

Modificazione non costituente Variante al Piano Regolatore Generale n. 6

ai sensi dell'art.17 c.8 della legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

Modifica alla quantità e localizzazione dell'area prevista in cessione in riferimento al Comparto identificato con il n. 16 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

INTRODUZIONE

Il Comune di Fossano si è recentemente 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 modifiche e adeguamenti, nella fattispecie:

- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- la Variante n. 1 (*Variante parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- la Variante n. 2 (*Variante parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- la Variante n. 3 (*Variante parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010.

L'Amministrazione Comunale, per le motivazioni meglio descritte successivamente, ha disposto la redazione degli elaborati atti alla procedura di cui al comma 8 della L.U.R. 56/77 c.d. "*modificazione non costituente variante*"¹ in relazione alla "Modifica alla

¹ 8. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale:

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

b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed 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 Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;

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 Piano Regolatore

quantità e localizzazione dell'area prevista in cessione in riferimento al Comparto identificato con il n. 16 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente".

Generale abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal Piano Regolatore Generale fra i beni culturali ambientali di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici.

Ai fini della presente disposizione, sono opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai Comuni, dalle Province e dalla Regione, dagli altri Enti pubblici anche economici e dagli organismi di diritto pubblico qualificati come tali dalla legislazione sui lavori pubblici, dalle loro associazioni e consorzi. Sono altresì opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai concessionari e dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b) e c), della legge 11 febbraio 1994, n. 109, modificata dal decreto-legge 3 aprile 1995, n. 101, convertito dalla legge 2 giugno 1995, n. 2169. Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8 sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del Piano Regolatore Generale comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 8 lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della legislazione sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica allo strumento urbanistico.

In data 02.02.2011, protocollata al n. 3812, veniva presentata istanza di Parere Preventivo sulla proposta progettuale di Strumento Urbanistico Esecutivo di libera iniziativa ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. (nella fattispecie *Piano di Recupero*) relativo a Via Cuneo a firma del Tecnico progettista Arch. Marcello Boetti, al fine di verificarne preventivamente la fattibilità.

Il Comparto con il numero identificativo 16 è inserito nei *“Tessuti della ristrutturazione urbanistica”* che rimanda all’art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Come visualizzabile dall’estratto della Tav. 2E sotto riportato, l’area è vincolata alla previsione in cessione della superficie indicata con il tratteggio blu, così come riportato in legenda.



Elaborato fuori scala

A tal proposito le Norme di Attuazione del P.R.G.C. al comma 5 dell’art. 47 stesso riportano testualmente quanto segue:

“Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito dell’approvazione di

*progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. **Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.***"

E ancora al comma 7:

"Qualora la superficie indicata graficamente sulle Tavole di P.R.G.C. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità."

La quota in cessione riportata graficamente individua un'area pari a circa mq. 2.600, superficie decisamente elevata in relazione ad un compendio di circa 9.600 mq.

Un siffatto disegno urbanistico prende infatti le mosse da valutazioni preliminari alla stesura del Piano, che prevedono una cessione in relazione alla massima edificabilità del Comparto, nella fattispecie **fa riferimento all'indice da utilizzarsi attraverso il Programma Integrato e computa altresì le altre destinazioni ammissibili considerando quelle che determinano la maggiore esigenza sotto il profilo della cessione area ad uso pubblico** secondo quanto riportato nella tabella di cui all'art. 47 delle N.T.A.

Tale impostazione è evidentemente uno stimolo all'utilizzo della totalità delle potenzialità edificatorie assegnate dall'Amministrazione Comunale per un proficuo utilizzo funzionale del territorio; nel contempo l'Amministrazione ottiene comunque la massimizzazione dell'obiettivo di infrastrutturazione pubblica.

In data 16 Marzo 2011 prot. n. 8828, veniva quindi presentata da parte del Sig. Cometto Paolo, in qualità di legale rappresentante della Società EDILCOM S.a.s. e dal Sig. Cometto Giovanni, istanza formale di approvazione del Piano di Recupero (precedentemente esaminata nella forma di "Parere Preventivo").

In tale sede i proponenti, a seguito di concertazione con l'Amministrazione, si sono assunti l'onere di realizzare la parziale riqualificazione di Via Cuneo, al fine di riscontrare all'obiettivo di renderla più sicura mediante interventi volti ad una accentuazione del carattere urbano della infrastruttura.

Più precisamente le opere pubbliche da realizzarsi a carico del proponente riguardano il tratto compreso tra l'area del Piano di Recupero e Via Pacchiotti e sono comprese in un più ampio studio di fattibilità proposto dal progettista e riguardante

l'intero tratto di strada fra Via Pacchiotti e Via Cuneo². Tale intervento consiste nel restringimento della carreggiata, nella realizzazione di parcheggi in linea, nell'allargamento e variazione di quota del marciapiede, realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati e di aiuole spartitraffico, nella piantumazione di specie arboree, nella realizzazione di tratti di fognatura acque bianche e nell'integrazione della segnaletica orizzontale e verticale.

A tale obiettivo di rilevanza generale si affianca un evidente vantaggio per il proponente in relazione alla maggiore appetibilità del Compendio oggetto di Piano di Recupero.

Tale intervento va ad inserirsi e ad integrare il più ampio progetto di riqualificazione dei tratti di Via Cuneo e Via S. Michele portati avanti dal Comune di Fossano in relazione ai Finanziamenti Ministeriali e Regionali richiesti per un totale di 565.000 Euro (P.N.S.S. /3° Programma di Attuazione Direz. Trasporti, Infrastrutture, Mobilità e logistica).

Nel margine di manovra concesso dalle Norme di Attuazione del Piano, laddove al comma 5 del medesimo art. 47 precisa che le aree a parcheggio visualizzate in cartografia *"hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo Strumento urbanistico Esecutivo"*, si ritiene comunque opportuno mantenere l'area a parcheggio lungo il fronte sud del Comparto con accesso dalla strada perpendicolare alla direzione di Via Cuneo. L'area infatti, ancorchè agevolmente raccordata al realizzando ambito residenziale, garantirebbe altresì la possibilità di usufruire di posti auto anche da parte delle ulteriori zone residenziali esistenti limitrofe.

L'importo complessivo dei lavori ammonta in relazione alle stime effettuate e dagli elaborati allegati alla proposta di Piano di Recupero ad Euro 88.000. Tale valore conferma quello che sarebbe stato dovuto per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche nell'impostazione originaria, pari a 2.600 mq., peraltro relative al massimo dispiego di potenzialità edificatoria e destinazioni ammissibili.

La modifica determina una minore quantità di cessione area al Comune ma occorre rilevare che essa è, a seguito delle limitazioni dimensionali e destinazioni autoimposte dal Piano di Recupero meglio calibrata rispetto all'effettivo uso del territorio; comunque la differenza sussistente fra la quantità di area dovuta ad uso pubblico a termini di Norme di Attuazione del P.R.G.C. e quella effettivamente ceduta, sarà assoggettata a monetizzazione.

² Vedasi approvazione in linea tecnica Deliberazione di Giunta Comunale n. 440 del 23 dicembre 2010.

Il contenuto della presente modifica è assimilabile ai casi di cui all'articolo 17 comma 8 della L.R.56/77 s.m.i., segnatamente la lett. b), che testualmente recita: *“gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale”*.

La presente modifica è pertanto volta alla riduzione e delocalizzazione del graficismo individuante l'area in cessione del Comparto n. 16 dei *“Tessuti della ristrutturazione urbanistica”* dalla cartografia (**Tavole 2E e 1C**) onde consentire la sola cessione di area normativamente prevista ai fini della possibilità di monetizzazione e con l'obiettivo di non aggravare ulteriormente gli oneri a carico del Comparto il tutto nell'ottica di una rapida e proficua attuazione dello S.U.E..

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8, sono assunte dal Comune con Deliberazione Consiliare.

Successivamente la Deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del Piano Regolatore Comunale.

ULTERIORI ELABORATI

In relazione agli elaborati consistenti in *“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, per la limitatezza dell'intervento ed il contesto in cui avviene, 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;**
- **Tavole 2E** – STATO DI FATTO / PROGETTO;
- **Tavola 1C** – STATO DI FATTO / PROGETTO.

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. Dott. Cinzia TORTONE

Sommario

INTRODUZIONE	1
PROCEDURA DI APPROVAZIONE.....	7
ULTERIORI ELABORATI	7
ELABORATI DI PROGETTO	7