



Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di Fossano

Oggetto: Istanza di rilascio Permessi di Costruire in deroga ex art 5 legge 106/2011
relativi all'attuazione del recupero Area ex ICA (ora San Lazzaro srl).

Il sottoscritto **FERRERO Tommaso** nato a Ruffia (CN), il 05/05/1950 residente a Cuneo, Viale Mistral n.29 C.F. FRRTMS50E05H633E, amministratore unico della società "**SAN LAZZARO s.r.l.**", con sede in CUNEO, via XX Settembre n. 2, proprietaria dell'area sita in Località San Lazzaro ed inserita nel P.R.G.C. vigente come "*Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica*", parte integrante del Comparto 9 (Ex ICA), censita presso il Catasto Terreni al F° 150 particella 14 cat. E.U. Superficie m² 21.649 e in Catasto dei Fabbricati al F° 150 particella 14 sub.1 cat. D/7 Rendita €. 10.290,00

rivolge la presente istanza alla S.V.III.ma al fine di ottenere il rilascio di n°3 Permessi di Costruire che compongono la pratica edilizia allegata.

La proposta progettuale complessiva prevede la "*Riqualificazione di aree urbane degradate*", così come previsto dai commi 9/14 dell'art. 5 Legge 12/07/2011 n. 106.

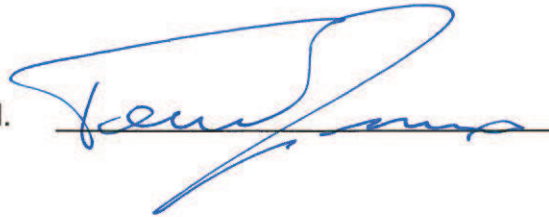
Come rappresentato dalla tavola funzionale di progetto dell'intera proprietà (Tav. 09), e al fine di un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale, si propone di sostituire quel che resta degli obsoleti fabbricati produttivi, con un intervento di edilizia residenziale che alternerà varie tipologie: dalla villetta singola indipendente, alla bifamiliare; dal complesso a schiera trifamiliare all'edificio plurifamiliare.

Si prevede di gestire l'edificabilità dell'intera area, mediante fasi successive: la Prima Fase viene documentata con i progetti in scala municipale che si allegano alla presente richiesta di Autorizzazione Generale, e si occupano di progettare due villette unifamiliari e due edifici plurifamiliari, di quattro appartamenti cadauno.

Con rispettosissima osservanza

Fossano, lì 10 dicembre 2013

San Lazzaro s.r.l.



Allegati:

- 1) Nota esplicativa
 - 2) Elaborati riguardanti la Riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale
dismessi ai sensi dell'art. 5 legge 106/2011
- PRIMA PARTE – INTRODUZIONE
 - Allegato A Relazione tecnico-illustrativa;
 - Allegato B Bozza di Convenzione;
 - Allegato C Titolo di proprietà;
 - Allegato D Inquadramenti cartografici;
 - SECONDA PARTE – RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
 - Tavola n. 01 Planimetria generale e documentazione fotografica;
 - Tavola n. 02 Planimetria generale e punti quotati (1:200);
 - Tavola n. 03 Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3 (1:200);
 - Tavola n. 04 Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1:200);
 - Tavola n. 05 Legittimità urbanistica e verifiche planimetriche;
 - TERZA PARTE – DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI DISMESSI
 - Tavola n. 06 Planimetria generale di demolizione (1:500);
 - Tavola n. 07 Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3 (1:200);
 - Tavola n. 08 Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1:200);

- QUARTA PARTE – PROGETTO COMPLESSIVO DELL'AREA
 - Tavola n. 09 Planimetria generale (1:500);
 - Tavola n. 10 Planimetria generale (1:200);
 - Tavola n. 11 Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3 (1:200);
 - Tavola n. 12 Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1:200);
- QUINTA PARTE – GESTIONE TERRE E ROCCE DA SCAVO (SISTEMAZIONE DELL'AREA)
 - Tavola n. 13 Relazione geologica/geotecnica e relazione sismica;
 - Tavola n. 14 Gestione delle terre e rocce da scavo – Modello 1;
 - Tavola n. 15 Schema dei volumi di scavo e riporto (1:1.000);
- SESTA PARTE – PRIMA FASE DELL'INTERVENTO (LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3)
 - Tavola n. 16 Planimetria generale (1:500);
 - Tavola n. 17 Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3 (1:200);
 - Tavola n. 18 Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1:200);
- SETTIMA PARTE – PROGETTO EDIFICI (LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3)
 - Tavola n. 19 Modello 15 (Relazione illustrativa e verifiche piano volumetriche),
calcolo del costo di costruzione, modello 8 (fattibilità strutturale) e verifica del
superamento barriere architettoniche – LOTTO 1;
 - Tavola n. 20 Piante edificio L1 (1:100);
 - Tavola n. 21 Prospetti e sezioni edificio L1 (1:100);
 - Tavola n. 22 Modello 15 (Relazione illustrativa e verifiche piano volumetriche),
calcolo del costo di costruzione, modello 8 (fattibilità strutturale) e verifica del
superamento barriere architettoniche – LOTTO 2;
 - Tavola n. 23 Piante edificio L2 (1:100);
 - Tavola n. 24 Prospetti e sezioni edificio L2 (1:100);
 - Tavola n. 25 Modello 15 (Relazione illustrativa e verifiche piano volumetriche),
calcolo del costo di costruzione, modello 8 (fattibilità strutturale) e verifica del
superamento barriere architettoniche – LOTTO 3;

- Tavola n. 26 Piante edificio L3 (1:100);
- Tavola n. 27 Prospetti e sezioni edificio L3 (1:100);
- OTTAVA PARTE – OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Tavola n. 28 Inquadramento catastale opere di urbanizzazione (1:1000);
- Tavola n. 29 Planimetria allacciamento a rete idrica e fogna pubblica (1:500);
- Tavola n. 30 Planimetria allacciamento a rete elettrica ed illuminazione (1:500);
- Tavola n. 31 Rilievo di Via San Lazzaro (1:100 – 1:200);
- Tavola n. 32 Progetto di ripristino di Via San Lazzaro (1:100 – 1:200);
- Tavola n. 33 Valutazione preliminare di Clima acustico.

Spettabile Amministrazione Comunale
di FOSSANO

OGGETTO: Progetto di Riqualificazione Area ex ICA - ex art. 5 legge 106/2011
Nota esplicativa.

La scrivente, dopo una complessa fase di studio ed elaborazione progettuale, ha ritenuto di procedere alla formalizzazione dell'istanza protocollata in data odierna, per una serie di considerazioni.

La prima e più rilevante considerazione è data dai dieci anni decorsi dal momento in cui la società ha provveduto ad acquisire l'area degradata accollandosi oneri finanziari e fiscali che hanno assunto dimensioni non più sostenibili.

La specifica procedura derogatoria di cui all'art. 5 legge 106/2011 fornisce ora la possibilità di attivare effettivamente un intervento di grande rilevanza ambientale anche per la Città, superando i limiti e le prescrizioni che, anche per effetto di un intervento ex officio da parte della Regione in sede di approvazione del PRGC, hanno di fatto finora impedito che si creassero le condizioni di fattibilità e sostenibilità economica dell'operazione.

L'attivazione della procedura è ora inevitabile al fine di rendere possibile ipotizzare che si pervenga alla necessaria delibera del Consiglio Comunale prima della pausa elettorale che di fatto porterebbe a rinviare l'autorizzazione dell'intervento all'autunno prossimo.

Naturalmente la scrivente è consapevole che, data anche la novità di questa specifica procedura derogatoria e la complessità delle problematiche in gioco che sono state oggetto di approfondimento in una fase di confronto non ancora completata per tutti i profili, potrebbero rendere necessari l'esigenza di approfondimenti ulteriori, specie per quanto riguarda le modalità con cui disciplinare in sede di convenzione le modalità attuative. Si manifesta pertanto la più ampia disponibilità nel corso dell'istruttoria, al fine di perfezionare le questioni che fossero ritenute meritevoli di adeguamento dall'Amministrazione: possibilità questa che è favorita anche dal fatto che la competenza per l'approvazione della convenzione è della Giunta successivamente alla delibera del Consiglio relativa alle deroghe.

Si confida quindi in una definizione dell'istruttoria necessaria nei termini previsti dall'ordinamento.

Ringraziando dell'attenzione e restando a disposizione si porgono distinti saluti.

Fossano, lì 12 dicembre 2013

SAN LAZZARO s.r.l.

