



COMUNE DI FOSSANO

*Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio*

PIANO REGOLATORE GENERALE



MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE N. 11
ai sensi dell'art. 17 comma 12 L.R. 56/77 e s.m.i

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fossano, 28 Maggio 2013

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE Arch. MOLA Alessandro

Progetto

Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica e Ambiente - Servizio Gestione del Territorio

Modificazione non costituente Variante n. 11 al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'art.17 c.12 della legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

INTRODUZIONE

Il Comune di Fossano si è dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. n. 50-11538 del 03 Giugno 2009, nonché di una successiva serie di atti di pianificazione, nella fattispecie:

- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 del 19.10.2010;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 del 19.04.2011;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 del 26.07.2011;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 6 del 07.02.2012;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 del 13.03.2012;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10 approvata con D.C.C. n. 45 in data 05.06.2012;
- Variante n. 1 (*Variante parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- Variante n. 2 (*Variante parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- Variante n. 3 (*Variante parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- Variante n. 4 (*Variante parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- Variante n. 5 (*Variante parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;

- ✦ Variante n. 6 (Variante parziale 6) al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- ✦ Variante n. 7 (Variante parziale 7) al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012
- ✦ Variante n. 8 (Variante parziale 8) al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- ✦ Variante n. 9 (*Variante parziale 9*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 09.04.2013.

L'Amministrazione Comunale, su sollecitazione di istanze di privati meglio descritte nel prosieguo della presente relazione, ha disposto la redazione degli elaborati atti alla procedura di cui al novellato comma 12 dell'art. 17 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. c.d. *"modificazione non costituente variante"*¹ in relazione alle variazioni di seguito meglio specificate:

ARG. N.	DATA	PROT. n.	INTESTATARIO	OGGETTO
1	25.03.2013	10887	Sig.ra BOTTA Lucia (primo intestatario)	Richiesta di redistribuzione dell'area prevista quale <i>"area per servizi, attrezzature e verde pubblico"</i> di cui al comparto sud dell' <i>"ambito dell'espansione urbana perequata"</i> del capoluogo, ai fini dell'attuazione del progetto di PEC.

¹La Legge Regionale 25 marzo 2013 n.3 ha modificato il previgente quadro normativo sostituendo il previgente comma 8 con il seguente:

12. Non costituiscono varianti del PRG:

a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;

b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;

c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;

d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;

e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

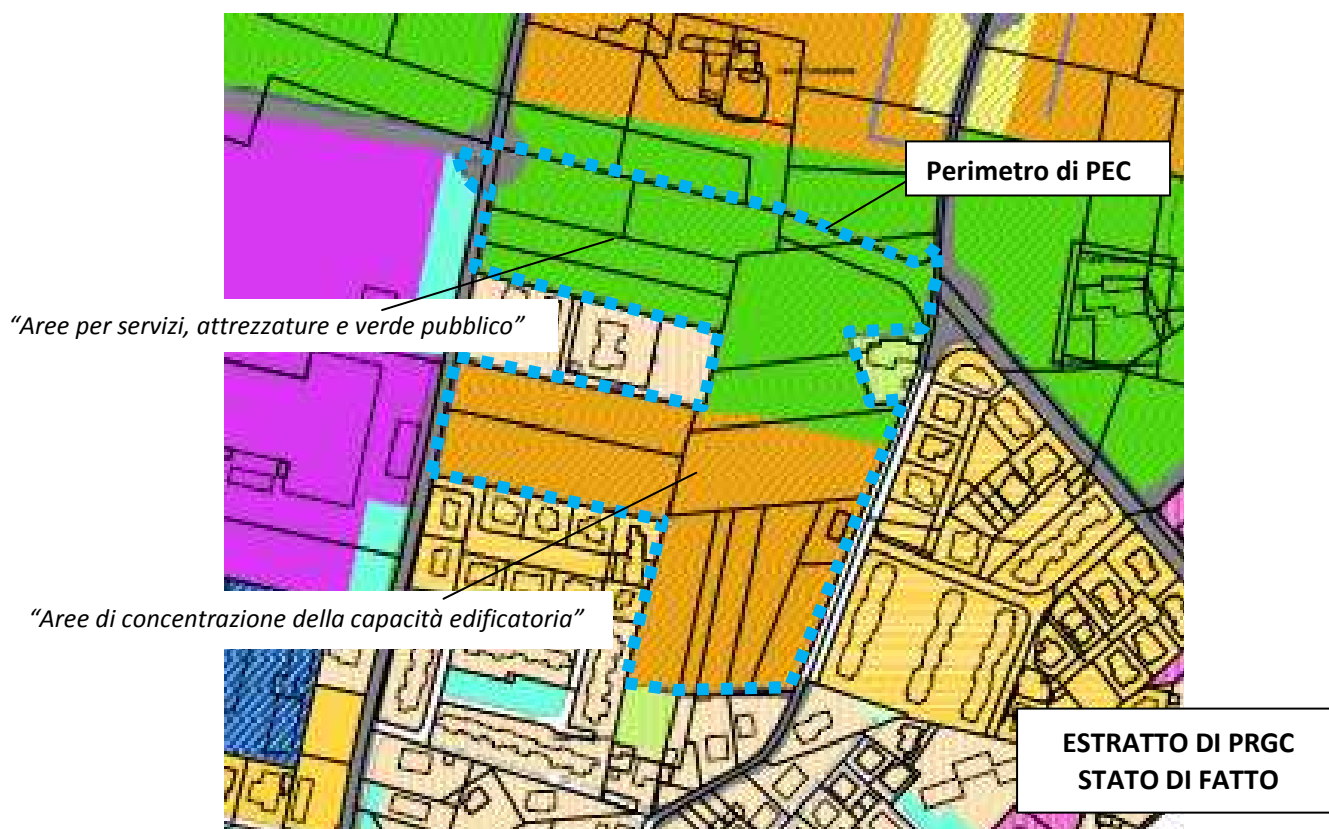
h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

2	18.04.2013	13500	Don GATTINO Enrico in qualità di legale rappresentante dell'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI FOSSANO	Richiesta di modifica di parte dell' <i>"area a verde pubblico attrezzato"</i> esterna ai comparti "B1-B2" di cui al PEC n. 39 sito in loc. Murazzo, in <i>"area per parcheggio pubblico"</i> .
3	19.09.2012	30460	FUSTA Nicolino e SCHELLINO Adriana	Richiesta di rettifica errore materiale di individuazione di <i>"Cappella Campestre"</i> di cui all'art. 101 comma 8.

ARGOMENTO n. 1

Premesse:

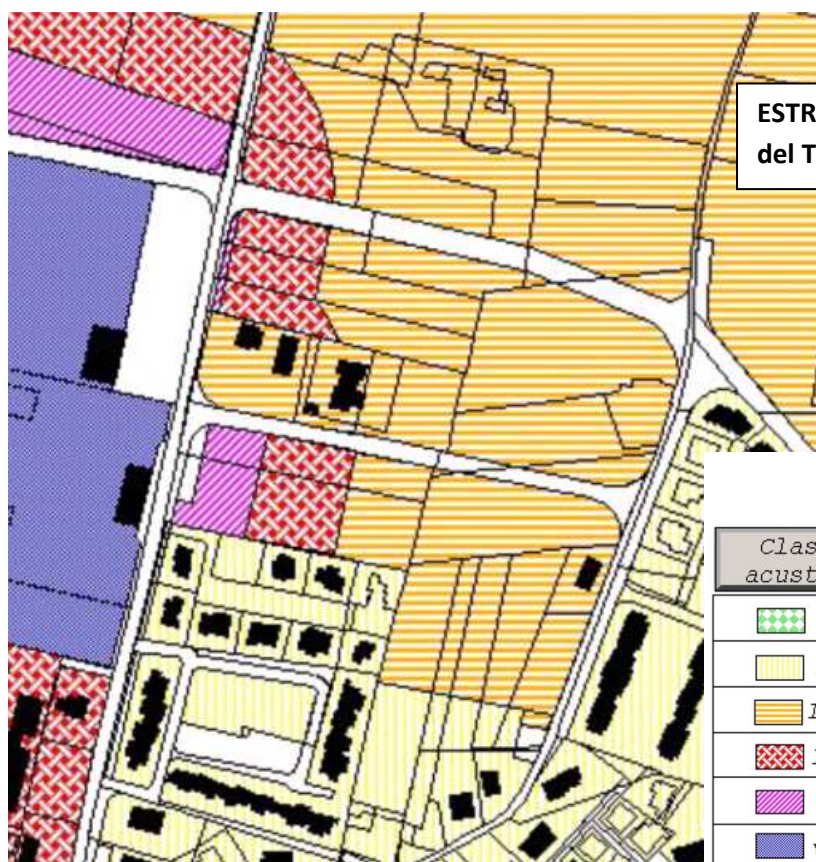
In data 24 Settembre 2012 protocollata al n. 30950 veniva presentata istanza tendente all'approvazione di **Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC n. 62)** concernente l'area inserita negli *"Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata"* scheda progetto *"Espansione settentrionale del centro capoluogo - Comparto sud"* in Via Santa Lucia - Via del Lucchetto, come visualizzabile nell'estratto di PRGC sotto riportato.



La proposta veniva preliminarmente esaminata dalla *"II Commissione Consiliare permanente Urbanistica - Edilizia – Viabilità - Lavori pubblici – Ambiente"* riunitasi in data 09.10.2012 la quale, in considerazione dell'incongruenza del progetto di P.E.C. presentato rispetto a quanto previsto dalla *"Classificazione Acustica del Territorio Comunale"* approvata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03 marzo 2004, esprimeva il seguente parere:

"La Commissione, al fine di correttamente contemperare le esigenze acustiche imposte dal Piano Comunale di Classificazione Acustica ritiene che sia opportuno un ridisegno planimetrico del P.E.C. volto ad una maggior coerenza con tale strumento mediante la localizzazione dei volumi residenziali nelle zone in classe III. Peraltro tale scelta progettuale favorisce un maggior distacco rispetto ad un'area che percettivamente mal si attaglia alla

destinazione residenziale. A tal fine ritiene di non escludere un'adeguata traslazione degli spazi a standards nelle zone di conflitto mediante lo strumento dell'articolo 17 comma 8 (Modificazione non costituente variante). Si suggerisce comunque un maggior sviluppo in altezza degli edifici previsti dal P.E.C."



ESTRATTO della "Classificazione Acustica del Territorio Comunale"

Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

Successivamente la Giunta Comunale con D.G.C. n. 358 del 15.10.2012 deliberava quanto segue:

"Di disporre affinché l'istanza di P.E.C. n. 62 di cui alle premesse sia rigettata al fine di produrre una sua nuova formulazione che eviti la localizzazione dei volumi residenziali nelle zone in classe IV e V di cui alla "Classificazione Acustica del Territorio Comunale". Sono fatte salve eventuali ulteriori modifiche che potranno emergere dall'istruttoria tecnica."

I proprietari dell'ambito conseguentemente presentavano in data 07.11.2012 prot. 36227, **parere preventivo** relativo all'ipotesi di rilocalizzazione delle aree a servizio pubblico, nonché alla redistribuzione della capacità edificatoria, in adempimento alla indicazioni della *Commissione Urbanistica* e di quelle della *Giunta Comunale*.

Lo stesso veniva quindi preliminarmente sottoposto all'esame da parte degli organi comunali rispettivamente:

- in data 13 novembre 2012, è stato esaminato dalla *"II Commissione Consiliare permanente Urbanistica - Edilizia - Viabilità - Lavori pubblici - Ambiente"*, che nell'ambito della trattazione dell'argomento, ha espresso le seguenti considerazioni:

“La commissione pertanto, fatti salvi gli ulteriori approfondimenti determinati dalla documentazione necessaria all’approvazione, pur esprimendo un parere favorevole in via generale al disegno urbanistico, invita a valutare l’opportunità di una maggior attenzione alle problematiche del traffico in relazione a Via del Lucchetto comunque da suffragare con uno specifico studio del traffico che prenda in considerazione anche la nuova viabilità ed i concernenti flussi di traffico.”

- in data 29 novembre 2012 la *Commissione Edilizia Comunale* ha esaminato la proposta esprimendo il seguente parere condizionato:

“La Commissione condivide il parere della Commissione Urbanistica espresso nella seduta del 03.11.2012 in particolare in ordine alle difficoltà ingenerate dagli accessi da Via del Lucchetto. Inoltre:

- Si sottolinea l’opportunità che lo spazio frontostante il lato ovest sia trattato, sotto il profilo dell’uso pubblico, in modo tale da non risultare comunque in contrasto con la "classificazione acustica del territorio" (es. parcheggio o verde di arredo).*
- In considerazione degli spazi a disposizione e dell’ambito, si invita a mantenere le distanze dalle strade previste dal P.R.G.C. senza previsione di deroghe.*
- Siano individuati idonei spazi destinati alla raccolta differenziata.*

- In data 27.12.2012 la Giunta Comunale, sulla scorta delle valutazioni espresse dai vari Enti, con D.G.C. n. 476 ha deliberato quanto segue:

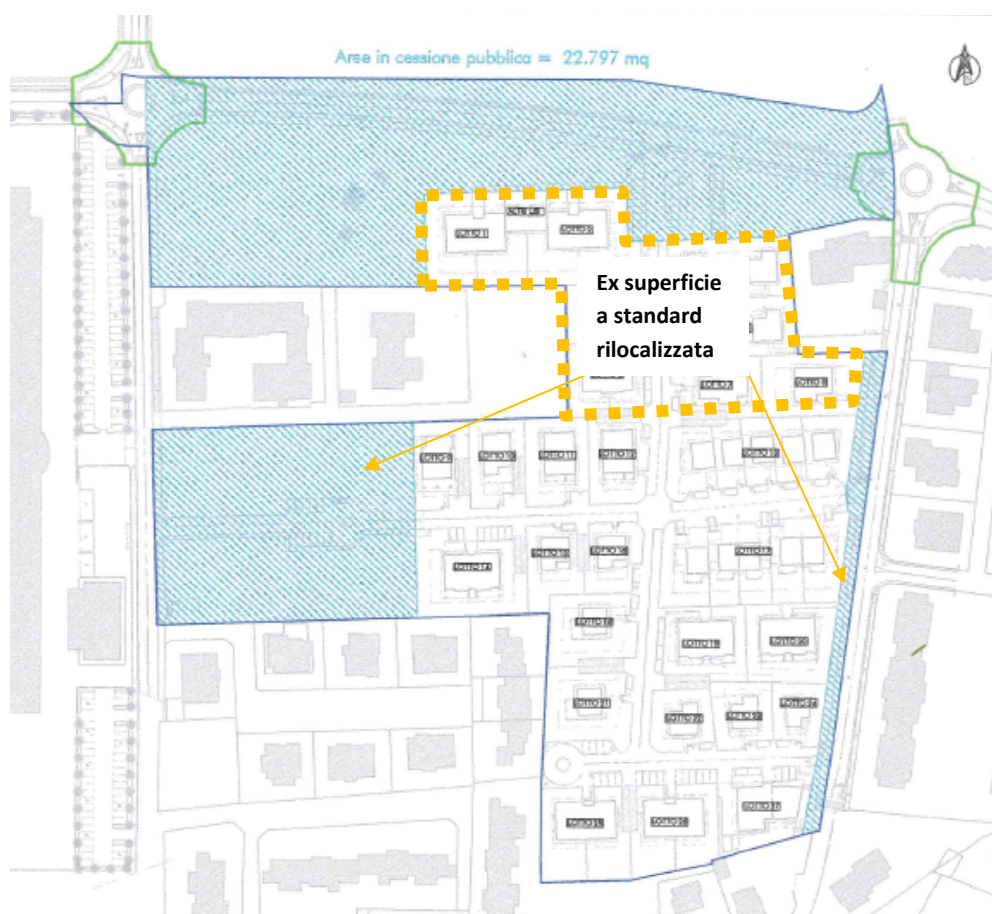
- 1. Di disporre affinché la nuova proposta progettuale del P.E.C. n. 62 di cui alle premesse sia corredata da uno specifico studio del traffico che prenda in considerazione anche la nuova viabilità ed i concernenti flussi di traffico diretti ed indiretti, con particolare attenzione alle problematiche su via del Lucchetto.*
- 2. Di dare atto affinché lo Strumento Urbanistico Esecutivo non si avvalga della facoltà di deroga di cui all’art. 9 comma 12 delle N.T.A. che ammette distanze inferiori nel caso di edifici facenti parte di Strumenti Urbanistici Esecutivi e che pertanto le distanze di cui alla relativa scheda progetto – art. 52 delle N.T.A. – dovranno essere rispettate.*
- 3. Di disporre il recepimento, all’interno degli elaborati progettuali della nuova proposta di P.E.C., delle prescrizioni/indicazioni di cui ai pareri delle Commissioni sopra riportati.*
- 4. Di fare salve eventuali ulteriori richieste di modifiche/integrazioni che dovessero emergere dall’istruttoria tecnica o dalla ricezione di ulteriori pareri di cui agli Enti e Organi competenti e comunque a seguito della formulazione del P.E.C. nella sua forma integrale.*

Conseguentemente in data 25 marzo 2013 prot. 10887 veniva presentata una **nuova proposta di PEC**, con correlata richiesta di cd. *“Modificazione non costituente variante”* ai fini dell’attuazione della lottizzazione di progetto ossequiante le prescrizioni di cui agli Enti, precedentemente descritte.

Proposta di modifica:

La nuova proposta, rispetto all'originario progetto di cui al P.E.C. n. 62 redatto in conformità delle previsioni del P.R.G.C., prevede la traslazione delle residenze a nord-est dell'ambito, coordinando la previsione urbanistica con le zone di conflitto della *Classificazione acustica* (classi IV e V) che sono state quindi destinate a standard pubblico, al fine di ossequiare a quanto richiesto.

Si riporta di seguito un estratto della tavola di progetto che indica, in colore azzurro, le aree per servizi pubblici in previsione.



Tale spostamento dell'area verde nella parte ovest ha peraltro portato alla modifica della geometria, per pari superficie, dell'area verde situata a nord dell'ambito, così come originariamente pensata dai progettisti del Piano Regolatore. La conformazione di tale standard si presenterà pertanto più articolata e meno omogenea rispetto al progetto originario, pur preservando una certa qual continuità rispetto all'area a standard pubblico confinante di cui al comparto nord.

Tale previsione determina apparentemente il venir meno della realizzazione di un "grande polmone verde" di unione del centro abitato esistente con le nuove previsioni residenziali di tale zona poste a Nord. Tuttavia la codifica di tale area è "area per servizi,

attrezzature e verde pubblico” che pertanto consente la realizzazione di edifici quali ad esempio una scuola ovvero un’attrezzatura di interesse collettivo.

L’argomento tratta quindi la mera redistribuzione della superficie destinata a spazio pubblico senza alcuna variazione del dato quantitativo, non determinando quindi modifiche alla *“Scheda Quantitativa dei dati urbani”* del PRGC.

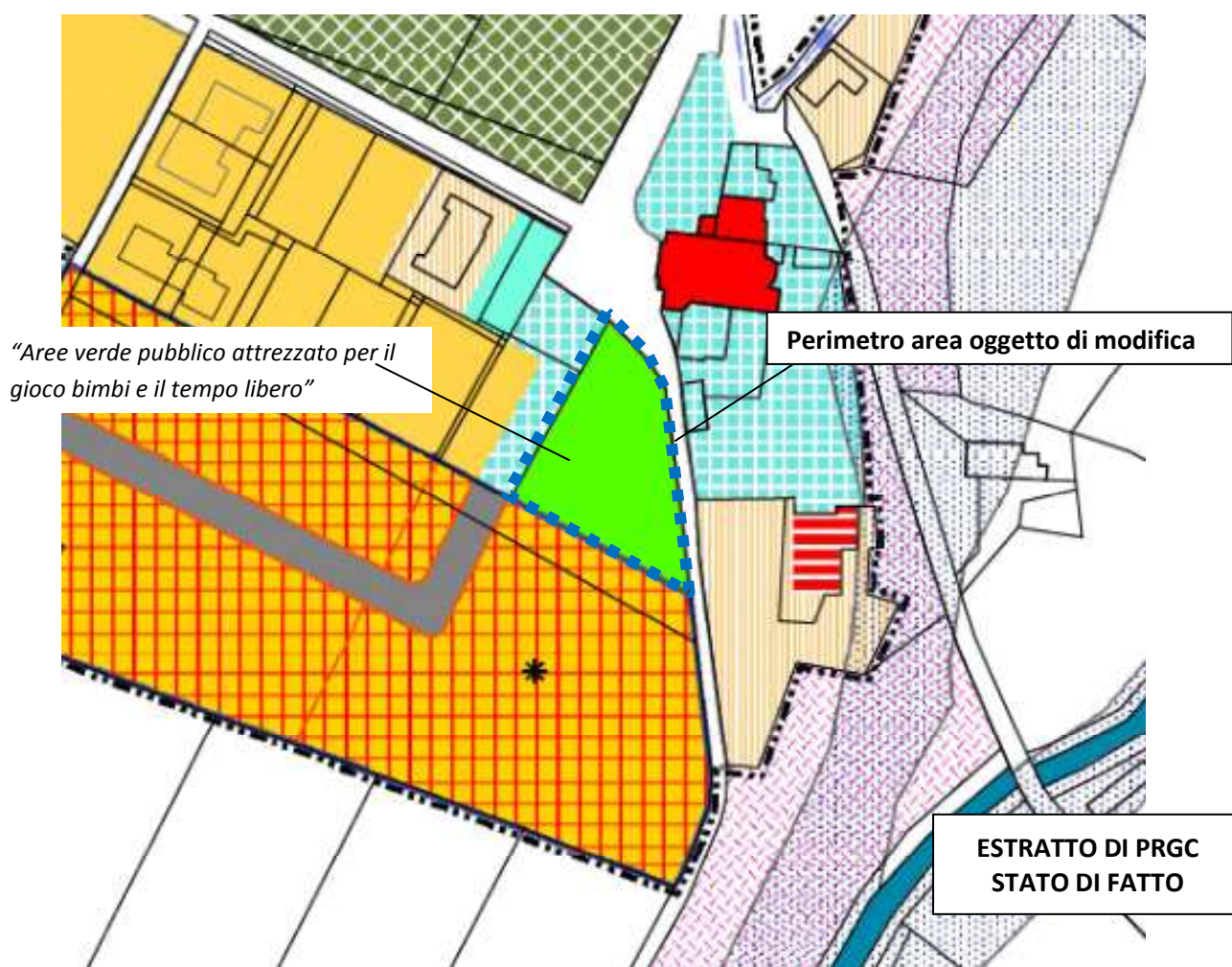
La modifica è afferibile dunque alla categoria di cui alla lett. b del citato art. 17 comma 12 riguardante *“gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale”* nell’accezione suggerita dalla circolare Circ.P.G.Reg. 05-08-1998, n. 12/PET che testualmente recita *“Negli adeguamenti di limitata entità delle aree destinate a infrastrutture, servizi e attrezzature di interesse generale sono ammessi piccoli adeguamenti (sia in diminuzione che in aumento) della superficie delle singole "aree destinate dal P.R.G. a pubblici servizi" ovvero la traslazione di parti di esse.”*

Il presente argomento determina pertanto la sola modifica grafica delle tavole **1C** (scala 1:10.000) e **2B** (scala 1:2.000).

ARGOMENTO n. 2

In data 18 aprile 2013 prot. 13500 veniva presentata istanza da parte di **Don Enrico Gattino** in qualità di presidente pro-tempore e legale rappresentante dell'**Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Fossano** tendente all'ottenimento di cd. *"Modificazione non costituente variante"* al PRGC relativa alla trasformazione in parcheggio pubblico di parte dell'area a verde pubblico esterna ai comparti "B1-B2" di cui al PEC n. 39 sito in Loc. Murazzo.

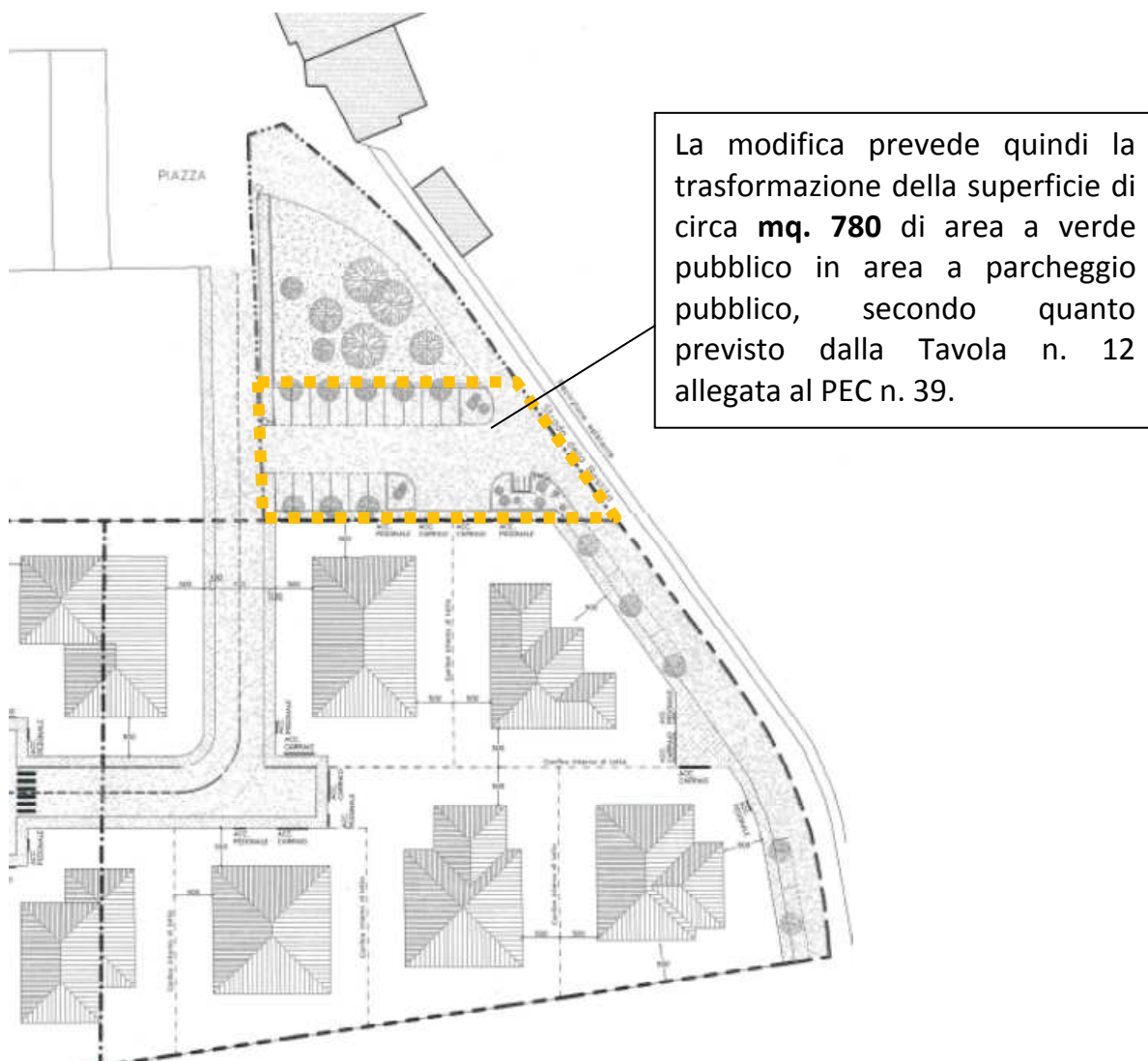
Si riporta di seguito un estratto di Piano Regolatore con evidenziata l'area oggetto di modifica.



La convenzione del PEC n. 39 approvato con D.C.C. n. 112 del 08.11.2006 prevede la realizzazione, nell'area esterna posta immediatamente a Nord, di un'area a verde pubblico. Tuttavia, sulla scorta di manifestate esigenze di parcheggio correlate alla limitrofa Parrocchia di Murazzo, viene chiesta la possibilità da parte della proprietà di convertirne una parte in parcheggio pubblico. Tale proposta fu già presentata come ipotesi allegata agli elaborati dello S.U.E. (Tavola n. 12), ma mai formalizzata.

La domanda precisa altresì che tale realizzazione sarà del tutto a carico dei proponenti senza oneri aggiuntivi per il Comune.

Si riporta di seguito un estratto della Tavola 12 sopra citata relativa alla proposta di trasformazione di parte dell'area verde in parcheggio.



Il presente argomento determina quindi la modifica grafica delle tavole **1D** (scala 1:10.000) e **3C** (scala 1:2.000).

Si tratta inoltre di variare lievemente i dati di cui alla *“Scheda Quantitativa dei dati urbani”* del PRGC allegata alla presente modificazione, secondo quanto sopra descritto.

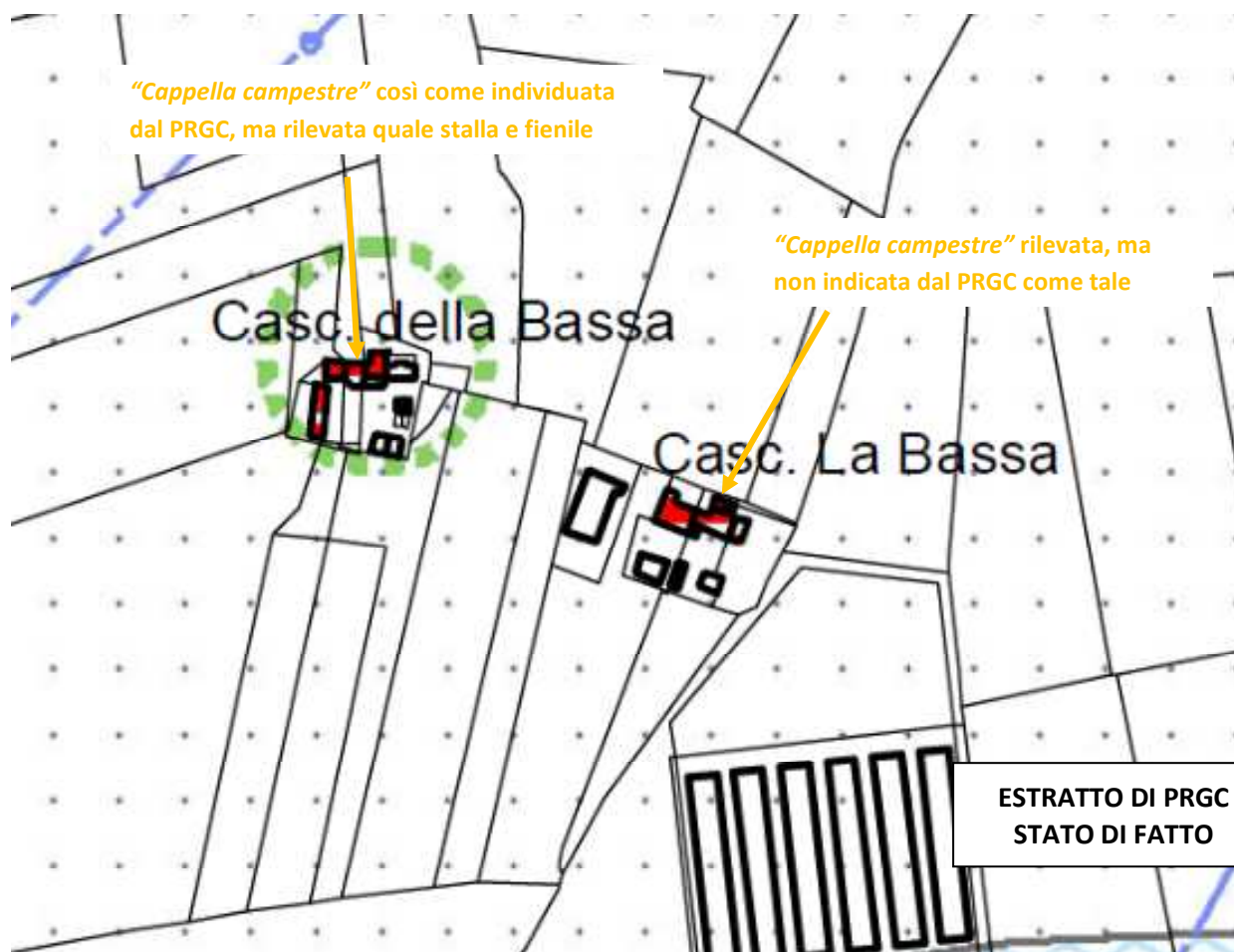
La modifica è afferibile dunque alla categoria di cui alla lett. b del citato art. 17 comma 12 riguardante *“gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale”* nell’accezione suggerita dalla circolare Circ.P.G.Reg. 05-08-1998, n. 12/PET che testualmente recita *“Negli adeguamenti di limitata entità delle aree destinate a infrastrutture, servizi e attrezzature di interesse generale sono ammessi*

piccoli adeguamenti (sia in diminuzione che in aumento) della superficie delle singole "aree destinate dal P.R.G. a pubblici servizi" ovvero la traslazione di parti di esse."

ARGOMENTO n. 3

In data 19.09.2012 veniva presentata istanza da parte dei sigg. **FUSTA Nicolino** e **SCHELLINO Adriana** in qualità di proprietari dei fabbricati siti in Fossano Via Villafalletto, 74 identificati al catasto terreni al foglio 53 mapp. 51, 76, 54, al fine di rilocalizzare il vincolo paesaggistico-ambientale relativo alla *"cappella campestre"* che è indicato dal Piano Regolatore sui fabbricati in proprietà, ma che, come viene dimostrato dalla documentazione allegata all'istanza, risulta in posizione errata.

Come precedentemente accennato, da quanto descritto nella domanda di modifica, viene evidenziato, anche attraverso la produzione di documentazione fotografica, che il nucleo di fabbricati vincolati dal Piano è costituito da: un fabbricato di civile abitazione (mapp. 51), stalla con soprastante fienile (mapp. 54) - immobile oggetto di apposizione del vincolo - e da un pendizzo (mapp. 76) e che pertanto non vi è la presenza di alcuna cappella. I proprietari sottolineano peraltro che da ricerche storiche effettuate sul complesso in esame, non si rilevano tracce di edifici di culto, anzi i fabbricati sono sempre stati adibiti ad uso agricolo, in particolare con specifico rimando all'immobile oggetto di individuazione, stalla al piano terreno e fienile al primo piano.



Nell'estratto della tavola 1B del PRGC sopra riportato si evidenzia l'errata posizione della *"cappella campestre"* di cui al comma 8 dell'art. 101 delle NTA, sui fabbricati oggetto di istanza, in colore verde tratteggiato, ciò verosimilmente causato dall'omonimia della descrizione del nucleo in esame.

Nell'immagine sotto riportata si conferma quindi quanto sopra descritto.

"Cappella campestre" così come individuata dal PRGC, ma rilevata quale stalla e fienile



Invero, la presenza di una cappella non individuata dal Piano Regolatore come tale, si rileva a circa 100 mt. dal complesso in oggetto ad est sulla strada campestre, integrata con altra azienda agricola, come si visualizza dalla documentazione sottostante.



Si rileva quindi che la presente modifica è afferibile alla categoria di cui alla lett. a) del citato art. 17 comma 12 che recita:

“le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio”.

L'argomento determina pertanto la sola modifica della **tavola 1B** con lo spostamento del vincolo al complesso limitrofo in cui si evidenzia in modo univoco la presenza della “cappella campestre”.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 12 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono assunte dal Comune con Deliberazione Consiliare.

Successivamente la Deliberazione medesima é trasmessa alla Regione, alla Provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale, ove previsto.

ULTERIORI ELABORATI

In relazione agli elaborati consistenti in *“Norme Tecniche di Attuazione”*, *“Analisi della soglia”*, *“Relazione geologica”* ed *“Analisi della compatibilità ambientale”* di cui al comma 2 dell'art. 20 della L.R. 40/98, si precisa che la *“modificazione”* in esame, non comporta variazioni tali che rendano necessaria o anche solo utile la realizzazione di tali elaborati.

Gli argomenti esaminati non rilevano ai fini della *“Classificazione Acustica del Territorio”*.

ELABORATI DI PROGETTO

- **Relazione illustrativa;**
- **Scheda Quantitativa dei Dati Urbani (stato di fatto/progetto);**
- **Tavv. 1B, 1C, 1D, 2B, 3C.**

Tanto si comunica per i provvedimenti di competenza.

Dalla Residenza Municipale,

IL DIRIGENTE
(Arch. MOLA Alessandro)

STAFF DI PROGETTAZIONE

Servizio Gestione Territorio

Dirigente Arch. Alessandro MOLA

Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO

Collaboratore Claudia CRAVERO

Sommario

INTRODUZIONE	1
ARGOMENTO n. 1	4
ARGOMENTO n. 2	9
ARGOMENTO n. 3	12
PROCEDURA DI APPROVAZIONE	15
ULTERIORI ELABORATI.....	15
ELABORATI DI PROGETTO.....	15