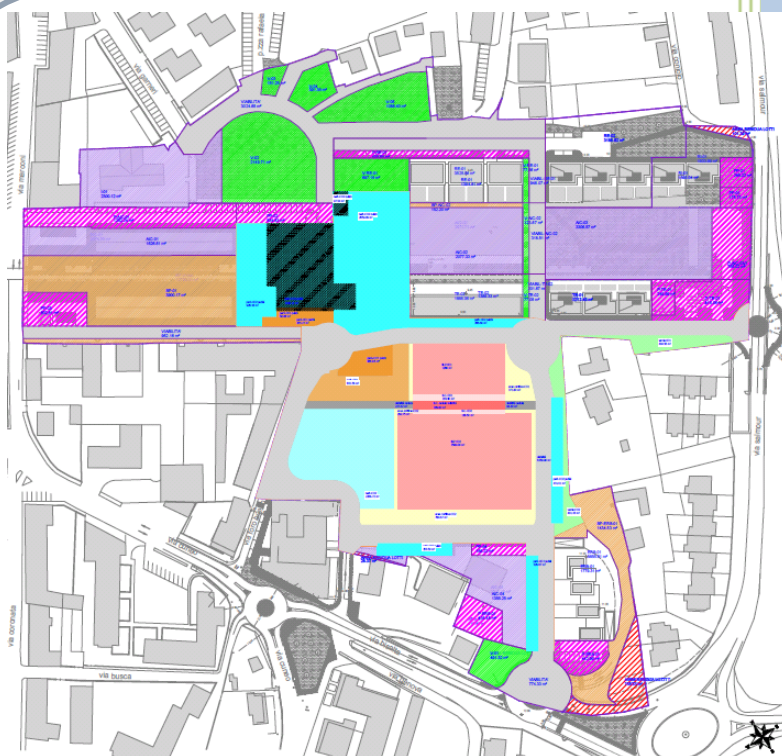




Città di Fossano
Provincia di Cuneo

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

VARIANTE N. 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL FORO BOARIO



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Fossano lì



COMUNE DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica e Ambiente

Servizio Gestione del Territorio

Prot. _____

All'Ill.mo Sig. SINDACO

2

Oggetto: **Variante n. 2 al Piano Particolareggiato relativo all'”Ambito speciale di riqualificazione urbana del Foro Boario”.**

Riscontro istruttorio.

PREMESSE

In data 03.08.2010 con D.C.C. n. 81 è stato approvato il Piano Particolareggiato dell'”Ambito speciale di riqualificazione urbana del Foro Boario”.

In data 08 maggio 2012 è stato stipulato tra la ditta “Commerciale Bisalta” ed il Comune di Fossano, a seguito di aggiudicazione da parte della Ditta tramite asta pubblica della proprietà del lotto CO commerciale, accordo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.i. volto alla formalizzazione dei contenuti, tempi di approvazione e realizzazione di due medie strutture di vendita nell'ambito del Piano Particolareggiato del Foro Boario.

In data 24.06.2013 con D.G.C. n. 241 è stato approvato il progetto relativo alla Variante n. 1 al Piano Particolareggiato in oggetto volta a recepire i contenuti dell'accordo procedimentale sopra menzionato. Si rammenta che la proposta di accordo procedimentale prevedeva, rispetto al progetto di Piano Particolareggiato approvato, una differente localizzazione delle aree e correlata modifica delle superfici destinate ai rispettivi standards pubblici con l'eliminazione del parcheggio interrato per il lotto commerciale e l'implementazione della capacità edificatoria del Piano attraverso l'eliminazione della destinazione ricettiva e l'incremento della Superficie Utile Lorda in particolare per la destinazione residenziale.

Successivamente, in data 30.09.2016 prot. 36127 è stata presentata la proposta di Variante n. 2 al Piano Particolareggiato, da parte del sig. REVELLO Giuseppe in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società “DIMAR S.P.A.” con sede in Cherasco (CN), redatto dallo Studio associato di ingegneria di Raina Marco e Sacco Paolo – Corso Giolitti, 4 - Busca (CN).

Il progetto di variante prevede in particolare una sensibile riduzione delle Superfici Utili Lorde dei lotti correlate all'eliminazione di alcune destinazioni d'uso. La presente

relazione è principalmente volta al raffronto della variante n. 2 con il progetto della variante n. 1 al Piano Particolareggiato approvata.

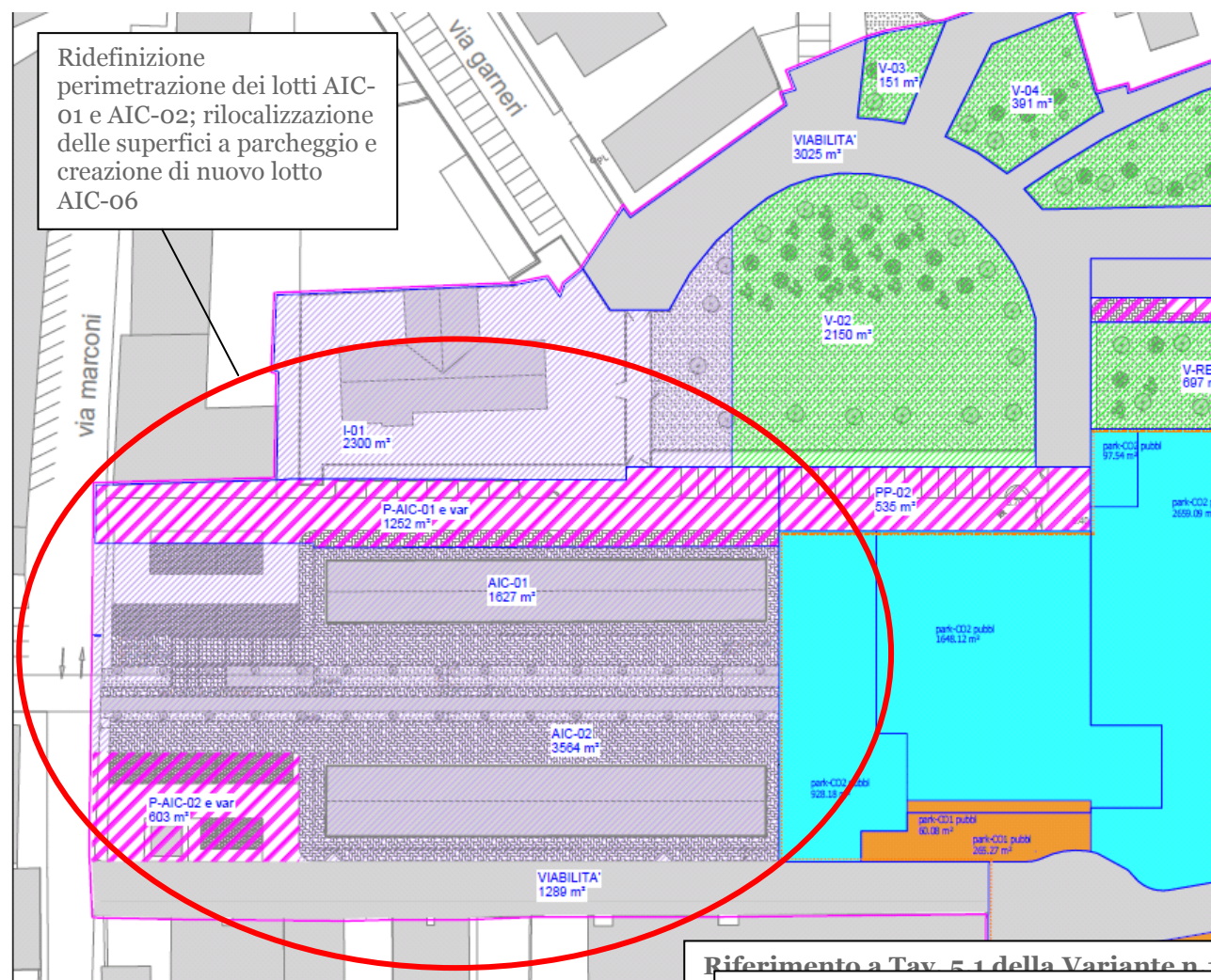
ANALISI DEL PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto della variante n. 2 al P.P. si basa essenzialmente sulla conferma della situazione di fatto, acclarata a seguito della realizzazione dell'intervento insito nella Localizzazione commerciale. Infatti la stessa contempla la previsione della maggior parte dei lotti destinati al mantenimento dei servizi pubblici esistenti ed altri per la creazione di ulteriori servizi pubblici; prevede inoltre un unico lotto destinato a edilizia residenziale sociale (ERS 01).

Rispetto a quanto previsto dalla variante n. 1 approvata, alla luce degli effettivi investimenti, sono state fatte le seguenti considerazioni per la redazione del progetto della variante n. 2, peraltro evidenziate nella relazione illustrativa della stessa:

1. I minori gettiti fiscali non hanno permesso di impegnare somme pubbliche;
2. L'Amministrazione comunale ha pertanto prudentemente limitato al minimo le demolizioni dei fabbricati pubblici, optando per una loro riqualificazione;
3. La riduzione degli insediamenti previsti e della correlata Superficie Utile Lorda, porta una sensibile diminuzione dei flussi di traffico;
4. La diversa localizzazione dei servizi pubblici (si prevede di mantenere nella conformazione iniziale gli uffici esistenti: agricoltura, sala contrattazioni ed altri fabbricati aventi funzione pubblica), porta una diversa percorrenza nella viabilità;
5. L'eliminazione dell'attraversamento interrato da via Argentera a via Foro Boario, insieme alla riqualificazione di piazza della Paglia come parcheggio pubblico, altera anch'esso flussi e percorrenze;
6. Il mantenimento dell'accesso centrale a piazza Dompè da via Marconi, con riduzione della zona pedonale in favore dei posti auto, cambia il sistema di svolte su via Marconi.

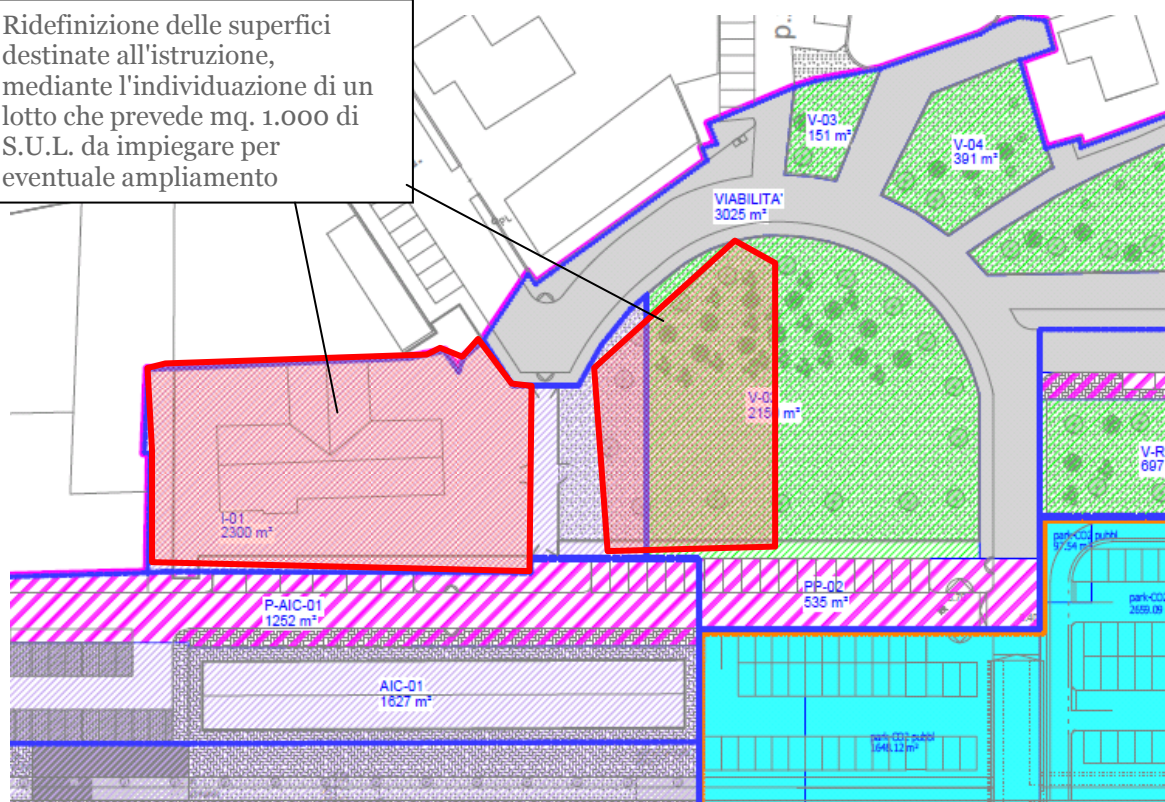
Al fine di fornire una sintesi comparativa con riferimento alla situazione approvata con la variante n. 1 al P.P., si riportano di seguito alcuni estratti cartografici. relativi alle modifiche apportate dal progetto di variante n. 2, con indicate le nuove perimetrazioni dei lotti e la correlata ripartizione delle aree a standards modificati.

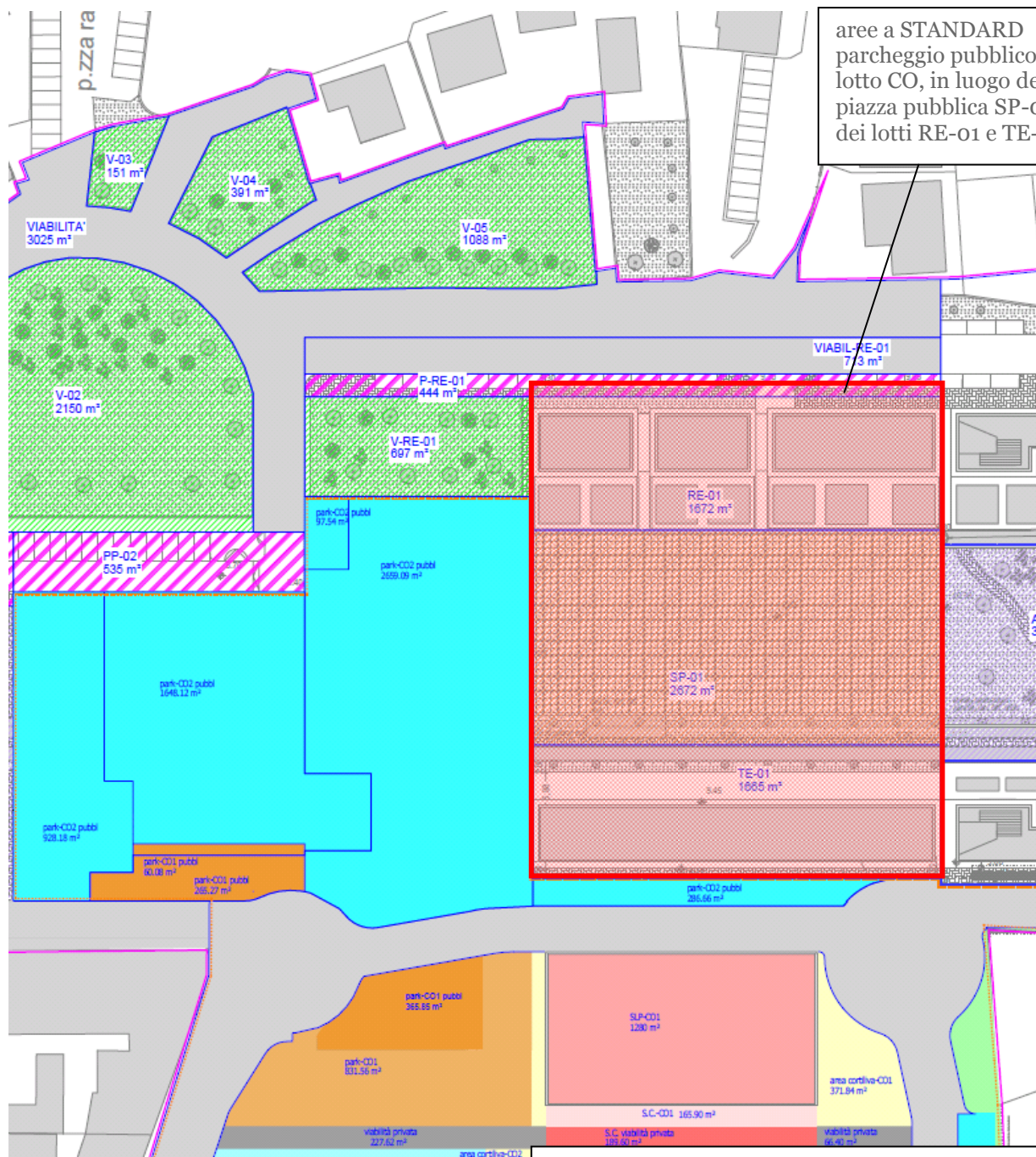


Riferimento a Tav. 5.1 della Variante n.1

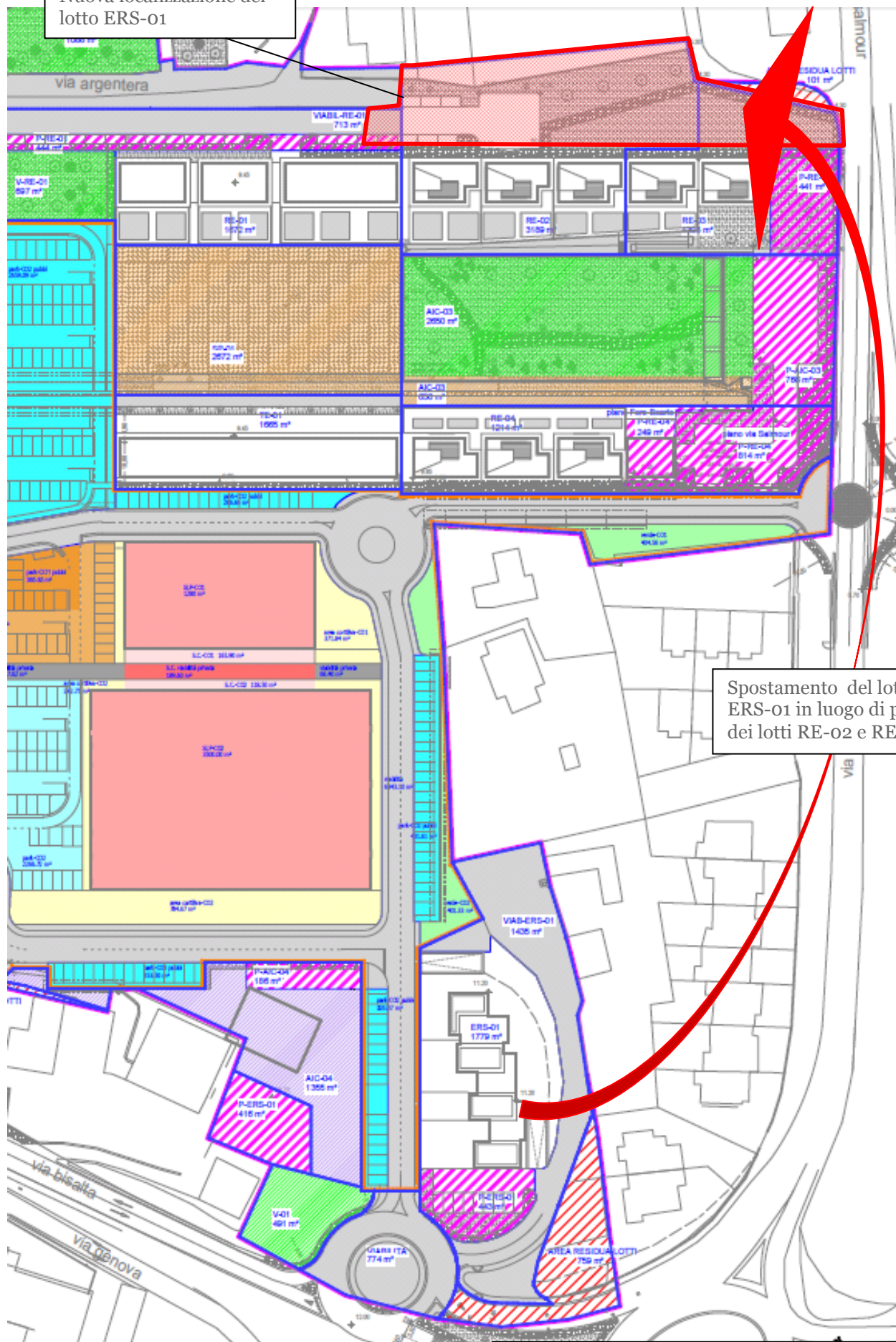
Riferimento a Tav. 5.1 della Variante n.1

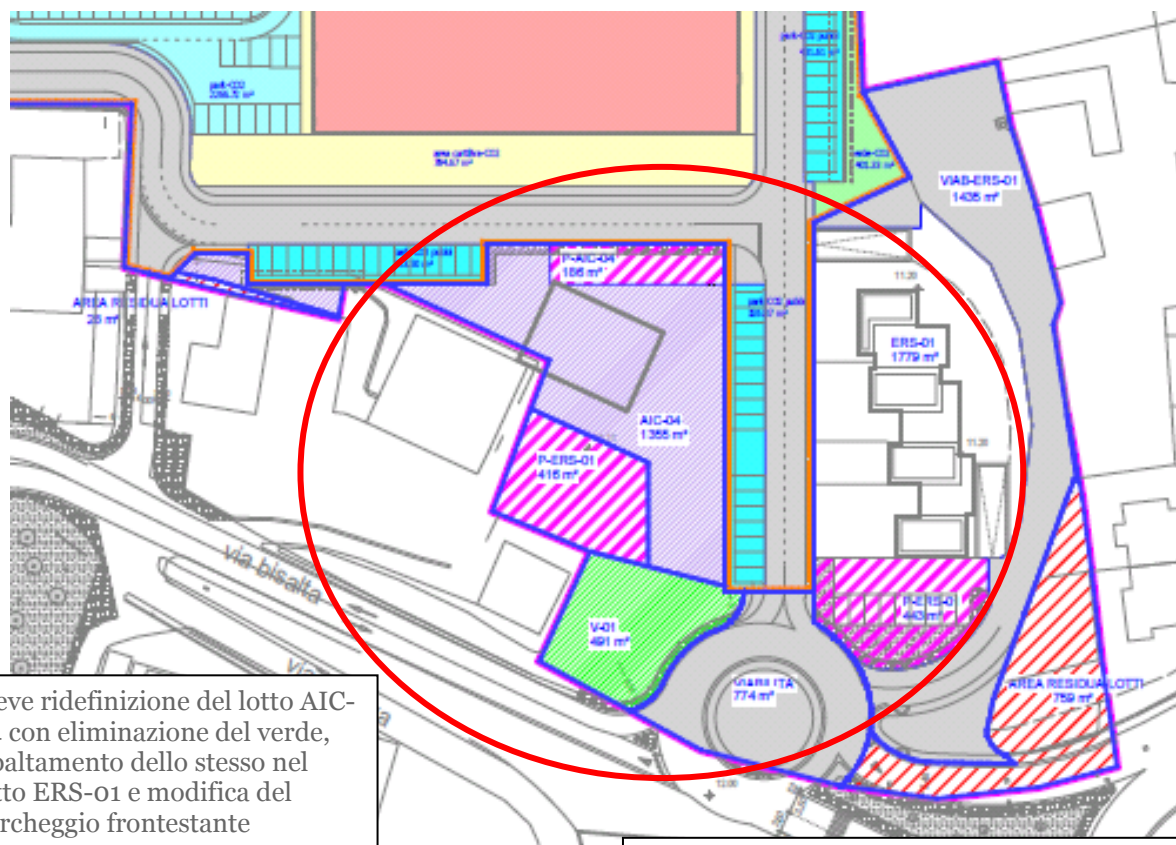
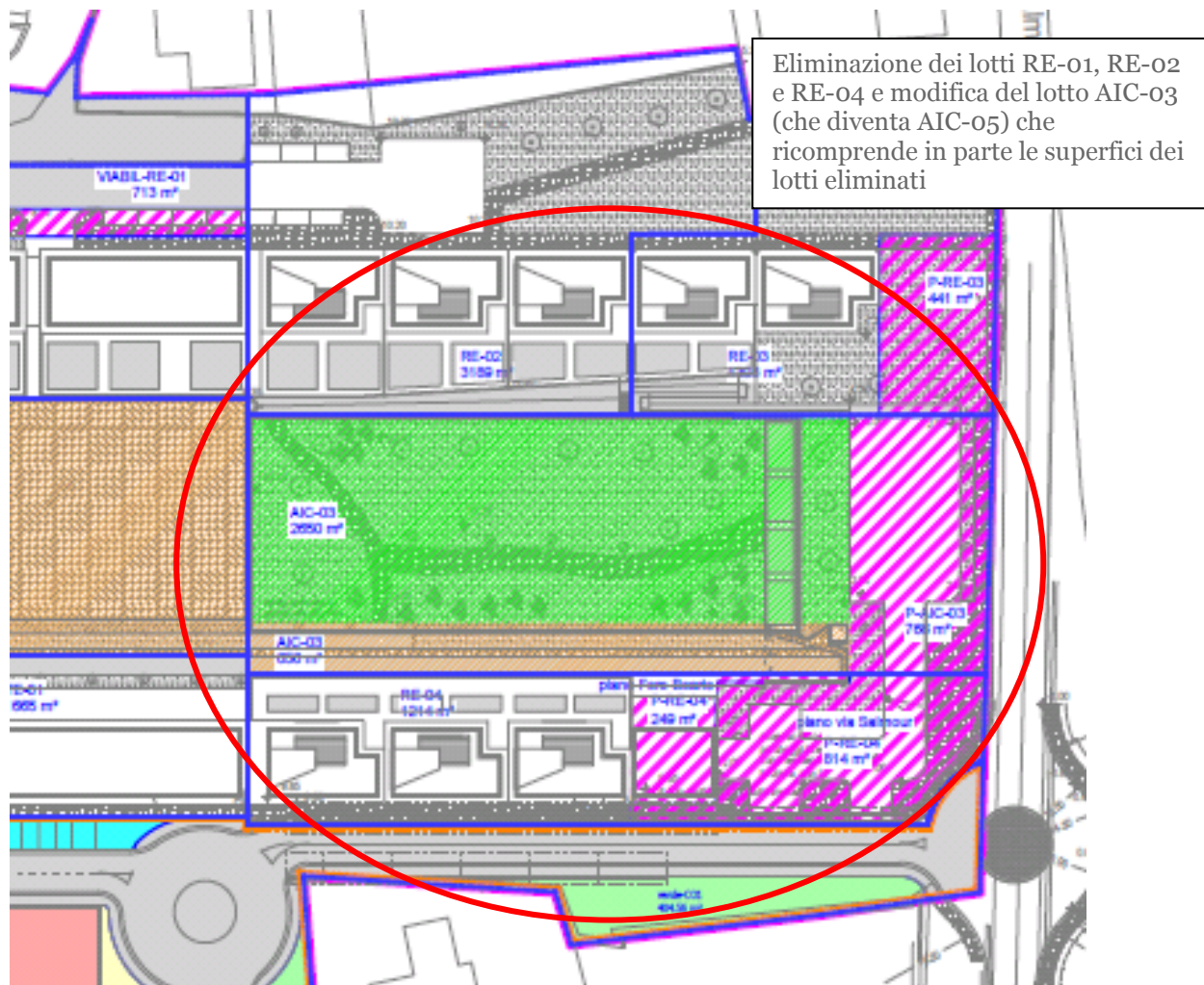
Ridefinizione delle superfici destinate all'istruzione, mediante l'individuazione di un lotto che prevede mq. 1.000 di S.U.L. da impiegare per eventuale ampliamento





Nuova localizzazione del lotto ERS-01





Riferimento a Tav. 5.1 della Variante n.1

In particolare, con riferimento alla tavola 5.1 - azzonamento urbanistico precedentemente riportata per estratti, si evidenziano le seguenti modifiche con riferimento agli standards pubblici e alle destinazioni dei lotti:

- Eliminazione dei LOTTI TE-01 e RE-01 (e delle correlate destinazioni d'uso) e del LOTTO SP-01 (piazza destinata ad usi pubblici, manifestazioni, fiere) e previsione di parte dell'area a parcheggio pubblico di pertinenza del lotto commerciale, oltre ad una quota di parcheggio pubblico in cessione dei LOTTI ERS-01, AIC-03 e AIC-05;
- Mantenimento degli edifici pubblici esistenti previsti con la Variante n. 1 in demolizione e inglobamento degli stessi per la maggior parte nel LOTTO AIC-03 ed in parte nel nuovo LOTTO AIC-05 previsto in luogo dei LOTTI RE-04 e AIC-03;
- Lieve ridefinizione dell'area per attrezzature di interesse collettivo (LOTTO AIC-04) in relazione all'intervento di ampliamento effettuato dalla Croce Bianca, con l'eliminazione di una quota di superficie destinata a divenire "area residua lotti";
- Spostamento della localizzazione della destinazione urbanistica relativa all'edilizia sovvenzionata (lotto ERS-01) nell'area a nord in luogo dei lotti RE-02 e RE-03 con una lieve implementazione della correlata Superficie Utile Lorda;
- Modifica delle perimetrazioni dei LOTTI AIC-01 e AIC-02 e ridefinizione degli standard a parcheggio;
- Introduzione di ulteriore lotto destinato a servizi di interesse comune (LOTTO AIC-06);
- Implementazione della S.U.L. e modifica della perimetrazione del lotto per istruzione; computo, nella dotazione delle aree per istruzione I-01, dell'intera area limitrofa che nella variante n. 1 era destinata in parte per un eventuale ampliamento della scuola, ma per la maggior parte a verde pubblico;
- Trasformazione del LOTTO ERS-01 in lotto a verde pubblico (V-01) ed in parte a parcheggio pubblico correlato al LOTTO AIC-04 Croce Bianca;

Il progetto di variante n. 2 al P.P. risponde inoltre alla specifica richiesta formulata dall'amministrazione volta alla riqualificazione estetica e funzionale dei fabbricati pubblici presenti sul sito attraverso la realizzazione di interventi consistenti nella creazione di pareti con cappotto, tinteggiature pareti e portoni, interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche che avverranno nell'ambito dello sviluppo della convenzione di cui al Permesso di Costruire n. 67 del 2013 e sue varianti.

Per ciò che concerne la localizzazione commerciale L1, a cui fanno riferimento i due sub-lotti CO1 e CO2, si rimanda ai contenuti del Progetto Unitario presentato in data 05.11.2015 prot. 37226 e volto al trasferimento di S.U.L., nella fattispecie mq. 1.020, per l'insediamento nell'interpiano del fabbricato CO2 (media struttura extralimentare) di destinazione direzionale.

Con tale operazione pertanto, effettuata in ossequio ai disposti di cui agli artt. 4.1 e 4.2 delle Norme di Attuazione del P.P. del Foro Boario, la S.U.L. della localizzazione commerciale è passata da mq. 4.780 di cui alla variante n. 1, a mq. 5.800.

VERIFICHE DA P.R.G.C.

QUANTITA' A STANDARDS:

Da quanto sopra descritto, si rileva che, ancorché nell'ambito del Foro Boario la variante n. 1 al Piano Particolareggiato venga modificata in misura piuttosto consistente in particolare con riferimento alle tavole di *"Azzonamento urbanistico"* rispetto alla precedente variante n. 1 al P.P. approvata, con riferimento 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** vengono rispettate.

In particolare si riassume nella tabella che segue la differenziazione delle superfici territoriali delle previsioni a standard della presente variante n. 2 nei confronti degli standard approvati cui alla variante n. 1:

STANDARDS PUBBLICI ART. 21 L.R. 56/77 (ART. 50 N.T.A. del P.R.G.C.)							
VERIFICHE QUANTITA' STANDARDS VARIANTE 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO			QUANTITA' MINIME PREVISTE DAL P.R.G.C. APPROVATO	QUANTITA' AREE A STANDARDS PREVISTE VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO			VERIFICA QUANTITA' MINIME PREVISTE DAL P.R.G.C. APPROVATO
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	NOTE	QUANTITA' MINIME PREVISTE DAL P.R.G.C.	DESTINAZIONE NUOVA DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	NOTE	VERIFICA QUANTITA' PREVISTE DAL P.R.G.C.
AIC-01 (solo area farmers market)	1627	S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 2879 (P-AIC 01 = mq. 1252) ridefinito		AIC-01 (solo area farmers market)	1641	S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 2259 (P-AIC 01 = mq. 618) ridefinito	
SP-01 (area attrezzata di servizio attività espositive, mercatali)	2672	Si riduce in quanto viene previsto il parcheggio del lotto CO su parte della piazza (lotto ribaltato)		AIC-05 (area servizi vari)	6040	S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 6811 (mq. 771 P-AIC- 05) lotto nuovo che comprende parte del lotto SP-01	
AIC-02 (solo sala contrattazioni)	3564	S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 5456 (mq. 603 PP-AIC- 02 + viab. 1289) lotto ribaltato		AIC-02 (area mercato coperto)	1184	S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 1813 (mq. 629 P-AIC- 02) lotto ridefinito	
AIC-03 (area pro-quota viale/piazza)	656	ST LOTTO con area verde = 3306		AIC-03 (area uffici pubblici, sala contrattazioni, magazzini)	4190	S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 7224 (mq. 3034 P-AIC- 03) lotto ridefinito	
AIC-04 (area Croce Bianca tramutata in standards)	1355	Il lotto ERS viene ribaltato sul lotto di fronte RE – S.T. LOTTO con parcheggio = mq. 1541		AIC-04 (area Croce Bianca tramutata in standards)	1878	S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 2168 (mq. 290 P-AIC- 04) lotto ridefinito	
				AIC-06 (area servizi vari)	198	Lotto nuovo	
TOTALE	9874		9300	TOTALE	15131		VERIFICATO > 9300
ATTREZZATURE ISTRUZIONE							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	NOTE	QUANTITA' MINIME PREVISTE DAL P.R.G.C.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	NOTE	VERIFICA QUANTITA' PREVISTE DAL P.R.G.C.
I-01	2300	Scuola dell'infanzia leggermente ampliata (parte del V-02)		I-01	2850	Scuola dell'infanzia leggermente ampliata. S.T. LOTTO con area a parcheggio pubblico = mq. 3154 (mq. 304 P-I-01) lotto ridefinito	
TOTALE	2300		2300	TOTALE	2850		VERIFICATO = > 2300
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO							
DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	NOTE	QUANTITA' MINIME PREVISTE DAL P.R.G.C.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	NOTE	VERIFICA QUANTITA' PREVISTE DAL P.R.G.C.
V-01	491	invariato		V-01	2014	Nuova area verde in luogo dell'area ERS	
V-02	2150	Verde supplementare da utilizzare per eventuale ampliamento della scuola		V-02	3404	Nuova area verde in luogo della piazza	
V-03	151	invariato		V-03	127	Leggermente ridefinito	
V-04	391	invariato		V-04	430	Leggermente ridefinito	
V-05	1088	invariato		V-05	1047	Leggermente ridefinito	
V-RE 01	697	Si riduce leggermente		V-06	473	Ex superficie viaria	
AIC-03 (area pro-quota verde)	2650	Area ex campo sportivo. Leggermente ridotta la quota verde		-	-	-	
TOTALE	7618		5400	TOTALE	7495		VERIFICATO > 5400
TOTALE STANDARDS DA VARIANTE 1 PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATA			TOTALE STANDARDS DA P.R.G.C.	TOTALE STANDARDS PREVISTI VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO			TOTALE STANDARDS DA P.R.G.C.
	19792		17000		25476		VERIFICATO > 17000

ALTEZZA MASSIMA:

VERIFICA ALTEZZA MASSIMA					
DATI DI P.P. VARIANTE N. 1			DATI DI P.P. VARIANTE N. 2		
DESTINAZIONE D'USO	H. MAX (mt.)	N. MAX PIANI F.T.	DESTINAZIONE D'USO	H MAX (mt.)	N. MAX PIANI F.T.
ERS-01	12,50	4	ERS-01	16,00	5
RE-01	12,50	4	-	-	-
RE-02	12,50	4	-	-	-
RE-03	12,50	4	-	-	-
RE-04	16,00	5	-	-	-
TE-01	16,00	5	-	-	-
AIC-01	9,00	1	AIC-01	9,00	1
AIC-02	9,00	1	AIC-02	9,00	1
AIC-03	9,00	2	AIC-03	9,00	2
AIC-04	12,50	4	AIC-04	12,50	4
-	-	-	AIC-05	9,00	2
-	-	-	AIC-06	-	-
VERIFICATO					

DESTINAZIONI D'USO:

Rispetto alla variante 1 al P.P. approvata si riassumono di seguito le seguenti modificazioni:

- Viene del tutto eliminata la destinazione d'uso a terziario ed il lotto ex terziario (ex TE-01) viene fisicamente convertito in parcheggio pertinenziale della Localizzazione commerciale L1, mentre la S.U.L. del terziario non viene reimpiegata nella variante;
- Viene spostato l'originario lotto ERS-01, incrementandone la S.U.L. complessiva che diventa mq. 2.920, in luogo della localizzazione del lotto residenziale RE-02;
- Viene contestualmente eliminata la destinazione residenziale (tranne l'ERS che viene incrementata di S.U.L. passando da mq. 2.000 a mq. 2.920) ed i correlati lotti RE-01, RE-02, RE-03, RE-04 di originari complessivi mq. 10.700 (come meglio descritti nella successiva tabella di verifica delle Superfici Utili Lorde) e non reimpiegata la relativa S.U.L. che, in analogia a quella della destinazione terziaria, rimane prevista dal P.R.G.C. nella scheda quantitativa dei dati urbani, ma non viene impiegata momentaneamente dallo Strumento Attuativo del Piano Particolareggiato;
- Viene acclarato il trasferimento di S.U.L. operato con lo strumento del "progetto unitario" per il lotto commerciale L1-CO che prevede allo stato finale una S.U.L. complessiva di destinazioni commerciali e terziarie di mq. 5.800 (mq. 4.780 originari e mq. 1.020 in trasferimento da altri lotti);
- Vengono introdotti dei nuovi lotti per le destinazioni pubbliche (AIC-05 e AIC-06) che comportano un generico incremento della S.U.L. relativa alle aree di interesse collettivo, che passa da 5.350 della variante n. 1 a mq. 7.000 della presente variante.

SPERFICI UTILI LORDE:

In sensibile DIMINUZIONE la quantità complessiva di S.U.L. della variante n. 2, ovvero
S.T. mq. 69.531 * 0,4 = **mq. 27.812 ammessi dal P.R.G.C.;**

mq. 27.030 approvati con Variante n. 1;

mq. 15.720 in previsione con Variante n. 2.

Si verifica comunque la quota di S.U.L. rispetto a quanto previsto dalle N.T.A. (così modificate in seguito all'approvazione della variante n. 7 al P.R.G.C.) e precisamente:

Residenza *minimo 15%*

S.U.L. mq. 2.920 (lotto ERS-01)

S.U.L. mq. 2.920/15.720 mq. = 18,58% > 15%

VERIFICATO

Commercio al dettaglio

Pubblici esercizi

Attività direzionali

Artigianato di servizio

Attività ricettive

minimo 53%

TOTALE destinazioni non residenziali in variante così come meglio esplicate nella tabella di cui alla pagina successiva:

S.U.L. mq. 7.000 (destinazioni pubbliche) + mq. 5.800 (lotto CO)

S.U.L. mq. 12.800/15.720 mq. = 81,42% > 53%

VERIFICATO

Si precisa che la verifica sul rispetto delle percentuali di destinazione d'uso, in analogia con quanto effettuato in occasione della variante n. 7 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 del 06.11.2012 che prevedeva una riduzione della quota percentuale prevista per le destinazioni compatibili con la residenza (nella fattispecie al 53%), viene fatta sulla Superficie Utile Lorda "realizzabile", ovvero di progetto esecutivo e non su quella massima ammessa dal Piano Regolatore, ciò per evidenti motivi di proporzionalità e corretto ed equilibrato perseguimento della mixtè funzionale fattuale.

Si fa presente che, come già accennato nella verifica delle destinazioni d'uso al punto precedente, la S.U.L. che nella presente variante non viene utilizzata (**mq. 12.092**), rimane comunque conteggiata a livello di P.R.G.C. nella scheda quantitativa dei dati urbani, ma non viene impiegata momentaneamente dallo Strumento Attuativo del Piano Particolareggiato, costituendo un "bacino di riserva" per eventuali future varianti al P.P..

Nell'ambito delle singole destinazioni d'uso le quantità originarie di Superficie Utile Lorda vengono modificate secondo la seguente tabella:

VERIFICA SUPERFICI UTILI LORDE			
DATI DI P.P. VARIANTE 1		DATI DI P.P. VARIANTE 2	
DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. (MQ.)	DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. (MQ.)
DESTINAZIONI PUBBLICHE		DESTINAZIONI PUBBLICHE	
AIC-01 FARMER MARKET	700 (dato reale)	AIC-01 FARMER MARKET	1.200
AIC-02 SALA CONTRATTAZIONE	1.000	AIC-02 TETTOIA COPERTA	1.200
AIC-03 CENTRO FIERISTICO SALA CONGRESSI	3.350	AIC-03 AREA UFFICI COMUNALI, MAGAZZINI, SALA CONTRATTAZIONI	3.000
AIC-04 CROCE BIANCA	300	AIC-04 CROCE BIANCA	300
		AIC-05 SERVIZI VARI INTERESSE COLLETTIVO	300
		AIC-06 SERVIZI VARI INTERESSE COLLETTIVO	-
I-01	-	I-01	1.000
TOTALE DESTIN. PUBBLICHE	5.350	TOTALE DESTIN. PUBBLICHE	7.000
RESIDENZIALE		RESIDENZIALE	
RE-01	3.000	-	-
RE-02	3.000	-	-
RE-03 (EX LOTTO RICETTIVO)	2.000	-	-
RE-04 (EX LOTTO TERZIARIO) COMMERCIO AL DETTAGLIO AL P.T.	2.700 600	-	-
TOTALE DESTIN. RESIDENZA	10.700	TOTALE DESTIN. RESIDENZA	-
EDILIZIA SOVVENZIONATA		EDILIZIA SOVVENZIONATA	
ERS-01	2.000	ERS-01	2.920
TOTALE ED. SOVVENZIONATA	2.000	TOTALE ED. SOVVENZIONATA	2.920
COMMERCIALE		COMMERCIALE	
L1 (LOTTO CO-01 E CO-02) COMMERCIALE	4.780	L1 (LOTTO CO-01 E CO-02) COMMERCIALE E TERZIARIO	5.800
TOTALE DEST. COMMERCIALE	4.780	TOTALE DEST. COMMERCIALE	5.800
DESTINAZIONE MISTO TERZIARIO		DESTINAZIONE MISTO TERZIARIO	
TE-02 TERZIARIO COMMERCIO AL DETTAGLIO AL P.T.	3.000 600	-	-
TOTALE DESTIN. MISTE	4.200	TOTALE DESTIN. MISTE	-
TOTALE S.U.L. P.P. APPROVATO	27.030	TOTALE S.U.L. P.P. IN VARIANTE	15.720

VERIFICA STANDARDS PARCHEGGI PUBBLICI DOVUTI									
DATI DI P.P. VARIANTE 1					DATI DI P.P. VARIANTE 2				
DESTINAZIONE D'USO	PARCHEGGIO RICHIESTO (MQ.)	QUANTITA' REPERITE NEL P.P. VARIANTE 1		S.U.L.	DESTINAZIONE D'USO	PARCHEGGIO RICHIESTO (MQ.)	QUANTITA' REPERITE NEL P.P. VARIANTE 2		S.U.L.
DESTINAZIONI PUBBLICHE					DESTINAZIONI PUBBLICHE				
AIC-01 FARMER MARKET	350	P-AIC-01	1.252	700	AIC-01 FARMER MARKET	600	P-AIC-01	618	1.200
AIC-02 SALA CONTRATTAZIONE	500	P-AIC-02	603	1.000	AIC-02 TETTOIA COPERTA	600	P-AIC-02	629	1.200
AIC-03 CENTRO FIERISTICO SALA CONGRESSI	3.350	P-AIC-03	766	3.350	AIC-03 AREA UFFICI COMUNALI, MAGAZZINI, SALA CONTRATTAZIONI	3.000	P-AIC-03	3.034	3.000
AIC-04 CROCE BIANCA	150	P-AIC-04	186	300	AIC-04 CROCE BIANCA	150	P-AIC-04	290	300
					AIC-05 SERVIZI VARI INTERESSE COLLETTIVO	150	P-AIC-05	771	300
					AIC-06 SERVIZI VARI INTERESSE COLLETTIVO	-	-	-	-
I-01 SCUOLA dell'infanzia	Si considera riassorbito nel contesto in quanto preesistente				I-01 SCUOLA dell'infanzia	300	P-I-01	304	1.000
TOTALE DESTIN. PUBBLICHE	4.350	TOT. STANDARDS LOTTI	2.807	5.350	TOTALE DESTIN. PUBBLICHE	4.800	TOT. STANDARDS LOTTI	5.646	7.000
RESIDENZIALE					RESIDENZIALE				
RE-01 (ex RE-02 rinominato)	1.500	P-RE-01	444	3.000	-	-	-	-	-
RE-02 (ex RE-03 rinominato)	1.500	--	--	3.000	-	-	-	-	-
RE-03 (nuovi lotti)	1.000	P-RE-03	441	2.000	-	-	-	-	-
RE-04 RESIDENZ. + COMMERCIO AL DETTAGLIO AL P.T.	1.350 600	P-RE-04 P-RE-04	249 814	2.700 600					
TOTALE DESTIN. RESIDENZA	5.950	TOT. STANDARDS LOTTI	1.948	10.700	TOTALE DESTIN. RESIDENZA	-	T-OT. STANDARDS LOTTI	-	-
EDILIZIA SOVVENZIONATA					EDILIZIA SOVVENZIONATA				
ERS-01	1.000	P-ERS-01	416	2.000	ERS-01	1.460	P-ERS-01a	474	2.920
---		P-ERS-01	443				P-ERS-01b	544	
							P-ERS-01c (interrato)	474	
TOTALE ED. SOVVENZIONATA	1.000	TOT. STANDARDS LOTTO	859	2.000	TOTALE ED. SOVVENZIONATA	1.460	TOT. STANDARDS LOTTO	1.492	2.920
COMMERCIALE					COMMERCIALE				
		PER IL DETTAGLIO DEL COMPUTO SI RIMANDA ALLA RELAZIONE ALLEGATA ALLA VARIANTE 1					PER IL DETTAGLIO DEL COMPUTO SI RIMANDA ALLA RELAZIONE ALLEGATA ALLA VARIANTE 1	4542+287+432+253+327+1116+366	Si prende atto del P.U. che prevede il trasferimento di mq. 1020
TOTALE DEST. COMMERCIALE	4.940	TOT. STANDARDS L1	7.323	4.780	TOTALE DEST. COMMERCIALE	5.701	TOT. STANDARDS L1	7.323	5.800
DESTINAZIONE MISTO TERZIARIO					DESTINAZIONE MISTO TERZIARIO				
CONVERTITO IN RESIDENZIALE (RE-04)	--		--	--	-	-	-	-	-
TE-01 TERZIARIO COMMERCIO AL DETTAGLIO AL P.T.	1.500 600	P-TE-01 (INTERRATO)	1.337	3.000 600	-	-	-	-	-
TOTALE DESTIN. MISTE	2.100	TOT. STANDARDS LOTTI	1.337	4.200	TOTALE DESTIN. MISTE	-	TOT. STANDARDS LOTTI	-	-
Pro-quota per destinazioni residenziali/ terziario/collettive (RE-01, TE-01 e AIC-03)		P-SP (INTERRATO)	3.000		-		-	-	-
Parcheggio da computarsi per AIC-03		PP-02	535		-		-	-	-
Pro-quota per dest. residenziali (RE-02,RE-03,RE-04)		P-AIC-04 INTERR. II LIV.	3.306		-		-	-	-
		TOT. PARK extra LOTTI	6.535				TOT. PARK extra LOTTI	-	-
TOTALE PARCHEGGI P.P. VARIANTE n. 1	18.340	TOTALE STANDARDS P.P.	20.809	27.030 S.U.L.	TOTALE PARCHEGGI P.P. IN VARIANTE	11.961	TOTALE STANDARDS P.P.	14.461	15.720 S.U.L.

VERIFICA PARCHEGGIO PUBBLICO LOTTO PER LOTTO				
DATI DI P.P. VARIANTE 2				
DESTINAZIONE D'USO	PARCHEGGIO RICHIESTO (MQ.)	QUANTITA' REPERITE NEL P.P. IN VARIANTE		VERIFICHE SINGOLO LOTTO
DESTINAZIONI PUBBLICHE				
AIC-01 FARMER MARKET	600	P-AIC-01	618	VERIFICATO
AIC-02 MERCATO COPERTO	600	P-AIC-02	629	VERIFICATO
AIC-03 AREA UFFICI COMUNALI, MAGAZZINI, SALA CONTRATTAZIONI	3.000	P-AIC-03	3.034	VERIFICATO
AIC-04 CROCE BIANCA	150	P-AIC-04	290	VERIFICATO
AIC-05 SERVIZI VARI INTERESSE COLLETTIVO	150	P-AIC-05	771	VERIFICATO
I-01 SCUOLA dell'infanzia	300	P-I-01	304	VERIFICATO
TOTALE DESTIN. PUBBLICHE	4.800	TOT. STANDARDS LOTTI	5.646	VERIFICATO
EDILIZIA SOVVENZIONATA				
ERS-01	1.460	P-ERS-01a	474	
		P-ERS-01b	544	
		P-ERS-01c (interrato)	474	
TOTALE ED. SOVVENZIONATA	1.460	TOT. STANDARDS LOTTO	1.492	VERIFICATO
COMMERCIALE/DIREZIONALE				
CO	5.701	PARK-CO1	1.116	
		PARK-CO1 ASS.	366	
		PARK-CO2	4.542	
		PARK-CO2	287	
		PARK- CO2	432	
		PARK-CO2	327	
		PARK-CO2	253	
TOTALE DEST. COMMERCIALE	5.701	TOT. STANDARDS L1	7.323	VERIFICATO
TOTALE PARK RICHIESTI P.P. IN VARIANTE	11.961	TOTALE PARK REPERITI P.P. IN VARIANTE	14.461	VERIFICATO

Dalla tabella di cui sopra si rileva che non solo la quantità globale di standards a parcheggio pubblico è ampiamente soddisfatta, ma anche lo standard correlato al singolo lotto, non determinando pertanto carenze - a differenza di quanto invece era previsto per la variante n. 1 approvata che riequilibrava le carenze dei singoli lotti solo a livello globale di Piano.

PARERI DEGLI ENTI/ORGANI COMPETENTI

In data 20.10.2016 è stata convocata la conferenza dei servizi interni, tra i quali il Servizio Progettazione, Direzione Lavori dei Lavori Pubblici, il S.A.T.M.A.F. e la Polizia Locale, per l'espressione dei pareri di competenza in merito alle opere pubbliche.

La conferenza dei servizi svolta in data 03.11.2016, acclarando l'assenza dei soggetti convocati, è andata deserta.

Successivamente, in data 21.11.2016 da parte del Servizio Progettazione, Direzione lavori e Sicurezza del Dipartimento Tecnico LL.PP. - Urbanistica e Ambiente, è pervenuto parere favorevole sulle opere pubbliche con le seguenti considerazioni:

- *Non entrando nel merito delle motivazioni che hanno portato ad operare la scelta di eliminare buona parte delle previsioni edificabili nell'ambito, si esprimono perplessità rispetto allo stralcio di alcune previsioni viarie ritenute importanti per l'assetto viabilistico finale della zona.*
- *Si rileva infatti una minor fluidità dei flussi di traffico viario e pedonale, legati in primo luogo al mantenimento dei fabbricati pubblici, che, con la precedente variante n. 1 erano da demolirsi (in luogo dei quali erano previsti un viale ciclopedonale che attraversava l'ambito ed una strada diretta di collegamento con Via Argentera) e si sottolinea l'assenza di previsioni ciclabili nell'ambito, che, si ritiene debbano invero essere previste, al fine di garantire l'integrazione dei nuovi percorsi con le piste ciclabili esistenti nelle zone limitrofe.*
- *Si evidenzia la necessità di inserimento di alberi di alto fusto all'interno dell'intera area di piano, al fine di garantire al funzione paesaggistica ed ambientale; tale esigenza dovrà essere indicata nelle successive fasi progettuali.*
- *Si consiglia inoltre di tenere in considerazione l'inserimento di sistemi di moderazione del traffico, anche con istituzione di "zone 30", alla luce del mantenimento dei fabbricati precedentemente previsti in demolizione, ravvisato la molteplicità di tipologie di utenza (pedoni, ciclisti, veicoli), che dovranno coesistere.*
- *Si rammenta che per le nuove intersezioni, si dovranno rispettare le disposizioni contenute nel D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".*
- *Per tutte le nuove strade si dovranno rispettare le disposizioni contenute nel D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade" e dovranno espressamente essere classificate sulla base di tale decreto.*
- *Le pendenze trasversali delle strade dovranno avere un valore minimo del 2,5%.*
- *Le pendenze trasversali dei marciapiedi dovranno avere un valore massimo dell'1% così come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."*

In data 17.11.2016 la proposta di Variante è stata esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale che ha espresso **parere favorevole** con le seguenti precisazioni:

"Si invita a valutare la realizzazione di piste ciclabili integrate con il tessuto ciclopedonale esistente ed a studiare con attenzione i flussi pedonali atti a favorire l'utilizzo dell'area a verde".

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Con riferimento alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. ed in particolare la disposizione che al comma 7 dell'art. 40 che recita "Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. che non sono stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi delle

Legge Regionale 14 dicembre 1998 n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.", in data 06.11.2016 prot. 36663, l'Ufficio Gestione del Territorio ha provveduto a trasmettere all'Organo Tecnico Comunale tutta la documentazione ai fini dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. sopra descritta.

Si fa presente che il comma 7 dell'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. prevede: ***“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.*”**

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 istituito l'Organo Tecnico Comunale, al quale è stato sottoposto il documento in oggetto volto all'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S..

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 311 del 28.10.2016 è stato approvato il documento tecnico redatto dallo studio *"RS Studio associato di ingegneria di Raina Marco e Sacco Paolo"* in data 30 settembre 2016, avente l'obiettivo di valutare in modo esaustivo le caratteristiche della variante n. 2 al Piano Particolareggiato considerando le peculiarità degli impatti ambientali derivanti dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da essi.

In data 17.11.2016 prot. 43021 è stato dato l'avvio al procedimento da parte dell'Organo Tecnico Comunale che, attraverso l'esame del Documento Tecnico e della documentazione della variante, concluderà il procedimento entro 90 giorni dalla trasmissione della documentazione, cioè dalla data del 06.11.2016.

Si resta pertanto in attesa del parere dell'Organo Tecnico Comunale, al fine dell'eventuale recepimento delle osservazioni/prescrizioni negli elaborati della variante.

RELAZIONE FINANZIARIA

Anche per tale argomento si fornisce di seguito tabella riepilogativa, in raffronto alla variante n. 1 P.P., della stima dei costi complessivi relativi agli interventi previsti.

DATI P.P. VARIANTE 1				DATI P.P. VARIANTE 2			
OPERE PUBBLICHE		INTERVENTI PRIVATI		OPERE PUBBLICHE		INTERVENTI PRIVATI	
ERS-01	3.751.000	RE-01	14.136.126	ERS-01	3.796.000	-	-
AIC (01-02-03)	13.075.000	CO	5.703.808	AIC-01	120.000	CO	6.960.000
AIC 04	903.000	Esercizi di vicinato (commercio extra L1)	1.965.808	AIC-02	120.000	Aree pertinenziali	755.000
Urbanizzazioni LOTTI AIC	1.678.000	TE-01	3.724.963	AIC-03	110.000	-	-
				AIC-04	540.000	--	-
				AIC-05	106.000		
		Urbanizzazioni LOTTI privati	2.874.000	Urbanizzazioni LOTTI AIC (viabilità e verde pubblico)	3.781.000	Oneri di urbanizzazione privati	244.000
				I-01	1.000.000		
TOT. OPERE PUBBLICHE	19.407.000	TOT. INTERV. PRIVATI	28.905.000	TOT. OPERE PUBBLICHE	9.573.000	TOT. INTERV. PRIVATI	7.959.000

Buona parte degli interventi, sia pubblici che privati, previsti nella relazione finanziaria sono stati attuati o sono in corso di ultimazione lavori.

Rimane ancora l'attuazione dei seguenti interventi:

	opere ancora da realizzare con la variante 2 del PP	
AIC-01	Aree di interesse collettivo mercato coperto 1	€ 120 000,00
AIC-02	Aree di interesse collettivo mercato coperto 2	€ 120 000,00
AIC-03	Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini	€ 110 000,00
AIC-05	Aree di interesse collettivo: servizi vari	€ 106 000,00
I-01	Aree destinate all'istruzione	€ 1 000 000,00
ERS-01	Aree adibite a edilizia residenziale sociale	€ 3 796 000,00
	totale	€ 5 252 000,00

Degli interventi di cui sopra, quelli relativi ai lotti AIC-03 e AIC-05 sono ancora da realizzarsi a carico della DIMAR (€ 216.000) titolare del lotto commerciale.

ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il progetto di variante al Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati, per la maggior parte modificati rispetto sia al progetto originario che alla più recente variante n. 1:

N. elab.	Descrizione elaborato	Data
1.1	Relazione illustrativa della variante	30.09.2016

2	Evoluzione strumenti urbanistici (si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)	
3.1	Stato di fatto. Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto e profili (si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)	
3.2	Stato di fatto. Rilievo ed usi dell'esistente (si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)	
3.3	Stato di fatto. Schede di rilievo degli edifici esistenti (si rimanda alla versione originaria in quanto elaborato non modificato)	
4.1	Stato di fatto: planimetria catastale e tabelle delle proprietà e dei mappali	30.09.2016
4.2	Ripartizione degli usi del suolo su base catastale	30.09.2016
5.1	Progetto: azzonamento urbanistico, livello terreno	30.09.2016
5.2	Progetto: azzonamento urbanistico livello interrato	30.09.2016
6	Progetto: regole urbanistiche ed edilizie	30.09.2016
7	Progetto: planivolumetrico	30.09.2016
8	Profili e sezioni indicativi	30.09.2016
9.1	Progetto OOUU: relazione illustrativa delle OOUU	30.09.2016
9.2	Progetto: sistemazioni superficiali	30.09.2016
9.3	Progetto OOUU: reti esistenti ed in progetto, fognatura bianca e nera	30.09.2016
9.4	Progetto OOUU: reti esistenti ed in progetto, acquedotto e gas	30.09.2016
10	Progetto: Norme Tecniche di Attuazione	30.09.2016
11	Relazione finanziaria	30.09.2016
12	Progetto: inserimento del PPE in stralcio delle tavole 2C e 2D "Zonizzazione del capoluogo comunale" del PRG	30.09.2016

CONSIDERAZIONI DELL'UFFICIO

Si resta in attesa dell'espletamento della procedura di Verifica preliminare alla valutazione Ambientale Strategica e dell'eventuale recepimento negli elaborati delle osservazioni/prescrizioni; si resta peraltro in attesa dei pareri degli Organi ed Uffici di cui sopra che non hanno partecipato alla Conferenza dei Servizi e che non hanno fatto pervenire all'Ufficio pareri scritti.

Sarà tuttavia necessario in successiva fase, preventiva all'approvazione, recepire, negli elaborati della variante, il parere della Commissione Edilizia e quello del Servizio Progettazione di questo Dipartimento, oltre ad eventuali ulteriori pareri che dovessero provenire da parte di Enti/Organi interessati.

Fossano, li 22 novembre 2016

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Elisabetta PRATO)

VISTO IL DIRIGENTE
(Arch. Alessandro MOLA)