



CITTA' DI FOSSANO

Il Sindaco:
Dott. Francesco BALOCCO

Il Segretario Generale:
Laura FENOGLIO

Il responsabile
del procedimento:
arch. Alessandro MOLA

Progetto:



Avventura Urbana s.r.l.
Via Baretta, 9
10125 Torino

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'AMBITO
SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE
"EX FORO BOARIO".**
(ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PRG)

Progetto Preliminare D.C.C. n. del ... / ... /
Progetto Definitivo D.C.C. n. del ... / ... /

versione	data	oggetto
01	novembre 2009	Progetto Preliminare
TITOLO TAVOLA:		
PROGETTO RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
IDENTIFICAZIONE FILE:		
scala		
NUMERO TAVOLA:		
1		

Indice

Il “Foro” di Fossano: da infrastruttura territoriale a nuova centralità urbana.....	2	La consultazione pubblica	11
Il percorso di partecipazione per l'individuazione delle strategie di intervento.....	2	Esiti della consultazione pubblica.....	12
Fase 1: la partecipazione degli operatori della filiera agroalimentare.....	2	Schemi metaprogettuali.....	13
Fase 2: la partecipazione dei soggetti locali.....	2	Laboratorio progettuale per il Farmers' Market.....	15
Fase 3: la partecipazione dei cittadini	2	La fase di ascolto degli operatori commerciali	15
La individuazione di un insieme coordinato di risorse per la trasformazione dell'area.....	3	Alegato storico	16
Il programma di intervento in sintesi.....	3	Stato attuale dell'area - Allegato fotografico.....	19
Il disegno urbano del Piano	4		
La sequenza delle piazze e l'asse verso la Stura.....	4		
Il parco e la scuola	4		
I servizi per l'agricoltura	5		
I servizi commerciali.....	5		
L'accessibilità dalla città.....	5		
L'accessibilità dal territorio	5		
Gli obiettivi ambientali del Piano.....	5		
Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC	7		
Applicazione della normativa ambientale	7		
Il percorso di progettazione partecipata	9		
Incontri ed interviste con le istituzioni locali, i tecnici della filiera agro-alimentare ed abitanti del quartiere	9		
Esiti della prima fase	9		
Sintesi degli incontri con i cittadini del Borgo Sant'Antonio	10		

Il “Foro” di Fossano: da infrastruttura territoriale a nuova centralità urbana

L'area del Foro Boario è oggi il tassello più importante della Fossano futura, che il nuovo Piano Regolatore ha iniziato a disegnare, ed è anche la prima delle aree strategiche di trasformazione urbana individuate dal Piano che avvia il suo percorso progettuale ed attuativo.

Il Foro Boario ha svolto nella storia della città un ruolo fondamentale di cerniera tra città e territorio agricolo. Qui l'eccellenza produttiva del territorio si raccoglieva dalla campagna per essere scambiata e avviata a trasformazione. Non era solo una funzione economica: era un vero e proprio mondo che qui si incontrava, conosceva, confrontava, con quell'insieme di riti e forme che sempre fanno dei mercati luoghi intensi della vita comune.

Dal punto di vista urbanistico si trattava però di un luogo escluso dalla vita quotidiana della città. Importante, vitale ma segregato, separato dai recinti e dalle regolamentazioni. I modi dello scambio sono cambiati, e questa separazione non ha più ragion d'essere, come inutile è diventata l'estensione dell'area mercatale, e obsoleta l'infrastruttura residua (la sala di contrattazione, sopravvissuta alla demolizione del sistema delle tettoie).

Il Foro Boario deve quindi oggi reinventare la propria vocazione, conservando la funzione di cerniera tra campagna e città interpretata secondo le esigenze contemporanee, ma superando la separatezza dalla città. Da “foro boario” diventare, semplicemente, “foro” della città, nuova centralità in cui la funzione del servizio al territorio agricolo incontra e sposa spazi pubblici e attrezzature urbane.

I 70.000 m² dell'area – di proprietà del Comune - possono così accogliere nuovi usi - case, commercio, servizi – pur conservando il cuore attivo del mercato, e anzi, rafforzandolo con un farmers'market, spazi per la formazione, servizi all'agricoltura, strutture espositive e fieristiche.

Il percorso di partecipazione per l'individuazione delle strategie di intervento

Il Piano Particolareggiato è stato sviluppato attraverso tre fasi coordinate di progettazione partecipata e coinvolgimento di soggetti locali e portatori di interessi anche alla scala cittadina e provinciale. Si è concretizzata in questo modo, anche nella rete degli attori coinvolti alle diverse scale, la volontà di connettere territorio agricolo, città e quartiere; funzioni di eccezione e prossimità quotidiana.

Fase 1: la partecipazione degli operatori della filiera agroalimentare

Coerentemente con la scelta strategica di conservare e potenziare la funzione dell'area come interfaccia e infrastruttura urbana del mondo agricolo del Fossanese, la riprogettazione dell'area è stata avviata con un ciclo di incontri e interviste svolti nei mesi di giugno e luglio 2008 con gli operatori della filiera agroalimentare per l'individuazione delle esigenze di qualificazione delle infrastrutture e i servizi per l'agricoltura e la zootecnia.

Fase 2: la partecipazione dei soggetti locali

Negli stessi mesi sono stati intervistati associazioni, gruppi e rappresentanze del quartiere, per definire il quadro delle problematiche e delle esigenze del quartiere sia sotto il profilo sociale che sotto il profilo della mobilità, del disegno urbano, degli usi in atto e potenziali.

Fase 3: la partecipazione dei cittadini

Nel mese di settembre 2008 si è svolta una giornata di consultazione pubblica che ha coinvolto i cittadini del quartiere, attraverso la metodologia di progettazione partecipata *Planning for Real*, nella definizione delle scelte morfologiche, delle funzioni da insediare, degli usi dello spazio pubblico, dell'articolazione volumetrica degli interventi e dell'atterraggio delle quantità previste all'interno del perimetro di intervento.

Attraverso una metodologia innovativa di interazione che consente a tutti di esprimere le proprie opinioni in modo costruttivo e propositivo, è stato possibile ai progettisti individuare

bisogni e opzioni di intervento sullo specifico contesto a partire dall'esperienza maturata della comunità locale.

I partecipanti sono stati accompagnati in una sorta di percorso a tappe in cui hanno preso progressivamente coscienza del problema (cosa si deve progettare, con quante risorse, in quali tempi, ecc.). All'interno del percorso è stato collocato un plastico tridimensionale per permettere ai partecipanti di identificare chiaramente l'area di intervento e le connessioni con il territorio e di individuare gli interventi che ritengono necessari. Ogni partecipante ha potuto individualmente scegliere alcune carte-opzione da posizionare sul plastico, ciascuna delle quali indicante un intervento migliorativo. I cittadini sono stati accompagnati nel loro percorso da un apposito gruppo di facilitatori (con maturata esperienza nel campo della progettazione partecipata), che in maniera neutrale hanno interagito con loro, allo scopo e nella misura sufficiente a registrare le loro opinioni e le motivazioni alla base delle loro scelte.

Lo staff tecnico al termine della giornata ha rilevato le preferenze espresse, che sono state poste alla base dello sviluppo delle fasi successive di progettazione.

La individuazione di un insieme coordinato di risorse per la trasformazione dell'area

Parallelamente al processo di progettazione partecipata, sono state poste le basi per l'ottenimento di fondi straordinari per la trasformazione dell'area attraverso:

- la candidatura (con esito positivo) del progetto all'interno degli interventi proposti per il PTI – Programma Territoriale Integrato promosso dai Comuni dell'Unione del Fossanese e
- la successiva redazione nel giugno 2008 di uno specifico Studio di Fattibilità sul Polo di servizi per l'agricoltura nel quadro dello sviluppo progettuale del PTI
- la candidatura ai fondi speciali del programma regionale “10.000 alloggi entro il 2012” (anche in questo caso con esito positivo) degli interventi residenziali previsti sull'area; premessa per la presentazione di richiesta di finanziamento per la

realizzazione di interventi di edilizia sociale che è stata formulata a ottobre 2009 da ATC in coerenza con il presente Piano Particolareggiato

- la candidatura del primo stralcio attuativo del Piano – il Farmer's Market nell'ala mercatale nuova – al “Bando regionale per l'allestimento di aree mercatali per la vendita diretta di prodotti agricoli” del marzo 2009, anche questa conclusasi positivamente.

La disponibilità pubblica dell'area consente inoltre di ipotizzare il reperimento di ulteriori risorse private, grazie alla cessione delle aree, attraverso il coinvolgimento di attori privati in un processo di sviluppo immobiliare a regia pubblica con attuatori privati, per le parti commerciali e le parti residenziali libere.

Il programma di intervento in sintesi

Dal confronto con il territorio è emerso un quadro condiviso di interventi, unitario nel disegno complessivo ma articolato e quindi attuabile per fasi, attraverso la cooperazione tra pubblico e privato e con il coinvolgimento della comunità locale.

Esso in sintesi propone:

- nuovi insediamenti residenziali per complessivi 8.200 m² di SUL di cui 2.800 in edilizia sovvenzionata e agevolata e 5.400 m² di edilizia libera;
- un nuovo polo commerciale costituito da 2 medie superfici di vendita per complessivi 4.100 m² di superficie di vendita su 6.000 m² di SUL complessivi, con relativi parcheggi interrati e di superficie;
- spazi per artigianato di servizio e attività commerciali affacciati su piazza per complessivi 1.200 m² di SUL con relativi parcheggi interrati e di superficie;
- attività direzionali in due edifici multipiano per complessivi 5.400 m² di SUL con relativi parcheggi pertinenziali e pubblici;
- la formazione di un polo integrato di servizio alla filiera agroalimentare con farmer's market, area fieristica polivalente, dipartimento prevenzione, sala contrattazione,

uffici e servizi per complessivi 5.500m²di SUL, con il recupero delle tettoie storiche del mercato e la realizzazione di nuovi edifici;

- un nuovo albergo di 1.500 m²
- verde pubblico e sport per complessivi 5.400 m²

Il disegno urbano del Piano

Il disegno urbano definito dal Piano Particolareggiato definisce per il comparto urbanistico di trasformazione una nuova identità fortemente caratterizzata dalla forma degli spazi pubblici.

Essi sono pensati come luoghi capaci di accogliere nei diversi giorni della settimana e periodi dell'anno usi diversi, come sempre hanno saputo fare le piazze delle città italiane: rispondendo così alle esigenze della città e del territorio senza moltiplicare gli spazi specializzati a funzione singola. Sono caratterizzati dal rapporto con le cortine edilizie e con il paesaggio, in modo da avere un'identità morfologica precisa, rafforzata dal disegno del suolo. Gli edifici definiscono lo spazio pubblico e scambiano a terra con esso, rendendolo vitale e sicuro.

Il sistema della circolazione alimenta dall'esterno le nuove funzioni per i flussi principali, ma mantiene la permeabilità del tessuto urbano pur individuando precisi ambiti esclusivamente pedonali: piazze per i pedoni con bordi su cui scorre il flusso locale; parcheggi di attestamento sul perimetro per le funzioni ad alta attrattività.

Il verde è concentrato e posto a cerniera con il recente quartiere "Centro verde", risarcendone il fabbisogno pregresso.

La sequenza delle piazze e l'asse verso la Stura

L'elemento strutturante del nuovo foro è la successione alternata di cinque piazze che collegano in sequenza la via Marconi, via principale di ingresso alla città, e la via Salmour, posta più in basso, oggi circonvallazione. Complessivamente si tratta di circa 13.000 m² di suolo pubblico pedonale continuo senza barriere architettoniche.

La prima piazza è caratterizzata dalla presenza delle due "ali" mercatali, una storica, l'altra recente, che ne definiscono la proporzione allungata. L'ala storica viene conservata e destinata ad usi temporanei – ad esempio mercato settimanale, o spettacoli – come è già stato in anni recenti. L'ala nuova viene trasformata in farmer's market, in una localizzazione facile da raggiungere a piedi e prossima alla Scuola Dompè, in modo da definire un primo fulcro commerciale e di animazione dello spazio pubblico.

La seconda piazza si allarga ed ha il carattere di una grande *esplanade* parzialmente alberata, in grado di accogliere eventi temporanei (fiere all'aperto, concerti) o picchi di domanda di parcheggio. In tempo ordinario funziona a complemento del vicino giardino, come "pausa" del tessuto urbano a cerniera tra vecchi e nuovi insediamenti, aperta ma distinta dall'area degli insediamenti commerciali nuovi.

La terza piazza riprende la proporzione allungata della prima ed è caratterizzata da due edifici più alti a servizi, uno dei quali ospita nel basamento la sede della sala contrattazioni e delle attività annesse, e in elevazione uffici connessi.

La quarta piazza è una terrazza affacciata sulle montagne e sulla Stura, e potrà essere attrezzata per usi ludici, ricreativi, di loisir. Su di essa affacciano due edifici residenziali.

Una scala urbana la collega alla quinta piazza, a livello della via Salmour. Avverrà in futuro qui la connessione tra la città e il Parco della Stura.

Il parco e la scuola

Le aree a verde previste dal Piano sono in gran parte concentrate in prossimità della esistente Scuola Materna Dompè e a confine con il quartiere del "Centro Verde" in modo da garantire una facile fruizione da parte dagli abitanti delle diverse fasce di età.

La scelta di concentrare permette di realizzare qui un vero e proprio giardino urbano di complessivi 4.000 m² circa di estensione, bordato a settentrione dalle alberature più alte e aperto a mezzogiorno verso la piazza centrale, la più grande delle cinque.

Una parte del giardino sarà recintata e destinata all'uso della Scuola, potenzialmente però fruibile per il gioco dei bambini del quartiere nelle ore pomeridiane.

I servizi per l'agricoltura

I servizi per l'agricoltura formano una sequenza continua che punteggia i diversi spazi pubblici del foro, ma si concentrano nella parte terminale affacciata su via Salmour, in modo da dare qui l'accessibilità veicolare principale. In particolare l'edificio per le fiere si colloca al di sotto del sedime della piazza-terrazza sulla Stura, in modo da risultare emergente nell'intero prospetto sul solo lato affacciante sulla via Salmour, essendo invece del tutto invisibile dal sistema delle piazze superiori.

Essi sono integrati dalla presenza dell'albergo, che occupa la porzione estrema dell'allineamento edilizio sulla piazza-terrazza, anch'esso direttamente accessibile da via Salmour (oltre che, pedonalmente, dalla piazza stessa).

I servizi commerciali

Una intensa interlocuzione con gli operatori di mercato della distribuzione commerciale potenzialmente interessati all'intervento su quest'area ci ha portato a contenere il dimensionamento complessivo delle superfici di vendita in quanto la collocazione centrale dell'area fa presumere idoneo l'insediamento di strutture commerciali di media dimensione, caratteristica di una prevalente clientela con frequentazione quotidiana delle strutture commerciali. Con queste premesse, è apparso ragionevole immaginare un comparto del progetto di trasformazione urbana dedicato a piastre di media struttura di vendita, integrando il sistema commerciale offerto dal nuovo quartiere con strutture di vendita al dettaglio collocate in posizione diffusa. Si tratta di due edifici a piastra, liberi da interferenze edilizie con altre funzioni, liberamente articolabili su uno o due livelli a seconda delle esigenze degli operatori, con ingressi principali dall'area di parcheggio a raso che li serve e separa. Altri parcheggi sono ricavati al di sotto degli edifici stessi.

La natura di edifici bassi rende visibili dalle residenze nuove ed esistenti gli estradossi dei solai di copertura, per i quali il Piano prescrive specifiche attenzioni di sistemazione a verde e trattamento delle emergenze impiantistiche; ne è consentito l'uso per l'installazione di impianti fotovoltaici di generazione di energia elettrica.

L'accessibilità dalla città

Coerentemente con la scelta generale di configurare il disegno dell'area intorno ad un sistema continuo di spazi pubblici, l'accessibilità dalla città avviene prevalentemente a piedi o in bicicletta, attraverso le piazze e i percorsi definiti. La rete viabilistica è una rete di distribuzione locale, il cui disegno è concepito per moderare la velocità pur consentendo fluidità allo scorrimento dei veicoli.

L'accessibilità dal territorio

Le nuove funzioni saranno accessibili dal territorio, attraverso gli accessi perimetrali all'area definiti dal Piano, direttamente dall'esterno e senza gravare di nuovi flussi la viabilità esistente:

- una nuova rotatoria su via Salmour consentirà di risalire con una strada a due sensi di marcia sul plateau delle piazze superando un dislivello di ca. 5 m in 100 m ca., risultando così percorribile anche dalle biciclette;
- una modificazione della rotatoria recentemente realizzata all'innesto tra la viabilità provinciale, via Salmour e via Bisalta consentirà di distribuire gli accessi attuali e il nuovo asse di accesso all'insediamento da Sud; da qui avverrà l'accesso primario dei veicoli di servizio e dei visitatori dei due edifici commerciali; da qui ci si raccorderà alla viabilità esistente su via Foro Boario e via Argentera con la viabilità interna.

Gli obiettivi ambientali del Piano

Gli obiettivi di eccellenza ambientale affidati al Piano dall'Amministrazione – e confermati dal processo partecipativo, nel quale è emersa con chiarezza la richiesta di un insediamento che nel suo complesso incarnasse un punto di svolta nell'edilizia della città – sono stati incorporati nel disposto normativo attraverso uno specifico capitolo di norme ambientali, che in sintesi prescrivono i seguenti parametri minimi (riferiti e da dimostrare in base al protocollo ITACA):

- per la residenza, punteggio minimo 3 (su 5max)

- per il commercio e i servizi, punteggio minimo 2,5 (su 5max)
- per l'hotel, punteggio minimo 2,75 (su 5max)
- per tutti gli edifici, soglie minime di prestazioni di involucro tali da ottenere prestazioni energetiche minime di Classe B secondo la classificazione Casaclima o analoghe (pari ad un fabbisogno energetico compreso tra i 30 e i 50 kWh/m²/anno).

Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC

La soluzione progettuale proposta, nello sviluppare la trasformazione urbana innescata dal PRGC comunale recentemente approvato soddisfa le disposizioni normative e regolamentari imposte dal PRGC e puntualmente descritte all'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Con la tabella sintetica di seguito allegata si rende esplicita la rispondenza formale della progettazione urbanistica di dettaglio espressa dal PPE.

In merito ai dati rappresentati nella tabella si ritiene necessario precisare quanto segue:

1. Attrezzature istruzione scolare e prescolare.

In sede di redazione del PPE sulla base di un'analisi approfondita con il proprio settore di competenza il Comune ha ritenuto inopportuno procedere ad una concentrazione di aree scolastiche nella quantità indicata dal PRGC. Di conseguenza, verificata la rispondenza delle quantità minime di legge sull'intero territorio la scelta progettuale proposta risulta coerente con "variante non variante" art. 17, 8 comma attuata dal Comune di Fossano contestualmente all'adozione del presente PPE.

2. Dotazione di parcheggi pubblici.

Il reperimento dei parcheggi pubblici è stato determinato in applicazione delle prescrizioni previste dall'art. 102 delle NTA per quanto concerne le attività commerciali e dell'art. 103 per quanto concerne le altre funzioni. E' rilevante segnalare come la dotazione di parcheggi attribuibile alle strutture commerciali sia strettamente dipendente dalle tipologie di strutture di vendita insediabili. Al fine quindi per determinare il fabbisogno di parcheggi pubblici indotto dalla L1 si è dovuto simulare l'insediamento di specifiche strutture di vendita. A seguito di un'indagine preliminare si è optato per una M-SAM4 di 2.500 mq di vendita e una M-SE3 di 1.600 mq. di vendita. Appare evidente che insediamenti di strutture differenti, possono portare anche a esigenze di parcheggi pubblici significativamente differenti da quelle ipotizzate in sede di formazione del PPE.

3. Dotazione di parcheggi privati.

Il reperimento di parcheggi privati è ricondotto alle quantità minime richieste dall'art. 103 delle NTA del PRGC.

4. Capacità edificatoria complessiva.

Le attività di interesse collettivo inseriti nei lotti di intervento AIC-01, AIC-02, AIC-03 sono state computate nella SUL complessiva assimilando la prima alla funzione residenziale e le altre due alla funzione terziaria (rispettivamente direzionale e fieristico-congressuale).

Applicazione della normativa ambientale

La deliberazione della giunta regionale del 09 giugno 2008 n° 12-8931 "Decreto legislativo 152/2006 e smi – norme in materia ambientale – primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi", tra gli interventi per i quali si deve procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS, prevede i seguenti:

- piani particolareggiati con contestuale variante al Piano regolatore, formati ed approvati ai sensi dell'art. 40 comma 6 e 7 della L.R. 56/77;
- strumenti urbanistici esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui questi prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di valutazione di incidenza, aree soggette ad interferenza con attività produttive con presenza di attività pericolose (D.Lgs. 334/99 e smi) o aree con presenza naturale di amianto.

Il P.P. in questione attua le previsioni del PRGC vigente e non è in variante a questo. L'ipotesi progettuali avanzate non rientrano negli elenchi della legge regionale 40/98, "disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", che potrebbero essere sottoposti a procedura di verifica e/o di valutazione di via.

Gli interventi previsti sono localizzati all'interno dell'abitato di Fossano e non interferiscono con siti di interesse comunitario (SIC) e quindi non sono soggetti alla procedura di incidenza di cui al DPR 357/1997.

Infine, nelle zone adiacenti all'area del PP non vi sono attività produttive pericolose né zone con presenza di amianto naturale.

Per tali motivi il PP non è da sottoporre a verifica di assoggettabilità a vas e si ritiene pertanto assolto l'obbligo dell'art. 20 della L.R. 40/98.

RAFFRONTO TRA DATI DI PRGC (ex art. 50 NTA) E DATI PPE					
Superficie territoriale	69.531 mq	x	Indice Territoriale	0,4 mq/mq	= SUL ==> 27.812 mq
Urbanizzazione primaria e secondaria		Valori PRGC:		Valori PPE:	
Verde pubblico attrezzato		min 5.000 mq	<	5.400 mq	verificato
Attrezzature istruzione prescolare e scolare		min 8.000 mq*	>	1.400 mq *	verificato
Attrezzature interesse collettivo		min 4.000 mq	<	5.546 mq	verificato
Parcheggi pubblici e di uso pubblico		Da usi**		17.798 mq **	verificato
Destinazioni d'uso					
Residenza	min 15 %	min 4.172 mq	<	8.200 mq	verificato
Altre destinazioni compatibili	min 70 %	min 19.469 mq	<	19.612 mq	verificato
TOTALE				27.812 mq	verificato
* vedi punto 1					
** vedi punto 2					

Il percorso di progettazione partecipata

La redazione del Piano Particolareggiato è stata preceduta da una fase di ascolto del territorio e di coinvolgimento della cittadinanza che è stata condotta a partire dal mese di maggio 2008 ed è stata guidata da un approccio metodologico incentrato sull'ascolto attivo. Questa prima parte del lavoro è stata strutturata in due parti: una prima fase di concertazione con le istituzioni, rappresentanze dei cittadini del quartiere e gli attori del mondo agro-alimentare locale ed una fase successiva di partecipazione aperta con i cittadini.

Un momento successivo si è concentrato sull'approfondimento delle proposte emerse per la realizzazione del Farmers' Market ed ha visto l'organizzazione di un evento partecipativo specifico.

Ha poi fatto seguito un'ulteriore fase di discussione delle linee guida progettuali con diversi operatori commerciali e immobiliari.

Le scelte progettuali alla base del progetto preliminare del Piano Particolareggiato discendono direttamente dalla negoziazione e discussione, durante le varie fasi del percorso partecipato, delle varie alternative di progetto con gli attori del territorio.

Incontri ed interviste con le istituzioni locali, i tecnici della filiera agro-alimentare ed abitanti del quartiere

Nel periodo tra giugno e luglio 2008 è stata svolta un'indagine sul territorio, attraverso 2 incontri con rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e delle principali associazioni e soggetti operanti nella filiera agro-alimentare ed interviste ad operatori tecnici, rappresentanze del Borgo di Sant'Antonio e comuni cittadini.

In particolare sono state sentite 32 persone di cui 15 competenti nel campo della filiera agro-alimentare, consultate attraverso interviste individuali, e 17 tra la cittadinanza del quartiere.

E' stato prodotto, a conclusione di questa prima fase di ascolto, un documento di sintesi che raccoglieva proposte, segnalazioni, criticità, bisogni relativi alla riqualificazione dell'area del

Foro Boario ed all'insediamento su di essa di un polo di eccellenza per la filiera agro-alimentare a scala regionale, che potenziasse ed innovasse le strutture già esistenti in situ. Si è così realizzata una ricognizione delle esigenze e delle aspettative sull'area, nonché dell'interesse di enti e operatori della filiera agro-alimentare di mantenere o rilocalizzare le loro attività nell'area.

Esiti della prima fase

A conclusione di questa prima fase sono state sintetizzate le esigenze per la realizzazione di un polo agricolo di eccellenza e si è proceduto ad una prima identificazione di spazi e strutture in grado di soddisfare i bisogni degli operatori ed enti coinvolti.

Un' area fieristica per Fossano

L'Area Fieristica, che ha suscitato interesse generale, si caratterizza come un nuovo grande spazio per Fossano in grado di ospitare non solo fiere zootecniche, ma anche manifestazioni sportive, congressi e spettacoli. Gli operatori del settore hanno quantificato le esigenze dimensionali in almeno 5.000 mq di cui almeno 2.500 coperti e chiusi.

La sala contrattazione

E' un elemento fondamentale per il proseguimento delle attività attualmente svolte al foro boario e per la vitalità dell'area. L'edificio attuale non è abbastanza grande e una buona parte degli allevatori è costretta a fare le contrattazioni all'esterno. E' emersa l'importanza del concetto di una piazza dove incontrarsi, identificata in uno spazio centrale, a cui affiancare box o separé per permettere alle contrattazioni di svolgersi in modo più discreto. Altre esigenze manifestate sono state quelle di padiglioni luminosi per le quotazioni, la possibilità di connessione alla rete internet e di un piccolo ufficio. La dimensione suggerita dagli operatori è di 1.300 mq circa di cui 1.000 al coperto e riscaldati.

Il parcheggio

Il parcheggio attualmente esistente è stato presentato unanimemente come una esigenza vitale per il funzionamento dell'area, non solo per le attività commerciali legate al Foro Boario ma anche e soprattutto quale luogo in grado di soddisfare le necessità di posti auto in occasione di eventi che si svolgono anche in altre parti della città.

Il dipartimento prevenzione

La presenza del Dipartimento di Prevenzione nell'area è ritenuta importantissima da tutti i soggetti sentiti. E' comune la condivisione dell'ipotesi di concentrare tutto il Dipartimento in quest'area in un polo che comprenda i servizi medici e quelli veterinari. Lo stesso Dipartimento di Prevenzione ha sottolineato il fatto che saranno presto costretti a traslocare e che vorrebbero essere riuniti in un'unica struttura. Il Foro Boario potrebbe essere l'occasione per fornire un servizio al mondo agricolo ma anche per concentrare diversi enti in un unico polo. Gli spazi necessari ad ospitare gli attuali 130 dipendenti ammontano a circa 3.000 mq.

Uffici e sportelli

E' stato riscontrato l'interesse ad usufruire di questi spazi da parte di aziende agricole che hanno sede fuori Fossano, interessate ad avere uno sportello di comunicazione col pubblico nell'area servizi o da parte di cooperative e associazioni di categoria già presenti sul territorio ed intenzionate a mantenere nell'area un presidio. Le esigenze dimensionali sono state quantificate in 1.500 mq.

Farmers' Market

L'ipotesi di creare un Farmers' Market nell'area servizi ha suscitato interesse ed un atteggiamento propositivo. E' stato sollevato in numerose occasioni il tema, ritenuto particolarmente importante, del modello di gestione.

L'idea generale emersa dalla prima fase è quella di una sorta di Outlet, di Mercato Aziendale, di Centro Commerciale dei produttori che si differenzi in modo netto dal mercato rionale che ha già luogo settimanalmente in Piazza Castello. Tutti i soggetti si sono trovati d'accordo sull'importanza del Farmers' Market come luogo di informazione sui prodotti e divulgazione delle informazioni relative al mondo agricolo: un luogo dove svolgere un'attività di sensibilizzazione oltre che di commercio. E' stata immaginata una struttura chiusa, diversa da un mercato rionale e più simile un outlet arricchito da spazi ludici e formativi.

Sale conferenze e spazi per la formazione

Sia gli operatori del mondo agricolo che il Dipartimento di Prevenzione hanno manifestato l'interesse ad avere degli spazi destinati alla formazione. Questi stessi spazi sono stati anche immaginati come alule dedicate a momenti di sensibilizzazione del consumatore o dove accogliere scolaresche e gruppi in visita al Parco fluviale. L'esigenza emersa è quella di spazi di dimensioni variabili in grado di accogliere gruppi di differenti dimensioni per un totale di circa 900 mq.

Sintesi degli incontri con i cittadini del Borgo Sant'Antonio

I cittadini del Borgo hanno manifestato particolare interesse per quella che ritengono una grande opportunità di trasformazione per tutta Fossano e si sono pronunciati sulle previsioni dell'Amministrazione Comunale per l'area.

In primo luogo è stata espressa l'esigenza di un nuovo polo commerciale nella città bassa non legato a merceologie quali l'abbigliamento, ma a partire dai generi di prima necessità. Hanno sostenuto l'idea di una nuova area fieristica di cui il territorio, anche circostante è sprovvisto, purchè improntata alla multifunzionalità, alla qualità ed alla sostenibilità ambientale. L'ipotesi del Farmers' Market è invece quella che ha suscitato più interesse; al riguardo molti si sono espressi positivamente, valutando l'iniziativa come una possibilità di visibilità e promozione dell'economia agricola locale di qualità. Hanno poi richiesto attenzione sui modelli gestionali, le ricadute sui prezzi e sull'eventuale concorrenza con altre strutture commerciali in progetto. Alcuni dei cittadini del Borgo incontrati si sono invece detti contrari o dubbiosi sull'opportunità di localizzare sull'area nuove residenze, vista l'esperienza della recente realizzazione del centro verde, la carenza di spazi verdi ed il possibile conflitto con la vocazione agricola dell'area.

Tra le criticità sono state in particolar modo sottolineate l'isolamento di Fossano bassa dal centro della città, un sistema viabilistico ritenuto inadeguato soprattutto in uscita dal centro verde e la carenza di parchi e spazi per il gioco.

La consultazione pubblica

La consultazione pubblica ha avuto luogo sabato 27 settembre dalle 17 alle 23 sotto la tettoia nuova in piazza Dompè.

L'evento si è svolto in concomitanza della festa del Borgo di Sant'Antonio, in modo da poter intercettare il più ampio numero possibile di cittadini nel luogo simbolo dell'area interessata dalla trasformazione. L'intento era quindi quello di entrare in contatto con un campione eterogeneo per età, sesso, istruzione, estrazione sociale, zone di provenienza di cittadini fossanesi.

L'evento era finalizzato a far conoscere le trasformazioni in programma, far emergere le principali criticità a queste connesse sulla base dell'esperienza quotidiana dei cittadini e a stimolare l'elaborazione di proposte e di possibili soluzioni condivise

I temi sottoposti alla consultazione erano quelli emersi dalla prima fase di ascolto del territorio: quali nuove funzioni inserire? che tipo di servizi? che tipo di spazi? come organizzare nell'area le nuove funzioni e volumetrie?

Sono stati predisposti pannelli informativi sulle trasformazioni in programma, due rappresentazioni tridimensionali dell'area con cui interagire coadiuvati da facilitatori, chiamati ad interagire con i partecipanti in maniera neutrale, a rilevarne opinioni e preferenze e a stimolarne eventuali proposte.



Esiti della consultazione pubblica

Alla consultazione pubblica sono intervenuti 225 cittadini fossanesi che hanno animato le diverse “stanze” in maniera vivace e continua tra le 17 e le 23 di sabato 27 settembre. Si è trattato di una partecipazione attiva di cittadini interessati e preoccupati – nella migliore accezione del termine – del futuro dell’area del Foro Boario e della città.

In primo luogo è risultato universalmente riconosciuto l’importante ruolo che quest’area gioca nel futuro di Fossano. Vi si concentrano, sì, desideri e aspettative legati alla vita del Borgo e alle sue criticità, ma ci si attende, anche e soprattutto, la costruzione di un vero e proprio pezzo di città.

“Viva” è probabilmente il primo attributo che viene in mente nel tentare di dare una possibile risposta alle esigenze della cittadinanza per questa parte di Fossano.

Da questa giornata di confronti è emerso infatti il profilo di una città fortemente “urbana”, che offra e recuperi spazi di relazione, dotata di spazi con l’attitudine ad ospitare un intreccio e sovrapposizione di usi diversificati nell’utenza e nel tempo, attenta alle esigenze dei giovani, che sperimenti nuove forme dell’abitare. E’ sentita l’esigenza di una centralità con forti capacità di richiamo in una città da cui molti dicono di dover uscire per attività quali lo shopping e l’intrattenimento.

Si sono comunque riscontrate dai contributi dei partecipanti vocazioni legate ai bacini d’utenza e rispetto alla localizzazione. L’area delle tettoie - da non rimuovere - e loro intorno è fortemente riconosciuta e si presta ad un’utenza di tipo locale, mentre quella affacciata su via Bisalta, facilmente accessibile, a funzioni che possono risultare attrattive ad una scala più vasta. La zona occupata dal campo da calcio, più marginale e a ridosso del Parco Stura, è stata da molti giudicata appetibile per attività ludiche e di intrattenimento. A questi elementi si aggiunge la piazza, vero e proprio collettore di aspettative e potenziali d’uso.

Il Foro Boario presenta quindi notevoli potenzialità: una localizzazione strategica, un forte radicamento nella comunità locale, la presenza di un grande vuoto polivalente.

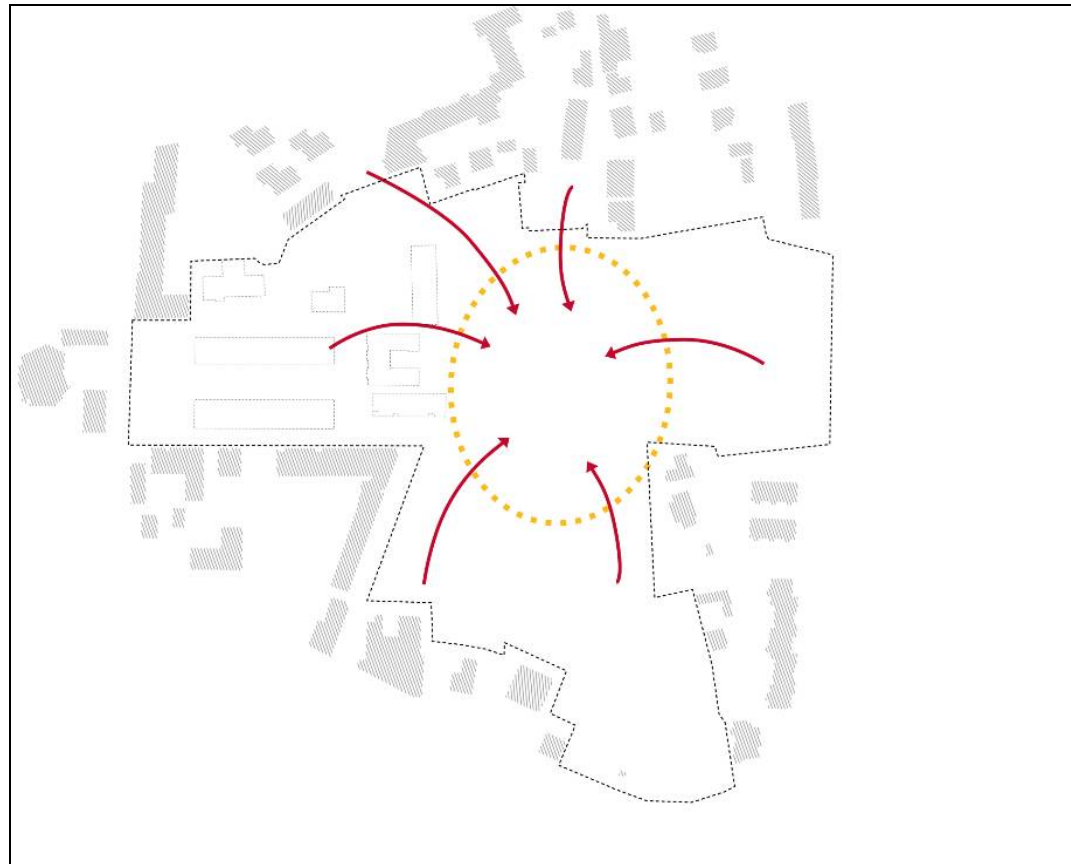
Ma esistono diverse criticità da affrontare e non sottovalutare come possibili elementi di conflitto: la realizzazione di nuove residenze, l’impatto sulla viabilità, il ridimensionamento o eliminazione di alcuni vuoti (il campo da calcio o piazza della Paglia).

Durante la giornata sono state raccolte indicazioni anche puntuali sul come i cittadini immaginano le trasformazioni in programma sul Foro Boario.

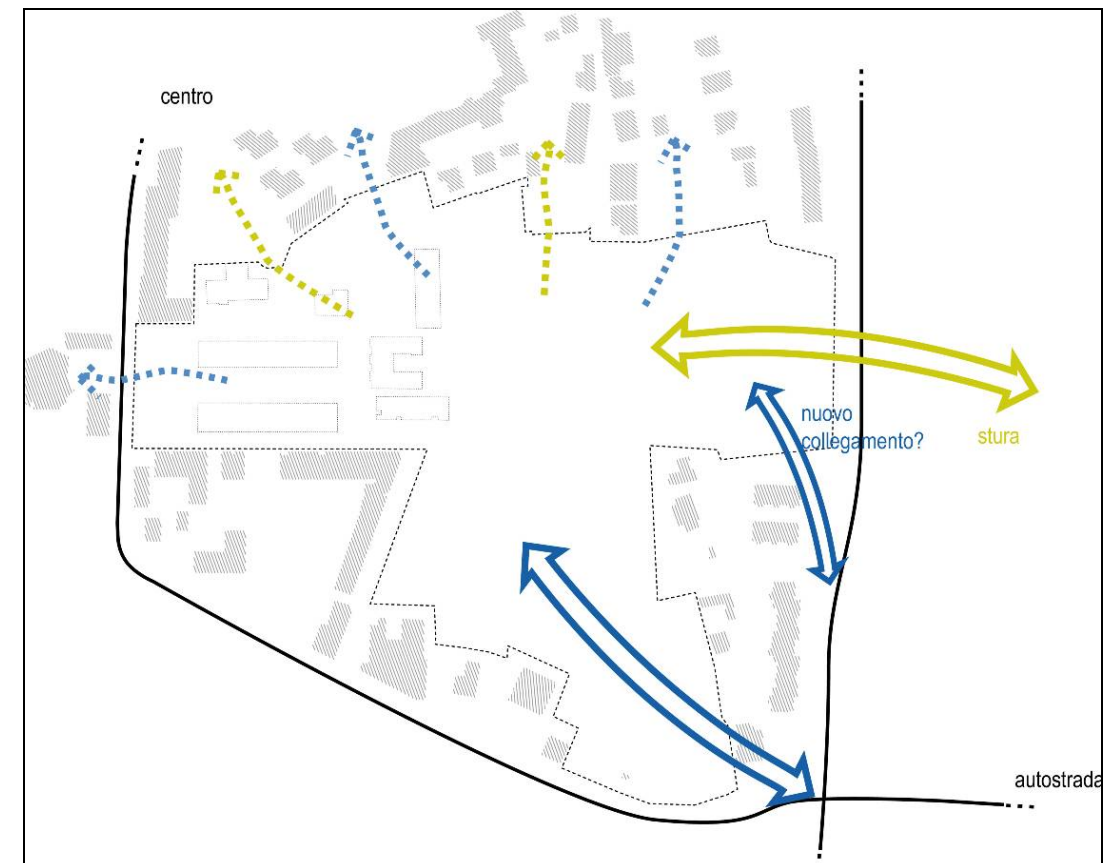
- è emersa in modo molto forte e condiviso l’esigenza di mantenere l’idea, legata a questi spazi, di un grande vuoto, una grande piazza che sia a disposizione di tutta Fossano ed in grado di accogliere importanti eventi, manifestazioni o anche solo di funzionare come grande parcheggio a servizio del centro storico. Si è inoltre rilevato un forte attaccamento alla memoria storica dell’area, per molti rappresentata dalle tettoie
- esigenza estremamente diffusa è quella di nuove strutture commerciali - un supermercato, esercizi di vicinato ma non solo – di cui il Borgo Sant’Antonio risulta sprovvisto. I residenti sono infatti costretti a spostarsi, con ovvie difficoltà per coloro che, come gli anziani, hanno scarsa capacità di spostamenti in assenza di un efficiente servizio di trasporto pubblico.
- giovani, famiglie, anziani hanno universalmente manifestato inoltre il bisogno di spazi di relazione: aree verdi, panchine e aree per la sosta, attrezzature sportive e luoghi di aggregazione giovanile, questi ultimi il più possibile distanti dagli edifici residenziali con i quali potrebbero entrare in conflitto.
- ulteriore elemento cruciale è risultato quello della viabilità e dei parcheggi. L’area risulta infatti spesso congestionata, poiché mal collegata ad assi viari ad alta capacità di transito. Da molti è venuta la proposta di un collegamento diretto tra il limitrofo quartiere del Centro Verde e via Salmour che corre sul bordo orientale dell’area. C’è poi la richiesta di implementare la dotazione di percorsi ciclabili e pedonali tra le varie aree del borgo di collegamento con il centro storico ed il parco fluviale.

Schemi metaprogettuali

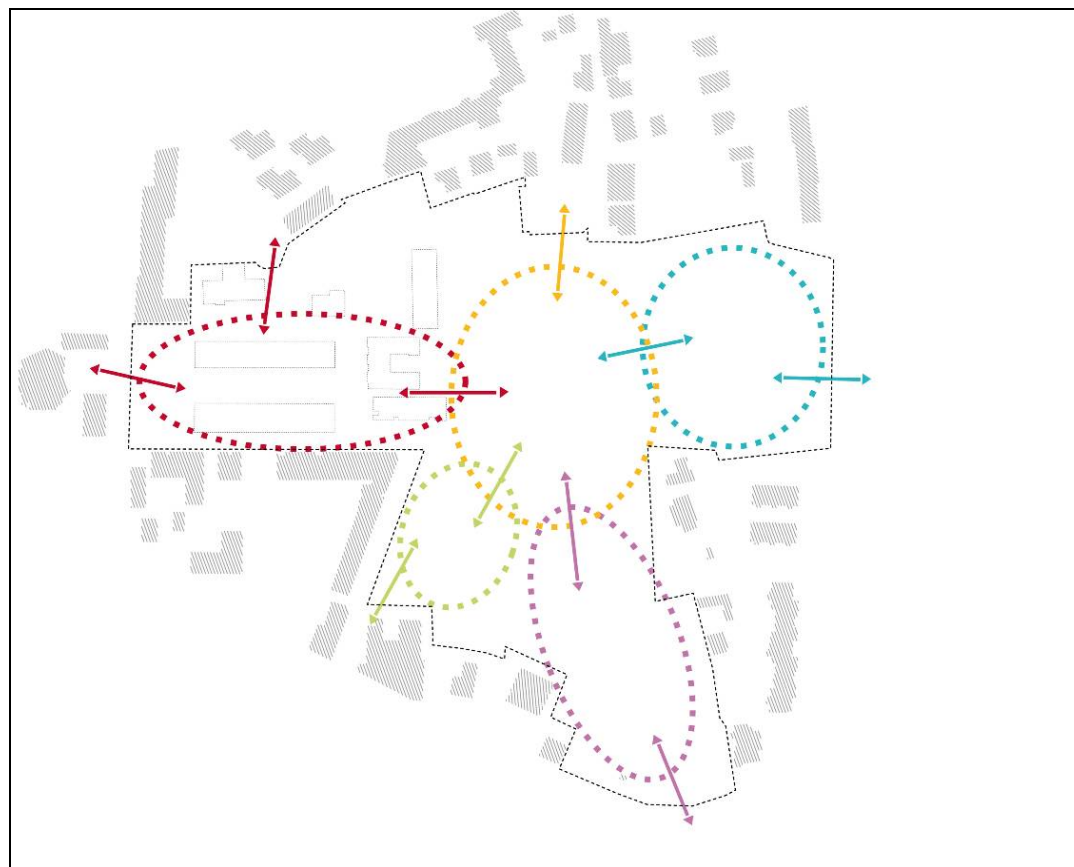
Seguono alcuni schemi progettuali secondo le indicazioni rilevate durante la consultazione pubblica.



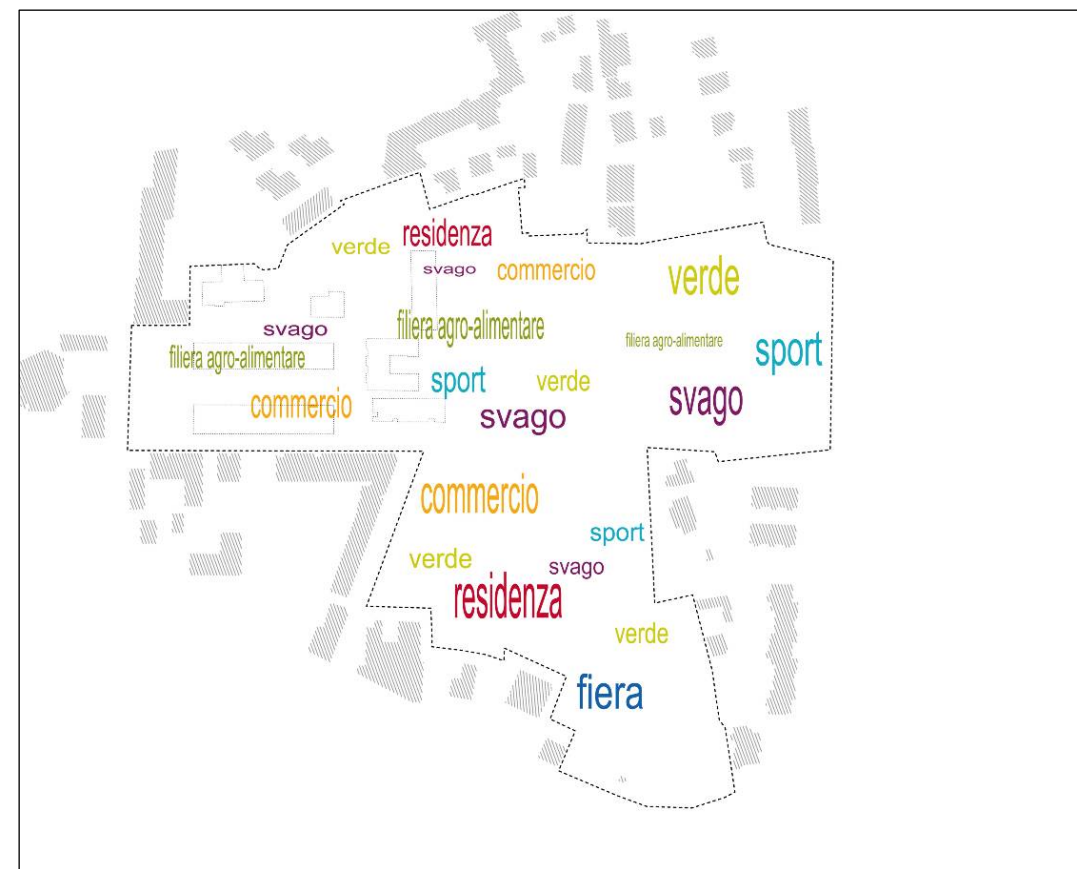
La piazza: un vuoto come collettore e attrattore di usi e funzioni



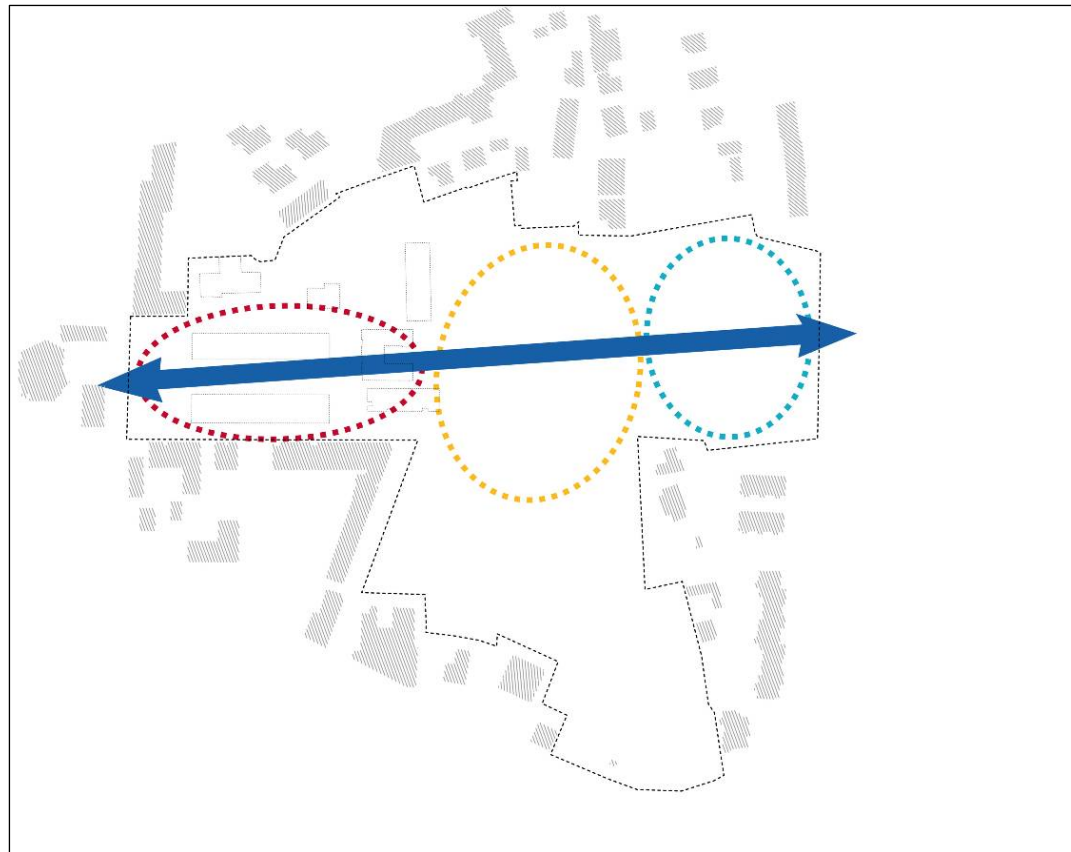
I flussi: le grandi frecce blu indicano le connessioni in entrata e uscita legate alla fruizione di commercio e servizi, mentre quella verde il rapporto con il Parco Stura. L'area agisce come filtro tra questi e la trama più minuta dei rapporti che intercorrono con il tessuto residenziale circostante



Una rete di stanze: il diagramma illustra le relazioni di zone a differente vocazione, tra loro e con il contesto urbano, così come risultate dal confronto con gli abitanti.



Mixité funzionale: la sintesi delle vocazioni funzionali emerse dalla consultazione definisce un fitto intreccio di usi differenti..



Un asse di spazi pubblici: viene a configurarsi una possibile assialità che mette in relazione tre spazi pubblici: le tettoie, la piazza e l'area ora occupata dal campo da calcio a ridosso del parco Stura.

Laboratorio progettuale per il Farmers' Market

Il laboratorio progettuale sul Farmers' Market ha avuto luogo il 13 Marzo 2009, presso la sala Brut e Bun e ha visto la partecipazione dei rappresentanti delle principali Associazioni legate alla filiera agro-alimentare, operanti nel territorio fossanese.

Obiettivo del laboratorio era l'elaborazione di un progetto condiviso a partire dall'individuazione di un modello gestionale, di un layout funzionale e delle principali esigenze e caratteristiche spaziali.

Dagli esiti della discussione con i soggetti coinvolti è direttamente derivata l'elaborazione e redazione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

Ne è scaturita l'idea di una struttura che è interfaccia tra produttore e consumatore, vetrina per le pratiche virtuose in essere sul territorio, improntata sulla tracciabilità e selezione dei prodotti. La struttura è stata progettata all'insegna della fruibilità per parti distinte nel tempo e si articola in un "market" per la vendita al dettaglio di prelavorati e in una vera e propria ala mercato per i produttori con un piccolo deposito per produttori e gruppi d'acquisto. A questi si aggiunge uno spazio delimitabile da una tenda dove allestire degustazioni e momenti di formazione. La struttura, ricavata al di sotto della tettoia nuova di piazza Dompè è chiusa da un involucro trasparente in polycarbonato.

La fase di ascolto degli operatori commerciali

Durante l'elaborazione del disegno preliminare per il Piano Particolareggiato sono stati organizzati incontri con alcuni dei principali operatori commerciali e immobiliari operanti sul mercato, a cui sono stati sottoposti i primi schemi progettuali al fine sonarne l'effettiva realizzabilità e appetibilità e raccogliere proposte in merito. In particolare sono stati affrontati i temi della organizzazione e sovrapposizione delle funzioni, in particolare commercio e residenza ed è stata discussa l'appetibilità commerciale dell'operazione.

Allegato storico

Le prime notizie documentate sull'area risalgono al XVIII secolo, mentre si sviluppa come Borgo a partire dal XIX con la costruzione immediatamente al di fuori della cerchia muraria dell'Ospedale di Sant'Antonio con annessa la chiesa.



Estratto di carta del 1840

Dagli anni '60 del XIX secolo abbiamo notizie dell'insediamento del mercato del bestiame in piazza delle Bovine, oggi piazza Romanisio, localizzata a ridosso del canale Urbanetto.

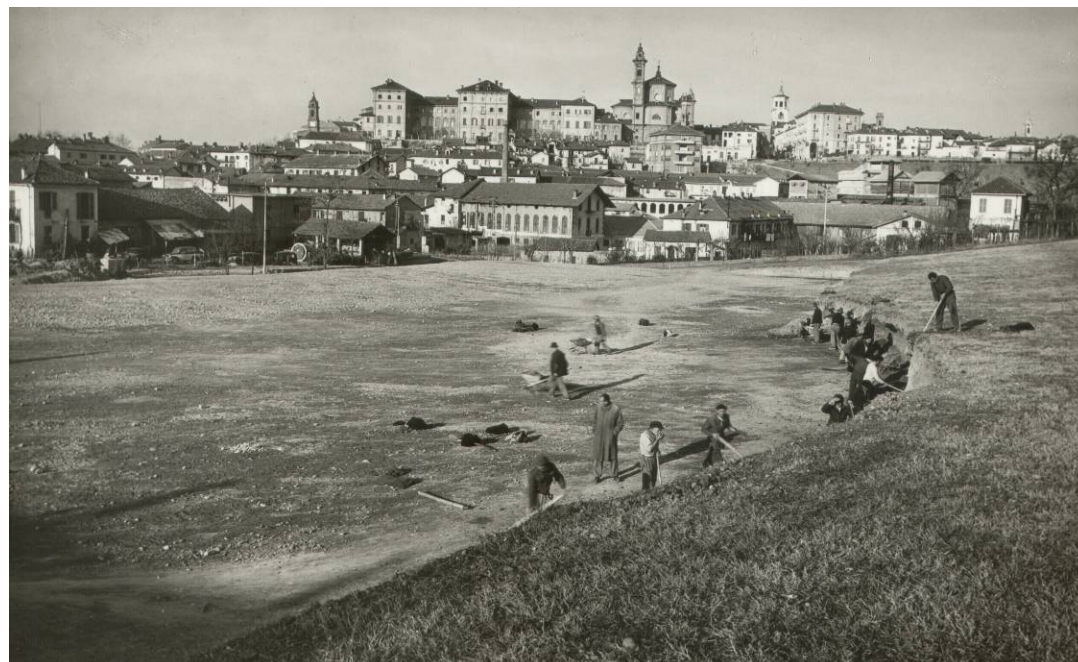
Il corso d'acqua, insieme ai numerosi altri che si irradiano da esso, costituisce la spina dorsale delle principali attività economiche dell'area, una filanda e un mulino. Oltre a queste è importante l'attività ricettiva, locande e alberghi, legata al mercato e alle manifatture.



Estratto di carta del 1883



L'area del Foro Boario rimane sostanzialmente ineditata e ad uso agricolo fino agli inizi del '900 con la costruzione dell'asilo Dompè. Nel 1913 il Comune acquista parte del terreno di proprietà dell'asilo per trasferirvi il mercato dei suini e degli equini che ormai non trova più posto in piazza delle Bovine. Viene così progettata e costruita la tettoia vecchia.



Solo nel secondo dopoguerra ha luogo lo sviluppo vero e proprio di questa parte del Borgo. Nel 1951 si decide l'impiego di manodopera inoccupata e non qualificata, per lo sbancamento della collina del Coniolo e l'interramento di un canale interposto ai fini dell'ampliamento di piazza Dompè, su cui trasferire tutte le attività del mercato del bestiame.



Nella foto aerea dell'Istituto Geografico Militare, scattata il 30 settembre 1954, l'area si presenta ancora prevalentemente vuota, con caratteri agricoli nella parte verso via Bisalta e con ben visibile l'ombra del dislivello generato a seguito dello sbancamento della collina del Coniolo.

E' di questi anni l'inizio dell'attività per l'elaborazione del primo Piano Regolatore di Fossano che destina l'area, con un'estensione molto simile all'attuale, ad ospitare le attrezzature collettive del nuovo mercato bestiame.



L'area prende il nome di Foro Boario e a partire dal 1960 vengono costruite la seconda tettoia e il padiglione dei servizi (sala contrattazione).

E' in questi anni che si verifica il boom edilizio e il Borgo inizia ad assumere l'attuale conformazione urbanistica e morfologica.

Stato attuale dell'area – Allegato fotografico

La riqualificazione dell'area del Foro Boario rappresenta un'opportunità strategica di rilancio dell'area sud della città e di tutta Fossano attraverso la costruzione di una nuova centralità in una zona oggi scarsamente dotata di servizi ed esercizi commerciali, ma a ridosso del centro storico e facilmente accessibile da importanti assi viari e dall'autostrada Torino-Savona.

Attualmente l'area dell'ambito di riqualificazione urbana del Foro Boario si presenta come un grande vuoto urbano – Piazza della Paglia e zone limitrofe – su cui insistono diverse strutture che ospitano le funzioni legate al mondo dell'agricoltura e dell'allevamento: le due tettoie in piazza Dompè; la sala contrattazione; la sala conferenze *Brut e Bun* con adiacenti gli uffici dell'ufficio agricoltura del Comune; alcuni capannoni di deposito.

Piazza della Paglia si presenta come un grande parcheggio asfaltato, scarsamente utilizzato durante i giorni della settimana non interessati dal mercato del bestiame o da manifestazioni. La parte più orientale dell'area è invece occupata dal campo da calcio di una società sportiva locale. Su piazza Dompè è localizzata l'omonima scuola Materna che accoglie circa 130 bambini e che soddisfa gli standard per l'edilizia scolastica per quanto riguarda la dotazione di spazi chiusi e per la didattica, ma risulta carente di superfici scoperte a verde e per le diverse attività.

Le uniche aree verdi sono situate su via Argentera e lungo le scarpate che caratterizzano il bordo orientale dell'ambito.

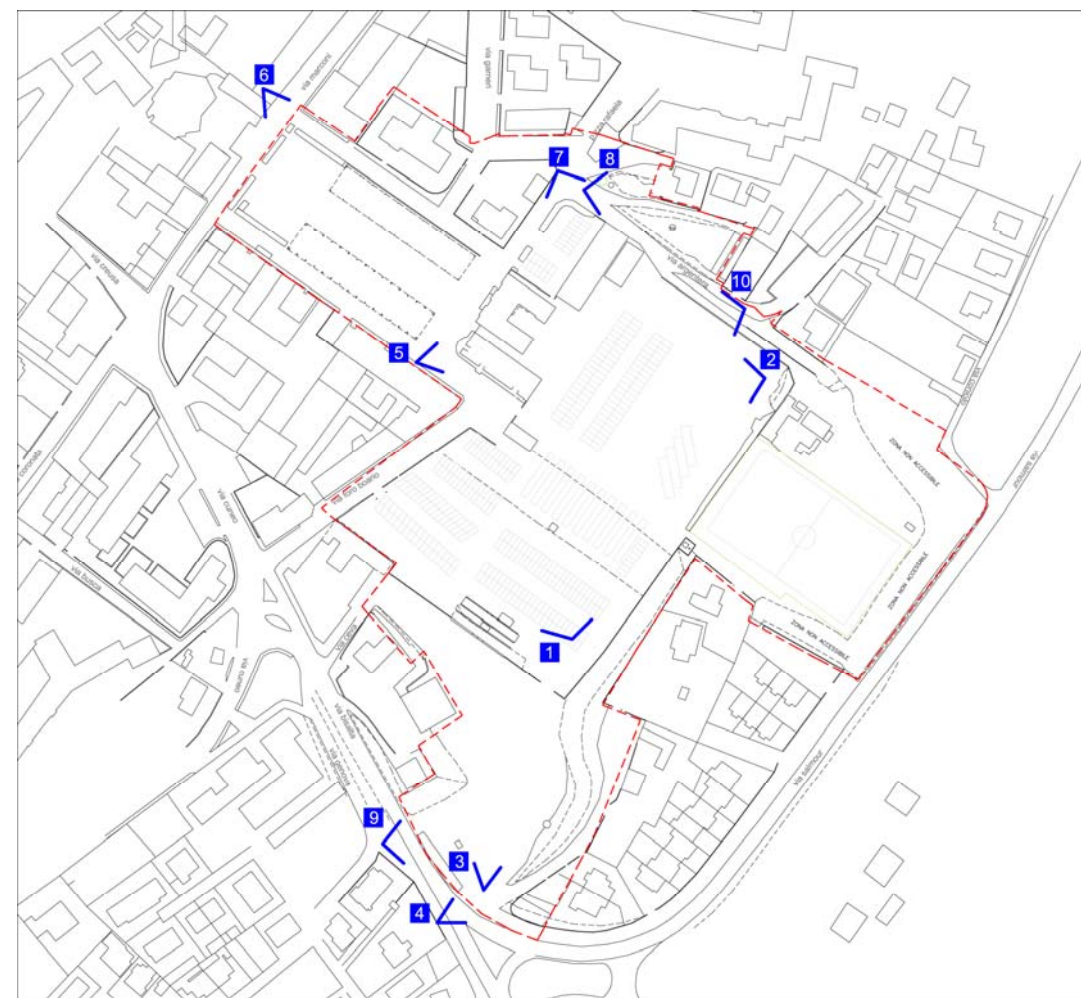
L'area fa parte del Borgo di Sant'Antonio che comprende una vasta porzione di città a sud del centro storico.

Il cuore del quartiere risulta essere via Marconi, che conduce alla città storica, su cui si concentrano diverse attività commerciali e di servizio e la chiesa, parrocchia di riferimento per una vasta porzione di territorio fossanese. L'ambito di riqualificazione costituisce il bordo urbano della città, oltre il quale scorre il fiume Stura e da cui è separata da via Salmour. A nord è invece localizzata una zona residenziale recentemente interessata dalla realizzazione del Centro Verde, nuovo complesso residenziale contestato dalla cittadinanza locale per la

mancanza di verde e servizi e per l'alta densità delle costruzioni che hanno cancellato la relazione visiva con la campagna circostante ed il fiume Stura.

Il bordo sud è costeggiato dall'asse stradale di via Bisalta che costituisce uno degli accessi principali alla città per chi proviene dall'autostrada e oltre il quale si estende un'area residenziale a bassa densità.

Dal punto di vista sociale il Borgo di Sant'Antonio costituisce una realtà attiva e fortemente coesa al suo interno. Il quartiere è stato scarsamente interessato da fenomeni migratori ed è caratterizzato da un tessuto sociale piuttosto omogeneo. L'area del Foro Boario, ed in particolare piazza Dompè, è riconosciuta come centrale nella vita del vicinato e costituisce abituale luogo di ritrovo per giovani e non.







1.



2.



3.



5.



4.



6.



7.



8.



9.



10.