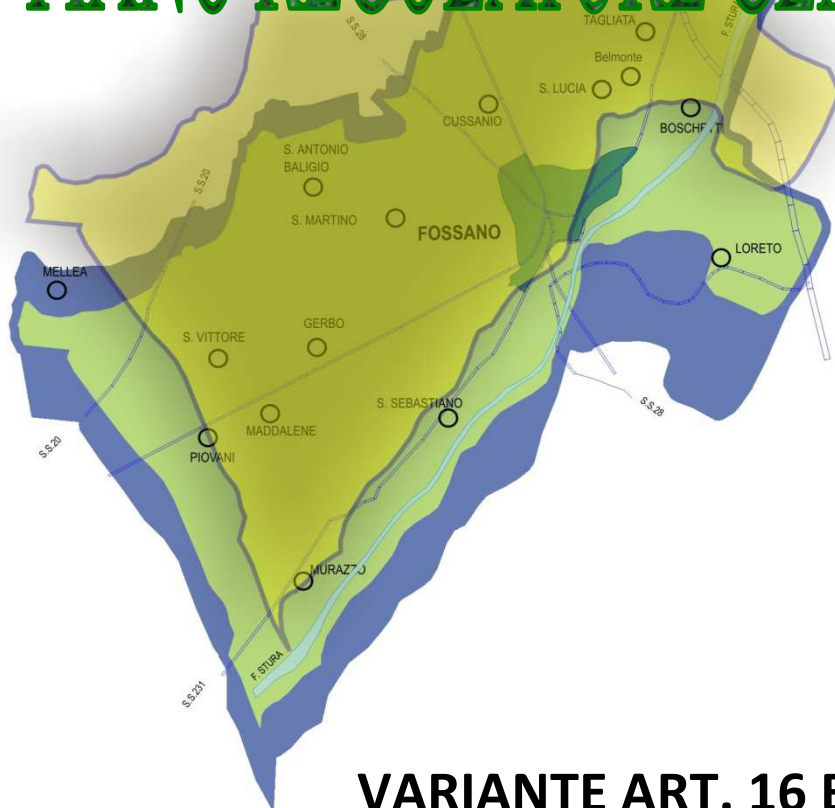




COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica ed Ambiente
Servizio Gestione del Territorio

PIANO REGOLATORE GENERALE



VARIANTE ART. 16 BIS

Valorizzazione dell'immobile di proprietà della Provincia di Cuneo denominato palazzo Thesauro sito in Via Bava San Paolo-Via San Giovanni Bosco-Via Boetti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fossano, _____

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE Arch. *MOLA Alessandro*

Progetto

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

Variente al Piano Regolatore Generale

Variente art. 16 bis

ai sensi dell'art.16 bis della legge Urbanistica Regionale,

modificata dalle L.R. 13/2013 e 17/2013



INTRODUZIONE

Il Comune di Fossano è dotato di un Piano Regolatore Generale il cui iter procedurale è sviluppato come segue:

- o **Piano Regolatore Generale Comunale approvato in data 03.06.2009 con D.G.R. n. 50-11538, pubblicato sul B.U.R.P. n. 23 in data 11.06.2009;**
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1** approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2** approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3** approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4** approvata con D.C.C. n. 72 in data 27.07.2010;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5** approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6** approvata con D.C.C. n. 34 in data 19.04.2011;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7** approvata con D.C.C. n. 64 in data 26.07.2011;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8** approvata con D.C.C. n. 06 in data 07.02.2012;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9** approvata con D.C.C. n. 25 in data 13.03.2012;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10** approvata con D.C.C. n. 45 in data 05.06.2012;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 11** approvata con D.C.C. n. 38 in data 11.06.2013;
- o **Variente n. 1 (Variante parziale 1)** al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- o **Variente n. 2 (Variante parziale 2)** al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- o **Variente n. 3 (Variante parziale 3)** al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;

- o **Variante n. 4** (*Variante parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- o **Variante n. 5** (*Variante parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- o **Variante n. 6** (*Variante parziale 6*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- o **Variante n. 7** (*Variante parziale 7*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012;
- o **Variante n. 8** (*Variante parziale 8*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- o **Variante n. 9** (*Variante parziale 9*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 09.04.2013;
- o **Variante n. 10** (*Variante parziale 10*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 32 in data 08.04.2014;
- o **Variante n. 11** (*Variante parziale 11*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 106 in data 30.12.2014.



RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI DELLA VARIANTE

La presente Relazione attiene a *Variante* al Piano Regolatore Generale Comunale configurata, sotto il profilo tecnico- giuridico, quale *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari* ai sensi dell'art. 16 bis della Legge Regionale 56/77 così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013 – *Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale ed intercomunale*.

Di seguito si rammenta l'iter procedurale della stessa ai sensi dell'art. 16 bis commi da 2 a 4:

"2. L'ente competente alla gestione urbanistica trasmette la deliberazione di adozione della variante di cui al comma 1 e la relativa completa documentazione alla Regione, alla provincia interessata e alla città metropolitana, nonché, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; provvede, quindi, a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica.

3. La variante urbanistica è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante.

4. Il procedimento di cui al comma 3 si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla prima seduta della conferenza di cui al comma 2, decorso il quale il consiglio dell'ente competente alla gestione urbanistica delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica."

PROCEDURA DI V.A.S. E RACCORDO CON LA PROCEDURA DELLA VARIANTE ART. 16 BIS

La valutazione ambientale di piani e programmi, definita Valutazione Ambientale Strategica e siglata VAS, è stata introdotta nel diritto della Comunità europea con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente *“La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*, detta Direttiva VAS.

La direttiva, definiti i principali istituti della VAS (tra i quali il principio secondo cui la VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa), demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004.

La direttiva è stata recepita nel diritto italiano con la Parte Seconda –intitolata *“Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (IPCC)”*– del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, *“Norme in materia ambientale”*, successivamente più volte integrata.

In sintesi, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come sostituita dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4), la Valutazione Ambientale Strategica ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. Nel caso di piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, deve essere effettuata qualora l'autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

In Piemonte, la nuova legge urbanistica regionale ha di fatto raccordato la normativa previgente inglobando le prescrizioni in materia di V.A.S. all'interno del testo, come di seguito meglio descritto.

All'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. si riporta infatti: *“Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.”*

In merito al presente documento si rammenta che, ai sensi del comma 5 dell'art. 16 bis: *“le modificazioni al PRG di cui al presente articolo sono soggette alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.”*, in quanto nel caso specifico non vi sono le condizioni per l'esclusione dal processo di valutazione di cui al comma 6 che testualmente recita:

“7. Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui al presente articolo finalizzate alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA.”

Si procede pertanto alla stesura del Documento preliminare in quanto: *“ Per gli strumenti di pianificazione di cui alla presente legge, l'autorità competente alla VAS è individuata nell'amministrazione preposta all'approvazione del piano, purché dotata di propria struttura con*

specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente [...] in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale”¹.

Procedimento confermato nello specifico anche dal comma 7 dell'art. 16 bis che testualmente recita ***"per le varianti di cui al presente articolo, la VAS, ove prevista, è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale"***.

A tal fine con Deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06/06/2011 successivamente modificata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 447 del 09.12.2013 è stato all'uopo istituito l'Organo Tecnico Comunale, al quale verrà sottoposto il presente documento volto alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

L'Amministrazione comunale pertanto, in quanto ente competente alla gestione urbanistica, procede all'adozione della *Variante di cui all'art. 16 bis*; successivamente, in ossequio alle prescrizioni normative regionali che prevedono lo sviluppo integrato della V.A.S. (cfr. art. 16 bis, c. 7) ed a quelle sovraordinate che impongono il perseguimento dello snellimento del procedimento amministrativo, trasmette l'inerente documentazione di Piano alla conferenza dei servizi - convocata ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 - nell'ottica della copianificazione per l'esame della variante urbanistica comprensivamente del "documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S." all'Organo Tecnico Comunale (convocando quindi oltre alla Regione, alla provincia e alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, anche gli enti competenti in materia ambientale), ciò al fine di acquisirne, nello sviluppo di detta procedura, il relativo parere.

La presente Relazione illustrativa è pertanto integrata con il "documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S." quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano al fine di adottare, sentito il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, la decisione di sottoporre, o escludere, la variante alle fasi di valutazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'Organo Tecnico Comunale, a seguito dell'avvio del procedimento di valutazione, nonché alla pubblicazione della relativa documentazione sul portale comunale, anche ai fini e per gli effetti degli obblighi connessi alla L.R. 40/2008, si esprimerà, appunto, nel corso della conferenza dei servizi.

Giova inoltre ricordare che le modalità di integrazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica dovrebbero essere realizzate “secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale”. Tale prescrizione tuttavia, introdotta dalla L.R. 3/2013, non risulta ancora avere avuto attuazione, per cui le modalità attuative saranno definite nello specifico in sede di conferenza di copianificazione.

¹ Art. 3 commi 3 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La variante urbanistica, successivamente alla sua adozione, è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati (sul sito del Comune e sul sito della Provincia di Cuneo) per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni.

La conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'Amministrazione si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante.

Il procedimento di approvazione della variante si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla prima seduta della conferenza, decorso il quale il consiglio comunale delibera comunque in ordine alla variante urbanistica.

SITUAZIONE URBANISTICA E PRESUPPOSTI PROGETTUALI

PREMESSE

Il contenuto della Variante è, nelle sue linee sostanziali, descritto in un "Protocollo d'Intesa" fra la Provincia di Cuneo ed il comune di Fossano che ha come obiettivo finale la rilocalizzazione dell'Istituto Tecnico Commerciale "Thesauro" (I.T.C.) di Fossano dal palazzo sito nel centro Storico, all'attuale istituto di istruzione superiore (I.I.S.) "Vallauri" attraverso l'ampliamento di quest'ultimo.

Al fine di fornire un inquadramento completo si ritiene utile fornire una sintesi cronologica sui principali eventi concernenti l'iter che ha condotto all'approvazione di detto Protocollo di Intesa, con espressa esclusione dei numerosi incontri interlocutori intercorsi:

28 settembre 2010	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28 settembre 2010 titulata "D.G.R. n. 7-421 del 2 agosto 2010 - Interventi ai sensi dell'articolo 8 dell'allegato al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 ("Piano nazionale di edilizia abitativa") - Presa d'atto e condivisione dei contenuti degli indirizzi e criteri per la predisposizione del bando per la pre-assegnazione di area edificabile di proprietà comunale sita in Viale Vallauri angolo Viale Ambrogio finalizzata di cui a Deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 07.09.2010" avvio dell'iter procedurale volto all'alienazione di area ubicata in Viale Vallauri angolo Viale Ambrogio (individuata al catasto terreni al Foglio 145 mappali 361-362-414) e conseguente intervento urbanistico volto a realizzare, a carico dell'Amministrazione, palestra passibile di uso da parte del vicino I.I.S. "Vallauri".
18 ottobre 2010	D.G.C. 18 ottobre 2010 N. 338 approvazione dello schema del "Protocollo di intesa tra Provincia di Cuneo e Comune di Fossano in materia di edilizia scolastica, per la rilocalizzazione dell'Istituto Tecnico Commerciale "Thesauro" di Fossano".
28 giugno 2011	D.C.C. 28 giugno 2011 N. 53 approvazione dello schema del "Protocollo di intesa tra Provincia di Cuneo e Comune di Fossano in materia di edilizia scolastica, per la rilocalizzazione dell'Istituto Tecnico Commerciale "Thesauro" di Fossano".
29 novembre 2012	Proposta tecnica formulata da parte della Provincia.
1 marzo 2013	Nuova proposta di trasformazione del complesso edilizio sede dell'I.I.C. "Vallauri" formulata dalla Provincia di Cuneo.
12 novembre 2013	Nuova Proposta tecnica da parte della Provincia da approvarsi in Giunta Comunale.
2 dicembre 2013	D.G.C. 435: "Istituto Tecnico Commerciale "E. Thesauro" in Via San Giovanni Bosco n. 7 di proprietà provinciale - Proposta di valorizzazione urbanistica e rilocalizzazione

	<i>nell'ambito della sede dell'I.I.S. "G. Vallauri" - Provvedimenti." esecutiva il 22 dicembre.</i>
11 febbraio 2014	Approvazione comunale (con D.G.C .n. 48: " <i>Protocollo di intesa tra Provincia di Cuneo e Comune di Fossano in materia di edilizia scolastica, per la rilocalizzazione dell'Istituto Tecnico Commerciale "Thesauro" di Fossano. Nuova proposta. Approvazione.</i> ") della nuova proposta di Protocollo di Intesa.
25 febbraio 2014	Approvazione provinciale di schema di protocollo di intesa.
3 marzo 2014	Approvazione, con D.C.C. n. 13 dei contenuti riguardanti la realizzazione di servitù prediale a favore della Provincia di Cuneo.
11 marzo 2014	Stipula di Protocollo di Intesa. N.B. Ai fini dell'attivazione della variante al P.R.G.C. risulta necessaria la predisposizione da parte della Provincia delle relazioni geologiche e viabilistica.
29 luglio 2015	Trasmissione da parte della Provincia delle relazioni geologica e viabilistica al fine della predisposizione della VAS e relativa variante.
22 settembre 2015	Trasmissione da parte della Provincia del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2013 - comprendente l'immobile in oggetto - contenuto nella Relazione Previsionale e Programmatica allegata al Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2013 approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 34 del 16/07/2013.

Il Protocollo di Intesa, al quale si rimanda per maggiori approfondimenti, contempla quindi di liberare l'edificio storico di Via San Giovanni Bosco n. 29 (Palazzo "Thesauro"), di proprietà dell'Amministrazione Provinciale (in forza di Atto di vendita in data 14/06/1988, n. 51019 di rep., raccolta n. 9667, rogito notaio Dr. Alberto Siffredi di Mondovì, registrato a Mondovì il 29/07/1988 al n. 1826/1^a e trascritto a Cuneo il 24/06/1988 al n. 4573/3539) prevedendo contemporaneamente che per lo stesso, ad oggi destinato a sede scolastica, venga prevista una nuova destinazione ad uso residenziale ed ulteriori attività connesse, di tipo commerciale e/o terziario.

Ai fini dell'attuazione di dette modificazioni di destinazioni d'uso, si rileva che il predetto edificio storico sito in Via S. Giovanni Bosco n. 29, attualmente sede dell'I.I.T.C. "Thesauro", considerate le generali condizioni, necessita di un radicale e totale intervento di adeguamento e di messa in sicurezza.

Per il raggiungimento di tali obiettivi è stata predisposta in data 23.11.2012 dal Settore Edilizia della Provincia, una specifica **proposta tecnica**, aggiornata in data 31.10.2013 in relazione alle indicazioni del Comune di Fossano e della competente Soprintendenza, che definisce gli aspetti inerenti la nuova sede.

La suddetta proposta tecnica, allegata al Protocollo di Intesa per formarne parte integrante e sostanziale, prevede inoltre:

- l'utilizzo di una porzione di proprietà comunale catastalmente individuata al Foglio 145 mappale 22, per la realizzazione della viabilità interna a servizio dell'I.I.S. "Vallauri" e della Scuola Elementare "Primo Levi";
- le caratteristiche tecniche della valorizzazione urbanistica del fabbricato provinciale sito in Via S. Giovanni Bosco n. 29, necessarie per il perfezionamento del programma oggetto del Protocollo di Intesa;
- le caratteristiche tecniche dell'ampliamento dell'I.I.S. "Vallauri".

Il contenuto della variante attiene pertanto al precedente punto b) mentre i punti a) e c) troveranno luogo in specifico e distinto provvedimento di rango esclusivamente comunale. Segnatamente – per quel che riguarda la realizzazione dell'ampliamento dell'I.I.S. "Vallauri" - potrà

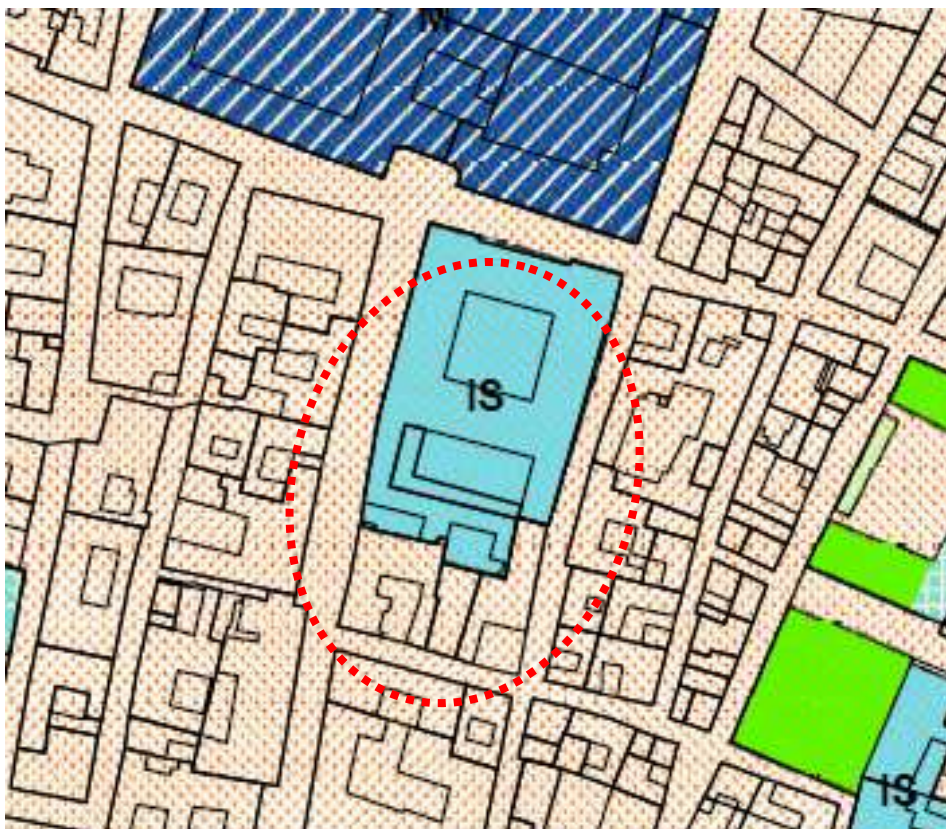
essere necessario disporre un *“Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici”* ai sensi dell’articolo 14 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

La variante viene predisposta ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.² in quanto il Comune di Fossano è di fatto l'ente competente alla gestione urbanistica.

LA PROPOSTA DI VARIANTE

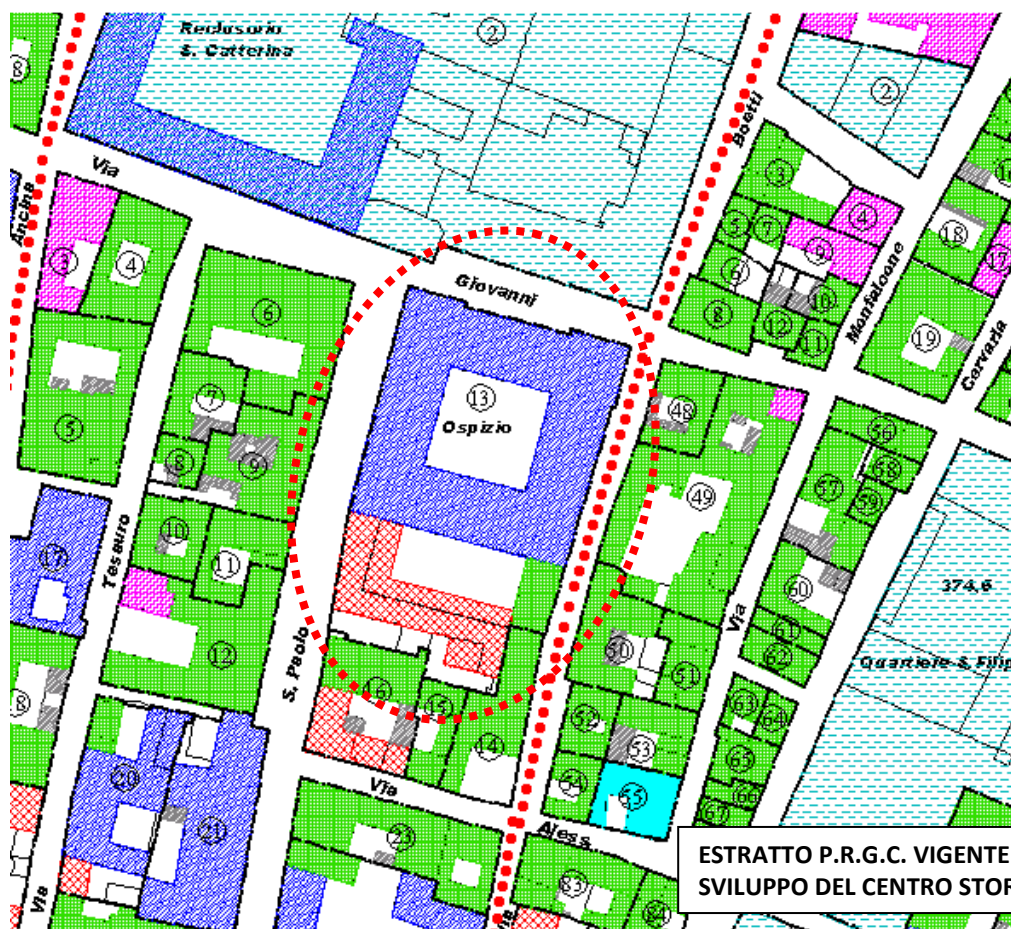
La proposta di variante contempla quindi un unico argomento volto alla modifica della specifica scheda normativa relativa allo Sviluppo del Centro Storico al fine di implementare l'attuale destinazione d'uso scolastica con ulteriori destinazioni, nella fattispecie residenziale, terziario e commerciale, al fine di valorizzarne il complesso.

La Variante prevede pertanto il mutamento della specifica "Scheda di Intervento" di cui allo "Sviluppo del centro Storico", attraverso l'introduzione delle ulteriori destinazioni d'uso Residenziale che diventa quella prevalente oltre a Terziario e Commerciale nella percentuale del 60%; si ritiene altresì di confermare la destinazione scolastica (S2) che rimane nel complesso dell'edificio, al fine di consentire maggior flessibilità progettuale e funzionale considerando l'eventualità di una permanenza dell'attuale destinazione con le correlate necessità di interventi migliorativi che sarebbero preclusi in assenza della specifica previsione. Non si ritiene di incrementare ulteriormente le destinazioni di natura di interesse generale (S*) - caratterizzate da un maggiore carico urbanistico - all'intera struttura per non rendere eccessivamente problematico il reperimento dei correlati standard ma anche al fine di perseguire un adeguato mix funzionale con l'innesco delle intrinseche reciproche sinergie.



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE- TAV. 2D
ZONIZZAZIONE DEL CAPOLUOGO

² Nei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante....



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE - TAV. 7
SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

LEGENDA

LIMITI AMMINISTRATIVI



Confine territorio comunale
Aree dei nuclei rurali



Perimetrazione dei centri abitati ai sensi
dell'art. 12 c. 2 n. 5 bis L.R. 56/77 e s.m.i.

TESSUTI STORICO CULTURALI

Città Storica

- Centro Storico di Fossano
- Tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale
- Edifici e complessi di interesse storico, architettonico, paesaggistico esterni al centro storico*
- Edifici da sottoporre a restauro scientifico
- Edifici da sottoporre a risanamento conservativo
- Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia
- Parchi e giardini

TESSUTI CONSOLIDATI

Città consolidata della residenza

- Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
- Aree residenziali di completamento
- Ambiti urbani residenziali in attuazione
- Aree a verde privato

Città consolidata del commercio e dell'industria

- Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale
- Ambiti dei grandi complessi industriali
- Ambiti urbani produttivi in attuazione (SUE approvato)
- Tessuti consolidati per attrezzature ricettive e ricreative
- Aree per il rimessaggio camper e roulotte

Dotazioni urbane della città consolidata

- Aree a verde attrezzate per impianti sportivi
- Aree a verde pubblico attrezzate per il gioco bimbi e il tempo libero
- Aree per il verde di arredo
- Spazi ed attrezzature di interesse collettivo

- Di cui: Servizi per l'istruzione (scuole materne, elementari e medie inferiori)
- Di cui: Servizi religiosi
- Di cui: Servizi civili

Attrezzature e strutture di interesse generale

- Di cui: Servizi per l'istruzione (scuole medie superiori)
- Di cui: Servizi sanitari e ospedalieri
- Di cui: Servizi socio-assistenziali
- Aree per attrezzature ed impianti speciali
- Di cui: Discariche
- Di cui: Aree estrattive
- Di cui: Depuratori
- Di cui: Servizi militari
- Di cui: Cimiteri
- Di cui: Impianti di compostaggio

LEGENDA SVILUPPO CENTRO STORICO

TIPI DI INTERVENTO

- V.C. vincolo conservativo
- R.C. restauro conservativo
- R.E.V. ristrutturazione con elementi vincolati
- R.I. ristrutturazione integrale
- E.R.I. edifici recenti incongrui
- D. demolizioni obbligatorie
- C. edifici consolidati
- V.P. verde privato
- Ambito subordinato a vincolo temporale
- Zona normativa
- Schede di intervento
- Piano di Recupero obbligatorio
- Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica
- Eventuale percorso pedonale
- Cortile coperto / Terrazzo
- Vincolo art. 24 della Legge Regionale 56/77
- DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO

COMUNE DI FOSSANO	ZONA NORMATIVA	A4
SVILUPPO CENTRO STORICO	AREA DI INTERVENTO 13	

INDIRIZZO	FOGLIO DI MAPPA:	146
Via S. G. Bosco	PARTICELLE:	161

STIME ATTUALI			STIME DI PROGETTO		
Superficie coperta	Mq.	2153	Superficie coperta	Mq.	0
Volume	Mc.	32295	Volume	Mc.	0
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO					
Destinazioni prevalenti	S	Altre destinazioni	(COMP)	%	0
				%	

TIPI DI INTERVENTO	PRESCRIZIONI PARTICOLARI :
R.C. - Art. 4.2 R.E.V. - Art. 4.3 R.I. - Art. 4.4 D. - Art. 4.6	Art. 4.3 - elementi vincolati: la facciata verso Via Boetti e quella verso cortile. Art. 4.4 Volumetria e altezza nei termini articolo 7 ed 8 p.1 D.L.M. 2 aprile 1968 N.1444 salvo l'altezza di gronda verso Via Bava S. Paolo che è fissata in mt. 6,50 Larghezza di manica dell'edificio mt. 14,50 Altezza di gronda del corpo di fabbrica interno mt. 4,00 e larghezza di manica mt. 5,00. Soggetto a vincolo D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Parte II)

**ESTRATTO SCHEDA NORMATIVA VIGENTE
SVILUPPO DEL CENTRO STORICO**

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO (PROPOSTO DALLA PROVINCIA SUL FABBRICATO)

La proposta di trasformazione dell'edificio sostanzialmente prevede quanto segue:

1. demolizione della parte di fabbricato più recente, posta a cavallo delle Vie G. Boetti e Via Bava San Paolo, con salvaguardia della facciata storica prospiciente Via Bava S. Paolo, che dovrà essere mantenuta e restaurata;
2. realizzazione in sotterraneo di due piani di autorimessa e locali uso cantina serviti da ascensori accessibile ai DA e scala di servizio protetta ai fini antincendio , con ingresso carraio dal civico n. 2;
3. riedificazione di nuovo corpo di fabbrica ad uso residenziale, terziario ed eventualmente commerciale, con recupero della cubatura preesistente;
4. ristrutturazione e trasformazione del piano Terreno della parte storica dell'edificio, con destinazione d'uso commerciale, terziario e residenziale;
5. ristrutturazione e trasformazione del Piano primo della parte storica dell'edificio, con destinazione d'uso commerciale, terziario e residenziale;
6. ristrutturazione e trasformazione del Piano secondo della parte storica dell'edificio, con destinazione d'uso residenziale;
7. creazione di nuovo (4°) vano scala interno al fabbricato a servizio dei tre piani fuori terra e del sottotetto;

8. ristrutturazione e coibentazione dei tetti, con manto di copertura in coppi, della parte storica dell'edificio, con eventuale recupero dei sottotetti a fini residenziali, se compatibili con la vigente normativa urbanistica regionale e comunale;
9. ristrutturazione del cortile loggiato (principale) del fabbricato storico con accesso carraio da Via San Giovanni Bosco n. 29;
10. ricostruzione del cortile (secondario), con accesso carraio da Via Bava San Paolo n. 2 e formazione di rampa d'accesso ai sottostanti due piani di autorimesse di pertinenza del complesso edilizio;
11. ricostruzione ed adeguamento normativo dei locali Centrale Termica ed eventualmente sottocentrale dell'impianto di riscaldamento dell'intero complesso.

Il riscontro alle proposte effettuate avviene mediante le modifiche al P.R.G.C. di seguito descritte.

LE MODIFICHE AL P.R.G.C. APPORTARE DALLA VARIANTE

Come sopra esposto la variante contempla la modifica della specifica scheda normativa n. 13 della Zona A4 relativa allo "Sviluppo del centro Storico" in relazione all'integrazione delle destinazioni d'uso e alla ridefinizione del tipo di intervento, con l'introduzione di ulteriori prescrizioni al fine di garantire l'uniformità dell'intervento edilizio, come di seguito specificato:

COMUNE DI FOSSANO	ZONA NORMATIVA	A4
SVILUPPO CENTRO STORICO	AREA DI INTERVENTO 13	

INDIRIZZO	FOGLIO DI MAPPA:	146
Via S. G. Bosco	PARTICELLE:	161

STIME ATTUALI			STIME DI PROGETTO		
Superficie coperta	Mq.	2153	Superficie coperta	Mq.	2153
Volume	Mc.	32295	Volume	Mc.	32295
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO					
Destinazioni prevalenti	R1	Altre destinazioni	P1-C1-D1-D2-T5 S1-S3-S4-S6-S8	60%	
			S2	100%	

TIPI DI INTERVENTO	PRESCRIZIONI PARTICOLARI :
R.C. - Art. 4.2 R.E.V. - Art. 4.3	Art. 4.3 - elementi vincolati: la facciata dell'edificio su Via Boetti, sia quella verso strada che quella verso il cortile interno e la facciata dell'edificio prospettante via Bava San Paolo. Nell'ambito dell'intervento R.E.V. di cui alla presente scheda è consentito il pieno dispiego dell'intervento di ristrutturazione edilizia così come normato dall'art 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo il ripristino dell'originaria sagoma. E' consentita la copertura del tetto piano con tetto conforme alla tipologia tradizionale. Soggetto a vincolo D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Parte II). La destinazione prevalente R1 e la quota di destinazioni P1-C1-D1-D2-T5-S1-S3-S4-S6-S8, sono assentibili a condizione della previa stipula fra Comune e la Provincia di Cuneo, di Protocollo di Intesa o analogo strumento che disciplini che l'introito ricavato dall'alienazione degli immobili, sia utilizzata per investimenti sul territorio del Comune di Fossano.

Si osserva che la scheda, così come modificata, è volta ad individuare un espediente di natura contrattuale che sancisca formalmente l'impegno dell'utilizzo delle risorse derivanti dall'alienazione sul territorio comunale.

Per ciò che concerne la modifica cartografica viene eliminata dal P.R.G.C. la previsione a servizio pubblico, nella fattispecie l'area per *"Attrezzature per istruzione superiore dell'obbligo"* di cui all'art. 34 delle N.T.A., per una superficie territoriale di **mq. 3.138**, dalle **tavole 1C** (scala 1:10.000) e **2D** (scala 1:2.000).

Inoltre la variante, determinando la necessità di modificare il tipo di intervento relativo alla porzione di edificio verso via Bava, ai fini di consentire la realizzazione delle modificazioni ipotizzate in sede di Protocollo di Intesa, implica altresì la modifica della **tavola 7** (scala 1:1.000) relativa allo *"Sviluppo del Centro Storico"*.

Infine, ai fini del calcolo della capacità insediativa residenziale (C.I.R.) complessiva prevista nel Piano Regolatore, è necessario determinare il numero di abitanti equivalenti generati dalla presente variante che, a differenza delle precedenti varianti apportate al P.R.G.C. dopo la sua approvazione regionale che hanno visto sostanzialmente il mantenimento della medesima C.I.R. (attraverso meccanismi di trasferimento di volumetrie), invero apporta un incremento di C.I.R. che verrà di seguito calcolato.

Vol esistente **32.295 mc.** da convertire in residenziale nell'ipotesi di conversione del 100% della volumetria
Abitanti $(32.295/90) = 358,83$ arr. + **359 ab.**

In relazione all'incremento di carico urbanistico è da sottolineare che l'Amministrazione, nel proprio *"Piano generale di sviluppo 2104-2019"*, ha specificamente previsto un capitolo (cfr. Visione strategica n.1 Bellezza cod. 1.4.2 *"Revisione del Piano Regolatore"*) che prevede l'*"impostazione processo per la ridefinizione dell'area Nord (zona Santa Lucia)"* comprensivo della *"definizione delle modalità di compensazione (trasferimento parziale volumetria) per la retrocessione a terreno agricolo e impostazione delle relative regole, inclusa la definizione delle aree di "atterraggio"*. Si fa chiaramente riferimento agli **"Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata"** di cui all'**articolo 52 delle Norme di Attuazione e, più precisamente alla "Scheda progetto Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Nord**. I lavori per la revisione di tale area stanno procedendo risultando sostanzialmente concluso un monitoraggio rispetto alla volontà di retrocessione ad area agricola dei proprietari delle aree interessate e la raccolta delle manifestazioni di interesse di proprietari interessati a fungere da ricettori di potenzialità edificatorie in trasferimento da detta *"Area Nord"*. Parallelamente è stata avviata l'iniziativa *"Urban Lab"* attraverso la quale si intende sollecitare contributi e proposte da parte della cittadinanza che potranno essere presi in considerazione dagli Organi di governo comunali nella attuazione delle scelte programmatiche e strategiche in materia edilizia e di gestione del territorio. Il recentissimo incarico, a titolo gratuito, ad una figura di *"facilitatore"* (cfr. D.G.C. 288 del 15 settembre 2015) concorrerà concludere l'iter di progettazione partecipata che stabilirà le modalità di raggiungimento degli obiettivi di contenimento dell'espansione della città previsti dal citato *"Piano generale di sviluppo 2104-2019"*. Tuttavia la necessità di riscontrare tempestivamente alle esigenze della Provincia non consente, in questa fase, un coordinamento temporale di tale obiettivo che condurrebbe altresì facilmente ad una

compensazione interna. E' peraltro da sottolineare che l'assenza di effettiva possibilità di incremento di carico urbanistico correlato alla citata Area Nord, determinata dalla situazione fattuale, dal mercato immobiliare ma più in genere dalla congiuntura finanziaria, consente con elevata sicurezza di considerarla quale bacino di naturale compensazione dell'incremento proposto in questa Variante. Il consolidamento di tale riequilibrio mediante una revisione dell'area Perequata in argomento (che notoriamente si ottiene fin dall'adozione della relativa Variante) è da prevedersi senz'altro entro i termini di potenziale attivazione esecutiva dei contenuti della Variante oggetto della presente relazione.

Con l'introduzione di una quota piuttosto significativa di destinazione residenziale ed anche di quella relativa alle destinazioni compatibili, oltre ad un'approfondita analisi sul sistema dei flussi veicolari è altresì necessario effettuare una generale verifica sugli standard a parcheggi pubblici indotti dalle novelle destinazioni.

VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO

SITUAZIONE ESISTENTE	SITUAZIONE DI VARIANTE	
Superficie territoriale ISTRUZIONE SUPERIORE mq. 3.138	Superficie territoriale TESSUTI DEL CENTRO STORICO mq. 3.138 (INVARIATA)	
Volume esistente mc. 32.295 S.U.L. mq. 10.765 (32.295/3)	Volume esistente mc. 32.295 (INVARIATO) S.U.L. mq. 10.765 (INVARIATA)	
Parcheggi pubblici (S2) = (0,1 mq/mq di S.U.L.) 10.765 * 0,1 mq/mq. = mq. 1.077	A	Parcheggi pubblici (R) 100% = (1 posto auto di 25 mq. ogni 50 mq. di S.U.L.) 10.765 * 25/50 = mq. 5.383
	B	Parcheggi pubblici (R) 40% = [(10.765 * 25/50) * 40%] = mq. 2.153 + Parcheggi pubblici (D) 60% = (0,50 mq/mq di S.U.L.) [(10.765 * 0,5) * 60%] = mq. 3.230 Tot parcheggi = mq. 5.383
	C	Parcheggi pubblici (R) 40% = [(10.765 * 25/50) * 40%] = mq. 2.153 + Parcheggi pubblici (C1) 60% = (100% S.U.L.) 10.765 * 60% = mq. 6.459 Tot parcheggi = mq. 8.612
		<u>Ipotesi più sfavorevole</u> (C) = mq. 8.612 (nel caso di utilizzo del 40% residenziale e del 60% di commerciale)

La verifica degli standard pubblici conduce al fatto che le destinazioni previste con la variante richiedono quantità superiori di aree a parcheggio (da un delta di mq. 4.306 - che corrispondono indicativamente a 172 posti auto - fino a mq. 7.535 - che corrispondono indicativamente a 301 posti auto - in più) rispetto alla destinazione scolastica.

Il Piano Regolatore Generale ammette tuttavia, in caso di difficoltà tecniche di reperimento degli standards pubblici, che con tutta evidenza sono presenti nello specifico caso trattandosi di edificio situato nel centro storico, la facoltà di monetizzazione totale o parziale degli stessi.

Si lascia alla fase operativa la verifica puntuale sulla possibilità di disporre parcheggi di natura pubblica nell'ambito dell'intervento, possibilità tuttavia piuttosto difficoltosa in considerazione dell'interazione su di un immobile prevalentemente vincolato e sulla necessità obbligatoria di riscontrare alle connesse esigenze di parcheggio privato, circostanza che verosimilmente comporterà un intervento di due o tre piani interrati da realizzarsi nella zona non soggetta a vincolo conservativo.

Lo standard di aree per parcheggi pubblici richiesto dalla lettera d) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è di mq. 2,50 per abitante; la dotazione di tali aree a è ricavata dalla *Scheda quantitativa dei dati urbani tabella III - Sintesi dell'uso del suolo extraurbano, urbanizzato e urbanizzando* lettera A, punto 1, lett d), che, dopo la presente variante (che aumenta il numero di abitanti equivalenti, che quindi passano da 36.906 a 37.265) ammonta ad **ha 16,71** ed ha un incidenza complessiva di **4,49 mq.** per abitante, ben superiore al minimo di legge (2,50 mq/ab).

Giova inoltre prendere in considerazione la vicinanza (circa m. 150 dall'accesso più vicino) del parcheggio pubblico di Piazza d'Armi (della superficie complessiva di mq. 13.895) che, insieme ad ulteriori spazi a parcheggio pubblico siti nel compendio attinente al centro storico, andrebbero a sopperire parte della quota di standard richiesto. Si fornisce di seguito uno schema riepilogativo delle citate aree a parcheggio con indicate le quantità di posti auto:³

Zona di Piazza A.Diaz - Div. Alpina Cuneese (Piazza d'Armi)

quantità parcheggi a raso

Piazza d'Armi	330
Viale Alpi	80
Via G. Ferraris	22
Corso Colombo	27
Corso Trento	16
Piazza Diaz	15
parcheggi totali	490

Infine si rammenta che l'Amministrazione, al termine della controversia giuridica relativa alla specifica questione, ha nel proprio intendimento quello di rifunzionalizzare e mettere a disposizione dei possibili fruitori presenti nel centro storico, il **parcheggio sotterraneo** sito in Piazza Vittorio Veneto al momento sottoutilizzato, fornendo quindi una dotazione aggiuntiva di posti auto per il centro urbano e più propriamente una revisione generale delle modalità di parcheggio nel centro storico che considererà sinergicamente tale infrastruttura.

L'obiettivo sopra descritto rientra tra quelli previsti per l'anno 2016 dal "Piano Generale di Sviluppo 2014-2019 della Città di Fossano" e precisamente dal punto 1.2.1 "viabilità e mobilità intelligente: come strumento per rendere la città più vivibile ed appetibile per l'economia ed il commercio" che prevede nella sua visione strategica: *"Parcheggi: revisione e semplificazione dei parcheggi cittadini, introducendo parcheggi intelligenti per le soste brevi ed una revisione della ztl in centro storico. Puntare a recuperare il controllo diretto del parcheggio sotterraneo, procedere alla*

³ Dati ricavati dal "Piano di regolazione delle soste nel Centro Storico".

manutenzione, abbellimento, messa in sicurezza anche tramite chiusura notturna ed accesso solo tramite biglietto."

La variante determina peraltro la necessità di effettuazione delle verifiche sui servizi di interesse generale in considerazione dell'eliminazione dal Piano della quota prevista di scuola superiore, come verrà meglio esplicato nel capitolo successivo.

VERIFICA AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE DELL'OBBLIGO

Le aree per l'istruzione superiore previste dal PRG ammontavano all'epoca dell'approvazione del P.R.G.C., complessivamente a **69.653** mq. di cui **12.357⁴** mq. nel centro storico e **57.296** mq. nelle restanti aree del capoluogo di cui **25.000** mq. previste nel cuneo agricolo perequato individuato dall'articolo 54 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Tuttavia a seguito di varianti successive (in particolare Variante conseguente al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari) tale superficie si è ridotta di mq. 5.817, determinando uno standard complessivo di mq. **63.836**.

Inoltre i **25.000** mq. originariamente previsti nell'"Ambito del cuneo agricolo perequato" sono stati a loro volta eliminati dalla Variante Parziale n. 7 in occasione dello stralcio dal Piano di buona parte di detta area, determinando quindi una riduzione delle aree per istruzione superiore che ad oggi è quantificata in mq. **38.836**.

Lo standard di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. di aree per l'istruzione superiore è pari a 1,5 mq. per abitante e determina un **fabbisogno teorico complessivo di 75.000 mq.** computando il bacino di popolazione proposto dal PTP di Cuneo (50.000 abitanti teorici) e di **55.359** mq. computando la popolazione insediabile di PRG (36.906 abitanti teorici).

La dotazione di attrezzature generali per l'istruzione superiore presenta quindi una consistente carenza di 36.164 mq. rispetto al bacino di utenza proposto dal PTP ed una carenza di 16.523 mq. rispetto alla popolazione teorica di PRG. La carenza di aree è riconducibile prevalentemente alla eliminazione dell'area per la possibile realizzazione di un *"istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo per una superficie territoriale di mq. 25.000"* originariamente in previsione nel "cuneo agricolo", ma anche alla significativa dotazione di attrezzature in aree centrali, in situazioni che presentano una minima di area di pertinenza a fronte di locali quasi sempre adeguati alla domanda. 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.

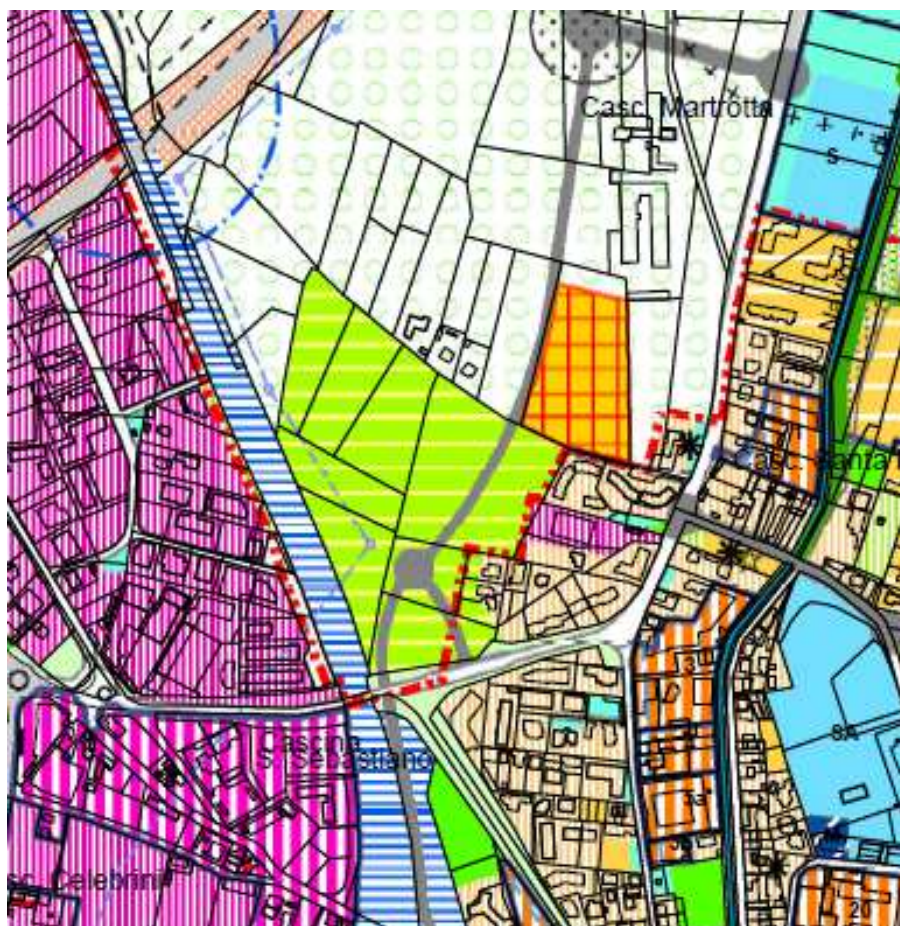
E' anche determinante considerare che la presente Variante scaturisce proprio dall'intendimento di migliorare l'efficienza delle infrastrutture scolastiche tramite un ampliamento nell'ambito del plesso principale dell'I.I.S. Vallauri. Proprio tale caso evidenzia l'inadeguatezza – in taluni casi – dei metodi di calcolo degli standard così come previsti dalla vigente normativa. Mentre infatti il "Protocollo" che presiede la presente Variante conduce ad un miglioramento degli obiettivi

⁴ Rispetto alla versione originaria viene eliminata la superficie inerente il palazzo Ricaldone che da scuola superiore passa a destinazione residenziale/compatibile.

di efficienza del funzionamento dell'Istituto scolastico alla luce della realtà dei fatti, sotto il profilo formale ne risulterebbe un deprecabile detrimento della qualità urbanistica delle previsioni scolastiche. Tale aspetto viene tuttavia successivamente meglio descritto.

Si sottolinea che è in fase di predisposizione una variante parziale che prevede la riviviscenza della superficie di standard per istruzione superiore sottratta al "cuneo agricolo" di 25.000 mq., nella medesima area di cui all'articolo 54 delle N.T.A. che residualmente riscontra ancora una Superficie Territoriale di circa mq. 58.820 (di cui l'80% dovrà essere ceduta al Comune in ossequio agli obblighi normativi e cioè mq. 47.056), al fine di compensare tale carenza.

Si riporta, nell'immagine sottostante, ai fini conoscitivi, l'estratto cartografico di Piano che mostra l'area atta ad ospitare la superficie per istruzione superiore identificata quale "Ambito perequato del cuneo agricolo" campita con retinatura verde e gialla.



I conteggi relativi alla presente variante portano ad avere:

$36.906 + 359$ (ab. in incremento dovuti alla trasformazione dell'aera scolastica in residenziale) =

37.265 abitanti teorici insediabili

$38.836 - 3.138$ (superficie territoriale sottratta alla destinazione scolastica) =

35.698 mq. di aree a standard per istruzione superiore con un incidenza di **0,71 mq.** per abitante rispetto alla popolazione del PTP (50.000 ab), e **0,96 mq.** per abitante rispetto alla popolazione teorica di PRGC (37.265 ab).

Considerando anche la superficie di 25.000 mq. accennati, si hanno i seguenti conteggi:

$36.906 + 359 = \mathbf{37.265}$ abitanti teorici insediabili

$38.836 - 3.138 + 25.000 = \mathbf{60.698}$ mq. di aree a standard per istruzione superiore con un'incidenza di **1,21 mq.** per abitante rispetto alla popolazione del PTP (50.000 ab), e **1,63 mq.** per abitante rispetto alla popolazione teorica di P.R.G.C.

In tale seconda ipotesi, si rileva che la dotazione di attrezzature per istruzione superiore, rispetto alla popolazione teorica insediabile di Piano, risulta invero in lieve esubero.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI ART. 22 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Ai fini della verifica degli standards urbanistici cui all'art. 22 è tuttavia necessario fare una considerazione che rileva in primo luogo che l'eliminazione cartografica (e quantitativa) della superficie a standard pubblico dal P.R.G.C., in realtà è solo teorica in quanto - come visualizzabile dalla Scheda di Intervento del Centro Storico - non viene preclusa l'ipotesi futura di un eventuale reinsediamento di una scuola superiore nel Palazzo Tesauro. Inoltre, la quota di S.U.L. eliminata di fatto viene trasferita dal Palazzo Tesauro all'I.I.S. Vallauri sito in via san Michele per l'ampliamento della scuola che prevede l'insediamento di ulteriori n. 330 studenti, a fronte dei n. 230 ad oggi presenti nel Tesauro e trasferiti all'I.I.S., di fatto incrementandone la dotazione ancorché non computabile nella scheda quantitativa dei dati del Piano così come pensata dalla normativa, in quanto si andrebbe a collocare all'interno di una dotazione esistente già conteggiata nel P.R.G.C.

In secondo luogo occorre rammentare che la normativa, nel richiedere una dotazione aggiuntiva non inferiore a mq. 17,5 mq. per abitante, si riferisce al complesso delle aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, di norma così distribuita:

- 1,5 mq. per abitante, per le attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo, con l'esclusione delle sedi universitarie;
- 1 mq. per abitante, per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq. per abitante, per i parchi pubblici urbani e comprensoriali.

La dotazione complessiva delle aree a servizi di cui all'art. 22 è ricavata dalla *Scheda quantitativa dei dati urbani tabella III - Sintesi dell'uso del suolo extraurbano, urbanizzato e urbanizzando* lettera A, punto 4 (totale), che, dopo la presente variante ammonta ad **ha 251,52** ed ha un'incidenza complessiva di **50,30 mq.** per abitante, ben superiore al minimo di legge (17,50 mq/ab).

Si riporta l'estratto della Scheda Quantitativa al fine di visualizzare il dato complessivo splittato nelle rispettive tipologie di servizi pubblici:

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (2)

(2) la popolazione di riferimento è quella proposta dal PTCP della Provincia di Cuneo, pari a un bacino di riferimento di 50.000 persone

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	=ha	3,57	=	1,42	% =	0,71	mqxab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:		9,51		3,78	% =	1,90	
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	0,00	% =	0,00	mqxab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=		% =		
c) aree per parchi urbani e comprensoriali: (1)		117,05		46,54	% =	23,41	
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	0,00	% =	0,00	mqxab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=		% =		mqxab.
d) aree per impianti o attrezzature speciali: (2)		121,39		48,26	% =	24,28	
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	0,00	% =	0,00	mqxab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	0,00	% =	0,00	mqxab.
TOT		251,52	=	100,00	=	50,30	mqxab.

VERIFICA CONDIZIONI ART. 16 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Con riferimento alle condizioni di cui all'art. 16 bis "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" comma 1 lettere a) e b), ai fini della procedibilità della variante viene disposto che la stessa non può in alcun caso:

- Ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla legge e dalle normative di settore interessate;
- interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

Con riferimento al primo punto (lettera a), come sopra ampiamente argomentato, la variante, ancorchè riduca le specifiche aree per l'istruzione superiore, incide minimamente sulla riduzione del complesso delle aree a servizio di interesse generale che, a seguito della variante, ammontano a **mq. 50,30** per abitante (conteggiando anche le aree per impianti e attrezzature speciali - aree cimiteriali e militari - che hanno un'elevata incidenza - 24,28 mq./ab).

Nel computo dei 50,30 mq./ab si rileva inoltre una forte predominanza delle aree a parco che sono quantificate in 23,41 mq./ab.

In merito alla seconda condizione (lettera b) si precisa che l'area non riguarda strumenti urbanistici esecutivi in atto, essendo un unico complesso edificato situato in centro storico sul quale si può intervenire mediante l'intervento diretto.

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI, RELAZIONE GEOLOGICA E RELAZIONE SISTEMA VIARIO

Sono stati redatti nello specifico gli elaborati di cui al presente paragrafo, ai quali si rimanda per la trattazione dei rispettivi argomenti.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA**PREMESSA**

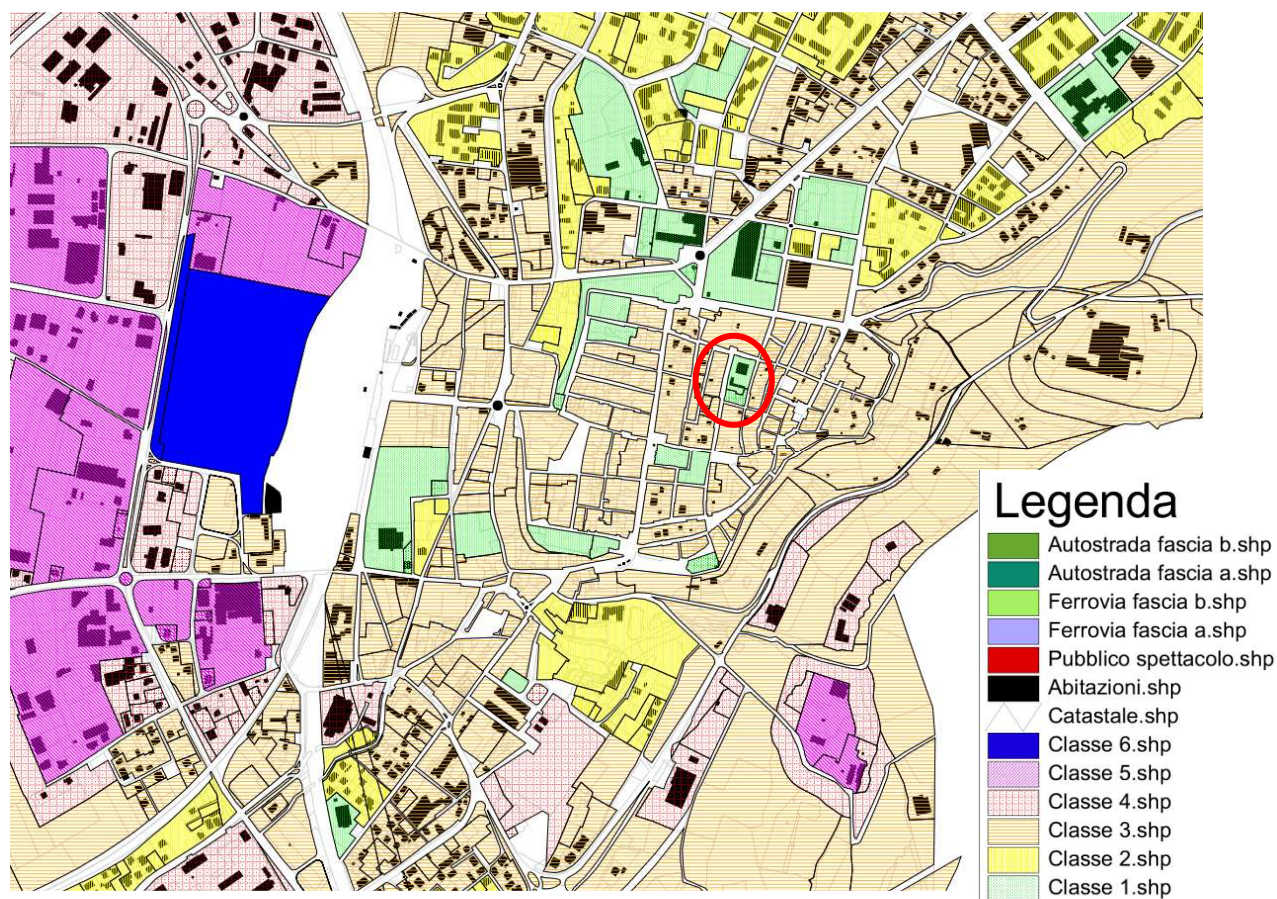
Il Piano Regolatore Generale Comunale, nel periodo successivo alla sua approvazione definitiva e sino alla data attuale, è stato oggetto di numerose modificazioni non costituenti Variante nonché di Varianti Parziali, che hanno comportato la necessità che il Comune di Fossano si dotasse di una Variante Generale al Piano di Zonizzazione Acustica intesa a riallineare la pianificazione acustica a quella urbanistica.

L'approvazione definitiva della variante generale al Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Fossano approvato con Deliberazione C.C. n. 17 del 03/03/2004., ai sensi della L.R. 20/10/2000 n°52, è avvenuta in data **30 Settembre 2014 con D.C.C. n. 71.**

AREA OGGETTO DI MODIFICHE URBANISTICHE E VERIFICHE

Si rammenta che il Piano di classificazione acustica equivale ad attribuire ad ogni porzione del territorio comunale i limiti per l'inquinamento acustico ritenuti compatibili con la tipologia degli insediamenti presenti nella zona considerata, facendo riferimento alle classi acustiche definite nella Tabella A del D.P.C.M. 14.11.1997 e riportate qui di seguito:

- CLASSE I:** *Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parcheggi pubblici etc...;*
- CLASSE II:** *Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali;*
- CLASSE III:** *Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici;*
- CLASSE IV:** *Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; Le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie;*
- CLASSE V:** *Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.*
- CLASSE VI:** *Aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.*



Piano di zonizzazione acustica vigente

L'area in oggetto si trova in **Classe I**, ovvero - **Aree particolarmente protette**. Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

cui sottendono i seguenti valori in applicazione del D.P.C.M. 14/11/97, infatti per ciascuna classe acustica in cui è suddiviso il territorio, sono definiti i valori di emissione, i valori di immissione, i valori di qualità e infine i valori di attenzione (questi ultimi specificati all'art. 6, comma 1 del D.P.C.M. 14/11/1997) distinti per i periodi diurno (ore 6,00- 22.00) e notturno (ore 22.00 - 6.00).

a. Valori Limite Assoluti di Emissione

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		VALORI LIMITE DI EMISSIONE (dB(A))	
		Periodo diurno (6÷22)	Periodo notturno (22÷6)
I	aree particolarmente protette	45	35
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	50	40
III	aree di tipo misto	55	45
IV	aree di intensa attività umana	60	50
V	aree prevalentemente industriali	65	55
VI	aree esclusivamente industriali	65	65

b. Valori Limite Assoluti di Immissione

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		VALORI LIMITE DI IMMISSIONE (dB(A))	
		Periodo diurno (6÷22)	Periodo notturno (22÷6)
I	aree particolarmente protette	50	40
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	55	45
III	aree di tipo misto	60	50
IV	aree di intensa attività umana	65	55
V	aree prevalentemente industriali	70	60
VI	aree esclusivamente industriali	70	70

c. Valori Limite Assoluti di Qualità

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		VALORI LIMITE DI QUALITÀ (dB(A))	
		Periodo diurno (6÷22)	Periodo notturno (22÷6)
I	aree particolarmente protette	47	37
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	52	42
III	aree di tipo misto	57	47
IV	aree di intensa attività umana	62	52
V	aree prevalentemente industriali	67	57
VI	aree esclusivamente industriali	70	70

Per definire il grado di compatibilità delle destinazioni previste in progetto dalla variante rispetto alla classificazione acustica comunale vigente, si riassumono le potenziali situazioni che, in via generale, si potrebbero verificare:

SITUAZIONE DI COMPATIBILITA': le variazioni apportate risultano conformi alla classificazione acustica attuale senza necessitare alcun intervento sullo strumento urbanistico, nè imporre vincoli.

SITUAZIONE DI POTENZIALE COMPATIBILITA': le variazioni apportate richiedono una variazione della classificazione acustica e/o potrebbero creare criticità sul territorio. In tal caso un'analisi approfondita dell'area deve evidenziare le variazioni da apportare alla classificazione acustica, valutando le conseguenze della variazione ed imponendo eventuali vincoli e/o prescrizioni di tipo acustico.

SITUAZIONE DI INCOMPATIBILITA': le variazioni apportate risultano non compatibili con l'attuale classificazione acustica e non esistono al momento le condizioni per ricondursi ad una situazione di compatibilità.

In particolare si evidenzia che tutte le risultanze della verifica eseguita nella presente relazione, costituiscono analisi preliminare alla revisione del piano di classificazione acustica una volta che la variante sarà approvata definitivamente.

Si procede pertanto ad analizzare la situazione acustica dell'argomento.

Nello specifico caso si osserva che il progetto di variante, che comporta l'introduzione di nuove destinazioni residenziali, terziarie e commerciali nell'edificio del centro Storico, rientrerebbe nella **classe III (Aree di tipo misto)** in linea con la classificazione di tutto il Centro Storico.

SITUAZIONE DI POTENZIALE COMPATIBILITA'

le variazioni apportate richiedono una variazione della classificazione acustica e/o potrebbero creare criticità sul territorio. In tal caso un'analisi approfondita dell'area deve evidenziare le variazioni da apportare alla classificazione acustica, valutando le conseguenze della variazione ed imponendo eventuali vincoli e/o prescrizioni di tipo acustico.

Il contesto è tale da non indurre problematiche per quanto attiene la variante in quanto l'attuale classe I si trova inclusa in una zona a classe III, pertanto il risultato della variante sarebbe quello di una omogeneizzazione acustica.

ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.C. n. 122-29783 del 21.07.2011 è pubblicato sul B.U.R.P. n. 32 dell'11.08.2011, tende a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative. Tale piano prevede, inoltre, il coinvolgimento delle Province nella predisposizione di un sistema informativo condiviso e nella definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto. In assenza della definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette, in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente.

Tali disposti sono previsti dall'art. 31 delle Norme di Attuazione che prevedono quanto segue:

Art. 31. Contenimento del consumo di suolo

[1] Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.

[2] Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.

[3] La compensazione ecologica rappresenta una modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato.

I

ndirizzi

[4] Gli strumenti per il governo del territorio assumono come obiettivo strategico la riduzione ed il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati.

[5] La pianificazione settoriale, in coerenza con le finalità del PTR, definisce politiche volte a contenere il consumo di suolo e la frammentazione del territorio derivanti dalle azioni oggetto delle proprie competenze.

[6] La pianificazione locale definisce politiche di trasformazione volte a:

a) garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;

b) limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica;

c) ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative.

Direttive

[7] Per il monitoraggio del consumo di suolo, la Giunta regionale predispone strumenti atti a realizzare un sistema informativo coerente e condiviso aggiornabile almeno ogni cinque anni, nonché criteri e metodologie per il contenimento del consumo di suolo (banche dati, linee guida, buone pratiche), garantendo il necessario coordinamento con le province che collaborano alla predisposizione di tale sistema.

[8] Il piano territoriale provinciale, anche sulla base delle indicazioni di cui al comma 6, definisce soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni, anche in coerenza con quanto previsto dal PPR, ed in ragione delle seguenti caratteristiche :

a) superficie complessiva del territorio comunale;

b) fascia altimetrica;

c) classi demografiche;

d) superficie del territorio comunale che non può essere oggetto di trasformazione a causa della presenza di vincoli;

e) superficie urbanizzata;

f) dinamiche evolutive del consumo di suolo nell'ultimo decennio o quinquennio;

g) densità del consumo di suolo in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

[9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:

a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;

b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;

c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;

d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.

[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 **le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.**

[11] La soglia di cui al comma 10, quando le previsioni siano coerenti con le indicazioni e prescrizioni del PTR e del PPR, potrà essere superata per la realizzazione di opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordo tra Regione, provincia e comuni per la realizzazione di interventi di livello sovralocale o nel caso di piani intercomunali o di singoli piani redatti sulla base di accordi e/o intese con i comuni contermini, mediante il ricorso a sistemi perequativi e compensativi.

Si ritiene pertanto opportuno introdurre uno specifico approfondimento che effettui una ricognizione rispetto all'ossequio di detta norma a far data dall'efficacia del citato P.T.R. (26.08.2011).

Tale verifica prende come riferimento la tabella di cui al documento *“Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte”*, redatto dalla Regione nell'Aprile 2012, che indica le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valuta: il *consumo di suolo da superficie infrastrutturata* (CSI), il *consumo di suolo da superficie urbanizzata* (CSU) e il *consumo di suolo reversibile* (CSR). L'aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il *consumo di suolo irreversibile* (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il *consumo di suolo complessivo* (CSC).

Comune	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Fossano	13.024,0	915,9	7,0	320,0	2,5	30,4	0,2	1.266,2	9,7

Ne deriva che allo stato attuale vi sono **379.860 mq. di superficie passibile di “incremento di consumo di suolo ad uso insediativo” nel quinquennio** (12.662.000*0,03).

Come è stato già esplicitato in precedenza, **la presente Variante non incide sul consumo di suolo** in quanto non introduce nuove aree edificabili in aree a destinazione agricola ovvero libere, invero, è relativa al solo mutamento della destinazione d'uso con l'ulteriore obiettivo di un recupero e una rifunzionalizzazione dell'edificato esistente.

DATO COMPLESSIVO DI SUPERFICIE TERRITORIALE (somma delle superfici di tutti gli argomenti delle varianti e modificazioni effettuate sul P.R.G.C.)	Aree in DECREMENTO di consumo di suolo ad uso insediativo	Aree in INCREMENTO di consumo di suolo ad uso insediativo
	MQ. 163.956	MQ. 29.782

Si evince nel complesso degli atti di pianificazione generale, aggiornati alla variante parziale n. 10, che il consumo di suolo per il Comune di Fossano non è incrementato, ma bensì si è ridotto di **mq. 134.174.**

Si rimanda alla variante n. 10 (Variante parziale n. 10) per la completa lettura del prospetto riassuntivo contenente le modificazioni e varianti approvate dall'efficacia del P.T.R. ad oggi per una verifica puntuale sul dato.

ASSETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Pur rilevando che la normativa vigente ha ritenuto stralciare l'istituto della "Analisi della soglia" si ritiene opportuno mantenere un approccio che consideri la sostenibilità tecnico economica dell'intervento rispetto all'assetto delle opere di urbanizzazione. Nel caso in argomento è evidente la sussistenza dell'intervento in un area storicamente urbanizzata per cui l'esecuzione è correlata al mero collegamento alle infrastrutture esistenti durante lo sviluppo dell'intervento.

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Variante si compone dei seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa;**
- **Estratti Scheda di Intervento Sviluppo del Centro Storico (Comparativa - Progetto);**
- **Scheda quantitativa dei dati urbani;**
- **Documento tecnico di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);**
- **Relazione geologica;**
- **Relazione Sistema Viario;**
- **Elaborati grafici:**
 - **Tavola 1C - scala 1:10.000 - stato di fatto;**
 - **Tavola 1C - scala 1:10.000 - progetto;**
 - **Tavola 2D - scala 1:2.000 - stato di fatto;**
 - **Tavola 2D - scala 1:2.000 - progetto;**
 - **Tavola 7 - scala 1:1.000 - stato di fatto;**
 - **Tavola 7 - scala 1:1.000 - progetto.**

Dalla Residenza Comunale,

IL DIRIGENTE

(Arch. Alessandro MOLA)

STAFF DI PROGETTAZIONE
Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica
ed Ambiente
Servizio Gestione del Territorio

Dirigente Arch. Alessandro MOLA

Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO

Sommario

INTRODUZIONE.....	2
RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI DELLA VARIANTE.....	3
SITUAZIONE URBANISTICA E PRESUPPOSTI PROGETTUALI.....	6
SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI, RELAZIONE GEOLOGICA E RELAZIONE SISTEMA VIARIO.....	18
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	19
ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....	22
ASSETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	25
ELABORATI PROGETTUALI	25