

**CITTA' DI FOSSANO**

**28 LUG. 2016**

Prot. N. **28523**

Tit. **6** Classe **01** Fasc. **01**

O = URBANISMO  
C = SUMMA  
C = SEGRETO

Al Sindaco Davide Sordella  
Comune di Fossano

OGGETTO: Osservazioni nel pubblico interesse alla Variante Parziale n. 12 di P.R.G.C.

#### PREMESSE

- Con Delibera n. 56 del 5 luglio c.a. il Consiglio Comunale adottava la Variante Parziale n. 12 al P.R.G.C., per la quale è stata avviata procedura di partecipazione pubblica in data 21 luglio c.a..
- L'adottata Variante contempla, in particolare, come argomento n. 18 la richiesta di revisione delle altezze e delle destinazioni d'uso possibili nell'ambito del comparto 6bis dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" presentata da Pitorri Benilde, legale rappresentante della Stura S.s..
- L'istanza di variante presentata il 14 maggio c.a. dalla Pitorri ha come oggetto "variazione ed aggiornamento a seguito del bando prodotto dall'Amministrazione Comunale per adeguamento della pianificazione urbanistica alle esigenze della collettività nell'ambito di Variante Strutturale al P.R.G.C.".
- La proposta di variazione della Pitorri, approvata dal Consiglio Comunale, proponeva il mantenimento dei parametri già individuati dal P.R.G.C. vigente, ed in particolare dell'altezza massima edificabile pari a 11 metri, ma la modifica delle percentuali di destinazioni d'uso ammissibili, passando da un minimo dell'85% di uso residenziale alla "piena flessibilità tra la destinazione d'uso residenziale ed altri usi", quindi in particolare l'uso commerciale, "alla luce della fase economica attuale, al fine di poter valutare, in sede di redazione di S.u.e., l'esatto bilanciamento tra le destinazioni d'uso, senza precludere nulla. In tal modo sarà possibile potenziare gli spazi per attività commerciali e di servizio della zona riqualificando questo importante spazio fossanese, ormai divenuto naturale cerniera di scambio tra la città nuova e la città storica di cui il lotto in proposta costituisce un importante tassello".
- Originariamente (1987) il terreno era in parte classificato come area destinata a parcheggio pubblico (non edificabile) ed in parte come area di completamento (edificabile), con indice di edificabilità pari a 1,2 mc/mq e altezza massima di due piani (7,5 m), similmente agli edifici circostanti. Successivamente (2004) l'intero lotto veniva riclassificato come area a capacità insediativa esaurita, con aumento dell'indice di edificabilità da 1,2 a 1,5 mc/mq e aumento dell'altezza massima da 7,5 a 9 m. Nel 2009 la proprietà faceva domanda per ottenere altre varianti, con il risultato di una ulteriore riclassificazione in area di ristrutturazione urbanistica e di un ulteriore aumento dell'altezza a ben 11 metri, ma con destinazione d'uso residenziale minima dell'85%.
- La citata Delibera di Consiglio Comunale motiva l'adozione, in particolare, dell'argomento 18 con l'intendimento di "ampliare aree e/o adeguare parametri urbanistico-edilizi alle specifiche esigenze delle attività produttive con conseguenti risvolti positivi per il settore occupazionale ed il tessuto economico-sociale".
- Presentiamo le osservazioni a seguire in veste di proprietari degli immobili e dei residenti confinanti con l'area interessata dalla proposta di variante Pitorri, precisando che siamo venuti a conoscenza dell'adozione della Variante e dello specifico contenuto dell'argomento n. 18, unitamente all'evoluzione urbanistica del comparto nel tempo, grazie all'intervento, riportato sinteticamente in un articolo sul settimanale "La Piazza Grande", del Consigliere Ilaria Riccardi durante l'adunanza di Consiglio Comunale del 5 luglio c.a..

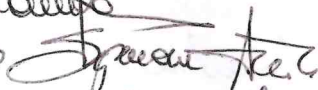
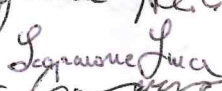
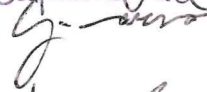
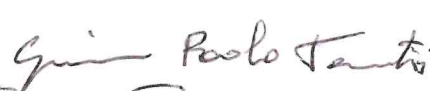
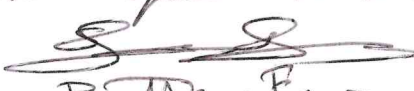
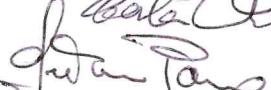
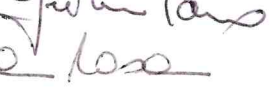
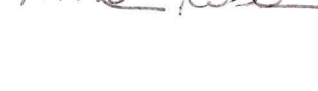
#### OSSERVAZIONI

1. L'altezza massima di edificabilità pari ad 11 metri a livello di gronda è del tutto inappropriata per il comparto urbanistico di corso Trento. Quasi tutti gli edifici della zona sono ad uso residenziale, con sviluppo in altezza contenuto in due piani abitabili.
2. Contrariamente a quanto dichiarato nell'istanza di variante Pitorri e genericamente deliberato dal Consiglio a motivazione dell'adozione, nella zona non c'è alcun bisogno di potenziare gli spazi destinati alla attività commerciali e di servizio. È ben noto che la zona di corso Trento e di via San Michele è area residenziale di pregio, che fruisce dei servizi e delle attività commerciali siti nel Borgo Vecchio. Edificare nuovi palazzi ad uso commerciale in un'area, appunto, di "naturale cerniera tra città nuova e città storica" ad altro non serve se non ad impoverire di prestigio architettonico, e quindi economico, l'area residenziale di cui trattasi e ad esercitare la solita deprecabile concorrenza "sleale" alle attività commerciali del centro storico cui appartiene il Borgo Vecchio, per il quale, invece, manca da sempre, ed inaccettabilmente, qualsiasi forma di valorizzazione urbanistica e viabilistica e di sostegno alle attività commerciali. Invocare la fase economica attuale sfavorevole per sostenere proposte di varianti urbanistiche che alimentano di fatto solamente ulteriore consumo di suolo e la speculazione edilizia a discapito della qualità dell'abitare e del vivere la città è infondato, intellettualmente disonesto ed anche moralmente deprecabile.
3. L'area interessata dalla variante Pitorri è attualmente in stato di totale abbandono e forte degrado, anche sanitario. Il lodevole proposito di riqualificare l'area, espresso da Pitorri nella proposta di variante, nulla ha a che fare con il dovere di garantire sicurezza e pulizia dei propri immobili, due aspetti, questi sì, che sono attinenti al pubblico interesse. Purtroppo lo stato attuale dell'area non può che essere qualificato come indecente: tratti di muro di contenimento crollati mettono a rischio la stabilità di edifici altrui, mentre la vegetazione cresciuta senza controllo ha favorito la proliferazione dei topi. A questo stato di degrado la proprietà deve porre urgentemente rimedio.

#### CONCLUSIONI

Per tutto ciò che precede non si può che concludere che l'adozione della Variante Parziale n. 12, specificamente per quanto attiene all'argomento n. 18, non solo non è sostenuta da alcuna motivazione plausibile di pubblica utilità ma potrebbe dare origine ad un provvedimento di approvazione volto a favorire ingiustificatamente interessi privati.

Fossano, il 28 luglio 2016

MONICA PANERO   
SCAPARONE ROBERTO   
SCAPARONE LUCA   
GIANMARCO TOMATIS   
Tomatis Giovanni Paolo   
FRANCO DAVINO   
BOTTERO FRANCA   
Antonelli Carla   
PANERO STEFANO   
RDSA SILVIA 



Bruno Sin

BRIZIO SILVIO

Anna Ant

lema Antonia

GORZEGNO GIUSEPPE

DOLCE TERESA

Gonzalez Giuseppe

Dolce Tere

Helene Brice

M. LUCA BRIZIO

Giuseppe J. J. J.

GORZEGNO GIOVANNI

Y. J. J.

Luca Modesto

Peroni

Henie R

Vali

TORRI FRANCO

Angela Napol

ANGELO NAPOLI

CAPELLO NADIA

Nadia Capello

DELSOGNA DAVIDE

David Delso

FERRERO AICE

Aice Ferrero

PILMETTI LAURA

Laura Pilmetti

GIACHINO CARIA

Giachino Caria

MOSSO VITTORINA

Vittorina Mossa

CALLERI VALENTINA

Valentina Calleri

CALLERI CRISTINA

Cristina Calleri

BOASSO SIMONE

Simone Boasso

TORRATIS MARCO

Marco Torrat