



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia

All' III.mo SINDACO
Dario Tallone

e p.c. all'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia
Gianfranco Dogliani

OGGETTO: Proposta/istanza di variante al Piano Regolatore Generale vigente.

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____,
residente in _____,
codice fiscale _____, n.tel. _____,
n.cell. _____, indirizzo di posta elettronica _____

in qualità di:

- Proprietario/comproprietario;
- se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- altro _____;

in riferimento all'area sita in VIA SALHOUR N°13
catastralmente identificata al:

FOGLIO 150 mappali nn. 50 ;
FOGLIO _____ mappali nn. _____ ;
FOGLIO _____ mappali nn. _____ ;

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione AREA NELL'AMBITO DELLA CAMPAGNA PARCO DI STURA
di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione.

Ritenendo di proporre un contributo per **semplificare/migliorare/adeguare** il Piano, **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:

(descrivere **sinteticamente** **proposta** di modifica e **motivazioni**):

MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA AL FINE DEL RIUSO NELLO STABILE EX ENEL IN AREA RESIDENZIALE ATTUAZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE DELLA STESSA E DEGLI STABILI PRESENTI RICHIESTA DI POSSIBILITÀ DI MUTAMENTO D'USO ED EVENTUALE AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI POSTI IN DETTA AREA.

Ovvero

- Ritenendo necessaria la modifica alla cartografia di Piano, **RIVOLGE ISTANZA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:
(descrivere **sinteticamente proposta di modifica e motivazioni**):

Ovvero

- Ritenendo necessario effettuare intervento di riqualificazione ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 16/2018 e s.m.i., **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:
(descrivere **sinteticamente proposta di modifica e motivazioni**):

Il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati.

Fossano, li 10/11/2025

Firma leggibile del/dei richiedente/i

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratti planimetrici (base catastale) in scala 1:2.000 della zona o delle zone di interesse;
- 3) Estratti planimetrici in scala 1:2.000 ovvero 1:10.000 delle Tavole del P.R.G. vigente;
- 4) Eventuale estratto delle Norme di Attuazione;
- 5) Eventuali progetti o studi di fattibilità;
- 6) Ogni altro materiale che possa ritenersi utile per la definizione dell'istanza.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

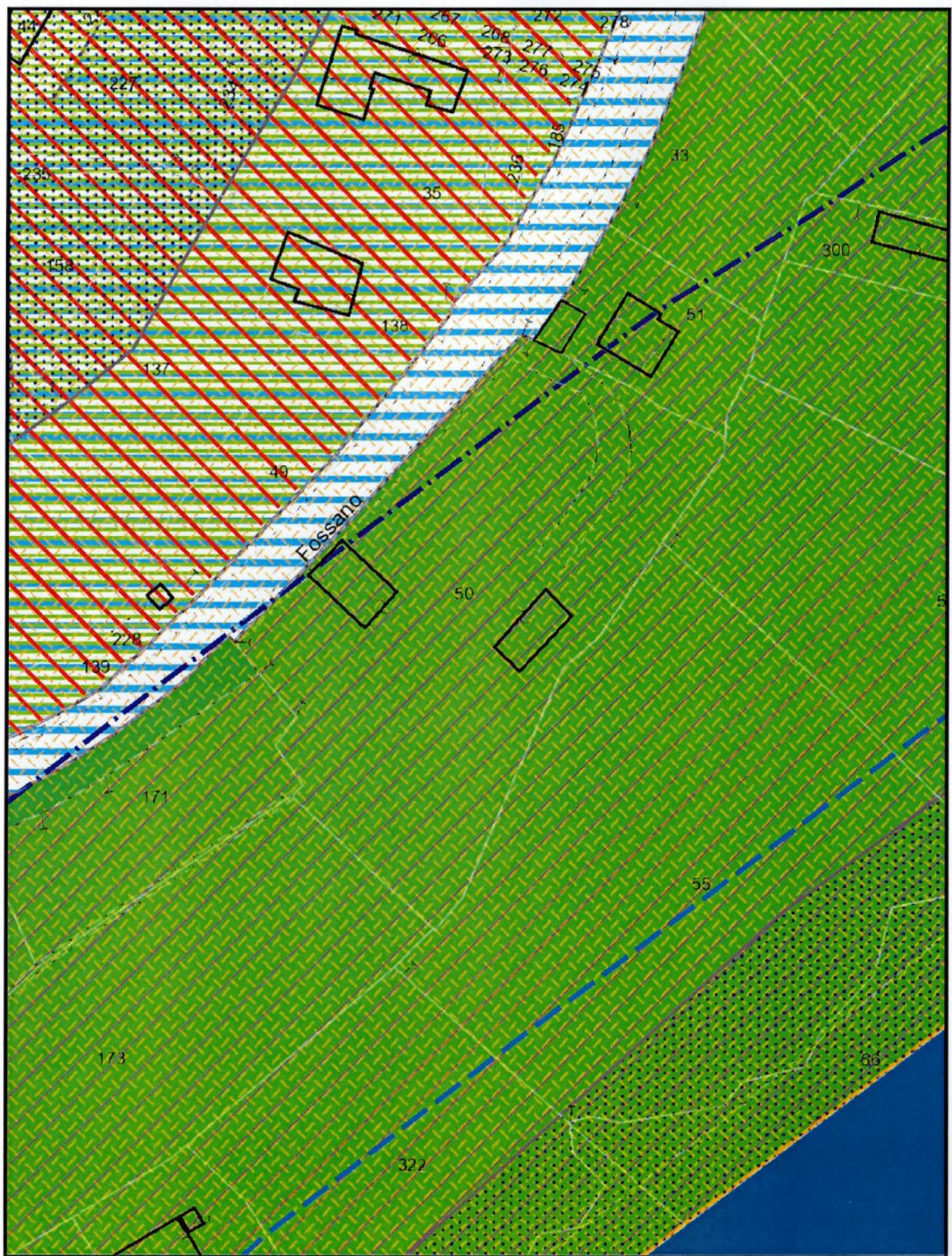
Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i soggetti DICHiarano di essere informati del fatto che i dati trasmessi con la presente istanza, al fine di rispondere alle esigenze del richiedente e/o del professionista che lo rappresenta, sono trattati in banche dati cartacee ed informatiche e potranno essere comunicate agli aventi diritto, ai sensi della normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 7 del medesimo D. Lgs, l'interessato potrà esercitare in qualsiasi momento il diritto di accesso ai propri dati personali.

Il TITOLARE del trattamento dei dati è il Comune di Fossano.

Il RESPONSABILE della protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 37 del Regolamento U.E. 2016/679 è:
Dott. Giacomo Cuniberti, Dirigente di Polizia Locale ed Amministrativa – tel: 0172-635340
mail: giacomo.cuniberti@comune.fossano.cn.it.

Comune di Fossano



Comune di Fossano

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - FOSSANO Foglio 150 Num. 50
 - **Fabbricati**
 - Foglio 150 Num. 50
- **Strumenti urbanistici**
 - **Variante 16 (Variante Parziale 15)**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - STURA - Ambito della campagna - parco di Stura - Art.56
 - **Vincoli**
 - CSA - Aree a rischio archeologico del centro storico - Art.101
 - GALASSO - "Vincolo paesaggistico" di cui all'art. 142 D.Lgs. 42/2004
 - corrid - Corridoi
 - **Classi**
 - CL_IIC - Classe geomorfologica IIC - Art.98
 - **Inquinamento acustico**
 - III - Classe acustica III

Vis. tel.

10-Nov-2025 17:11:29
Protocollo pratica 775923/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (CN) FOSSANO
Foglio: 150

1 Particella: 50





RICHIEDENTE

con sede in Torino

OGGETTO: Richiesta di variante parziale al PRGC

RELAZIONE TECNICA

Si propone il mutamento della destinazione d'uso urbanistica in **AREA RESIDENZIALE** dell'area individuata al fg. 150 mappale 50 per complessivi mq. 5.640, sita in via Salmour n. 13 per le seguenti motivazioni:

- 1) i fabbricati pertinenti l'area furono edificati dall'Enel nel 1950 (sottostazione di trasformazione elettrica e abitazione per il personale) e nel 1972 (magazzino ad uso deposito materiali) divenuti nel tempo sede territoriale e deposito, in particolare con la realizzazione di porzioni ad uso magazzino, deposito veicoli, attrezzature e merci, di porzione ad uso ufficio con annessi spogliatoi e servizi, di porzione ad residenziale per dipendenti anche in funzione di custodi;
- 2) l'area pertinenziale dello stabile comprendente l'intero mappale 50 del fg. 150 risulta di mq. 5.640;
- 3) l'area è posta in adiacenza alla strada provinciale Fossano –Salmour su un terrazzo fluviale del Fiume Stura, risulta in fascia di rispetto della Legge Galasso;
- 4) in prossimità dell'area in oggetto risultano già presenti fabbricati per abitazioni, magari necessitanti di una riqualificazione ambientale;
- 5) la riqualificazione ambientale nell' "Ambito Campagna dello Stura" potrebbe proprio avere inizio dalla possibilità di ingenerare nell'area in oggetto un prodotto edilizio atto al rispetto della valenze paesaggistiche proprie di un parco; tipologie edilizie di tipo rurale con materiali tipici dell'ambiente (uso del mattone, del legno, della pietra) – magari con l'utilizzo di bio-architettura. Naturalmente vista la dimensione del lotto, visti i costi dell'eventuale demolizione e smaltimento dei fabbricati esistenti, si ritiene che lo sfruttamento edificatorio possa permettere all'operatore un minimo di rientro economico degli investimenti effettuati.

Si prevederebbe l'inserimento nel verde dei fabbricati con aree gioco comuni per bimbi e di riposo per gli adulti, aree a parcheggio alberate – un piccolo parco abitativo rurale edificato nel parco fluviale, in modo da ricreare uno stretto contatto tra l'abitazione e la natura;

- 6) In subordine alla possibilità di utilizzare l'area per scopi puramente residenziali, si propone la riqualificazione dei fabbricati esistenti attraverso la possibilità di mutare la destinazione d'uso degli stessi edifici esistenti con funzioni residenziali e per attività ad esse compatibili, per attività legate alla sanità e ad altri servizi sociali, per attività ricreative e culturali, attività sportive, attività ricettive (ristorazione e alloggio);
- 7) E' da considerare che gli stabili nella situazione attuale non potranno più essere utilizzati per le attività precedentemente insediate, pertanto si ritiene possibile che il compendio immobiliare descritto non possa non avere altri utilizzi, con evidenti ripercussioni

sull'ambiente circostante, di disagio per la presenza di immobili abbandonati, di pericolo futuro per il decadimento che gli edifici possono subire nel tempo;

- 8) Circa il capannone esistente ad uso magazzino si potrebbe considerare la possibilità di procedere alla sua demolizione con un premio volumetrico residenziale atto a sostituire tale elemento incongruo con uno stabile residenziale avente le caratteristiche costruttive già evidenziate al punto 5); si dovrebbe inoltre considerare la possibilità di realizzazione di bassi fabbricati ad uso rimessa, deposito attrezzi da giardino, box per cavalli con le parametrazioni già indicate nelle norme di attuazione del PRGC all'art. 38 – Aree a capacità insediativa esaurita”;
- 9) Nel caso di riutilizzo dei fabbricati esistenti nell'intenzione del sottoscritto, sarebbe quella di creare, attraverso la sistemazione dello stabile esistente, un edificio residenziale con consumi energetici ridotti attraverso l'installazione di pannelli fotovoltaici e termici sul tetto dello stabile per lo scambio sul posto dell'energia, la realizzazione delle opportune opere di consolidamento strutturale se necessarie e di miglioramento energetico;
- 10) al fine di poter meglio fruire dell'area pertinenziale si richiede altresì la definizione di una fascia di rispetto dalla strada provinciale tale poter meglio utilizzare la conformazione dell'area, con l'eventuale modifica per perimetro del centro abitato;
- 11) circa le valutazioni di interesse pubblico: come prima cosa la questione ambientale – il rendere possibile l'utilizzo dell'area ormai compromessa e non più utilizzabile agli scopi agricoli, garantirebbe la possibilità di insediare una volumetria residenziale. La possibilità alternativa di recupero e mutamento d'uso dell'esistente farebbe sì che i fabbricati e l'area pertinenziale con formazione di aree a verde piantumate migliorino un'area che di fatto è degradata e questo a beneficio e presentazione della città per chi utilizza via Salmour – sia dall'uscita dell'autostrada sia per chi arriva da Salmour- Narzole-Cherasco. Non permettere interventi sui fabbricati più importanti rispetto a quelli ammessi dalle attuali norme (art. 56 delle N.T.A.) porterà sicuramente al degrado dei fabbricati, al loro abbandono e all'impoverimento dell'intera area come già è evidente lungo tutta la via Salmour.

In fede.

Fossano, 10 novembre 2025.

Il Richiedente



FABBRICATI EX-ENEL A FOSSANO IN VIA SALMOUR N. 13

IN MAPPA DEL C.T. AL FG. 150 N. 50