



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/La sottoscritto/a nato/a a il, residente in in n., codice fiscale , n. Tel., 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
○

in riferimento all'area sita in via Coniolo, via Palocca e via Salmour catastalmente identificata al:

FOGLIO 148 mappale n. 536

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione "Ambiti urbani residenziali in attuazione" di cui all'art. 40 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*):

In considerazione delle previsioni attuative del P.E.C. n. 36 – Comparto 23/B delle aree a prevalente ristrutturazione urbanistica, ove nel **lotto “5”** era prevista la realizzazione di un edificio misto commerciale/residenziale con relativi annessi su una superficie fondiaria di circa mq. 1.030 ed una volumetria complessiva di circa mc. 6.500,00. Risultava prevista la costruzione di un fabbricato plurifamiliare, formato da due blocchi scala a quattro/cinque piani fuori terra per circa quattordici alloggi aventi una volumetria residenziale di mc. 4.500 ed una superficie commerciale al piano terreno (fuori terra verso via Coniolo ed interrato verso la collina retrostante) di circa mq. 450 e un volume di 2.000 mc.

Con la variante n. 16 al PRGC è stata approvata una riduzione del 50% della cubatura da destinarsi a commerciale, in favore della destinazione d'uso residenziale.

Alla luce delle immutate condizioni economiche e delle intenzioni della società proprietaria si propone la trasformazione anche della rimanente quota del 50% della volumetria commerciale in

residenziale o per attività ad essa compatibili mantenendo sempre la medesima volumetria già prevista dal P.E.C. n. 36 e dalle norme di Piano Regolatore.

Risultano irrealizzabili costruzioni con destinazione commerciale, vista anche la nuova presenza di struttura di vendita nell'area del Foro Boario, che all'epoca di progettazione del P.E.C. non era prevista. L'insediamento eventuali di piccole entità commerciali si scontra con la realtà dello stato dei luoghi e dell'andamento economico generale, anche vista la nota escalation di chiusura dei piccoli negozi perfino nel centro abitato (posizionati in aree di passaggio ben più favorite). Difficile inoltre trovare mercato per il settore direzionale e terziario ricettivo, nessuno vuole più investire per queste destinazioni d'uso che forse nei primi anni 2000 poteva essere proponibile.

La posizione del lotto, tra edifici residenziali, merita una definizione che secondo il sottoscritto può essere solo residenziale, vista inoltre la prossimità al Centro Storico ed anche in considerazione che nella parte bassa di Fossano è uno dei pochi lotti in cui è ancora pensabile utilizzare a scopi residenziali senza l'ulteriore consumo di suolo agricolo, in linea con le politiche nazionali.. La destinazione commerciale presupporrebbe inoltre un'importante dotazione di parcheggi che l'area di P.E.C. non ha a disposizione.

E' presumibile che il lotto in oggetto nella sua attuale destinazione rimarrà inedificato per molti anni a deturpare un comparto edificatorio residenziale già quasi totalmente completato a discapito delle famiglie oggi residenti. E' evidente che dopo quasi 20 anni dall'inizio del P.E.C. se nessuno ha dimostrato interesse all'intervento e perché da destinazione commerciale in quella zona non può garantire un proficuo investimento.

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, lì 11 novembre 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

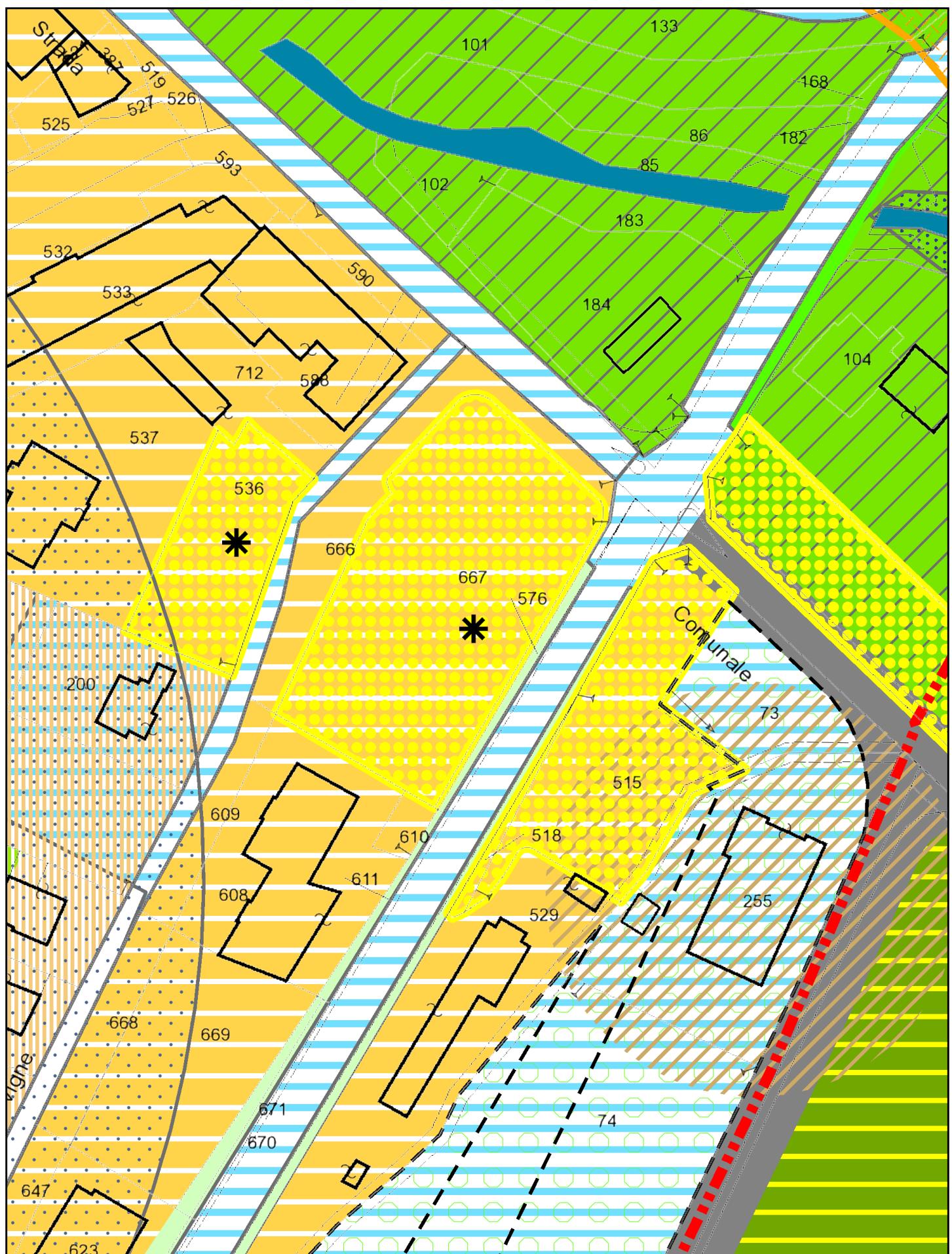
Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 *“Codice in materia di protezione dei dati personali”*, i soggetti DICHIARANO di essere informati del fatto che i dati trasmessi con la presente istanza, al fine di rispondere alle esigenze del richiedente e/o del professionista che lo rappresenta, sono trattati in banche 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

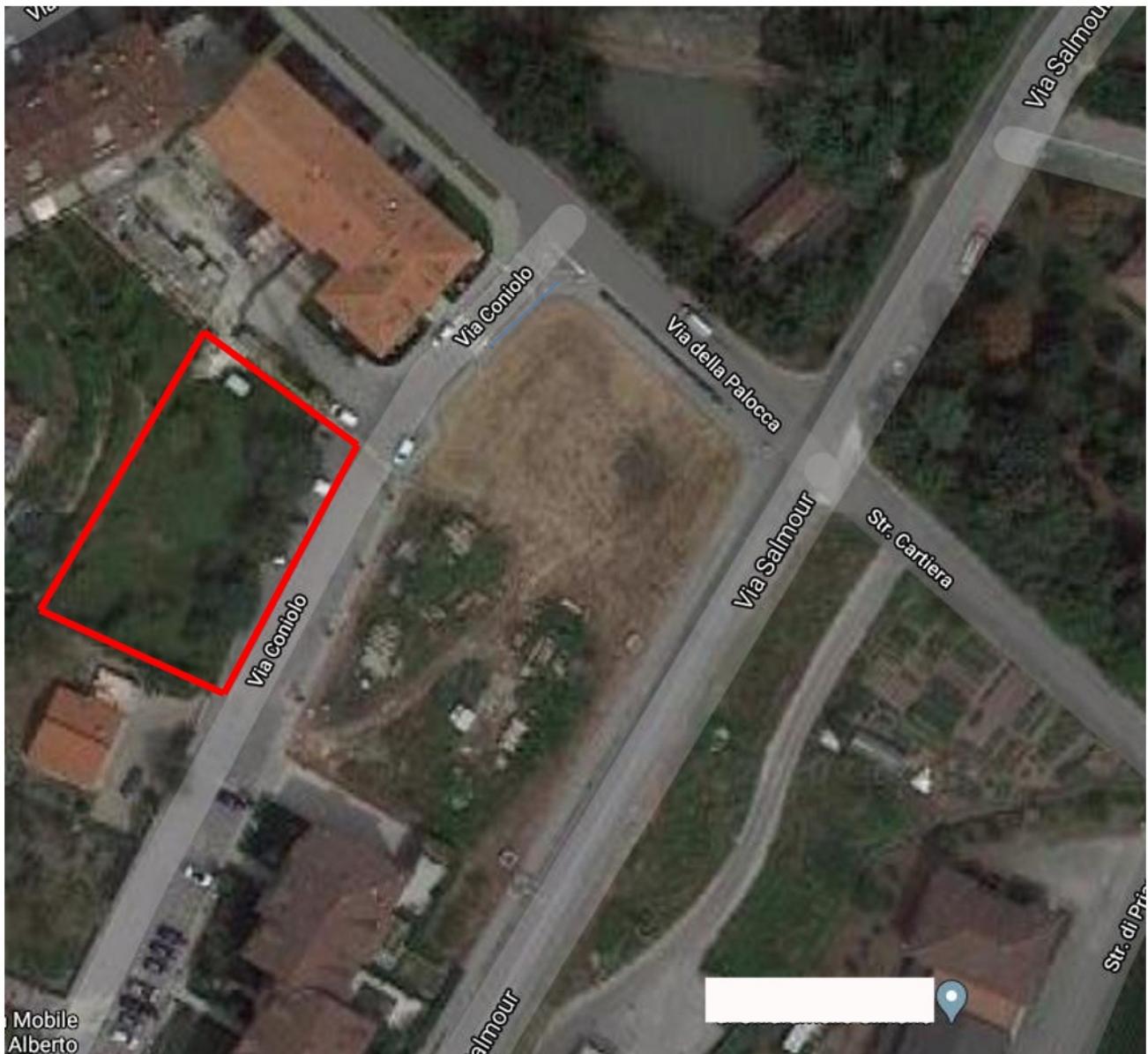




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Proponente:

Istanza di Variante al PRGC vigente dell'area in via Coniolo



FOTOGRAFIA "1": VISTA AEREA



FOTOGRAFIA N. 2: VISTA DEL LOTTO FG. 148 MAPPALE 536



FOTOGRAFIA N. 3: VISTA DEL LOTTO DA VIA CONIOLO FG. 148 MAPPALE 536