartografia, che già riceve lo scolmatore di piena dell'omonimo collettore di fognatura mista a servizio del settore nord-est dell'abitato esistente. Dovrà essere evitato qualsiasi convogliamento nel Naviglio di Bra che, ricevendo già altri scolmatori di piena di collettori misti, non è in grado di ricevere ulteriori apporti.

1.1.3. Verifica per la zona del cuneo agricolo nord-occidentale.

Anche in questo caso si tratta di zona che dovrà essere interamente urbanizzata ex novo. Le acque bianche dovranno essere convogliate verso il reticolo idrografico costituito dal sistema di fossi e canali (un tempo collettori di risorgive) che scorrono in direzione nord. La portata di acque nere, in considerazione della limitata capacità insediativa della zona, è quasi trascurabile; dovrà comunque essere convogliata nel collettore di Via Marene attraverso l'impianto di sollevamento già esistente nei pressi dell'innesto della strada della Bossola con la Via Marene o con nuovo impianto

di sollevamento.

1.1.4. Verifica altre zone.

Tutte le altre zone del concentrico dove è prevista espansione (polo ricreativo di Stura, espansione della città industriale) sono collegabili al sistema fognario che fa capo all'impianto di depurazione principale senza necessità di impianti di sollevamento o altre opere al di fuori delle reti interne. Costituisce parziale eccezione l'espansione prevista nel settore compreso tra la variante S 231 e la vecchia circonvallazione dove, anche per le zone già insediate, non esiste il sistema fognario. E' prevista la realizzazione dei collettori principali di acque nere e sollevamento per convogliamento nel collettore fognario misto di Via Domenico Oreglia. Trattandosi di convogliare acque nere in un collettore misto, l'incremento di portata è trascurabile e non costituisce problema. E' previsto un investimento di circa € 1.000.000,00 contemplato nel piano investimenti ATO n. 4 da attuare da parte del gestore del Servizio Idrico Integrato finanziato con incrementi tariffari.

2. Servizio Acquedotto.

Al fine di definire la criticità dell'infrastruttura acquedotto in relazione alle previsioni di espansione urbana del PRGC si parte dalle considerazioni svolte in un documento tecnico-programmatico denominato "Masterplan" redatto nel dicembre 1999 dal Servizio Ingegneria della Crea s.p.a., all'epoca socio privato-imprenditoriale del Comune nella Alpi Acque s.p.a., gestore del Servizio Idrico Integrato dal 1999. Si tratta di un documento da utilizzare criticamente in quanto non solo è stato redatto prima del nuovo PRGC, ma anche perché prevede, alla base delle sue quantificazioni del fabbisogno idrico, valori di incremento della popolazione diversi dalle previsioni di piano. Lo studio analizza infatti la funzione dell'incremento demografico degli ultimi anni estrapolandola poi al 2023 mediante la cosiddetta formula dell'interesse composto. Con questo metodo la stima della popolazione prevista risulta sensibilmente inferiore a quella prevista dal PRGC, non tanto però da non poter essere assunta, con gli adeguamenti del caso, come base indicativa nella individuazione delle criticità.

In estrema sintesi, prescindendo ovviamente dalle semplici estensioni della rete idrica nelle zone di nuova espansione, le situazioni di criticità, con le conseguenti necessità di potenziamenti infrastrutturali di carattere generale, sono le seguenti:

- a) necessità di perforare nuovi pozzi. Dallo studio emerge una criticità già fin dallo stato presente da addebitare sia alla obsolescenza di una parte dei pozzi disponibili sia all'attuale schema di funzionamento del servizio che, non potendo contare su volumi di compenso, è costretto a dimensionare la capacità di emungimento dei pozzi sulla base del fabbisogno di punta. A queste considerazioni si aggiungono quelle relative all'area di tutela dei pozzi di cui in questa sede si intende porre i prodromi per l'eliminazione in quanto sorgenti nell'abitato nei pressi della zona Foro Boario interessata, da un "ambito speciale di qualificazione urbana". Lo studio quantifica in circa € 671.000,00

l'investimento occorrente, per esproprio area, indennizzo aree di tutela, trivellazione di almeno due nuovi pozzi. Alla luce del periodo trascorso e delle considerazioni in precedenza svolte si aggiorna ad € 1.000.000,00 l'investimento necessario;

b) nuovo serbatoio di accumulo interrato e nuova stazione di pompaggio.

Anche in questo caso si tratta di una criticità già presente allo stato attuale in quanto l'attuale serbatoio di appena m. 130 è in grado di consentire appena il carico piezometrico senza garantire alcun compenso e senza riserva antincendio. Lo studio prevede la realizzazione di un serbatoio interrato da 3.600 mc. tale da garantire quattro ore di autonomia alla portata prevista nel 2023. L'incremento conseguente alla maggiore capacità insediativa prevista dal piano consiglia di portare le dimensioni a 5.000 mc. La nuova stazione di sollevamento con portata modulabile a mezzo di inverter dovrà immettere direttamente in rete riservando al serbatoio esistente la funzione di semplice torrino piezometrico. L'intervento previsto ammonta ad € 1.500.000,00;

c) completamento dell'anello nelle rete di distribuzione e collegamento dell'anello alla nuova stazione di pompaggio.

La rete dell'acquedotto è costituita per il 64% da maglie chiuse e per il 36% da ramificazione aperte.

All'interno delle maglie chiuse è identificabile un percorso ad anelli con diametro maggiore che circonda il concentrico. Il sistema di pompaggio prefigurato al punto precedente prevede l'immissione in rete in corrispondenza di questo anello. E' necessario che contestualmente siano previsti i rami di collegamento all'anello e le sostituzioni di quei segmenti in cui il diametro delle tubazioni costituenti l'anello di distribuzione risulta insufficiente. La relazione al "Masterplan" attribuisce particolare importanza alla continuità del semianello passante sotto Via Coronata, Via Marconi, Via Craveri, Via Garibaldi, C.so Trento, Via S. Michele fino a V.le R. Elena, sostenendo invece che, in base ai risultati ottenuto con il modello matematico, i lievi miglioramenti conseguibili non giustificerebbero l'ingente investimento richiesto per il completamento dell'anello nella zona nord. In realtà la previsione di una zona di espansione urbana perequata, a nord di Via Card. Beltrami (già Via Po), cambia sensibilmente il quadro di riferimento, tanto da poter affermare che l'insediamento nella zona, perlomeno a regime, fa superare la soglia che rende indispensabile la chiusura dell'anello con tubazione in ghisa diametro 200 sul tracciato Via Card. Beltrami (ex Via Po), Via Mons. Soracco, Via Orfanotrofio, Via Marene, Via Fraschea, Via Torino. Da valutare se il tratto Via Mons. Soracco non possa essere sostituito con un tratto su Via Marene. Il tratto in considerazione del Masterplan prevede la sostituzione di circa m. 850 di condotta preesistente con tubazioni in ghisa DN da 400 a 150 con una spesa stimata in € 250.000,00.

Il tratto più specificamente finalizzato alla funzionalità della "zona di espansione perequata del capoluogo" prevede la posa di tubazioni in ghisa DN 200 per una lunghezza di circa m. 1800 al netto dei tratti già esistenti (parte Viale Beltrami e parte Via Mons. Soracco, ...) pari ad un investimento di circa € 400.000,00.

Comune di Fossano
Istruttoria delle osservazioni regionali al Piano Regolatore Generale adottato

--

Osservazione n° 33		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 76		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Si ritiene che in occasione del nuovo PRGC sia necessario ed opportuno procedere anche all'individuazione cartografica delle varie situazioni esistenti con destinazione d'uso impropria (ad esempio edifici produttivi o residenze civili in area agricola) con censimento delle aree coinvolte al fine di consentire la formazione di disposti normativi più puntuali di quanto riscontrabile al punto e) del secondo comma dell'art. 76 delle N.T.A.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Dichiarato _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE Si ritiene di identificare, per la loro rilevanza sotto il profilo urbanistico, gli edifici incongrui caratterizzati da destinazione produttiva incongrua al fine di meglio individuare gli oggetti trattati dall'articolo 76 comma 2 lett. e). Si ritiene altresì che la individuazione cartografica delle residenze civili in area agricola aventi uso improprio, possa generare un appesantimento del procedimento amministrativo laddove l'individuazione oggettiva, normativamente codificata di tale evento nell'ambito dell'articolo 76 (si veda in merito anche l'osservazione 83 ed 84), può essere sufficiente per consentire il controllo dell'uso territorio. Il mero richiamo normativo evita la necessità di successive varianti al Piano Regolatore, ancorchè parziali, volte all'aggiornamento e/o revisione dello status meramente giuridico di tali casi almeno per ciò che concerne i fabbricati residenziali. Ciò inficerebbe la semplificazione dei procedimenti amministrativi da più parti richiesta. E' infine da precisare che tale dispositivo conferma sostanzialmente la normativa previgente, lungamente collaudata, che non ha evidenziato problematiche nella sua applicazione.		
Modifica Vengono conseguentemente modificate le cartografie relative alle tavole del territorio libero scala 1:10.000, contraddistinguendo gli edifici produttivi incongrui, così come rilevati sul territorio dai sopralluoghi diretti. La lettera e) del comma 2 dell'Art. 76 sia sostituita dal seguente:		

"Le attività produttive, terziarie e commerciali **legittimamente** esistenti al 3 settembre 1996 **ed individuate cartograficamente quali edifici produttivi incongrui in area agricola**, purché non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, sono confermate. Per le attività omissis

Osservazione n° 34		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° Varie	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Territorio comunale	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Le aree di rispetto all'abitato appaiono a volte molto estese rispetto alla funzione che dovrebbero svolgere; si richiede pertanto di verificarne l'estensione, la dislocazione e l'effettiva necessità, specie presso alcune frazioni (ad esempio tra Loreto e l'esistente casello autostradale e a nord-est di Cussanio).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE L'osservazione consente di effettuare una generale revisione dell' <i>aree di rispetto all'abitato</i> su tutto il territorio comunale evidenziando in quali casi si ritiene di ridurre le stesse e in quali altri invece occorre mantenerle. Per ciò che concerne le frazioni si rileva che le citate aree rappresentano una possibile ipotesi di sviluppo dell'abitato frazionale, andando, nella maggior parte dei casi, a riempire dei tasselli urbani limitrofi a zone già edificate, e per la restante parte ad individuare limitate superfici di espansione correlate alle nuovi inserimenti del Piano. Tali aree paiono pertanto dimensionate in maniera correlata e risulterebbero quindi permanere nella loro attuale dimensione. Fa eccezione a tale casistica l'area di rispetto della località Loreto , dove il nuovo Piano prevede un eccessivo dimensionamento in relazione alle reali possibilità di sviluppo frazionale; si rende dunque necessaria la riduzione della stessa, con una dimensione proporzionata alla probabile futura espansione, attraverso l'eliminazione della porzione compresa tra la circonvallazione frazionale, il raccordo autostradale e la strada Vicinale San Giacomo. Nel concentrico si individuano inoltre le seguenti aree di rispetto all'abitato: * area zona Santuario di Cussanio : il piano prevede una triplice possibilità di espansione per tale zona, l'area a nord dell'abitato, quella a sud dell'abitato - compresa tra aree urbanizzate e quella ad est - lungo la ferrovia. Per la prima, essendo tale area sproporzionatamente grande in relazione al possibile sviluppo abitativo della zona ed effettivamente poco realistica di un incremento in tale senso, si ritiene opportuno ridurre la dimensione. Per la seconda, richiamata la sua posizione racchiusa tra la ferrovia e le aree produttive già urbanizzate che rende appetibile il sito ad un ampliamento futuro in siffatta direzione, si reputa di mantenere la stessa con la medesima dimensione anche in relazione alla terza possibilità di espansione prevista dal		

Piano; quest'ultima potrebbe risultare scenario di sviluppo legato a varie ipotesi di localizzazione di polo di interscambio – *piattaforma logistica* – che con tutta probabilità andrebbe ivi a identificarsi, quale importante nodo viario e commerciale sinergico di comodo raggiungimento, escludendo quindi l'ipotesi di riduzione di tali aree di rispetto.

- * area **zona Belmonte**: anche in questo caso il PRG si attende una duplice linea di ampliamento. La prima, quale tassello di chiusura tra l'*ambito di espansione perequata a nord Santa Lucia*, la località Santa Lucia e la zona Belmonte, la seconda ad est di viale Regina Elena. In entrambe le situazioni ci si trova di fronte ad ipotesi connotate da forti idee di sviluppo, annesse, per la prima, al presupposto di esaurimento nel breve termine delle potenzialità edificatorie del comparto sottostante, per la seconda all'idea di collegamento con il nuovo casello autostradale in località Tagliata che porterebbe alla volontà di urbanizzazione di un sito di comodo raggiungimento che si configurerebbe quale polo attrattivo per la zona. Per di più l'area di Belmonte negli ultimi anni è risultata piuttosto appetibile da un punto di vista residenziale, in riferimento alla sua posizione collinare e panoramica e per tali motivazioni si ritiene di mantenere invariata la superficie del *rispetto all'abitato*.
- * area racchiusa fra **via Salmour, il raccordo autostradale e la ferrovia**: la sua posizione incuneata fra aree urbanizzate ed urbanizzande oltre al suo assetto di grande visibilità dalle stesse e la presenza di tale vincolo, ancorchè parzialmente già nel PRGC vigente ne porta a suggerire la decurtazione all'assetto originario per la porzione limitrofa allo Stura, riprendendo la conformazione del Piano previgente.
- * area delimitata dalla **tangenziale sud, caserma e aree produttive Via Villafalletto**: anche in questo caso la notevole superficie delle aree di rispetto è commisurata da una logica di espansione ben precisa, radicata al fatto che, per ciò che concerne le aree produttive-commerciarie di Via Villafalletto, siamo ad oggi in presenza di Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati e presentati che rendono la zona satura da tale punto di vista, mentre pre ciò che concerne le aree residenziali di Via Centallo si è giunti ad una staurazione delle stesse. Le previsioni del Piano tendono a circoscrivere le aree urbanizzate, fino a raggiungere la tangenziale conferendo possibilità di espansione sul lungo periodo. Per tali argomentazioni anche queste aree si ritengono giustificate in estensione.

Inoltre l'**eliminazione del cuneo perequato posto a sud**, tra Via Cuneo e Via Mondovì in questa fase controdeduttiva (in relazione alla riduzione della capacità edificatoria), porta a considerare che, essendo l'area precedentemente individuata dal Piano come di potenziale espansione, il compendio dovrà almeno essere considerato come *area di rispetto all'abitato*.

Modifica

Nelle **tavole del territorio libero al 10.000**, in quelle della **zonizzazione al 2.000** e nella tavola 3A di Loreto siano adeguate le *aree di rispetto all'abitato* a quanto esplicito nel parere tecnico della presente osservazione.

Osservazione n° 35		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 103 comma 7 lett. c)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Si richiede di specificare meglio il significato e la corrispondenza normativa dei "Detrattori ambientali" individuati nell'Ambito dell'Altopiano del Famolasco e degli "Insediamenti abbandonati" individuati in area agricola con cerchietto; si rileva inoltre che in molti casi tali individuazioni risultano prive di indicazione topografica di edifici esistenti.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Per quanto concerne i "detrattori ambientali", la prescrizione normativa è già presente nell'articolo alla lettera c) del comma 7 dell'articolo 103, ancorchè senza indicazione di specifica dicitura. Sia pertanto da integrarsi il testo dell'articolo in questione. Relativamente alla specificazione circa gli "edifici abbandonati" relativa all'Art. 76 "Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale" si rimanda ai contenuti della osservazione n. 83.		
Modifica		
L'articolo 103 comma 7 lett. c delle Norme di Attuazione viene pertanto così modificato <i>a. la volumetria di fabbricati produttivi, agricoli e non, realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali detrattori ambientali, è recuperabile a fini residenziali:</i> <i>• in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 63;</i> <i>• nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo o nell'ambito di riqualificazione urbana dei tessuti specialistici ad ovest del nodo ferroviario, nella misura pari al 20%.</i> <i>Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale;</i>		

Osservazione n° 36		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° Varie e legenda	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Le Tavole devono essere riviste in quanto risultano alcune rappresentazioni e/o campiture non coerenti fra di loro o con la legenda (ad esempio vedi indicazione di corridoio di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto –tav.1D con corridoio ecologico dei corsi d’acqua minori tav. 4 tra sbocco sud circonvallazione e confine comunale, oppure, rappresentazione degli edifici e complessi di interesse storico, architettonico, paesaggistico esterni al centro storico che pare diversa da quanto riportato in legenda nonché detrattori ambientali reperibili in cartografia ma non nella normativa, perimetro dell’ambito dell’altopiano del Famolasco che si estende su buona parte dell’ambito di espansione residenziale a perequazione urbanistica posto a nord del concentrico nella rappresentazione della tav. 1C ma non nella tav. 2B). Pertanto si ritiene necessaria un’attenta verifica fra le situazioni in atto e quanto rappresentato, della relativa legenda e della corrispondente normativa.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Occorre innanzi tutto precisare che la differenziazione di riproduzione tra le tavole di diversa scala è stata intenzionalmente voluta al fine di consentire una migliore leggibilità delle stesse, in quanto il riportare indifferentemente a tutti i livelli di rappresentazione lo stesso tipo di graficismo, non consente una lettura distinta tra le varie scale; tuttavia in taluni casi si sono rilevate alcune carenze e talune incoerenze e precisamente: - Tav. 4: parte del retino che rappresenta il “corridoio di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto” è stato erroneamente rappresentato come “corridoio ecologico dei corsi d’acqua minori”, inoltre la parte di collegamento viario in zona Tagliata è stata omessa dal retino; - Nelle tavole si denota una leggera differenziazione tra il retino della legenda (con striature più sottili) e quello visibile in cartografia sia per gli “edifici da sottoporre a risanamento conservativo”, che per gli “edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia” (errore rilevabile solo in fase di stampa); - Per ciò che concerne i “detrattori ambientali” si rimanda a quanto riportato nell’osservazione n. 35; - Tav. 2B: assenza di perimetrazione relativa all’“Altipiano del Famolasco” per la quale si rimanda all’osservazione n. 96.		

Inoltre nell'ottica di revisione della coerenza tra le rappresentazioni della cartografia e le Norme di Attuazione, ai fini di una maggior charezza di lettura, si ritiene utile uniformare la dicitura delle rispettive voci della legenda con l'articolato normativo.

Modifica

Nella **legenda delle tavole** della zonizzazione siano modificate le voci di seguito riportate:

*Edifici e complessi di interesse storico, architettonico, paesaggistico
esterni al centro storico* **(Beni Culturali)**
Parchi privati e giardini
Aree a verde attrezzato per impianti sportivi
Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero
Aree per il verde di arredo
Spazi e attrezzature di interesse collettivo
Servizi per l'istruzione
Servizi religiosi
Servizi civili
Attrezzature e impianti **strutture** di interesse generale
Servizi per l'istruzione
Servizi sanitari **e ospedalieri**
Servizi socio-assistenziali
Servizi militari
Cimiteri
Aree per attrezzature ed impianti speciali
Discariche
Aree estrattive
Depuratori
Impianto di compostaggio
Servizi militari
Cimiteri
Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
Aree residenziali di completamento
Ambiti urbanistici **residenziali** in attuazione
Aree a verde privato **e orti urbani**
Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale
Ambiti dei tessuti specializzati per grandi **complessi impianti** industriali
Ambiti urbanistici produttivi in attuazione
Tessuti consolidati aree per **attrezzature attività** ricettive **e**
ricreative
Ambiti progetto dell' **espansione urbana** perequazione **urbanistica**
Aree per la sosta **parcheggi pubblici**
Rispetto alle cappelle **campestri rurali**
Rispetto alla **viabilità** **infrastrutture per la mobilità**

Osservazione n° 37		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° Varie	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 91		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
...inoltre si ritiene opportuno e necessario verificare che la cartografia individui tutti i pozzi e le sorgenti esistenti con le rispettive fasce di rispetto e tutti i depuratori presenti o previsti con le relative fasce di rispetto.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
La ricognizione su tale aspetto non ha evidenziato la presenza di pozzi che non fossero già compresi nelle tavole delle <i>"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"</i>. Tuttavia l'osservazione ha consentito di rilevare l'introduzione di una recente normativa (Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n.15/R) che viene pertanto, a titolo ricognitivo, riportata nello specifico articolo della norma. Si rileva inoltre : • la necessità, nella citata <i>"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"</i>, di traslare la localizzazione di un pozzo (c.d. pozzo Paglia) disposto in modo erroneo nella cartografia adottata; • la opportunità di identificare in cartografia non solo la generica <i>zona di rispetto</i> ma, per la loro rilevanza sotto l'aspetto edificatorio ed ove esistente a seguito dell'approvazione da parte del competente organo, la <i>zona di rispetto ristretta</i> e la <i>zona di rispetto allargata</i>. • l'occasione per introdurre specifiche che consentano con maggior chiarezza una maggior flessibilità della norma in caso di modifiche dello stato di fatto determinato dalla eventuale eliminazione di pozzi o dalla modifica della loro fascia di rispetto. Non si ritiene opportuno altresì richiamare esplicitamente la <i>"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"</i> nell'articolo specifico della Norma di attuazione, ciò in quanto la difficoltà a mantenere aggiornata tale cartografia potrebbe indurre in errore chi, per richiamo normativo esplicito, intendesse esaustivamente limitarsi alla consultazione della cartografia. Occorre infine accennare che le nuove modifiche normative citate hanno		

determinato una riconsiderazione generale della localizzazione dei campi pozzi esistenti che, per la localizzazione di alcuni di essi, determinano una netta limitazione della edificabilità delle aree contermini in particolar modo per ciò che riguarda l'*Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale* – Foro Boario di cui all'articolo 51.

Il riscontro a tale nuova circostanza avviene mediante l'identificazione di un nuovo campo pozzi, sito in un'area posta a sud-ovest dell'incrocio fra la tangenziale e via Centallo, che consenta di eliminare i pozzi siti ormai in luoghi incongrui in considerazione del circostante ambito edificato.

Tale area, concordata con l'attuale ente gestore locale, pare la più idonea in quanto riscontra a requisiti di funzionalità, di compatibilità con il contesto evolutivo urbanistico, di adeguata considerazione del conseguente apparato vincolistico, del posizionamento degli attuali impianti e, salvo le necessarie ulteriori verifiche idrogeologiche, di elevata probabilità di individuazione di risorse idriche adeguate.

Modifica

L'Art. 91 "Aree di salvaguardia delle opere di presa" viene pertanto riscritto come segue.

1. *Le aree di salvaguardia distinte in "zona di tutela assoluta" e "zona di rispetto" di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agiscono, ~~salvo differente specificazione cartografica, in conformità con~~ ossequio a quanto previsto dal Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n.15/R dagli articoli 4, 5 e 6 del D.P.R. 24/05/1988 n. 236 e successive modifiche.*
2. ***L'eliminazione di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, acclarata con certificazione del gestore, comporta la eliminazione automatica dell'area di salvaguardia.***

Contestualmente nella tavola 1 C e 2E viene introdotta un'area *per attrezzature ed impianti speciali* di cui all'articolo 36 della Norme di Attuazione e concernente *Aree di salvaguardia delle opere di presa* di cui all'Art. 91.

Osservazione n° 38		
Categoria osservazione: Viabilità, impianti speciali, aree particolari		
Tavola n° 1C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°	Zona Belmonte	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione La nuova area individuata presso Belmonte, destinata a tessuto di rilievo locale della città consolidata del commercio e dell'industria, risulta libera, isolata e del tutto disgiunta da altre realtà a destinazione propria dello stesso tipo; si ritiene conseguentemente necessario proporre lo stralcio.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE L'area individuata al catasto terreni al foglio 142 mapp. 117, oggetto del presente argomento, è stata introdotta nel P.R.G.C. vigente con la Variante Generale n. 6 approvata con Delibera G.R. n° 8 – 24212 in data 24.03.1998. Essa faceva parte di un compendio di maggiori dimensioni all'epoca della medesima proprietà. Successivamente, nell'ambito delle segnalazioni di interesse prodromiche all'adozione preliminare del P.R.G.C. (istituto non codificato dalle norme), venne presentata in data 25/01/2002 istanza contraddistinta con il n. 181 dalla Ditta ME.TRAG S.r.l. per l'inserimento del mappale n. 38 del foglio 142 (adiacente all'area in questione) volta alla trasformazione di detta area dalla vigente destinazione <i>agricola</i> ad <i>area produttiva</i> in ampliamento dell'esistente. La stesura del progetto preliminare non accolse tale istanza. In seguito all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. del 26 aprile 2004 venne presentata, in data 15/10/2004, l'osservazione contraddistinta con il n. 161 che riproponeva il contenuto della richiesta precedentemente descritta. Tale osservazione non venne accolta. La seconda adozione del nuovo progetto preliminare di P.R.G.C. dell'11 luglio 2005, vide quindi l'introduzione di un criterio innovativo per ciò che concerne la presenza di aree residuali produttive in area incongrua, scaturito dall'analisi della osservazione al progetto preliminare di P.R.G.C. del 26 aprile 2004 - contraddistinta con il n. 10 - dalla quale emerse che: <i>"L'evoluzione della normativa urbanistica con l'introduzione dell'obbligo di pianificazione urbanistica è frequentemente arrivata tardi rispetto a situazioni ormai insediatesi da tempo. E' questo</i>		

anche il caso del Comune di Fossano che, con l'avvio della stagione della pianificazione urbanistica, ha dovuto prendere atto di alcune modifiche del territorio ormai consolidate ancorché sicuramente localizzate in zona territoriale omogenea incongrua. Il caso più tipico è quello dei capannoni industriali o artigianali, realizzati nel dopo guerra fino agli anni sessanta, che tuttora contraddistinguono il territorio in antitesi sia alla attività circostante prevalente, comprensiva della auspicata integrazione paesistico-ambientale delle aree rurali, che ad una corretta fruizione delle risorse estrinseche gravitanti intorno ad una attività produttiva (trasporto, opere di urbanizzazione, innesco delle sinergie con le limitrofe attività consimili) ottimizzate solo in aree adeguatamente attrezzate. Le "aree ecologicamente attrezzate" devono necessariamente rappresentare l'obiettivo finale anche incentivando la rilocalizzazione delle strutture localizzate in area incongrua.

Nell'intendimento quindi di trovare un equilibrio fra il legittimo affidamento ingenerato dalla condotta urbanistica passata con gli obiettivi testè riportati di corretto governo del territorio, si ritiene di consentire, per un periodo stabilito e con riferimento a fattispecie specificatamente definite, le possibilità già prevista in area agricola dal vigente articolo 4.4.18, testualmente riscritto nell'articolo 76 delle norme di attuazione, che consente l'ampliamento percentuale di attività produttive purchè preesistenti a data certa.

La modifica introdotta è limitata alle sole strutture effettivamente oggetto di osservazione, debitamente valutate sotto il profilo della loro localizzazione, in quanto oltre alle valutazioni di tecnica urbanistica individuano una più probabile possibilità di intervento in causa dell'interessamento dimostrato."

Veniva perciò introdotto un criterio che consentiva, in luogo di una estensione episodica della *zonizzazione produttiva*, un ampliamento *una tantum* delle preesistenti attività produttive, terziarie e commerciali localizzate in area agricola normale (segnatamente il 50 % delle superfici utili lorde esistenti al 3 settembre 1996 previsto dall'articolo 76 comma 2 lett. e) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. adottato).

Tale criterio venne quindi applicato a coloro i quali, presentando osservazione, avevano manifestato un interessamento ad un eventuale ampliamento dell'attività, garantendo comunque l'incremento che contemperava il legittimo affidamento alla permanenza della propria attività con l'obiettivo di non confermare formalmente aree incongrue.

Successivamente alla pubblicazione di tale nuovo progetto preliminare, la

suindicata ditta ME.TRAG. s.r.l. presentò nuovamente una duplice osservazione, contraddistinta con il n. 49 in data 28/09/2005, per la reintroduzione del mappale 117 del foglio 142, regredito quindi ad "*Area agricola normale*", quale *area produttiva* e per l'inserimento del mappale n. 38 analogamente in *area produttiva* (vedasi allegato C).

E' quindi ora acclarato che l'area in questione risulta essere lotto residuale inedificato, limitrofo a compendio edificato ma di proprietà differente. Risulta pertanto impossibile, salvo complessi trasferimenti di proprietà, estrinsecare le possibilità edificatorie insite nel citato articolo 76 comma 2 lett. e) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. adottato.

Si tratta pertanto, in ossequio al principio di equità che si è teso a perseguire nella stesura del Piano, lasciare intonsa la possibilità di estrinsecare la potenzialità edificatoria previgente, anche in quanto limitata ed in analogia ad altri episodi consimili che, non avendo presentato osservazione all'epoca, hanno mantenuto la loro destinazione produttiva previgente.

Modifica

Non necessita di modifiche.

Osservazione n° 39a		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Il Settore decentrato OO.PP. Segnala la necessità di esaminare l'opportunità di effettuare un indagine idraulica più dettagliata per la perimetrazione delle aree esondabili nelle località San Lorenzo e cascina Montanini.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. Possibilità di esondazioni nel tratto di valle delle 2 aste fluviali "Rio San Lorenzo" e "Rio Riasso" dove la sezione di deflusso è minore o è presente un sovrappasso a sezione idraulica limitata.		
Modifica Inserimento, all'interno della relazione geologico – tecnica , di un ultimo capitolo (cap. 13) inerente l'indagine idraulica per la perimetrazione delle aree esondabili nelle località "Frazione San Lorenzo" e "Cascina Montagnini".		

Osservazione n° 39b

Categoria osservazione: Problematiche di settore

Tavola n°

Localizzazione proposta:

Articolo NTA n°

Cap. Relazione

Foglio n°

Mappale n°	
------------	--

Estratto osservazione

Il Settore decentrato OO.PP. segnala la necessità di rivedere alcuni aspetti, per ciò che concerne i corsi d'acqua minori affluenti in sinistra del Fiume Stura, ove le aree con pericolosità Ee devono essere estese anche all'interno delle fasce relative alla dinamica del fiume.

Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica

Dichiarato

Desunto

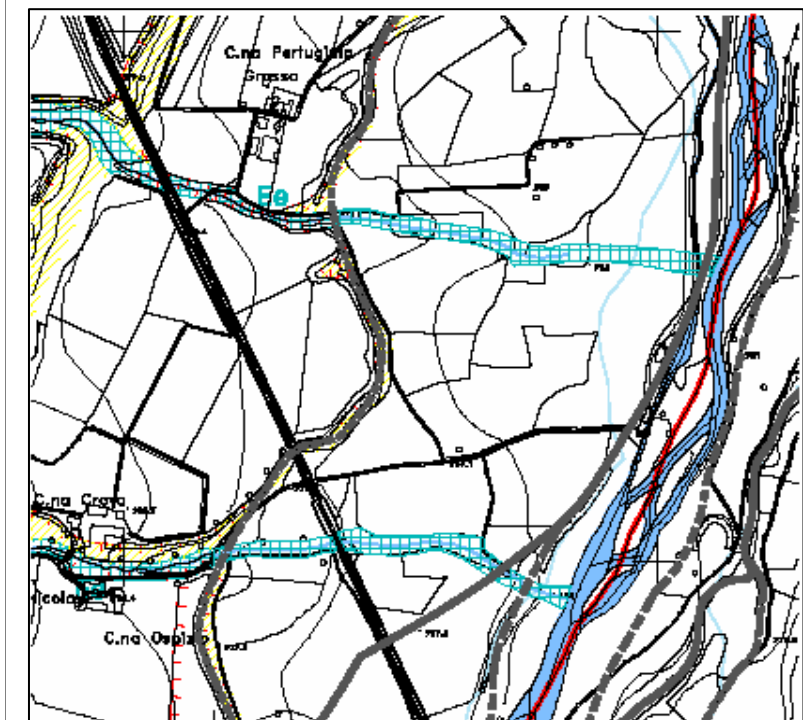
Parere tecnico

☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE.

I corsi d'acqua minori precedentemente già fasciati da aree di esondazioni con pericolosità Ee, in base ha un rilevamento speditivo, hanno un alveo che non raggiunge il torrente Stura ma si interrompe più a monte. Verosimilmente le acque vengono drenate ed immerse nel circuito idrico sotterraneo.

Modifica	
----------	--

Modifica della cartografia di P.R.G.C. inerente la **Tav. AG.2** "Carta geomorfologia, dei dissesti, etc...



Estratto Tav. AG2/a

Osservazione n° 39c		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione In merito ai canali irrigui presenti nel territorio comunale si ricorda che anche ad essi devono essere previste la fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 qualora la proprietà del sedime da essi occupati risulti dallo Stato e dalla Regione e le portate non siano registrate in modo tale da poter defluire, all'interno delle sezioni disponibili, con adeguato franco di sicurezza.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. La proprietà del sedime dei canali presenti sul territorio è privata e quindi i canali stessi non sono vincolati dal R.D. 523/1904		
Modifica Nessuna.		

Osservazione n° 39d		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Per i canali del demanio regionale Naviglio di Bra, Stura e Mellea, dovranno essere previste le fasce di rispetto di cui al R.D. 368/1904,		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE. La richiesta è corretta ma l'individuazione delle fasce di rispetto secondo il R.D. 368/1904 per i canali di Bra, Stura e Mellea è stata presa già in considerazione in uno studio idrologico "Tav. AG8 a/b/c" a corredo del piano ed inviato con tutta la cartografia geologia di piano alle direzioni competenti (O.O.P.P. e Difesa Suolo). Nello specifico con lo studio si chiedeva di ridurre le fasce di rispetto dei canali da 10 m a 4 m da ciglio alveo, in ottemperanza della normativa vigente (R.D. 368/1904).		
Modifica Nessuna.		

Osservazione n° 39e		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Per le aree classificate a pericolosità molto elevata (Ee) dovranno essere applicate le limitazioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. Le aree in classe Ee sono normate dalle NTA del P.A.I. all'art. 9		
Modifica Le modifiche riguardano il capitolo 7.5.2 "Forme della rete idrografica fluviale e torrentizia" e nel dettaglio le pagine 42, 43, 44 della relazione geologico – tecnica a corredo del P.R.G.C.		

Osservazione n° 40a		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Il Settore Pianificazione Difesa del Suolo, osserva che la Carta geomorfologica riporta il limite delle Fasce Fluviali previste sullo Stura dal PSFF del 1998 e oggi facenti parte del PAI. Le fasce sono tracciate in conformità con quelle di Piano, eccetto piccole discrepanze, come ad esempio per il limite di Fc in destra Stura, loc. C.na Castello della Nebbia.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE.		
Le fasce del PSFF non risultano corrette in loc. C.na Castello della Nebbia.		
Modifica		
Modifica della cartografia di P.R.G.C. inerente la Tav. AG.2 "Carta geomorfologia, dei dissesti, etc...		
		
Estratto Tav. AG2/a		

Osservazione n° 40b		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Riferendosi all'ambito di stretta competenza del Settore Pianificazione Difesa del Suolo, relativo alla Stura di Demonte, il paragrafo contiene un errore, che non trova riscontro nella relativa cartografia: si attribuiscono classi a pericolosità molto elevata per esondazione Ee a questo torrente. E' necessario eliminare dalla relazione ogni riferimento alle Ee per quanto riguarda lo Stura.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. Corretto eliminare per il torrente Stura di Demonte ogni riferimento ad una classificazione delle aree esondabili " del tipo Ee" su base della delimitazione dei dissesti introdotta nel 2001 dal PAI, in quanto lo Stura è interessato dalla delimitazione delle Fasce Fluviali (D.P.C.M. 24/07/1998) e dalla relativa normativa.		
Modifica Le modifiche riguardano il capitolo 7.5.2 "Forme della rete idrografica fluviale e torrentizia" e nel dettaglio le pagine 42, 43, 44 della relazione geologico – tecnica a corredo del P.R.G.C.		

Osservazione n° 40c		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Un altro aspetto che necessita di essere rivisto è legato alla definizione delle Ee. Nello stesso paragrafo infatti si dice sono state tracciate su criterio geomorfologico, poi però si fa riferimento a piene per tempo di ritorno di 500 anni e a valori elevati di energia dell'acqua. Non è accettabile attribuire ai limiti così determinati un valore di tempo di ritorno e un giudizio qualitativo sull'energia dell'acqua. Si chiede pertanto di rivedere la relazione e le legende, per eliminare riferimenti a parametri idraulici che non derivano da alcun calcolo.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. La classificazione delle aree Ee si è basata su criterio geomorfologico e non idraulico, pertanto è corretto non fare riferimento ai tempi di ritorno delle piene.		
Modifica Eliminazione dalla legenda ogni riferimento al criterio idraulico per la definizione delle fasce di esondazioni Ee definita invece su criterio geomorfologico.		

Osservazione n° 40d	
----------------------------	--

Categoria osservazione: Problematiche di settore

Tavola n°

Localizzazione proposta:

Articolo NTA n°

Cap. Relazione

Foglio n°

Mappale n°	
------------	--

	Estratto osservazione
1	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia familiare e delle malattie ereditarie.
2	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia medica e dei trattamenti ricevuti.
3	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia sociale e delle abitudini di vita.
4	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia psicologica e delle esperienze traumatiche.
5	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia culturale e delle credenze religiose.
6	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia lavorativa e delle condizioni economiche.
7	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia sessuale e delle relazioni interpersonali.
8	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia alimentare e delle preferenze dietetiche.
9	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia farmacologica e degli effetti collaterali.
10	Il cliente ha una buona conoscenza della propria storia di cura e del ruolo del terapeuta.

Per quanto riguarda il torrente Mellea, che interessa una piccola porzione del territorio comunale di Fossano, si ricorda che dal 5 ottobre 2005 sono state adottate le FF relative a questo torrente e con esse sono entrate in salvaguardia alcune norme relative al Titolo II delle NdA e del PAI. Sulla tavola grafica dei dissesti e sulla carta di sintesi vanno quindi riportate le delimitazioni del Piano e vanno richiamate le relative norme.

Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica

Dichiarato	
------------	--

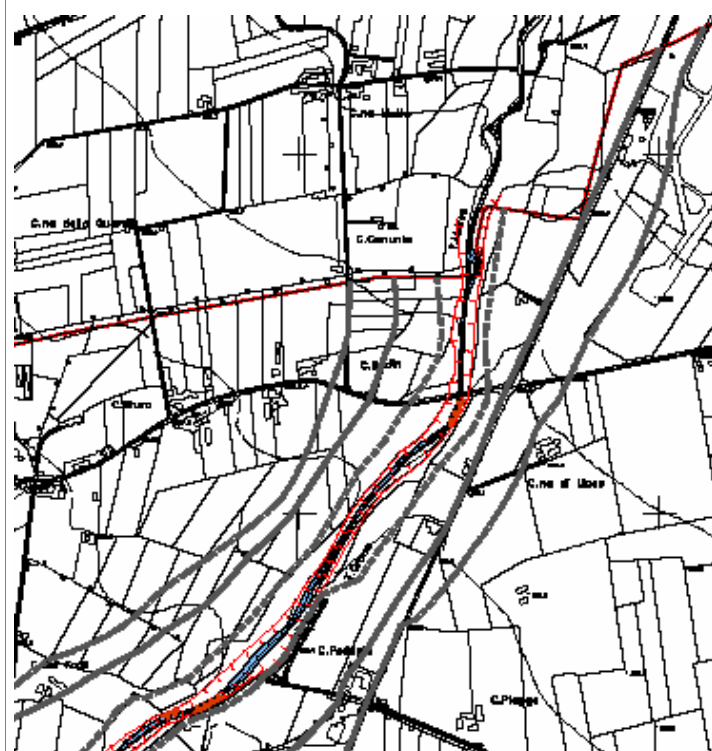
Desunto	
---------	--

Parere tecnico	
-----------------------	--

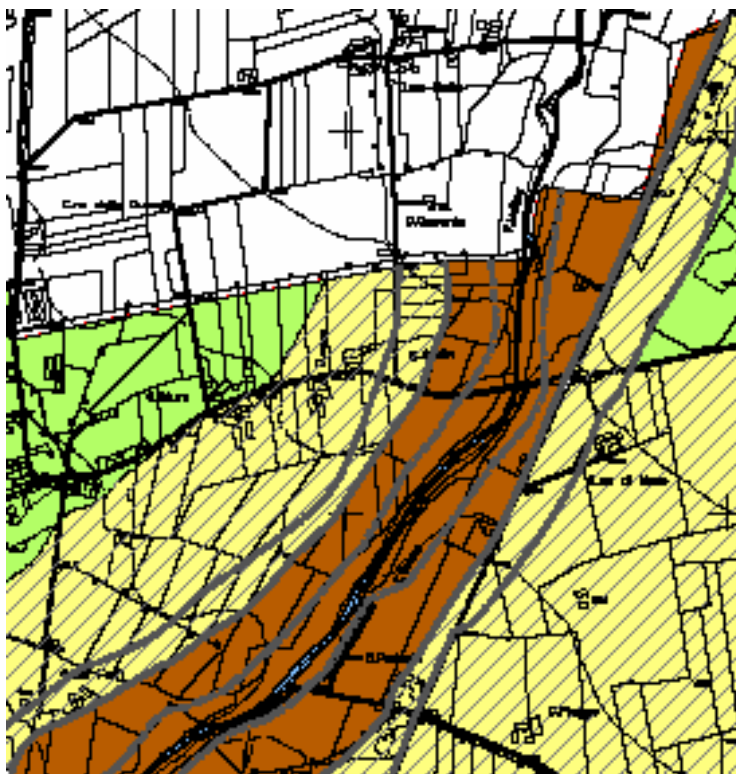
☒ AMMISSIBILE

Modifica	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...

- Modifica della cartografia di P.R.G.C. inerente la **Tav. AG.2** "Carta geomorfologia, dei dissesti, etc.. e la **Tav. AG.7** "Carta di sintesi".



Estratto Tav. AG2/c



Estratto Tav. AG7/c

- Richiamo delle norme relative al titolo II delle Nda e del PAI al **capitolo 7.5.2** "Forme della rete idrografica fluviale e torrentizia" della **relazione geologico – tecnica** a corredo delle cartografie di piano.

Osservazione n° 41a		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione L'ARPA richiede l'integrazione di documentazione concernente la corrispondenza della carta di sintesi con il dissesto della rete idrografica attraverso la verifica della classe di idoneità tecnica alla utilizzazione urbanistica per le località San Lorenzo e C. Montagnini.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. Vedi scheda osservazione n° 39/a		
Modifica Vedi scheda osservazione n° 39/a		

Osservazione n° 41b		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Riguardo la relazione geologico tecnica concernente le aree di nuovo impianto, per le aree 2, 3, 4, 5, 6, deve essere attentamente valutata l'opportunità di vietare la realizzazione di locali interrati e seminterrati, in relazione alla presenza di una falda prossima alla superficie del piano di campagna.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. In aree a falda superficiale (profondità ≤ 3 m da p.c.) è corretto valutare l'ipotesi di non realizzare locali interrati.		
Modifica Revisione della relazione geologico tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento "Tav. AG9". Modifica delle schede monografiche n° 2, 3, 4, 5, 6.		

Osservazione n° 41c		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione La Carta di Sintesi dovrà essere corretta in funzione delle modifiche e delle integrazioni richieste dalle Direzioni regionali competenti sui dissesti di natura idraulica.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE. La carta di sintesi deve tenere conto delle modifiche apportate alla carta geomorfologica (Tav. AG.2 a/b/c) ed adeguarsi alla medesima.		
Modifica Modifiche alla cartografia di sintesi (Tav. AG.7 a/b/c).		

Osservazione n° 42		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Per quanto riguarda la disciplina del Commercio gli elaborati del Piano dovranno essere adeguati alle recenti innovazioni della regolamentazione regionale sul commercio (D.C.R. 59-10831 del 24.3.2006). Pertanto tutte le individuazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati di PRGC in base alle precedenti normative dovranno essere riviste e/o sostituite, sottoponendo al parere della Direzione Regionale competente gli atti preliminari (Criteri) ed il conseguente recepimento urbanistico.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
In sede di controdeduzioni si procede all'adeguamento del P.R.G. alla D.C.R. 59 – 10831 del 24.3.06 come richiesto dall'osservazione regionale. Tale adeguamento ha comportato, come previsto dagli indirizzi regionali, l'attivazione di una procedura complessa che comprende i seguenti elementi oggetto di atti separati: – la formazione e l'approvazione del P.U.C. relativo alla zona di insediamento commerciale A5 di via Torino a seguito della concertazione e dell'approvazione provinciale come previsto dalle norme regionali; – l'approvazione dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e della connessa "Relazione Programmatica" a seguito delle consultazioni con le associazioni delle imprese commerciali e dei consumatori; – l'adeguamento urbanistico vero e proprio mediante il recepimento in apposite tavole di P.R.G. dei perimetri delle zone di insediamento commerciale e nelle norme di attuazione delle nuove disposizioni disciplinari che derivano dai criteri regionali, sostituendo o modificando quanto già previsto dal progetto definitivo del P.R.G.; – l'approvazione delle "Norme sul procedimento delle domande relative alle medie strutture di vendita". Va ricordato che nella relazione che illustra le controdeduzioni sono riportate tutte le valutazioni e le motivazioni delle scelte operate in tema di programmazione commerciale conformemente a quanto approvato con la Relazione programmatica propedeutica dei "Criteri" suddetti.		

Le modifiche rese necessitanti sul progetto preliminare al fine di determinare la legittimità della norma per ciò che attiene alla materia commerciale hanno quindi determinato la agevolazione dell'inserimento della attività commerciale nelle aree oggetto dell'articolo 42 delle Norme di attuazione. Ciò in particolar modo per le aree che sono state inserite nell'ambito dell'addensamento A5.

Proprio in relazione a queste aree si ritiene opportuno affiancare una più ampia gamma di destinazioni d'uso che versatilmente integri la possibilità di inserimento di medie e grandi strutture commerciali.

Si rendono quindi necessarie ulteriori azioni di coordinamento e/o adeguamento alla normativa regionale sui restanti articoli.

L'articolo 38 comma 4 delle norme di attuazione prevede quanto segue:

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- *per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore a 150 mq. unità immobiliare ;*
- *il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo 105 delle presenti norme, è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:*
 - *la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;*
 - *sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.*

Tuttavia il dimensionamento della superficie massima nella misura di 150 mq. pare non essere completamente coordinato con le dimensioni previste per le superfici commerciali di vicinato (con riferimento al dimensionamento assentibile a Fossano) e non del tutto funzionale per ciò che riguarda la destinazione relativa all'esercizio pubblico T5. Si genera inoltre un problema di coordinamento con gli interventi compresi nelle zone di insediamento commerciale di cui all'articolo 12 della D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 ove anche la superficie di vendita di 250 mq. può essere superata.

E' anche da rilevare che la stessa superficie non è coerente con la possibilità assegnata agli edifici di dimensioni inferiori a 1.300 mc. e gli esiti urbanistici di tali introduzioni, per ciò che concerne il carico urbanistico, sono comunque mitigati dagli obblighi di reperimento delle aree di cessione riportati dalla normativa susseguente.

Modifica

Sia introdotto, sostitutivamente all'articolo 104 del testo adottato definitivamente il seguente:

ART. 104 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06

1 *L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.*

Per ogni definizione attinente al commercio al dettaglio (superficie di vendita, tipologia di struttura distributiva, etc...) si fa riferimento agli "Indirizzi Regionali".

2 *Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:*

► Addensamenti commerciali:

- **A1** *centro storico;*
- **A3/1** *via Marconi;*
- **A3/2** *viale Regina Elena;*
- **A4/1** *via Oreglia, via Circonvallazione;*
- **A4/2** *strada del Santuario;*
- **A5** *via Torino.*

► Localizzazioni commerciali:

- **L1/1** *ex Foro Boario;*
- **L1/2** *via Santa Lucia;*
- **L2** *strada Statale 231.*

3 *Tutti gli addensamenti e la localizzazione L2 sono riconosciuti con specifica indicazione grafica nelle apposite tavole di P.R.G.. Le localizzazioni L1 possono essere oggetto di riconoscimento in sede di autorizzazione esclusivamente nelle aree cartograficamente delimitate*

- come "ambiti di possibile individuazione di localizzazione L1"**
- 4** **L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.**
- 5** **L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".**
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 6** **Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 7 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:**
- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
- nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
- nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.
- 7** **Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.**
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 8** **Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 9 successivo.**

9 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:

- a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;**
 - b. nell'addensamento A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite; tale possibilità di monetizzazione non si applica in caso di tessuti di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 47 precedente;**
 - c. nelle zone di PRG, esterne agli addensamenti precedenti, agli ulteriori addensamenti individuati ed alle localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.**
- Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.**

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

10 Nell'addensamento extraurbano arteriale A5, assoggettato a Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.), approvato dall'Amministrazione Comunale, si applicano le seguenti specifiche prescrizioni.

Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere direttamente attraverso le modalità di legge, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale, eccezion fatta per quanto già assentito alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono subordinati al rispetto di quanto topograficamente individuato in ordine a viabilità e piste ciclabili.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale comporta:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;**
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;**
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente l'asse viabile principale del P.U.C. dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare/riqualificare le zone di più diretto impatto visivo;**

- le aree a parcheggio pubblico necessarie per soddisfare gli standards di legge dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature secondo quanto previsto nel c. 4 dell'art. 11 delle N. di A. del P.R.G.. Essenze e modalità di impianto saranno definite dall'Amministrazione Comunale;

- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.

Ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Salvi i casi in cui rappresentino proposte giustificate ed esteticamente valide, sono da evitarsi sporti realizzati con capriate prefabbricate o altri elementi prefabbricati della copertura; i tamponamenti devono risultare continui e non interrotti da elementi strutturali orizzontali o verticali in vista; le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato evitando la tipologia a T o a L rovesciata.

Al fine di tendere ad una maggiore uniformità degli elementi accessori e di arredo l'Amministrazione comunale promuove un apposito "Piano di arredo urbano e del colore" finalizzato a migliorare la qualità edilizia nell'addensamento commerciale A5.

In quella occasione dovrà anche essere approfondita la possibilità di realizzare lungo la direttrice viabile interna al PUC una idonea alberatura.

11 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1, sono assoggettati alle particolari prescrizioni in ordine a materiali e tipologie contenute nel Regolamento Edilizio.

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

12 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".

13 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

Sia eliminato **l'articolo 9 comma 3**

1. ~~SV = Superficie di vendita~~

~~Vedi disciplina degli usi: C1 — vendita al dettaglio~~

che risulta integrato come richiamo nel nuovo articolo specifico trattante l'argomento del commercio.

Nell'ambito **dell'articolo 11** sia aggiunto il comma:

Per i parcheggi pubblici afferenti il commercio al dettaglio si applica la specifica normativa prevista dall'articolo 104 delle presenti norme.

Nell'ambito **dell'articolo 12** sia aggiunto il comma:

Per il commercio al dettaglio si applica la specifica normativa prevista dall'articolo 104 delle presenti norme.

Il seguente periodo **dell'articolo 38 comma 4 e 39 comma 3** delle norme di attuazione sia riscritto come segue:

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- *per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, **per ciascuna** unità immobiliare, a **150 250** mq. **con riferimento al parametro :***

- o ***della superficie di somministrazione per gli usi T5 (esercizi pubblici) consistente nella superficie, fisicamente delimitata mediante pareti continue, aperta al pubblico ed all'uopo attrezzata (con esclusione quindi di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi);***

- o ***della superficie di vendita per gli usi C1 (vendita al dettaglio); gli interventi concernenti gli usi C1 (vendita al dettaglio), da realizzarsi negli addensamenti commerciali, non sono tenuti al rispetto del precedente parametro dimensionale assoluto ma ossequiano le dimensioni previste dalla tabella A "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'articolo 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita";***

- o ***della superficie utile lorda per le altre destinazioni.***

- *il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo 105*

delle presenti norme **e fatta salva la specifica regolamentazione prevista dall'articolo 104 per gli usi C1 (vendita al dettaglio)**, è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:

- la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;
- sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.

L'**articolo 42** delle norme di attuazione **comma 5** sia integrato come segue:

1. Destinazioni d'uso

Usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale ad eccezione di P1

T1 Alberghi (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento a5)

T2 Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento a5)

T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico

T5 = Esercizio pubblico

...

e siano eliminate, in relazione alla illegittimità di tale norma, le parole

~~L'uso C1 (vendita al dettaglio) è ammesso qualora previsto in sede di S.U.E. approvato o previo verifica delle seguenti prescrizioni:~~

- ~~• il proponente del titolo abilitativo sia titolare di attività commerciale sito in "Tessuto consolidato di rilievo locale";~~
- ~~• l'eventuale incremento di superficie, nel rispetto degli indici di zona e della tabella della compatibilità territoriale di cui all'articolo 104, sia limitato alla classe immediatamente superiore con riferimento alle "tipologie della struttura distributiva" così come descritta dall'articolo 17 della Delibera Consiliare del Regione Piemonte 29 ottobre 1999 n. 563-13414 così come modificata e integrata dalla D.C.R. N. 347-42514 del 23 dicembre 2003;~~

Nell'ambito **dell'articolo 76 comma 2 lettera e)** siano eliminate le parole:

~~Per le attività commerciali è preclusa la modifica di tipologia di struttura distributiva come definita dall'art. 8 D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 con oggetto "Indirizzi~~

~~generalì e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114", pubbl. sul B.U.R.P. n. 46 del 18.11.1999 e riportata nella tabella di cui alla disciplina dell'uso C1 vendita al dettaglio.~~

E vengano eliminati i rimandi alla attività commerciale non più rilevabile.

Osservazione n° 43		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n° Varie	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Si richiede di verificare che tutte le cave in attività segnalate dal parere della Direzione Regionale Industria prot. 10591/16.4 del 18.9.2006 (parere/elenco attività estrattive presenti), allegato in copia alla presente, siano state individuate come tali con un opportuno simbolo grafico che le distingua e l'eventuale presenza di ulteriori attività.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Dai riscontri effettuati è effettivamente emerso che alcune cave di cui all'elenco del parere della Direzione Regionale Industria prot. 10591/16.4 del 18.9.2006, non sono state individuate in cartografia. Sarà pertanto da inserirsi la perimetrazione di quelle mancanti. Si ritiene anche necessario procedere alla codifica <i>ambito della campagna parco</i> relativa al progetto di recupero della cava estrattiva denominata cascina Monastero. Risulta inoltre opportuno aggiornare il richiamo regolamentare previsto nella norma		
Modifica		
Nelle tavole del territorio libero in scala 1: 10.000 siano riportate le delimitazioni delle cave mancanti di cui all'elenco del parere di cui sopra ed inserito il simbolo grafico relativo. L'articolo 36 comma 7 sia così modificato <u>Aree estrattive</u> Sono quelle individuate cartograficamente dalle tavole di P.R.G.C. e quelle individuate dagli elaborati afferenti la specifica autorizzazione ai sensi della L.R. 69/78 e s.m.i. anche in conformità con il "<i>Regolamento comunale per la coltivazione delle cave</i>", approvato con D.C.C. n. 91 del 30.10.2003 n.7 del 22.02.2006. Nell'ambito degli articoli 87 comma 1 e 83 , titolo e comma 3, dopo le parole "<i>Regione S.Anna</i>" aggiungere le parole "e Cascina Monastero"		

Osservazione n° 44		
Categoria osservazione: Problematiche di settore		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Per quanto riguarda la compatibilità con la zonizzazione acustica si richiede di praticare le opportune verifiche e precisazioni nonché eventuali modifiche ed integrazioni al fine di ricondurre le potenziali criticità ad una situazione compatibile con la normativa vigente.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
La Regione ha individuato gli specifici <i>iter</i> da seguire per la messa in coerenza della progettazione urbanistica con la classificazione acustica del territorio. In particolare il Piano di Fossano si confronta con una classificazione acustica già approvata e pertanto il progetto preliminare è stato adottato munito di una "<i>Verifica di compatibilità acustica delle nuove previsioni</i>". Il progetto definitivo "<i>anche a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni dei privati</i>" (e quindi , si ritiene, anche della Regione) viene adottato con la <i>conferma</i> della verifica predetta. Di seguito viene proposta tale verifica. La seguente relazione si pone ad integrazione della "verifica di compatibilità acustica" redatta in data 08/04/04 dai tecnici della Ditta Microbel e analizza, a livello preliminare, le problematiche indotte dalle modificazioni delle scelte urbanistiche progettuali, intercorse nel periodo 2005 - 2008. Le valutazioni in essa contenute rappresentano spunti da sviluppare in collaborazione con tecnici competenti in materia acustica e volti sia a predisporre successivamente all'approvazione definitiva del P.R.G.C. una contestuale variante generale al piano acustico, sia, nell'immediato, a valutare il livello di impatto e di problematiche indotte dalle scelte in esame. Ci si riferirà a situazioni di "compatibilità acustica" quando l'attuale zonizzazione soddisfa i requisiti richiesti, di "potenziale compatibilità" quando con opportune scelte e/o variazioni del piano di classificazione acustica è possibile conseguire i requisiti richiesti, di "incompatibilità" quando ciò non si verifica.		

Scheda 1 - Cambiamento destinazione d'uso dell'area ex FOMB.

Situazione attuale: l'area stabilimento propriamente detta è inserita in classe VI; i terreni a nord sono in classe V, l'isolato a meridione interessato dal riordino è inserito in classe III.

Si ipotizza per l'area una destinazione mista commerciale/artigianale in luogo dell'attuale uso produttivo prevalente.

Come già evidenziato dalla prima relazione integrativa di verifica della compatibilità acustica, "la rilocalizzazione degli impianti industriali apre la possibilità di valutare una nuova classificazione acustica per l'intera area", per la quale solo la specificità della destinazione d'uso potrà fornire elementi univoci di valutazione. Di fatto, la scelta di escludere insediamenti prettamente industriali porta a ritenere applicabile per le aree oggi in classe VI e V un declassamento in classe IV, compatibile con usi commerciali ed artigianali e indicato anche in quanto l'area è contornata ad est e ad ovest da grandi direttrici di comunicazione munite di fasce di pertinenza acustica.

Non si ravvisa, in questo frangente, alcuna contraddizione con le aree circostanti, tutte comprese nel range III-V. Un effetto positivo, inoltre, risiede nella obliterazione del contatto critico attualmente presente su via Saluzzo (cfr. classificazione acustica del territorio, relazione descrittiva, pag. 24) e anche del piccolo contatto critico (peraltro non evidenziato nella relazione di cui sopra) lungo il lato a gomito di Via Bongioanni.

Di tale declassamento si gioverà anche il poligono su cui è insediata un'attività alberghiera che ad oggi è inserita in classe V.

Sul fronte sud, l'isolato comprendente gli attuali parcheggi, la cui destinazione plausibile pare essere un'area parcheggio a servizio dell'insediamento e/o "di attestamento" per il collegamento con il Movicentro mediante un itinerario pedonale da identificare per il tramite del sovrappasso di S.Bernardo, potrà indicativamente rimanere in classe III (coinvolgendo parte dell'area oggi in classe IV a ovest degli attuali parcheggi) anche se quota parte delle aree potrà essere attrezzata a verde pubblico.

Per il resto si confermano le cautele descritte nella "scheda n. 6" della Verifica di Compatibilità Acustica - relazione integrativa predisposta da Microbel ed in particolare:

- ☐ necessità di specifiche ed approfondite indagini di classe ed impatto acustico per i nuovi insediamenti in relazione al fatto che la maggior parte dell'area ricade nella fascia di pertinenza ferroviaria "A" (si ricorda che le nuove infrastrutture costruite in fascia dovranno predisporre, ove necessario, opere di mitigazione acustica, per rientrare nel clima acustico

di pertinenza);

- ☐ le zone perimetrali dell'area, essendo le più esposte, dovranno essere quelle in cui vengono allocate le strutture meno sensibili alla ricezione dei rumori.

La situazione acustica è di potenziale compatibilità salvo un esame più approfondito da parte del tecnico competente in materia acustica.

Scheda 2 – Zone "A" site in via san Michele

La situazione attuale vede tali aree inserite parte in classe III e parte in classe II. L'uso passerebbe da verde privato a residenziale tout court. Sotto il profilo acustico ciò può comportare una completa omogeneizzazione in classe II che, sfruttando la saldatura con le aree limitrofe già in classe II, elimina anche il problema di ridotto dimensionamento dei poligoni in studio (al di sotto dei 12.000 mq) che in altro contesto avrebbe reso difficile l'operazione. Tutti i poligoni circostanti sono compresi nel range II – III salvo l'area ITIS in classe I.

La previsione è pertanto potenzialmente compatibile con la situazione acustica

Scheda 3 – Area ex Concimificio ICA

L'area è attualmente a carattere produttivo e sotto il profilo acustico mostra una grossa estensione in classe VI in corrispondenza dell'ex concimificio, contornato completamente dalle fasce cuscinetto digradanti sino alla classe III circostanti.

Si propone una ristrutturazione urbanistica a varia destinazione d'uso nei seguenti termini:

- residenziale: da 0 a 40 %
- altri usi compatibili: da 60 a 100 %.

Entro gli usi compatibili vi sono: servizi, direzionali, ricettivi, turistici (compresi campeggi), nonché artigianato di piccole dimensioni (inferiore a 150 mq).

La scelta per tale area potrebbe variare, in relazione alle percentuali di impegno del sito rispetto alla destinazione finale d'uso, tra l'inserimento in classe III e quello in classi IV. In entrambi i casi l'aspetto sensibile è la scomparsa delle fasce cuscinetto in classe V.

Qualora la classe IV sia individuata come quella più opportuna, non vi sarebbero comunque problemi di contatto critico, liberando inoltre una grossa porzione perimetrale oggi in classe IV e V in quanto destinata a fascia cuscinetto che tornerebbe in classe III con completa armonizzazione acustica del sito sul territorio circostante.

Ne deriva, a prescindere della scelta definitiva tra III e IV, la potenziale compatibilità acustica dell'intervento.

Scheda 4 - Area via Cuneo (Tessuti della ristrutturazione urbanistica nn.15 e 16)

Si tratta di aree oggi interessate da edificazione a bassa densità la cui destinazione è prevista per insediamenti residenziale in una percentuale che va dal 85 al 100 % e per la restante (eventuale) parte per attività compatibili, ivi compresi piccoli insediamenti artigianali al di sotto dei 150 mq.

Ad oggi, sotto il profilo acustico, le aree in questione ricadono in classe III. L'eventuale insediamento in classe II trattandosi di poligoni inferiori ai 12.000 mq inducerebbe a riconsiderare il riassetto complessivo in classe II di tutto l'edificato latitante via Cuneo (sull'esempio del residenziale di via Centallo). Data comunque la possibilità di un uso non esclusivamente residenziale dei siti, nonché la collocazione in fregio ad una via di comunicazione, si suggerisce di mantenere la classe III.

La presenza della via di comunicazione (via Cuneo) induce a rammentare la necessità che il contributo sia dotato di valutazione di clima acustico riguardo alla fascia di competenza dell'infortunistica stradale.

Nell'ipotesi di mantenimento della classe III l'intervento è compatibile.

Scheda 5 - Insediamenti zona via Santuario - Via Santuario

Si tratta di due aree in siti limitrofi posti nella fascia intercorrente tra via del Santuario e via Torino.

Nel primo di questi è prevista un'area produttiva di nuovo impianto delimitata a sud da Via Viastrella e ad ovest da via del Santuario. Buona parte del poligono è inserito in classe V; la porzione orientale risulta non classificata in quanto pertinente ad un inviluppo di binari che, originariamente asserviti ad altra area produttiva, verrebbero oggi dismessi.

Il mantenimento del poligono in classe V, includendovi la fascia oggi non classificata non pone problemi rilevanti, in quanto ad est la ferrovia costituisce un elemento di discontinuità che rende non necessaria la definizione di fasce cuscinetto. Si segnala che la confermata dismissione dell'inviluppo di binari di servizio a fianco della ferrovia porta la necessità, in fase di revisione del piano di zonizzazione acustica, di completare la riclassificazione del poligono da esso sotteso.

A nord ovest della precedente si pone un'area collocata attualmente parte in zona IV (motivata dalla costituzione di una fascia cuscinetto) e in buona parte in zona III (agricola) destinata a tessuti produttivi di rilievo locale.

La peculiarità dell'area circostante largamente interessata da industrie, consiglia un inserimento in classe V, che porta la necessità di ridisegnare la fascia cuscinetto per

un'estensione di 50 m nei terreni agricoli a nord del sito. Fortunatamente, ad un primo esame, nessuna abitazione è coinvolta da tale operazione, e risulterebbe perciò possibile procedere senza conseguenze rilevanti.

Una scelta diversa e più cautelativa sotto il profilo del rumore ammissibile, vedrebbe collocare i terreni in classe IV (laddove la destinazione d'uso sia prettamente spostata sull'attività artigianale a discapito di quella industriale) eliminando la necessità di introdurre nuove fasce cuscinetto. In ogni caso andrà posta cautela nei confronti dell'impatto acustico derivante dai nuovi insediamenti su bersagli sensibili posti a nord est dell'area.

L'insediamento comporta l'innalzamento della classificazione acustica di un areale di media dimensione (in dipendenza delle scelte operative), operazione potenzialmente compatibile nei limiti e modalità qui definite.

Conclusioni

Gli interventi dianzi descritti sono reputati potenzialmente realizzabili comportando comunque la necessità di revisione della classificazione acustica anche a seguito di analisi di maggior dettaglio in merito alla natura degli insediamenti previsti..

Modifica

Non necessitano modifiche

Osservazione n° 45		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n°		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Tuttavia si propone, per tali norme specifiche, di valutare l'opportunità di "trasferire" alcune prescrizioni edilizie di dettaglio (ad esempio su materiali, particolari edilizi e di arredo) nel Regolamento Edilizio comunale.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ NON AMMISSIBILE		
La modifica/integrazione del Regolamento Edilizio, per quanto possibile e certamente utile (ma non strettamente necessaria), comporta al fine di una sua coerenza giuridica un preliminare confronto di ampio respiro con il nuovo e sempre in evoluzione quadro normativo in particolar modo per ciò che riguarda le norme in campo energetico. Si rammenta sul punto l'articolo 1 comma 350 della Legge 296/2006 che prevede l'obbligo di installazione dei pannelli fotovoltaici o la D.C.R. 98- 1247 dell'11 gennaio 2007 o ancora le attese "<i>Disposizioni di attuazione</i>" applicative della legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 o i decreti attuativi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 così come modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311. Un nuovo regolamento edilizio dovrebbe quindi ossequiare tali normative tuttora non stabilizzate ma la redazione di un tale dispositivo, in assenza di linee generali da parte della Regione, è certamente materia di notevole impegno e percorso temporale non compatibile con la predisposizione della presente fase di approvazione del Piano Regolatore.		
Modifica		
Non necessitano modifiche.		