

Modificazione non costituente Variante n. 9 al Piano Regolatore Generale

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

“Adeguamento delle aree destinate a standards pubblici” in ossequio a proposta di Accordo procedimentale ai sensi dell’art. 11, Legge 241/90 e s.m.i. volto alla predisposizione di Variante al Piano Particolareggiato inerente l’*“Ambito speciale di riqualificazione urbana del Foro Boario”*.

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 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;
- 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.

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 e s.m.i. c.d. *"modificazione non costituente variante"*¹ in relazione alla variazione della quantità minime delle superfici destinate a standards pubblici di cui alle previsioni generali di P.R.G.C. con riferimento a quanto riportato nelle Norme di Attuazione all'Art. 50 *"Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale - Scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana – Foro Boario"*, lettera E) *Urbanizzazione primaria e secondaria*.

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 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.

PREMESSE

A seguito di asta pubblica, la Società “*Commerciale Bisalta*”, con sede in Cherasco – Fraz. Roreto, Via Cuneo n. 34, si è aggiudicata la proprietà del lotto denominato CO così come previsto dal Piano Particolareggiato dell’”*Ambito speciale di riqualificazione urbana del Foro Boario*” approvato con D.C.C. n. 81 del 03.08.2010. Il lotto in questione è individuato quale localizzazione L1 ai sensi della vigente programmazione commerciale e suddiviso in due sub-lotti CO-1 e CO-2.

Il Piano Particolareggiato dell’ambito prevede peraltro, per i sub-lotti in questione, la realizzazione di una piastra di parcheggi pubblici interrati.

La Società anzi detta ha manifestato le proprie perplessità in merito all’attuazione di tale previsione, ipotizzando la traslazione delle aree a parcheggio dall’interrato ad aree poste “a raso” attraverso una modifica delle originarie destinazioni d’uso del Piano Particolareggiato approvato. E’ prevista inoltre una differente distribuzione dei previgenti spazi destinati a parcheggio pubblico a raso.

Tale ipotesi, in via di sviluppo, è trattata in una proposta di accordo procedimentale ai sensi dell’art. 11 L. 241/90 e s.m.i. presentata in data 16.02.2012 prot. 4584 agli atti dell’Ufficio, che prevede fra le altre cose, l’equilibrio finanziario- economico fra il vantaggio economico determinato dalla mancata realizzazione del parcheggio posto al piano interrato e opere compensative proposte.

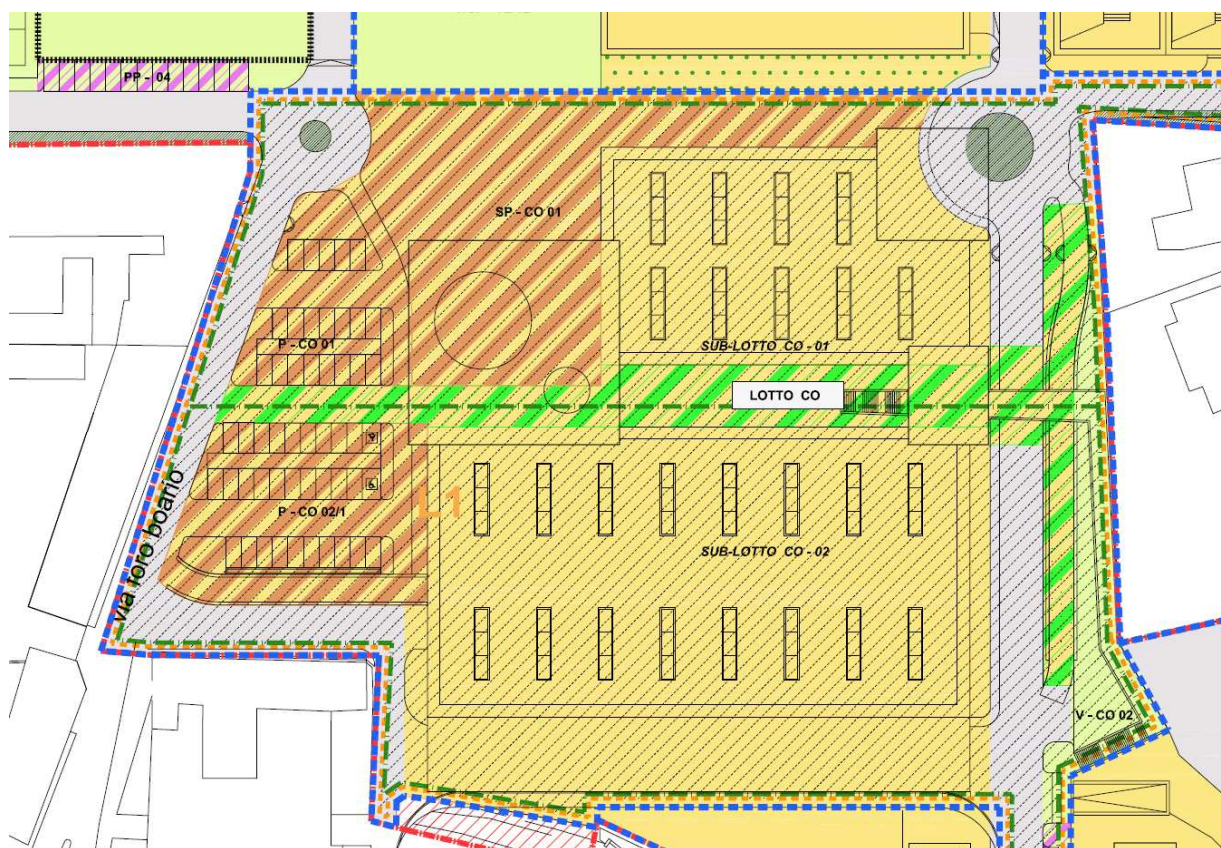
Nel Piano Particolareggiato approvato è prevista la seguente dotazione di aree a standards per il lotto CO:

CO

- P-CO 01:	702 mq
- P-CO 02/1:	1.152 mq
- P-CO 02/2:	246 mq
- P-CO 03 da reperire in interrato (minimo):	3.900 ⁷ mq
- SP-CO 01:	2.066 mq
- V-CO:	626 mq

⁷ Tale valore si riferisce esclusivamente alla quota a standard da reperire in interrato nell’ipotesi simulata. Il calcolo dovrà essere determinato in relazione all’effettiva struttura commerciale oggetto di autorizzazione. Per soddisfare il bisogno di parcheggi privati richiesti dalla DGR 59 del 24/03/06, sarà necessario prevedere 2.660 mq di parcheggi pertinenziali.

Per un totale di **mq. 6.000** minimo di parcheggi dislocati prevalentemente (mq. 3.900) in interrato e secondo quanto graficamente previsto dalla tavola 5.1 di “*Azzonamento urbanistico*” sotto riportata.



I disegni preliminari prodotti come elemento di valutazione della proposta di variante al Piano Particolareggiato individuano la dislocazione dei parcheggi pubblici in cessione/convenzionamento del lotto commerciale, in misura sensibilmente differente rispetto alle previsioni del P.P. approvato, in quanto occupano prevalentemente le aree originariamente destinate a piazza pubblica adibita a manifestazioni, fiere.

La differente dislocazione delle aree a parcheggio a raso determinerà peraltro l'implementazione della superficie della localizzazione commerciale L1, su area esterna a quella in proprietà.

La proposta di accordo procedimentale, in via di sviluppo, volta alla predisposizione di variante al P.P., ipotizza inoltre una serie di interventi legati ad un'ottimizzazione funzionale dell'intervento; in particolare si segnala:

- ✚ Maggior fruibilità dei parcheggi pubblici a servizio dei lotti commerciali, che con questa soluzione a raso, rimarrebbero utilizzabili 24 ore al giorno e a completa gestione e manutenzione della società *"Commerciale Bisalta"*, con eventuale installazione di videosorveglianza;

- ✚ Consentire l'ampliamento della sede della Croce Bianca, convertendo, anche a parziale compensazione delle aree sottratte, la originaria destinazione del lotto ERS in aree per attrezzature per interesse comune (denominato AIC-04) e nel contempo prevedere un accesso aggiuntivo al lotto in capo al nuovo tratto viario in previsione;
- ✚ Ottimizzare il sistema viario, ciclopedonale e pedonale attraverso la progettazione unitaria della viabilità per l'intero ambito del Piano Particolareggiato, con correlate opere di illuminazione pubblica, marciapiedi; in particolare si segnala la previsione di un viale ciclopedonale dotato di spazi attrezzati, panchine, fontane, porta-bici, etc., che ha origine da Via Marconi e attraversa l'intero ambito;
- ✚ Rendere immediatamente operative le previsioni della variante, mediante una prima fase di demolizioni e rilocalizzazioni dei fabbricati di proprietà pubblica.

PROGETTO DI MODIFICA

Da quanto sopra descritto l'ossequio agli obiettivi ipotizzati dalla proposta di accordo di programma, rende necessario una preliminare modifica delle quantità minime di standards previste dal P.R.G.C. con specifico riferimento alle singole categorie di servizi (aree per attrezzature di interesse comune e aree per istruzione).

Si rileva che, ancorché la proposta di accordo preveda modifiche in misura piuttosto consistente al Piano Particolareggiato approvato (in particolare con riferimento alle tavole di *"Azzonamento urbanistico"*), rispetto alle previsioni generali di P.R.G.C. e di quanto riportato nelle Norme di Attuazione all'Art. 50 *"Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale - Scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana – Foro Boario"*, lettera E) *Urbanizzazione primaria e secondaria*, le **quantità di standards minime previste** mutano in maniera non rilevante.

Tuttavia al fine di allineare il Piano Regolatore alle ipotesi formulate di modifica al Piano Particolareggiato, è necessario effettuare la compensazione di una modesta quota di S.T. pari a mq. 300 che viene tolta dalle aree per attrezzature di interesse comune (per favorire la realizzazione dei parcheggi pubblici predetti) a favore delle aree per istruzione; soluzione che nella prevista variante al P.P. potrà avvenire utilizzando una porzione dell'area verde V-02 limitrofa alla scuola dell'infanzia, che nell'ottica di un'eventuale ampliamento potrebbe essere usufruita della stessa.

La modifica al P.R.G.C., nella fattispecie alle N.T.A., prevede la variazione del dato superficie all'Art. 50 *“Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale - Scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana – Foro Boario”*, lettera E) *Urbanizzazione primaria e secondaria*, così come di seguito riportato:

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Come da progetto di SUE nel rispetto degli standard di legge e di Piano per le varie destinazioni, fatte salve le seguenti quantità:

Verde pubblico attrezzato	=	Minimo 5.400 mq
Attrezzature istruzione prescolare e scolare	=	Minimo 2.000 2.300 mq
Attrezzature interesse collettivo	=	Minimo 9.600 9.300 mq
Parcheggi pubblici e di uso pubblico	=	Da computare in relazione ai singoli usi
Viabilità	=	Come da SUE nel rispetto dell'assetto di PRG

La presente modifica è pertanto volta ad effettuare una lieve variazione delle quantità minime degli standards pubblici previsti alla specifica scheda progetto di cui all'art. 50 delle N.T.A. del P.R.G.C., che tuttavia non ne muta l'equilibrio generale (la somma delle aree a standards rimane pari a mq. 17.000).

Il contenuto della presente modifica è pertanto 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”*.

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, ove modificate.

ULTERIORI ELABORATI

La modifica degli standards pubblici, seppur minima, comporta la variazione dell'elaborato *“Scheda quantitativa dei dati urbani”* allegato alla presente relazione.

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, non comporta variazioni tali che rendano necessaria o anche solo utile la realizzazione di tali elaborati.

L’argomento esaminato non rileva ai fini della “*Classificazione Acustica Del Territorio*”.

ELABORATI DI PROGETTO

- **Relazione illustrativa;**
- **Estratto art. 50 N.T.A.** (stato di fatto, comparativa, progetto)
- **Scheda Quantitativa dei Dati Urbani**

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

Sommario

INTRODUZIONE	1
PREMESSE	3
PROGETTO DI MODIFICA	5
PROCEDURA DI APPROVAZIONE	6
ULTERIORI ELABORATI.....	6
ELABORATI DI PROGETTO	7