



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 Baretti, 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. 136 del 24 / 11 / 2009
Progetto Definitivo D.C.C. n. del / /

versione	data	oggetto
01	novembre 2009	Progetto Preliminare
02	luglio 2010	Progetto Definitivo
TITOLO TAVOLA:		
PROGETTO RELAZIONE ILLUSTRATIVA e CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE		
IDENTIFICAZIONE FILE:		
scala		
NUMERO TAVOLA:		
1		

Indice

1. Il “Foro” di Fossano: da infrastruttura territoriale a nuova centralità urbana.....	2
1.1 Il percorso di partecipazione per l’individuazione delle strategie di intervento.....	2
Fase 1: la partecipazione degli operatori della filiera agroalimentare.....	2
Fase 2: la partecipazione dei soggetti locali.....	2
Fase 3: la partecipazione dei cittadini	2
1.2 La individuazione di un insieme coordinato di risorse per la trasformazione dell’area...3	
1.3 Il programma di intervento in sintesi	3
1.4 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
1.5 Gli obiettivi ambientali del Piano.....	5
1.6 Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC	7
1.7 Applicazione della normativa ambientale.....	7
2. Il percorso di progettazione partecipata	9
2.1 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
2.2 La consultazione pubblica	11
Esiti della consultazione pubblica.....	12
Schemi metaprogettuali.....	13
2.3 Laboratorio progettuale per il Farmers’ Market.....	15
2.4 La fase di ascolto degli operatori commerciali	15
3. Allegato storico	16
4. Stato attuale dell’area – Allegato fotografico.....	19
5. Controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare del P.P.	25
TABELLA A.....	29

1. 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 – quasi per intero 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.

1.1 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.

1.2 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
- 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.

1.3 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 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, sala contrattazione, uffici e servizi per complessivi

5.512m² di 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 5.280 m²

1.4 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 oltre 17.000 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 ha il carattere di una grande *esplanade* che si allarga trasversalmente a sud fino all'ingresso delle due piastre commerciali (tra cui è posta una tettoia quale spazio coperto di cerniera) e a nord fino ad un giardino alberato che costituisce una quinta ed un ulteriore tassello del sistema verde. Questa piazza è in grado di accogliere eventi temporanei (fiere all'aperto, concerti) o picchi di domanda di parcheggio.

La terza piazza riprende la proporzione allungata della prima ed è delimitata da due edifici (la sala contrattazione e un edificio terziario), che vi si affacciano con ampi spazi porticati e che al piano terreno risultano permeabili ai flussi pedonali.

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

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 4.800 m² circa di estensione, di cui 3.148 (V-02) recintati e destinati ad un possibile utilizzo da parte della scuola materna.

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 piastrine 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 verso la piazza ed il parcheggio a raso posto a cerniera con le residenze già esistenti in via foro boario. I restanti parcheggi sono ricavati in una grande piastra 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 nella progettazione. Al fine di ottimizzare i bilanci energetici e di mitigare dal punto di vista visivo ed acustico gli

impianti tecnologici si prevede la possibilità di sistemazioni a verde, a tetto fotovoltaico e l'installazione di carter di rivestimento degli impianti.

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 gravando minimamente 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. 9 m in 100 m ca;
- 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 e da via Foro Boario avverrà l'accesso primario dei visitatori dei due edifici commerciali, mentre il flusso dei mezzi di servizio per il carico-scarico avverrà da via Ceva uscendo poi su via Bisalta attraverso il nuovo asse; due ulteriori rotatorie poste, a margine della piazza, agli snodi più importanti di traffico consentiranno una gestione ottimale dei nuovi flussi di traffico.

1.5 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 libera, punteggio minimo 3 (su 5max)
- per il terziario, 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)

1.6 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 (cfr. DCC n.136 del 24/11/2009).

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 di 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.

1.7 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. Le 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 PRGC vigente		Valori PPE	
	<i>(Approvato con DGR n.50-1158 del 03/06/2009)</i>		<i>(Variante non Variante approvata con DCC n.136 del 24/11/2009)</i>			
Verde pubblico attrezzato	min 5.000 mq*		min 5.400 mq	<	6.284 mq	verificato
Attrezzature istruzione prescolare e scolare	min 8.000 mq*		min 2.000 mq	<	4.925 mq	verificato
Attrezzature interesse collettivo	min 4.000 mq*		min 9.600 mq	<	11.675 mq	verificato
Parcheggi pubblici e di uso pubblico	Da usi**				17.419 mq **	verificato
Destinazioni d'uso						
Residenza	min 15 %	min 4.172 mq	min 4.172 mq	<	8.200 mq	verificato
Altre destinazioni compatibili	min 70 %	min 19.469 mq	min 19.469 mq	<	19.612 mq	verificato
TOTALE					27.812 mq	verificato
* vedi punto 1 del capitolo 1.6 "Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC". Le quantità previste dal PPE risultano verificate in quanto tali valori vanno confrontati con quelli derivanti dalla Variante specifica per l'area in esame (Variante non Variante approvata con DCC n.136 del 24/11/2009).						
** vedi punto 2 del capitolo 1.6 "Rispondenza del PP alle prescrizioni urbanistiche del PRGC".						
Si rimanda anche a quanto specificato nella Tabella A, allegata alla presente Relazione Illustrativa.						

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.**

2.1 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 aule 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.

2.2 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.

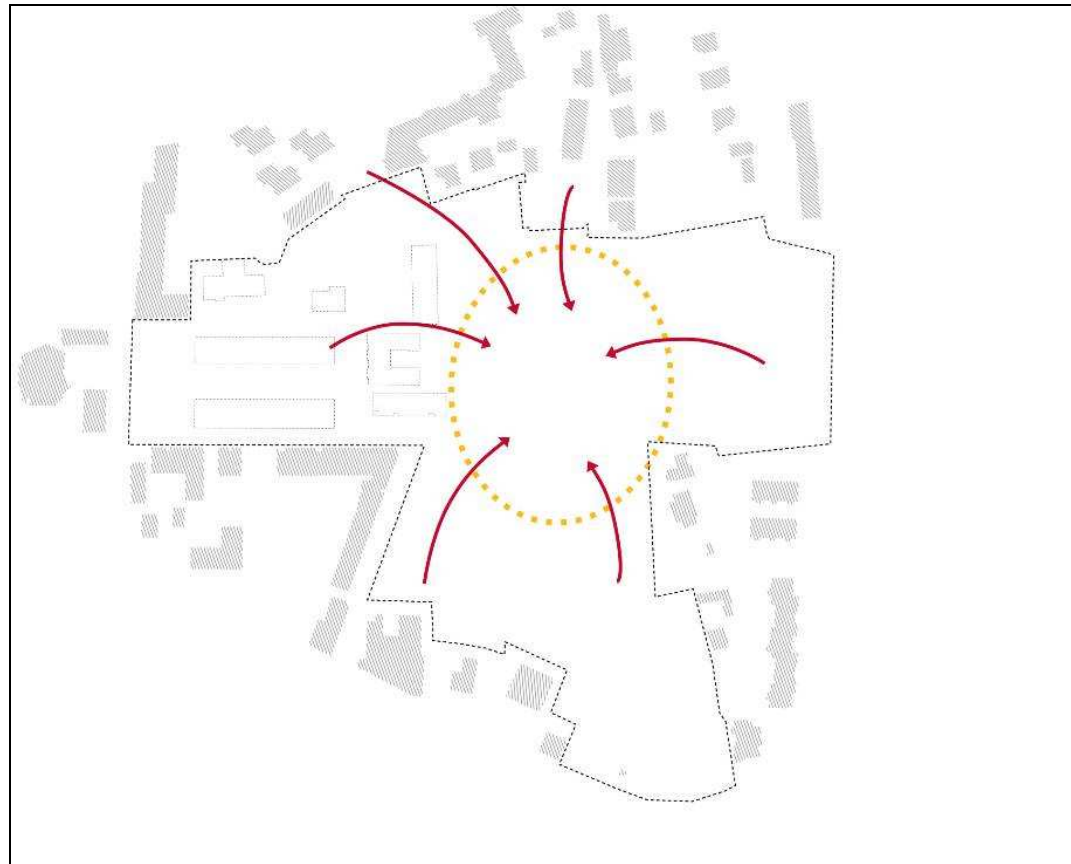
Ma esistono diverse criticità da affrontare e non sottovalutare come possibili **elementi di conflitto**: la realizzazione di nuove residenze, l’impatto sulla viabilità, il ridimensionamento o eliminazione di alcuni vuoti (il campo da calcio o piazza della Paglia).

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

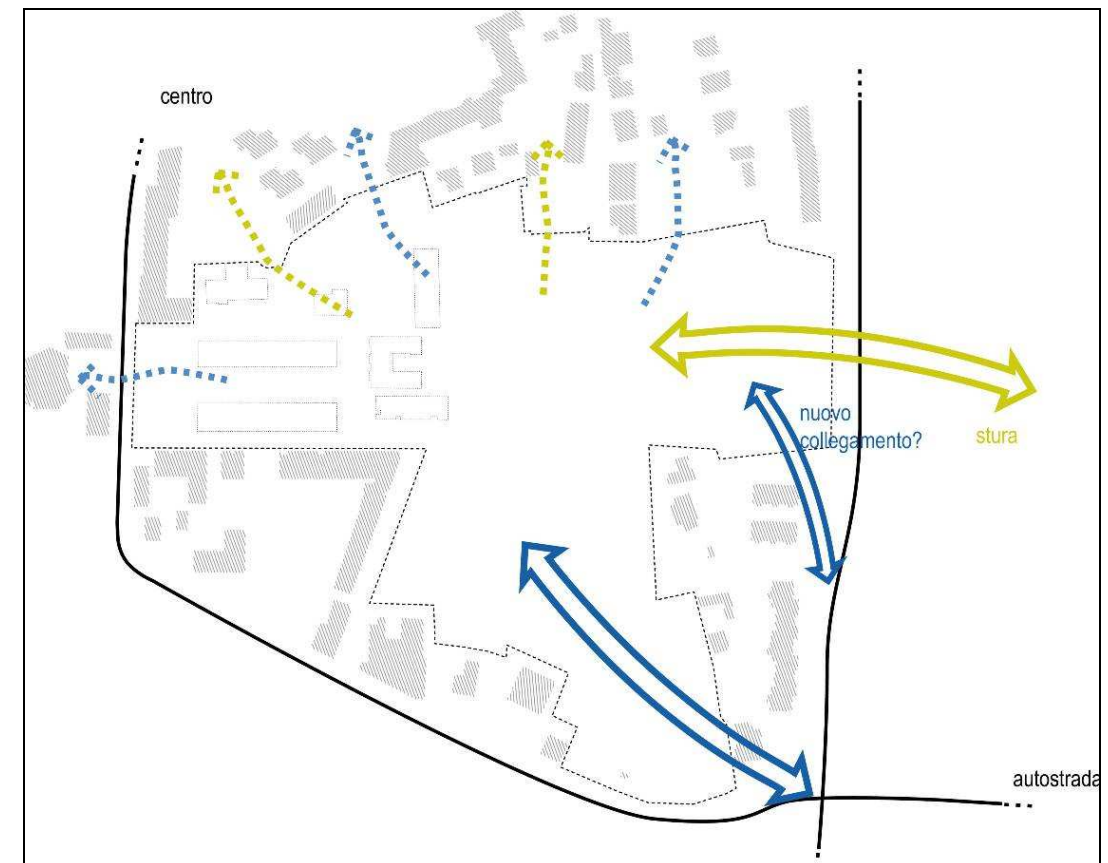
- è emersa in modo molto forte e condiviso l’esigenza di mantenere l’idea, legata a questi spazi, di un grande vuoto, una grande piazza che sia a disposizione di tutta Fossano ed in grado di accogliere importanti eventi, manifestazioni o anche solo di funzionare come grande parcheggio a servizio del 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

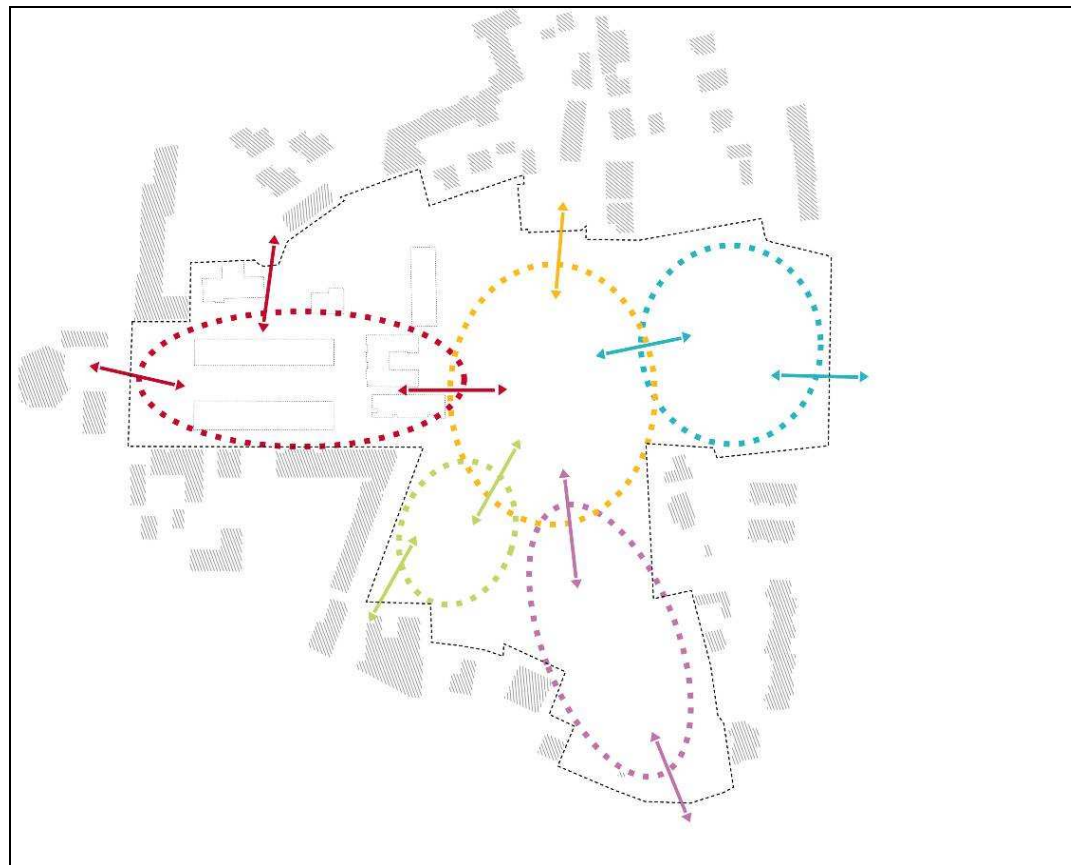
Seguono alcuni schemi progettuali secondo le indicazioni rilevate durante la consultazione pubblica.



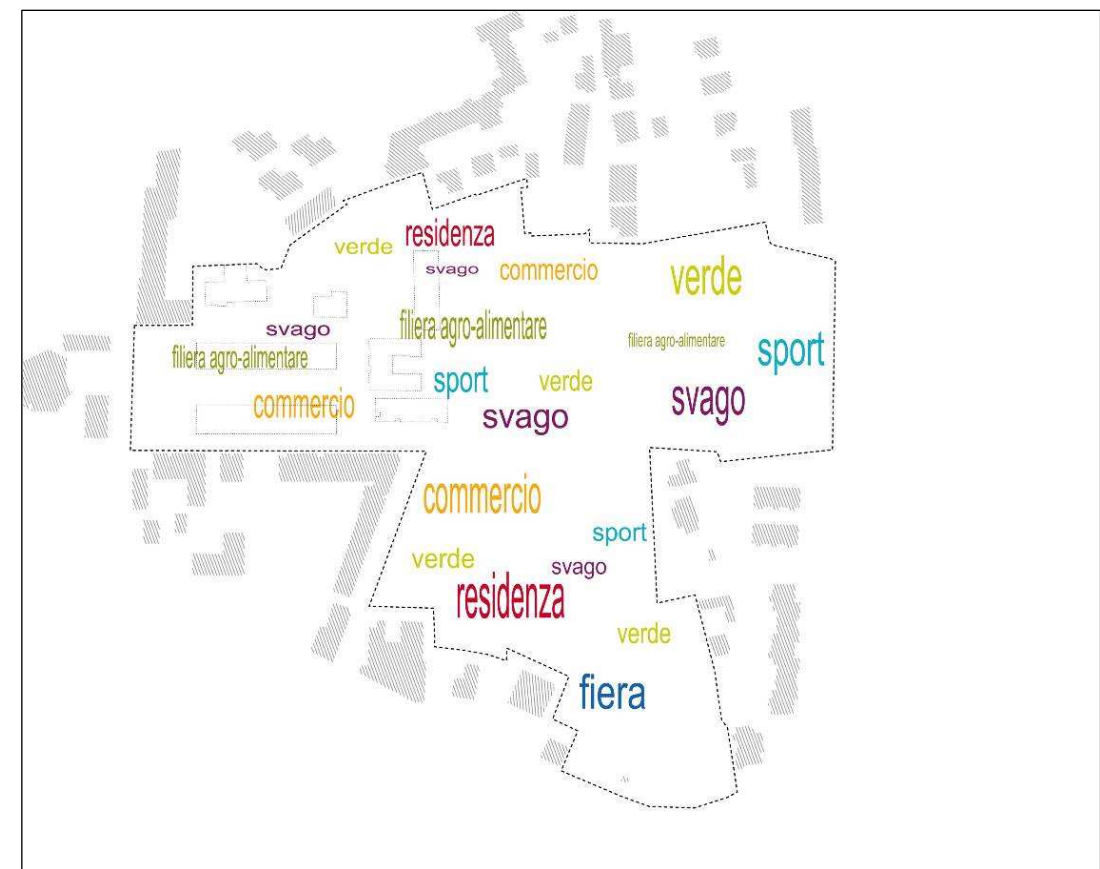
La piazza: un vuoto come collettore e attrattore di usi e funzioni



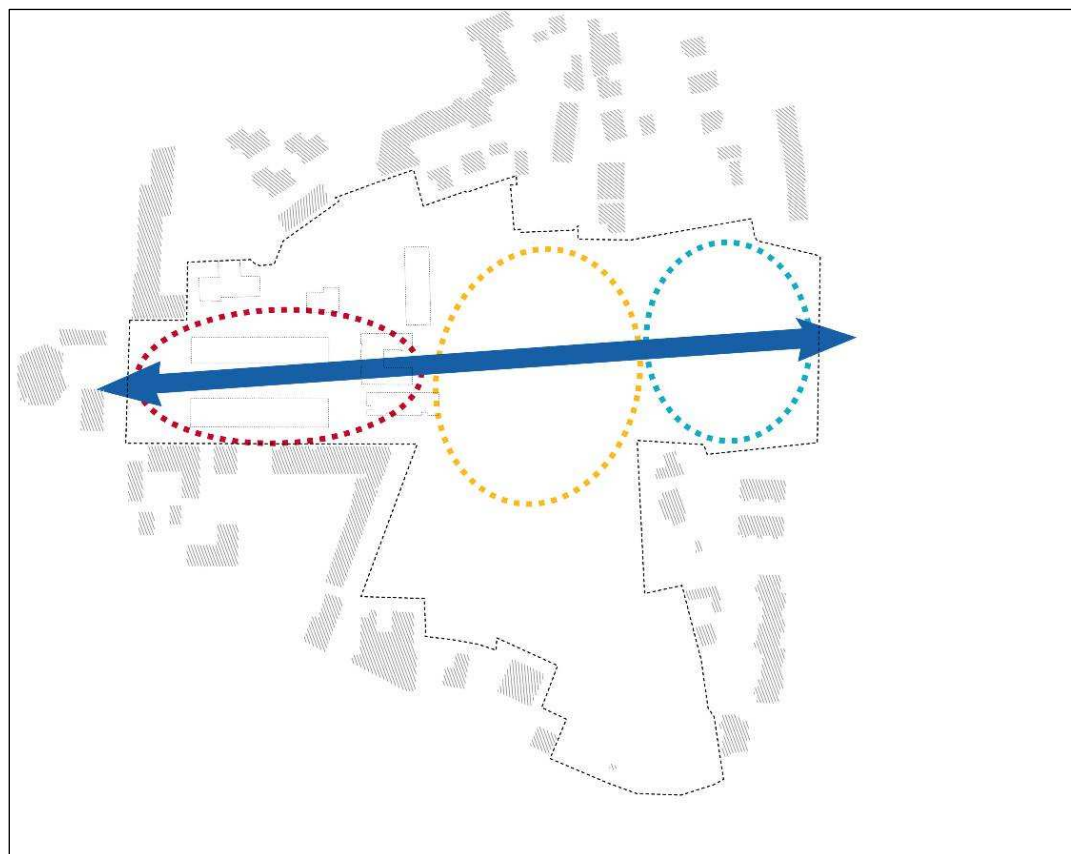
I flussi: le grandi frecce blu indicano le connessioni in entrata e uscita legate alla fruizione di commercio e servizi, mentre quella verde il rapporto con il Parco Stura. L'area agisce come filtro tra questi e la trama più minuta dei rapporti che intercorrono con il tessuto residenziale circostante



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.

2.3 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 policarbonato.

2.4 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.

3. 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.



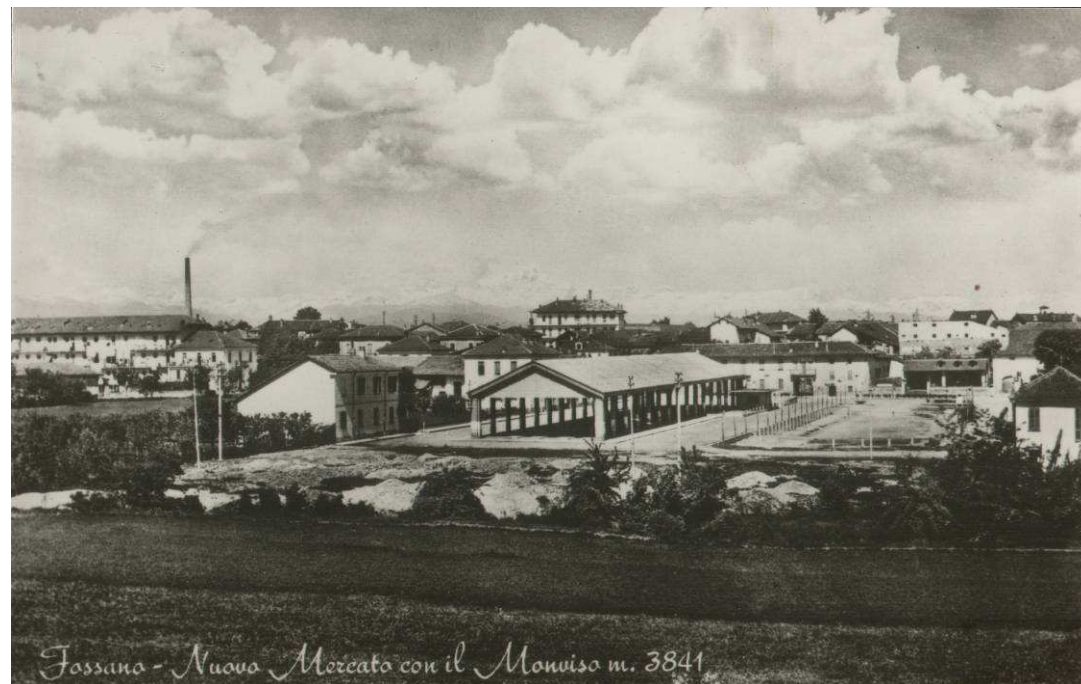
Estratto di carta del 1840

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.

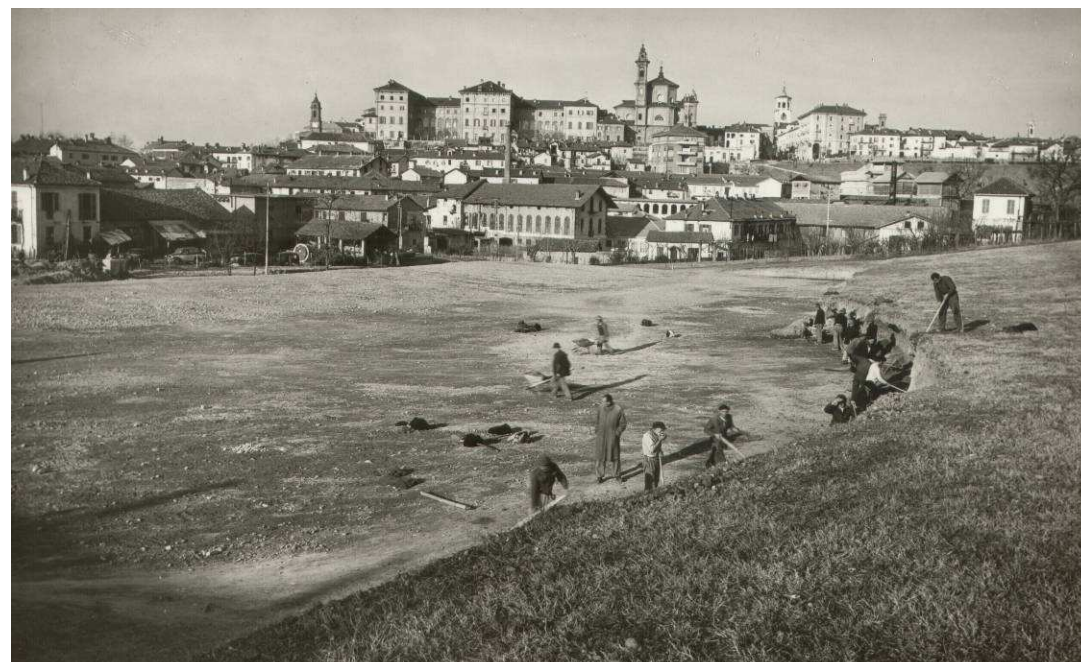
Il corso d'acqua, insieme ai numerosi altri che si irradiano da esso, costituisce la spina dorsale delle principali attività economiche dell'area, una filanda e un mulino. Oltre a queste è importante l'attività ricettiva, locande e alberghi, legata al mercato e alle manifatture.



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.

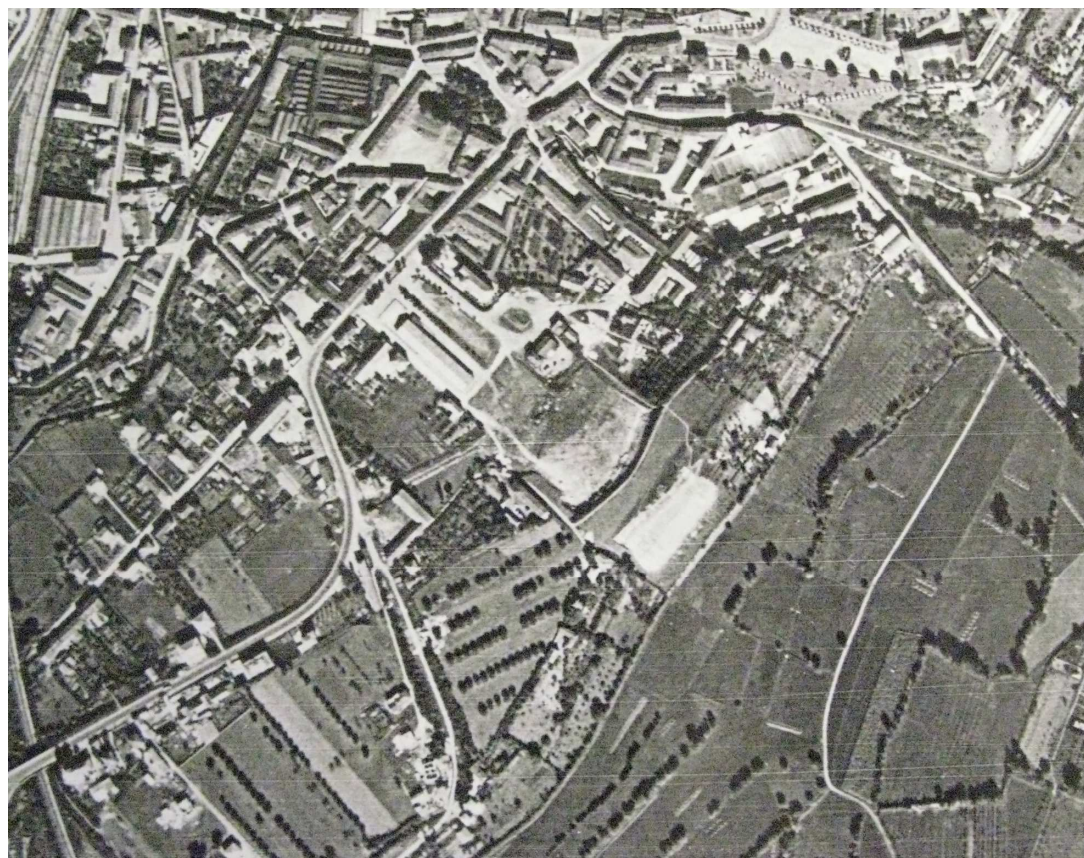


Solo nel secondo dopoguerra ha luogo lo sviluppo vero e proprio di questa parte del Borgo. Nel 1951 si decide l'impiego di manodopera inoccupata e non qualificata, per lo sbancamento della collina del Coniolo e l'interramento di un canale interposto ai fini dell'ampliamento di piazza Dompè, su cui trasferire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

4. 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.

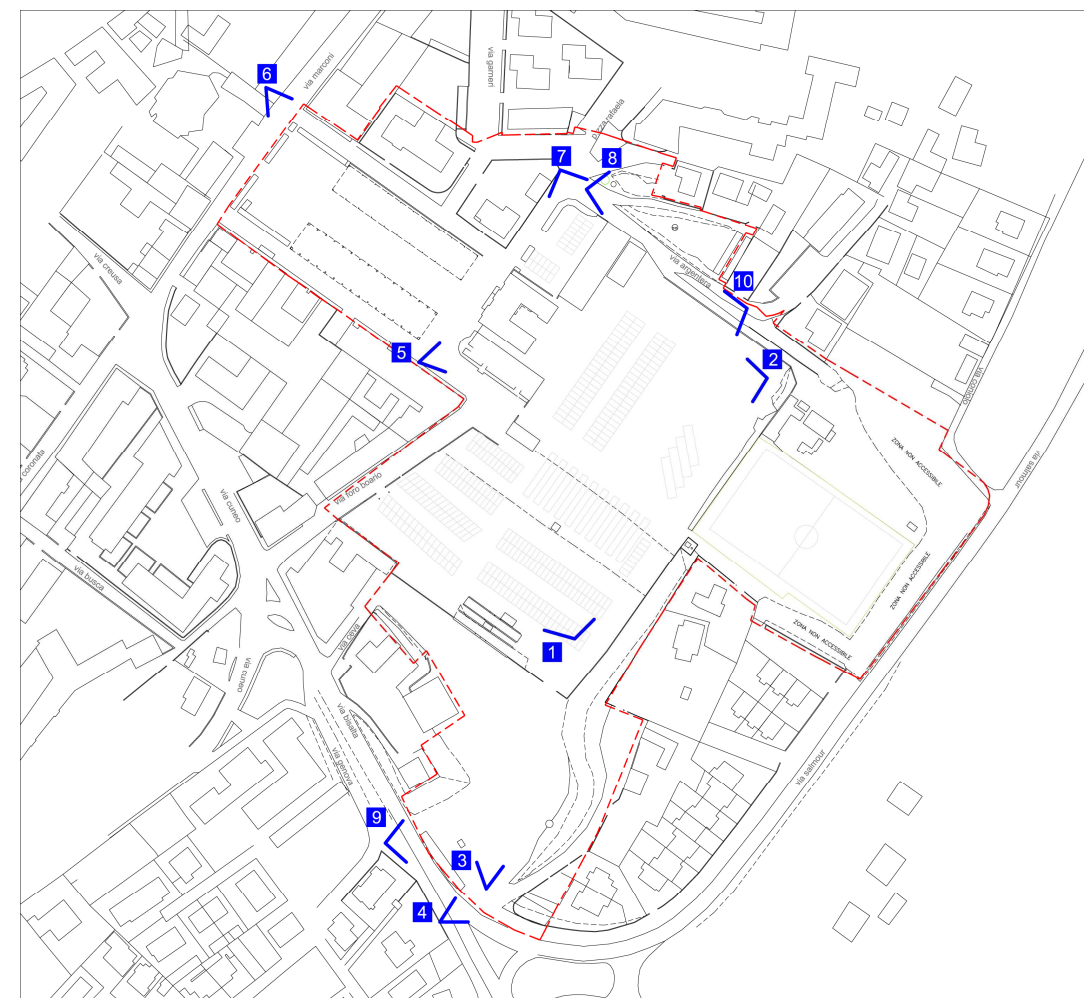
L'area fa parte del Borgo di Sant'Antonio che comprende una vasta porzione di città a sud del centro storico.

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.

5. Controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare del P.P.

A seguito dell'adozione del progetto preliminare del P.P. "ex Foro Boario" (adottato dal C.C. di Fossano il 24/11/2009 con DCC n° 136) e della sua pubblicazione, sono pervenute al Comune due osservazioni.

Entrambe le osservazioni, caratterizzate da contenuti tecnici, rappresentano una fase costruttiva di valutazione del progetto, esprimendo segnalazioni volte ad assicurare la piena realizzabilità dell'intervento proposto.

Di seguito si provvede ad esplicitare le valutazioni di merito formulate alle segnalazioni pervenute che per entrambe hanno avuto esito favorevole.

Osservazione n° 1: **ACCOLTA**

Prot. N° 9552 del 23/03/2010 – A.T.C. Agenzia territoriale per la casa della Provincia di Cuneo.

L'osservazione richiede di uniformare l'art. 9.1 delle Norme Tecniche di Attuazione a quanto disposto per l'edilizia sociale dalla Regione Piemonte con proprio D.D. del 21/05/2009, n° 433 pubblicato sul B.U.R. n. 35 supplemento ordinario n. 1 del 03/09/2009.

Vista la specifica disposizione regionale, si accoglie la richiesta di ridurre il valore complessivo ITACA attribuito agli edifici residenziali se destinati ad edilizia sociale. Di

conseguenza si provvede ad integrare la normativa aggiungendo dopo la seconda frase la seguente specificazione:

"Gli edifici destinati ad edilizia residenziale sociale dovranno raggiungere il punteggio complessivo ITACA "punti 2", rendendosi applicabile quanto previsto dal D.D. del 21/05/2009, n° 433 pubblicato sul B.U.R. n. 35 supplemento ordinario n. 1 del 03/09/2009".

Osservazione n° 2:

ACCOLTA

Prot. N° 10464 del 29/03/2010 – Aldo Pistone.

L'osservazione pervenuta, contraddistinta da considerazioni tecniche di particolare rilevanza, è rivolta in sostanza alla componente commerciale prevista dal P.P: di iniziativa pubblica.

Più in particolare e con specifico riferimento ai comparti CO viene generalmente richiesto di migliorare il progetto urbanistico al fine di consentire:

- *l'ottimizzazione della previsione funzionale, così da consentire l'insediamento di struttura di offerta commerciale che possa effettivamente ospitare la massima dotazione commerciale prevista dalla DCR 59/2006 per una localizzazione L1, avendo cura anche di garantire il massimo di funzionalità operativa;*
- *la verifica della possibile attivazione immediata dell'intervento, essendo questa condizione per l'effettiva realizzazione del PP."*

Con riferimento alle puntuali considerazioni espresse nell'osservazione, si procede alla loro controdeduzione nello stesso ordine di come sono state presentate, ricordando che l'esito progettuale proposto nel progetto definitivo è stato sviluppato avvalendosi anche del documento integrativo presentato dallo stesso osservante in data 07/07/2010, prot. N° 22.940, e dal nuovo testo dell'art. 102 delle NTA del PRGC vigente in forza della Variante parziale n° 1 approvata dal Comune con DCC n° 21 del 23/03/2010.

Punto 1

Nel richiedere una massima flessibilità normativa per consentire la fruizione del comparto commerciale viene segnalata la necessità di *“dare continuità all’asse che da via Marconi dovrà proseguire sino al nuovo collegamento previsto con via Salmur.....”* e di conseguenza viene suggerito:

- a) di procedere alla limitazione del cono visuale in quanto segno visibile sulle cartografia di progetto ma non realmente percepibile per l'intero nella realtà;
- b) una minore rigidità dello spazio progettuale assegnato alla fase edilizia costretta in due lotti limitati da una viabilità pubblica, riducendo lo spazio di separazione previsto tra le due strutture commerciali programmate e, contemporaneamente collocare il parcheggio a raso sul lato ovest del comparto, in prossimità degli edifici esistenti;
- c) di prevedere espressamente nelle NTA una disciplina che formalizzi la facoltà di realizzare la dotazione di parcheggi afferente la struttura commerciale sotto la piazza posta a lato delle tettoie *“.... senza la necessità di cessione patrimoniale e nemmeno di concessione, ...”*.

L'impianto viabilistico è certamente una componente sostanziale di un insediamento commerciale, anche se in questo caso è di limitata dimensione; consapevole di ciò il progetto preliminare, pur rappresentando in planimetria una specifica soluzione, aveva previsto la necessaria flessibilità con specifiche disposizioni normative contenute all'art. 3, 4° comma delle NTA.

Ne consegue che soluzioni viabilistiche alternative, come ad esempio quella proposta in sede di osservazione possono, di fatto configurarsi congruenti con gli elementi di flessibilità previsti. Il dettagliato sviluppo delle valutazioni suesposte rende complessivamente condivisibile la proposta di attribuire al nuovo asse viario *“via Bisalta - collegamento con via Marconi”* il ruolo di adduttore viario principale, in grado di assicurare un agevole accesso alla struttura commerciale senza coinvolgere direttamente la parte principale del nuovo insediamenti proposto dal PP.

L'accettazione di tale impostazione ha richiesto di ricalibrare il disegno adottato a novembre del 2009, mantenendo inalterati gli obiettivi di ricucitura urbanistica caratteristici del progetto preliminare, assicurando al contempo il massimo dialogo progettuale con la città consolidata: in particolare:

- a) il cono visuale individuato dal progetto preliminare come elemento utile a rafforzare il rapporto tra la parte storica del centro urbano ed i servizi attestati sulla nuova piazza urbana (farmers market, sala contrattazione, strutture commerciali), si evolve in una nuova geometria della piazza urbana che si protende verso il lotto commerciale, fino ad inglobarlo e farne elemento di riconoscibilità dello spazio pubblico, in grado di stabilirne il limite visivo dal lato opposto di p.za Rafaela (lato centro storico). Il risultato complessivo appare convincente grazie all'interruzione della viabilità longitudinale posta tra la via Marconi e la via Salmur in corrispondenza del lotto commerciale CO., che consente di progettare uno spazio pubblico ampio, continuo nella fruizione ancorché articolato in più luoghi specializzati, con la possibilità di formare anche una piazza coperta in corrispondenza delle medie strutture di vendita in progetto.
- b) ricercando soluzioni alternative per il comparto commerciale è stato ritenuto di interesse collocare il parcheggio a raso sul lato ovest dell'area, lasciando maggiore libertà compositive ai fabbricati commerciali posto all'interno di un più ampio spazio ora compreso tra il parcheggio e la nuova viabilità in progetto. Diretta conseguenza è stata quella di definire un unico lotto commerciale, dove l'individuazione di due sublotti è solo funzionale alla volontà di articolare il commercio in due distinte strutture. L'elemento separatore posto tra le due strutture funge da distributore verticale del parcheggio interrato e da connessione tra differenti insediamenti urbani esistenti ed in progetto;
- c) l'approvazione della Variante Parziale n° 1 e la conseguente modifica delle disposizioni normative dell'art. 102 delle NTA del PRGC vigente, che ha escluso l'obbligo di reperire standard a verde in presenza di localizzazioni L1, si è potuto rivedere il disegno della suddetta localizzazione commerciale, evitando di coinvolgere aree distanti dalle strutture commerciali e non direttamente interessate dalle stesse. Il nuovo disegno della L1, reso possibile dalle nuove disposizioni normative vigenti, consente comprendere in esso il

solo lotto CO e le viabilità strettamente necessarie al corretto funzionamento delle strutture commerciali. L'accorpamento delle aree commerciali in un unico lotto, consente di reperire i parcheggi pubblici e privati richiesti dalle norme direttamente al piano interrato delle strutture previste, risultando superfluo realizzare parcheggi interrati sottostanti l'area PP-01 (piazza a lato delle tettoie)

Per quanto sopra descritto si ritiene che la prima osservazione posta al PP risulti complessivamente accolta. Si rimanda pertanto alle tavole di progetto ed alle norme tecniche di attuazione per una dettagliata valutazione delle modifiche apportate.

Punto 2

La viabilità proposta all'interno del comparto CO viene sottoposta ad una dettagliata analisi tecnica richiedendo puntuali precisazioni su:

- l'ingresso da via Bisalta;
- sul prolungamento del nuovo asse viario in ingresso da via Bisalta;
- sul riposizionamento del carico/scarico merci sul lato sud;
- sulla necessità di collocare una rotatoria tra via Foro Boario e via Marconi;
- sul mantenimento di via Ceva a fondo cieco;
- sull'inserimento di sensi unici.

L'adeguamento del progetto del lotto commerciale già descritto nei principali contenuti ha trovato logica conseguenza nel ridefinire la funzionalità sia delle viabilità in progetto che di quelle esistenti coinvolte dalla progettazione del PP.

Il nuovo orientamento delle strutture commerciali in progetto, ruotato di 90° rispetto al progetto preliminare ed ora poste parallelamente alla via di collegamento Marconi-Salmour, ha richiesto una serie di adeguamenti volti a favore dell'accoglimento dell'osservazione presentata.

Il carico scarico merci della struttura commerciale principale è stata collocata a sud, sul confine del lotto residenziale. E stata introdotta una rotonda all'incrocio tra le viabilità in progetto a collegamento delle vie Bisalta e Salmour così da meglio assicurare fluidità dei flussi veicolari e assicurando un congruo collegamento veicolare da e per il "Centro Verde". L'interruzione del prolungamento di via Foro Boario in corrispondenza del lotto commerciale CO ha inoltre richiesto una revisione delle viabilità di connessione delle vie Garneri, Rafaela, Argentera con la via Foro Boario. Questo nuovo assetto viario, direttamente conseguente all'accoglimento delle segnalazioni esposte al p.to 1 consente di migliorare ulteriormente l'accessibilità dell'abitato posto ai piedi del centro storico.

Con la collocazione dell'area per il carico-scarico delle merci a sud, è risultato opportuno ridurre la capacità edificatoria dei lotti residenziali originariamente previsti a sud dell'intervento. La ridistribuzione delle capacità edificatorie residenziali effettuata in tale sede, e più in particolare, dell'edilizia residenziale sociale, ha richiesto una sua articolazione in due differenti lotti ora denominati "ERS-01, ERS-02", mentre le residue capacità edificatorie di residenza libera sono state ricollocate nei lotti residenziali posti sul lato nord dell'intervento.

Parallelamente al nuovo progetto della viabilità si è avviata una attenta analisi delle possibilità di accesso al parcheggio interrato del lotto commerciale. Le simulazioni progettuali effettuati hanno fatto ritenere ottimale l'accesso in ingresso ed uscita con rampa parallela alla nuova viabilità posta sul lato ovest del lotto commerciale; l'accesso al parcheggio risulta inoltre integrato da una rampa di solo ingresso al piano interrato dal lato opposto, in corrispondenza del parcheggio a raso P-CO 02/1. Questa seconda rampa consente di rendere disponibile il parcheggio interrato a quei veicoli che, provenendo da via Foro Boario non trovano posti liberi nel parcheggio in superficie.

In seguito alle modifiche apportate al progetto e precedentemente descritte, si ritiene accolta l'osservazione pervenuta. Il progetto di dettaglio delle opere pubbliche, preliminare alla fase operativa dell'intervento consentirà di valutare ancora più nel dettaglio tutti gli aspetti progettuali correlati e definire puntualmente quelle soluzioni di dettaglio estranee alla fase di progettazione urbanistica.

Punto 3

Anche le dimensioni attribuite ai fabbricati vengono valutati, richiedendo per questi:

- un'altezza massima uniforme per le due strutture e pari a m. 9;
- ammissibilità di realizzazione delle rampe dei parcheggi anche nelle aree pubbliche;
- estendere il fabbricato principale a 4.500 mq per assicurare la realizzazione di una superficie di vendita mista di 2.500 mq di sup. di vendita.

Rendere uniforme l'altezza massima delle due strutture commerciali realizzabili nei due sublotti appare pienamente condivisibile, in quanto nella nuova soluzione progettuale gli elementi di discontinuità architettonica saranno rappresentati dalle tettoie su spazio pubblico che potranno risultare più alte dei fabbricati.

L'approfondimento progettuale apportato in sede di progetto definitivo ha consentito di individuare nella quasi totalità dei lotti la posizione delle rampe di accesso ai parcheggi interrati, in particolare per il lotto CO. In ogni caso, vista l'eccedenza di standards reperiti dal P.P. appare utile formalizzare l'ammissibilità di realizzare le rampe di accesso ai parcheggi interrati in corrispondenza delle aree a servizi, così da assicurare al meglio la realizzabilità delle previsioni del piano urbanistico.

In relazione alla richiesta di estendere la superficie utile della struttura commerciale più grande, tenuto conto della sua collocazione eminentemente urbana, si ritiene opportuno confermare la dimensione di 4.000 mq nella simulazione proposta nel planivolumetrico. Va in ogni caso richiamato che la richiesta può essere considerata comunque di fatto accolta in quanto la richiesta rientra nei limiti della flessibilità dimensionale ammessa tra i sublotti in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4.2 "Flessibilità progettuali".

Per le modifiche normative conseguenti all'accoglimento di tali osservazioni si rimanda alla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.

Punto 4

Il ultimo viene richiesto di ricondurre la relazione finanziaria ai soli contenuti minimi indicati dall'art. 39, 1° comma, p.to 1 della L.R. 56/77, stralciando quindi le previsioni sul valore di cessione delle aree fondiarie di proprietà comunale.

In merito a quest'ultima considerazione espressa su alcuni contenuti della relazione finanziaria redatta a corredo del progetto preliminare, si prende atto delle disposizioni contenute all'art. 39, 1° comma, p.to 1 della L.R. 56/77 e, attenendosi ai contenuti minimi di legge, si stralcia dal richiamato documento ogni riferimento al valore di cessione delle aree fondiarie. L'osservazione viene così accolta.

TABELLA A

LOTTO	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	SLP					STANDARD MINIMI DA P.R.G.	SIGLA AREE	STANDARD DA P.P.						STANDARD COMPLESSIVI PREVISTI DAL P.P.		
			RESIDENZA	TERZIARIO	COMMERCIALE	ARTIGIANATO	ATTIVITA' DI INTERESSE COMUNE			AREE ASSOGGETTATE		AREE CEDUTE						
										A RASO		IN INTERRATO		A RASO			IN INTERRATO	
										P	ALTRO	P		P	ALTRO		P	
AiC -01	2.879						1.000	500	AiC-01 P-AiC 01				1.475	1.406		2.881		
AiC -02	4.165						2.000		P-AiC 02 SP-AiC 02					2.275	1.000	3.275		
AiC -03	4.072						2.512	2.512	campo sportivo P-AiC 03/1 P-AiC 03/2				761	3.149	1.256	5.166		
I -01	1.777								I-01					1.775		1.775		
RE-01	1.854	1.347	800					400	P-RE 01				444			444		
RE-02	3.762	4.799	3.000					1.500	V/SP- RE 02 P-RE 02				463	1.004		1.467		
RE-03	3.189	3.189	1.600			300		830	aree asservite a uso pubbl		201					201		
ERS-01	2.328	1.842	1.800					900	P-ERS 01				399			399		
ERS-02	1.803	1.062	1.000					500	-							0		
RI-01	1.834	1.304		1.500				900	SP-RI 01 aree asservite a uso pubbl		212			412		624		
TE-01	2.277	1.212		3.000		300		1.530	P-TE 01				1.065			1.065		
TE-02	3.057	1.708		2.400	600			1.800	V/SP- TE 02 P-TE 02 aree asservite a uso pubbl		954	1.800		1.096		3.850		
CO	18.902	13.064			6.000			6.000	P-CO 01 P-CO 02/1 P-CO 02/2 P-CO 03 SP-CO 01 V-CO	702 1.152		3.900	246		626	8.692		
AREE FUORI DAI LOTTI	17.654								SP-01 PP-01 PP-02 PP-03 PP-04 V-01 V-02 V-03 V-04 V-05				1.300 682 604 170	4.631 493 3.148 151 394 1.093		12.666		
TOT	69.553	29.527	8.200	6.900	6.600	600	5.512	17.372		1.854	3.433	5.700	7.609	21.653	2.256	42.505		