



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia

All' Ill.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.

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 _____.

in riferimento all'area sita in FOSSANO, PIAZZA MILITE IGNOTO 3
catastralmente identificata al:

FOGLIO 45 mappali nn. 116;
FOGLIO _____ mappali nn. _____;
FOGLIO _____ mappali nn. _____;

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione "T1 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione.

☒ Ritenendo di proporre un contributo per **semplificare/migliorare/adequare** il Piano, **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:
(descrivere **sinteticamente proposta di modifica e motivazioni**):
promuovere la progettazione di nuovi modelli abitativi che favoriscano l'invecchiamento attivo, la socializzazione, il mantenimento delle autonomie e la valorizzazione delle competenze e delle esperienze individuali (vedasi relazione allegata)

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 12 novembre 2025

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:
 - relazione illustrativa
 - 
 -
 -

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.

Proposta variante al PRGC per area denominata "ex Mattatoio", avente destinazione "T1" – "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" (Art. 47 NTA), compresa nell'ambito unitario di intervento n.20, sita in piazza milite ignoto 3, catastalmente individuata al foglio n. 45 – Mappale n. 116

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA DA PIAZZA MILITE IGNOTO

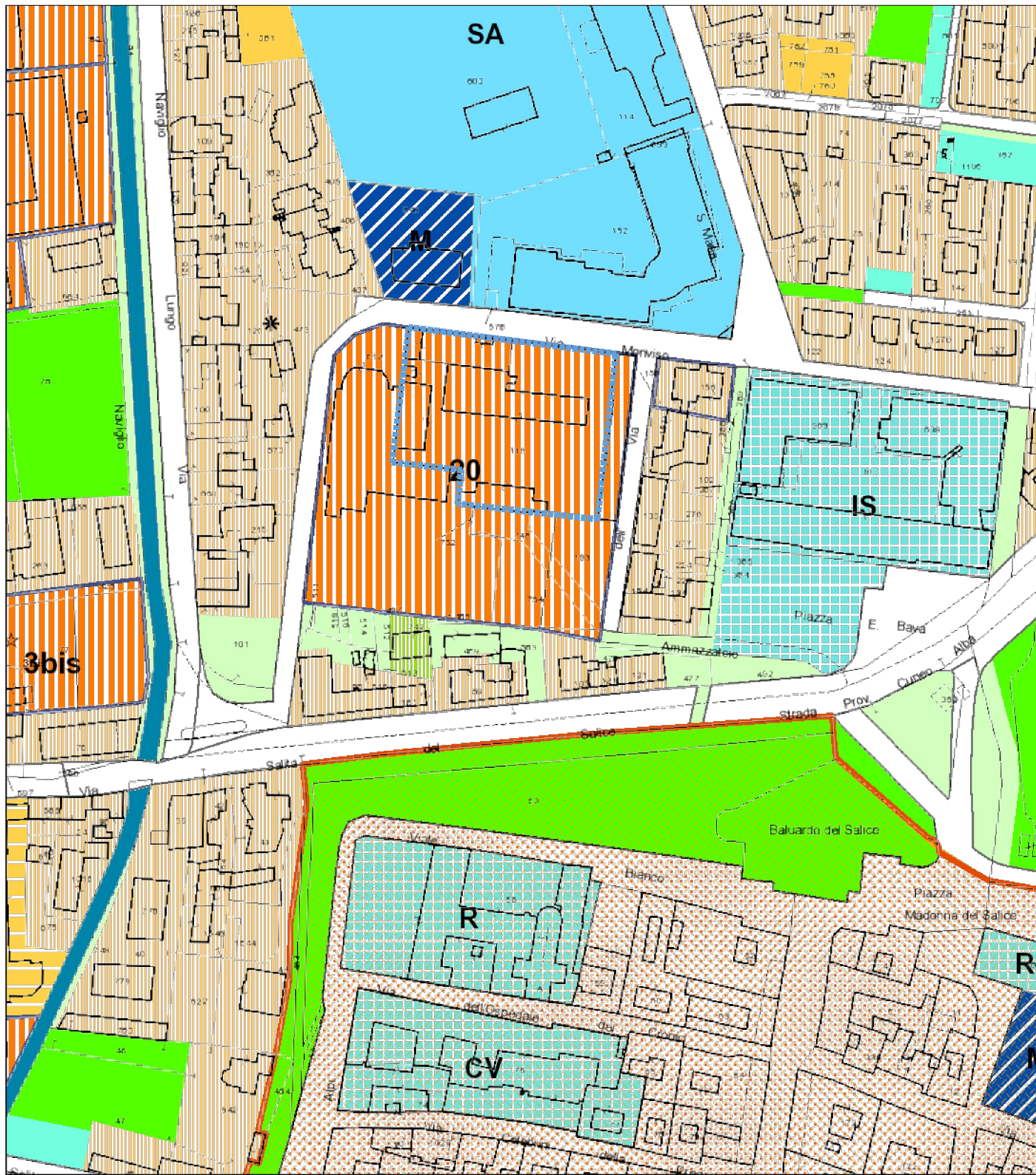


VISTA DA PIAZZA MILITE IGNOTO



VISTA DA VIA MONVISO

proposta variante al prgc per area denominata "ex Mattatoio", avente destinazione T1 – “Tessuti della ristrutturazione urbanistica” (Art. 47 NTA), compresa nel ambito unitario di intervento n.20, sita in piazza milite ignoto 3, catastalmente individuata al foglio n. 45 – Mappale n. 116



ESTRATTO DI P.R.G.C.

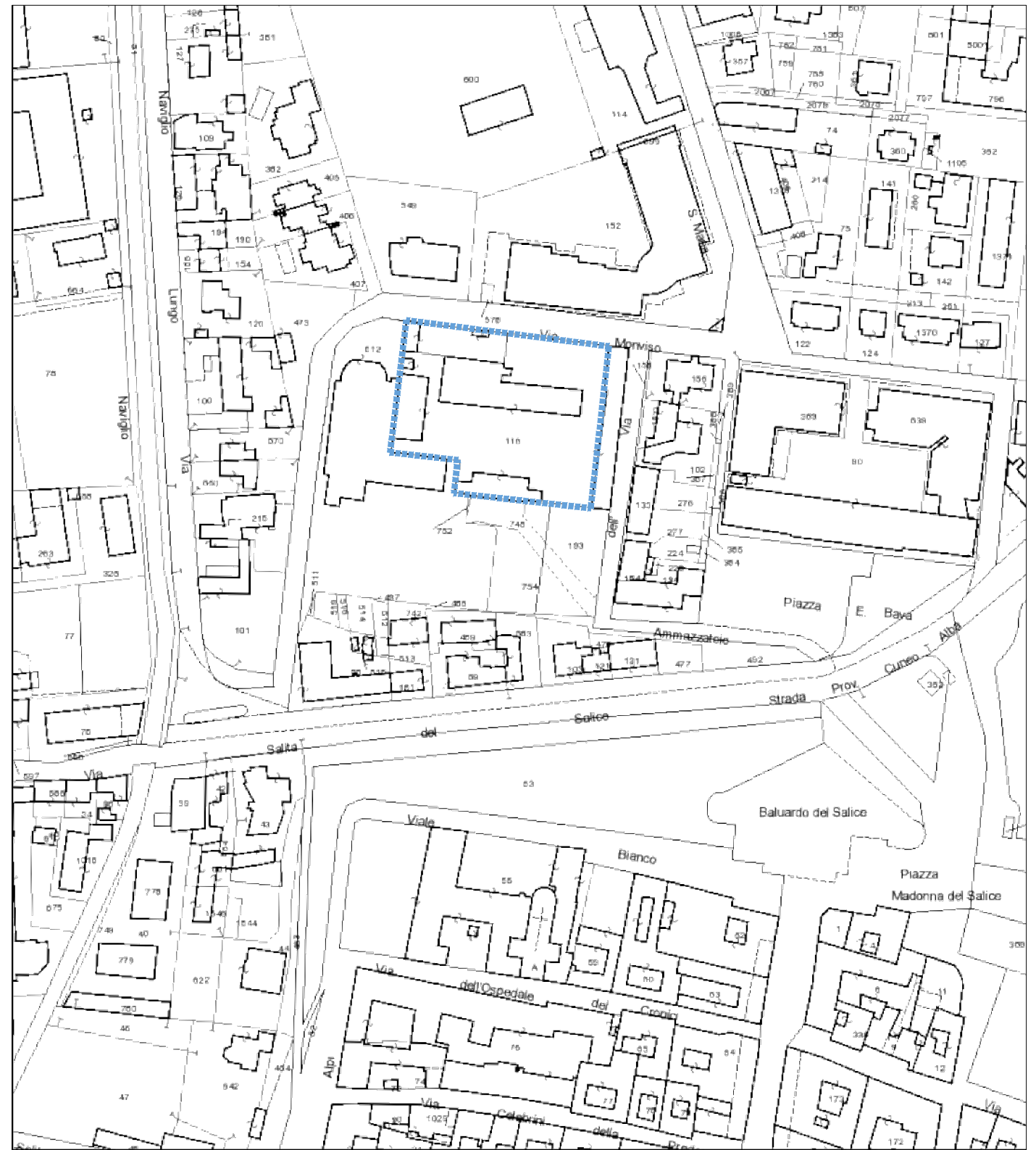
scala 1:2000



Individuazione area



Tessuti della ristrutturazione urbanistica



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

scala 1:2000



Individuazione area

- da una relazione che espliciti, in linguaggio non tecnico, le motivazioni che hanno condotto al disegno generale e illustri la tempistica per la realizzazione dei conseguenti atti di pianificazione esecutiva;
- dagli elaborati grafici, in scala non inferiore a 1:1000, atti ad illustrare il disegno dello sviluppo urbano con la definizione delle infrastrutture viarie, la localizzazione dell'edificazione, la sua tipologia, gli standard connessi nonché le connessioni con le aree limitrofe.

Sulla base dei riscontri ottenuti dai proprietari e di una valutazione tecnico-economica degli interventi infrastrutturali e delle cessioni di aree previste, il Piano Guida può individuare sub-ambiti attuativi con un'equa ripartizione dei carichi perequativi, al fine di assicurare un corretto disegno urbanistico, un'attuazione graduale e adeguate priorità nello sviluppo urbano.

5. In ciascuna fase del procedimento finalizzato all'approvazione del Piano Guida i privati proprietari delle aree potranno contribuire alla sua formulazione, presentando proposte progettuali ai sensi del comma 6 del presente articolo.
6. Il Piano Guida è adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato per 30 giorni. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. Il Piano Guida è approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale; la delibera di approvazione contiene le motivazioni con cui le singole osservazioni sono state respinte o accolte, anche parzialmente.
7. Il Piano Guida costituisce linea di indirizzo per i successivi S.U.E., vincolante a livello generale. In sede di approvazione di tali S.U.E. il Consiglio Comunale potrà acconsentire a modifiche del Piano Guida recependole con contestuale e motivata nuova deliberazione del Piano Guida stesso.
8. L'iter procedurale soggiace alla disciplina relativa alla Valutazione Ambientale Strategica ed alla Valutazione di Impatto Ambientale nei modi e termini stabiliti dalla normativa vigente al momento dell'adozione del Piano Guida.

Ambiti della riqualificazione urbana

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo **attuato anche per subcomparti (come definito all'art. 8)**, di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, ~~esteso all'intero ambito individuato dal Piano.~~ **Qualora risulti possibile perseguire i medesimi obiettivi di riqualificazione mediante interventi di trasformazione su singoli edifici o più fabbricati costituenti un corpo di fabbrica omogeneo, si ammette la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa allo SUE.** Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché il consolidamento della struttura.

3. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, ~~in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale~~ dai seguenti indici:

Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D	Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare del SUE o in convenzione del PCC.
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
Parcheggio privato		=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
Aree di cessione		=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi: • Insediamento di esercizi commerciali; • Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso. • Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: > 5 mq./75 mc. di volume; > 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio; Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato. si richiamano i disposti del comma 1 dell'art. 12 precedente.
Urbanizzazione primaria		=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili		=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.

5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso **il medesimo** lo strumento urbanistico esecutivo, **ovvero con permesso di costruire convenzionato**, o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base ~~al volume secondo~~ **ai** parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
 - sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

10. Per i comparti ultimati ed esauriti si applicano i disposti di cui all'art. 38 delle presenti norme.

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PRO GRAM MA INTE GRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRU IBILI MASSI MI	USO RESIDEN ZIALE	ALTRI USI AMMISSIBI LI	H MAX.	CESSIONE GRA TUITA DELLA SUPER FICIE	PRE SCRI ZIONI
1 Via Marene	6379 mq.	0,4	0,5	3190	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		1*
2 Viale Vallauri	3092 mq.	0,8	1	3092	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	16	- -	2*
3 Via Marene	9682 mq.	0,8	1	9682	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
3 bis Via Marene	2691	0,55	0,7	1.884	minimo 75% max 95%	minimo 0% max 25%	12,50		2* 3* 4* 25*
4 Via Marene	3939 mq.	0,8	1	3939	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
4bis Viale Vallauri Viale Ambrogio da Fossano	6.900	1,30 (28*)	-	8.660 (28*)	(30*)	(30*)	18 (29*)		2* 19* 30*
5a Via Marene	4661 mq.	0,8	1	4661	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
5b Via Marene	941 mq.	0,8	1	941	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 3* 4* 5*
6 C.so Trento	891 mq.	0,75	0,9	802	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	13,0	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,7) e 0,5 mq./mq,	2* 6* 7*
6 bis C.so Trento	2085 mq.	0,4	0,5	1042	minimo 0% max 100%	minimo 0% max 100%	11,00 (31*)		2* 32*
7A Via Paglieri	6326 mq. Area oggetto di applicazione Legge 106/11, art.9	1,15	1,4	8857	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 8*
7B Via Paglieri	1988 mq.	1,15	1,4	2783	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2*
8 Via S.Giuseppe	1714 mq.	1	1,2	2057	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 9* 12*
8 bis Via Novara	987 Area oggetto di applicazione	0,95	1,15	1.135	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	10,0		24*

	Legge 106/11, art.9								
9 Via Salmour	27157 21.660 mq. Area oggetto di parziale applicazione Legge 106/11, art.9	0,25	0,3	8147 6498	minimo 0% max 40%	min. 60% max 100%	7,5		10*
9bis Via Salmour	5.497 mq. Area 9 non oggetto di applicazione Legge 106/11	0,25	0,3	1649	minimo 0% max 70%	min. 30% max 100%	7,5		10*
10 Via Bona Savoia	14457 mq.	0,8	1	14457	minimo 85% max 90%	minimo 10% max 15%	11		2* 13 *
11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14 *
12 Via C. Battisti	4215 mq.	1,35	1,65	6955	minimo 20% max 85%	minimo 15% max 80%	12,5		15 * 12*
13 Via Mareoni	405 mq.	1	1,2	486	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 1 mq./mq.) ed il volume esistente	2* 11* 16* 17 * 18 * 19 *
14 Via Creusa	1842 mq.	0,8	1	1842	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	16	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,8) e 0,5 mq./mq,	2* 11* 20 *
15-Via Cuneo	8319 4.363 mq.	0,4	0,5	4160	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		
16 Via Cuneo	9673 mq.	0,24	0,41	3966	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	8,5		
17 Maddalene	4741 5.803 mq.	-	-	volumet ria esistente	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		22* 23*
18 San Sebastiano	12816 3.937 mq.	0.4	0.5	6408	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5	-	

19 San Sebastiano	1969 mq.	0,4	0,5	985	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	7,5		21*
20 Area Ex-Mattatoio	10.670	-	27*	5.000	27*	Minimo 0% Max 25%	12,5		26*
21 Via San Bernardo	3.759	-	-	1.000	minimo 0% max 100%	minimo 0% max 100%	12,5		-

Prescrizioni:

1* La viabilità interna è prevista in convenzione ad uso pubblico

2* Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica.

3* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 con esclusione dei volumi da realizzarsi nella fascia di 30 metri dal confine di proprietà catastale del Naviglio di Bra, per i quali è consentita un'altezza massima di metri 15,50. Tale altezza è realizzabile se in tali volumi, il piano primo fuori terra rispetto al piano di campagna sia destinato alla realizzazione di autorimesse interrate.

4* Realizzazione passerella pedonale-ciclabile convenzionata ad uso pubblico nella misura di una per comparto. **Nel caso in cui lo stato dei luoghi non ne consentisse la realizzazione è ammessa la corresponsione dell'equivalente monetario calcolato sulla base del Computo Metrico Estimativo dell'opera.**

5* Realizzazione di pista ciclabile e pedonale lungo il canale. **Nel caso in cui lo stato dei luoghi non ne consentisse la realizzazione è ammessa la corresponsione dell'equivalente monetario calcolato sulla base del Computo Metrico Estimativo dell'opera**

6* L'ingresso carraio al lotto dovrà essere realizzato su Via Santa Vittoria.

7* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.

~~8* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 15,50 con esclusione dei volumi che si affacciano sull'incrocio fra via Paglieri e via Torino per un tratto di lunghezza non inferiore a 12 metri, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50.~~

9* Lungo tutto il fronte di via San Giuseppe e via Salita al Castello si dovrà realizzare un porticato di larghezza minima di m. 4,25.

10* Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano ~~della~~ di quota **di standard prevista da P.R.G.** ~~pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune. Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi. La previsione e realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi.~~

11* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.

12* Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

13 * Mantenimento degli edifici lungo via Cesare Battisti e dell'edificio posto all'angolo tra via Cesare Battisti e via Verdi, zone assoggettabili ad interventi di restauro conservativo.

14 * Il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico.

15 * Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro. E'

assentita, con riferimento all'art. 103 del P.R.G, la destinazione T4 con esclusioni degli usi determinanti standards di cui alla lett. a).

~~16 * L'ingresso carraio al lotto, previo verifica dello status giuridico dell'area, dovrà essere realizzato su via Garneri.~~

~~17 * Sul lato del lotto verso Via Marconi dovrà essere realizzata una cortina di portici della stessa dimensione ed in continuità con quella esistente.~~

~~18 * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 14,00 per singole parti del filo di gronda e per tutta la parte frontestante via Garneri. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m. 2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua proiezione estesa anche ai frontespizi e/o ai timpani (dal calcolo della percentuale è esclusa la parte frontestante via Garneri). Tali aperture dovranno essere distinte fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: $2,50 \times 1,5 = 3,75$ ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 16,25m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativa a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.~~

19 * E' consentita la costruzione a confine, a titolo gratuito ,con il limite di proprietà comunale.

20 * Nel comparto si dovrà realizzare un edificio con altezza degradante verso via Marconi; la volumetria di fabbricato verso via Marconi dovrà avere altezza massima di metri 16,00 riferita alla quota assoluta del lato nord del lotto.

21* Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche sul Mappale 44 Foglio 55, previo assenso del proprietario del lotto.

22* Liberare l'area da tutti gli edifici incongrui presenti sul lotto, ed in particolare i fabbricati posti in fregio alla strada vicinale detta della "Casa Bianca".

23* Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere realizzati in continuità con i fabbricati preesistente e nel rispetto dei materiali e delle tipologie dell'architettura rurale.

24* L'altezza massima di mt. 10,00 è misurata dal piano marciapiede alla gronda.

~~Realizzazione di opere pubbliche nel contesto in cui è realizzato l'intervento in misura almeno pari ad una quota del 6% del valore venale, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq. del costruito fino all'utilizzo dell'U.T. 0,95 mq./mq. base. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. In caso di applicazione del Programma Integrato, sull'incremento di capacità edificatoria rispetto all'indice U.T. base si applicano, fatti comunque salvi i disposti di cui al paragrafo precedente, le prescrizioni di cui al comma 9.~~

~~Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il Piano di Recupero non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro tre anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori effettuati a termini di convenzione, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria straleciata.~~

25* Cessione gratuita al Comune di area da adibire a verde pubblico frontestante il Naviglio per una quota pari al 20% della superficie territoriale. Obbligo di convenzionamento ad uso pubblico e realizzazione di strada di collegamento tra Via Marene e la passerella pedonale. Obbligo di cessione gratuita al Comune e contestuale realizzazione per una superficie minima di mq. 300 di area a parcheggio prospiciente Via Marene. Le opere da effettuarsi per la realizzazione delle rispettive aree pubbliche dovranno essere commisurate ad una quota almeno pari al 6% del valore venale stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq. *del costruito decurtato della superficie di mq. 635 di S.U.L.*, fino all'utilizzo dell'U.T. 0,55 mq./mq. base: il parcheggio dovrà essere realizzato con pavimentazione di tipo drenante o grigliato erboso. La Giunta Comunale, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere

pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

*Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il Piano di Recupero non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro tre anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori effettuati a termini di convenzione, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 **5** art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.*

26* prescrizioni per la trasformazione dell'area ex mattatoio. Lo strumento esecutivo di attuazione del comparto deve essere di iniziativa pubblica.

L'area perimetrata quale area di cessione **potrà essere impiegata per tutte** le seguenti destinazioni d'uso **pubbliche di cui all'art.21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i quali ad esempio:** spazi e attrezzature di interesse collettivo, area a verde pubblico attrezzato, aree per parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici possono essere interrati con accesso da via Monviso. L'area deve essere progettata in modo unitario al fine di integrare le attività insediate (bocciofila) con la realizzazione di un nuovo spazio pubblico aperto, con funzione di piazza pedonale che valorizzi l'ambiente urbano e la vista panoramica verso il centro storico. ~~L'area interna al lotto denominato ex mattatoio, ha una destinazione d'uso residenziale. Altri usi ammissibili: attività private al servizio della residenza (commercio, ristorazione, artigianato, terziario,...), attrezzature di interesse comune. E' prevista la cessione per pubblici servizi di tutta l'area attualmente occupata dalla bocciofila (circa mq 6060) e di mq 2365 all'interno dell'area attualmente occupata dal magazzino comunale, di cui circa 565 per parcheggi pubblici localizzati a nord lungo via Monviso e 1800 di spazi e attrezzature di interesse collettivo. E' inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio interrato pubblico o di uso pubblico con una superficie minima di mq 2.000 e comunque non inferiore alla totalità degli spazi a parcheggio previsti dalle NTA del Piano Regolatore per le nuove attività insediate.~~

~~Lo Strumento urbanistico Esecutivo dovrà attenersi ai contenuti del provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) "Studio di fattibilità per la riqualificazione dell'area comunale denominata ex mattatoio" prot. 5748 del 20 febbraio 2012 disposto dall'organo tecnico comunale ai sensi dell'articolo 12 del D.d.Lgs. 4/2008 s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008.~~

27* E' prevista la realizzazione massima di 5000 mq di SUL ~~con le seguenti destinazioni e relative quantità:~~

~~–Residenza sovvenzionata: SUL minima mq 400.~~

~~–Residenza agevolata: SUL minima 500 mq~~

~~–Social housing: SUL minima mq 250~~

~~–Residenza convenzionata: SUL minima mq 450~~

~~–Residenza privata libera SUL massima mq 2800~~

~~–Attività private al servizio della residenza (commercio, ristorazione, artigianato, terziario,...) SUL minima mq 400~~ Sono inoltre ammesse attrezzature di interesse comune per un massimo di mq 600 di SUL. Il fabbricato principale dell'ex Mattatoio ha una destinazione a servizi di interesse collettivo. Tale fabbricato è tutelato ai sensi degli art. 10 – 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Nel rispetto delle altre distanze è ammessa la costruzione a filo strada su via Piave in allineamento con il fabbricato esistente.

28* La determinazione della potenzialità edificatoria fa riferimento alla superficie di mq. 6.662 in ossequio alla D.C.C.101 del 28 settembre 2010 mentre l'intervento si estenderà alla superficie di 6.900 mq. Per la realizzazione di "funzioni di servizio", così come descritte dall'articolo 103, è possibile la realizzazione, in deroga all'indice, di un'ulteriore Superficie Utile Lorda di mq.600; rispetto a tale quota potranno essere reperite "aree di cessione" esterne al comparto.

29* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 24,00 (corrispondenti ad un numero massimo di 7 piani fuori terra) esclusivamente nell'area frontestante Viale Vallauri per una fascia di profondità di metri 14. L'altezza massima in deroga prevista lungo Viale Vallauri dovrà essere mitigata da un disegno planovolumetrico adeguato (mediante ad es. arretramenti della facciata dell'ultimo piano).

30* Il comparto è volto al raggiungimento degli obiettivi fissati dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dell'Economia e delle Finanze 08 marzo 2010 e secondo lo sviluppo dell'iter attuativo di quanto previsto dal bando regionale di cui a D.G.R. 28 novembre 2010 n.1-1029;

Nel comparto, in ossequio al bando regionale, è prevista la realizzazione di una palestra anche correlata alla

limitrofa attività scolastica ragguagliabile ad una superficie territoriale pari a mq. 845 e pari ad una superficie utile lorda di mq. 1.100. La cartografia, ai sensi del comma 5 del presente articolo, prevede una cessione obbligatoria non inferiore a di mq. 1420.

Lo ~~S~~strumento urbanistico ~~E~~esecutivo dovrà attenersi ai contenuti del provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari argomento 1 Area Foro Boario; arg.2 località Gerbo ex istituto scolastico; arg.3 Area Viale Vallauri” prot. 7794 del 9 marzo 2012 disposto dall’organo tecnico comunale ai sensi dell’articolo 12 del ~~D~~~~d~~.Lgs. 4/2008 s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008. E’ pertanto preclusa l’edificazione di edifici a torre originariamente ipotizzati negli elaborati preparatori alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.”

31* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 11,00 con esclusione dei volumi che si affacciano su Corso Trento per una profondità di m.8 dal confine di proprietà (m.14 dal filo strada) per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 8,00.

32* L'intervento è condizionato affinché qualsiasi ipotesi di collocazione di strutture atte a generare rumore dovrà tenere presente in fase progettuale ed esecutiva la garanzia della tutela del clima acustico dei circostanti insediamenti residenziali.

Proposta variante al PRGC per area denominata "ex Mattatoio", avente destinazione "T1" – "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" (Art. 47 NTA), compresa nell'ambito unitario di intervento n.20, sita in piazza milite ignoto 3, catastalmente individuata al foglio n. 45 – Mappale n. 116

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

_____ presenta la seguente proposta di variante al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Fossano, ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/1977, come modificata dalla L.R. 3/2013.
L'area oggetto della proposta è censita al Foglio catastale n. 45 – Mappale n. 116.

Destinazione urbanistica attuale

Zona T1 – "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" (Art. 47 NTA)

- Aree urbane consolidate o parzialmente degradate, destinate a interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica.
- Non si tratta di nuove espansioni, ma di aree da riordinare e riqualificare tramite piani di dettaglio (comparti o Piani Esecutivi Convenzionati).

Interventi ammessi:

- Ristrutturazione urbanistica e edilizia, con eventuale demolizione e ricostruzione di fabbricati incongrui
- Rispetto dell'impianto urbanistico esistente, migliorando accessi, parcheggi, spazi pubblici e standard urbanistici
- Attuazione mediante comparto unitario o piano attuativo, non tramite singolo permesso di costruire isolato
- Destinazioni principali: residenziali, con servizi, commercio di vicinato, artigianato di servizio e direzionale leggero

Motivazioni della proposta

La Variante 16 ha depennato o ridotto alcune norme precedentemente incluse nel comparto di ristrutturazione urbanistica, limitando le possibilità di intervento e introducendo vincoli che rendono non attuabile l'originaria impostazione di riqualificazione complessiva.

In particolare:

- Aree marginali e di connessione utili per accessi, parcheggi e spazi di servizio sono state escluse dal comparto
- La destinazione esclusiva T1 risulta troppo rigida per esigenze di interesse collettivo, sociale e di servizio
- L'attuale configurazione non consente una riqualificazione compiuta né il miglioramento delle dotazioni pubbliche e degli standard

Obiettivo della proposta

- Reintegrare le porzioni depennate nella Variante 16, ripristinando le norme originarie del comparto previsto nella Variante 15
- Integrare la destinazione T1 con la destinazione complementare **C9 | CV – Servizi civili (Art. 35 NTA)**, consentendo:
 - Inserimento di spazi e attrezzature di interesse collettivo
 - Realizzazione di interventi di pubblica utilità compatibili con la residenza

- Possibilità di attuazione convenzionata pubblico-privata, garantendo standard e accessibilità

Contenuti della variante

Voce	Stato attuale (Var.16)	Proposta di modifica
Zonizzazione	T1	T1 + C9
Destinazioni d'uso	Residenziale, direzionale leggero, commercio di vicinato	Residenziale, direzionale, commerciale di servizio, servizi civili e spazi collettivi
Modalità attuative	Comparto unitario / Piano attuativo obbligatorio	Invariato, con possibilità di attuazione integrata pubblico-privata
Standard urbanistici	Calcolati sulla base del T1	Calcolati in modo integrato, con incremento della quota destinata a uso pubblico

Attuazione a subcomparti:

- Possibilità di interventi su singoli edifici o corpi di fabbrica omogenei tramite Permesso di Costruire Convenzionato
- Lo strumento esecutivo del comparto può essere di iniziativa pubblico-privata
- Reintegro di SUL, parcheggi, spazi e attrezzature collettive come da NTA PRGC

Destinazioni e quantità massime previste:

- SUL totale: max 5.000 mq
- Residenza sovvenzionata: min 400 mq
- Residenza agevolata: min 500 mq
- Social housing: min 250 mq
- Residenza convenzionata: min 450 mq
- Residenza privata libera: max 2.800 mq
- Attività private al servizio della residenza: min 400 mq
- Attrezzature di interesse comune: max 600 mq

Cessioni pubbliche:

- Magazzino comunale: mq 2.365 (565 parcheggi pubblici, 1.800 spazi collettivi)

Vantaggi urbanistici e sociali

- Migliore funzionalità urbana con reintegrazione delle aree di connessione e viabilità
- Maggiore flessibilità d'uso grazie alla destinazione C9 | CV
- Possibilità di interventi pubblici o convenzionati di interesse collettivo
- Coerenza con politiche comunali di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile

Attuazione e modalità operative

- Recepimento tramite variante puntuale al PRGC
- Strumenti: Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) o Programma Integrato di Intervento (PII)
- Definizione di quote di aree da cedere al Comune per dotazioni pubbliche
- Conformità agli articoli 35 e 47 delle NTA vigenti

Motivazioni finali di valore sociale del progetto

_____ , nei suoi diversi compiti, svolge anche quello di recepire i bisogni dei beneficiari delle diverse associazioni che, vere antenne sociali

del territorio, li riportano, consentendo alla Fondazione di farne oggetto di progettazioni congiunte, volte a dare risposte concrete a tali bisogni.

Il tema dell'abitare over 65 viene segnalato dalle associazioni come tra quelli di maggior interesse e preoccupazione nella generazione anziana odierna.

Il Comune di Fossano, alla data del 31 gennaio 2024 (ultimo dato disponibile sul sito comunale), presenta una popolazione complessiva di 24.161 abitanti, dei quali 6.046 persone oltre i 65 anni (25,02% del totale) e 3.143 oltre i 75 anni (13,01% della popolazione totale), corrispondenti al 51,98% della popolazione ultrasessantacinquenne. Nel medio-lungo periodo si attende un ulteriore incremento di questa fascia di popolazione.

Anche la generazione dei futuri anziani, ossia gli attuali 50-60enni, manifesta la richiesta di modelli abitativi innovativi, fondati sulla partecipazione e su stili di vita improntati alla socializzazione. Si tratta di una generazione costituita da un numero maggiore di nuclei monopersonali o forme di convivenza non più tradizionali; persone che, pur vivendo in condizioni di maggiore benessere, matureranno esigenze di vita più articolate rispetto a quelle dei propri genitori, a causa di mobilità, precarietà lavorativa e familiare e livelli di reddito variabili. Contemporaneamente, si prevede per i futuri anziani un possibile peggioramento delle condizioni economiche, accompagnato da livelli di spesa pubblica, sociale e sanitaria sempre più contenuti, e cambiamenti nella struttura familiare che imporranno di soddisfare i bisogni di cura al di fuori della famiglia stessa. Tutto ciò richiede politiche mirate a prevenire, il più a lungo possibile, le conseguenze dell'invecchiamento inattivo.

Obiettivi della Proposta

intende promuovere la progettazione di nuovi modelli abitativi che favoriscano l'invecchiamento attivo, la socializzazione, il mantenimento delle autonomie e la valorizzazione delle competenze e delle esperienze individuali.

Tra i modelli abitativi considerati, il cohousing senior — un insieme di abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni che combinano autonomia dei nuclei residenti con la fruizione di servizi assistenziali, sanitari e sociali condivisi — rappresenta la soluzione più coerente per rispondere alla richiesta di una migliore qualità della vita, di relazioni positive e stabili e di economie di scala improntate al benessere individuale e collettivo.

La Fondazione ha quindi avviato un percorso per individuare a Fossano un'area idonea alla realizzazione di un cohousing per anziani, con obiettivi strategici che comprendono:

- contrastare il consumo di suolo tramite il recupero dell'esistente;
- progettare l'offerta e la qualità dei servizi non solo per la struttura del cohousing ma anche per la comunità cittadina in un'ottica possibilmente intergenerazionale;
- rilanciare il tema dell'abitazione collettiva di qualità, in relazione a poli di aggregazione già presenti o inseribili nell'area;
- restituire a funzione abitativa una zona adiacente al centro storico;
- individuare una localizzazione centrale per facilitare la fruizione dei servizi.

La realizzazione del cohousing non rappresenterebbe solo un intervento edilizio, ma un vero progetto pilota di rigenerazione urbana e sociale, capace di valorizzare il ruolo delle associazioni come motore civico e solidale, promuovere la collaborazione pubblico-privato e offrire alla città un simbolo di politiche attive per l'invecchiamento, la solidarietà intergenerazionale e la qualità della vita. In questa prospettiva, l'intervento nell'area Ex Macello può diventare un laboratorio di innovazione sociale e un segno concreto di attenzione ai cittadini, capace di coniugare rigenerazione urbana, sostenibilità e inclusione, rispondendo pienamente agli obiettivi comunali e regionali sulla rigenerazione del costruito e sulla città solidale, promuovendo Fossano come modello di welfare territoriale di nuova generazione.

Area di intervento: Ex Macello

L'area urbana individuata che maggiormente risponde agli obiettivi sopra elencati è quella identificata come Ex Macello. Tale area consente un intervento di riqualificazione urbanistica, si colloca in posizione centrale e strategica, favorisce la mobilità pedonale e l'integrazione con il centro storico, permette di progettare servizi fruibili dall'intera cittadinanza (palestra, mensa, sale studio, sportelli associativi, casa delle associazioni) anche utilizzando gli spazi vincolati della struttura comunale, e consente sinergie operative e funzionali con istituzioni educative e sociosanitarie limitrofe.

La vicinanza con la R.S.A. Casa Sordella, il Liceo Ancina e il centro sportivo "Forti e Sani" rafforza la capacità dell'intervento di integrarsi con il tessuto urbano e sociale esistente, mentre la possibilità di estendere alcuni servizi (come la mensa) alla comunità scolastica e cittadina contribuisce a generare economie di scala e maggiore coesione sociale.

Progetti e studi di fattibilità esistenti

Si rammenta a tal proposito che sull'area oggetto di variante urbanistica della presente proposta, esiste in Comune, uno studio di fattibilità finanziato dalla regione Piemonte con 60.000 euro di risorse pubbliche, volto anche alla realizzazione di mini alloggi per anziani.

Fossano, 11 novembre 2025

