



Città di Fossano

**DIPARTIMENTO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA**

DETERMINA N. 87 DEL 06/05/2026

**OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 59 PER LA REALIZZAZIONE DI
FABBRICATI RESIDENZIALI IN "AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO " SITA IN
LOCALITÀ SANTA LUCIA.
ACCOGLIMENTO.**

Il Dirigente del DIPARTIMENTO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Premesso che:

- in data 03.06.2011 prot. n. 19056 i Sigg.ri [OMISSIS...] presentavano proposta di Piano Esecutivo Convenzionato n. 59 relativa all'area residenziale di nuovo impianto in località Santa Lucia;
- la proposta veniva istruita dagli uffici comunali acquisendo, tramite lo strumento della Conferenza dei Servizi, i pareri dei servizi interni competenti, degli enti gestori, nonché il parere della commissione edilizia;
- nel corso dell'iter amministrativo sono intervenute numerose richieste di modifica da parte degli enti e uffici competenti che hanno comportato la revisione dell'originario progetto portando alla presentazione di ben due nuove proposte;
- la nuova proposta n. 2, così come integrata e modificata a seguito delle risultanze dell'esame da parte dei vari enti ed uffici competenti, nonché delle prescrizioni emerse in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS, ha proseguito l'iter, fino all'accoglimento della stessa da parte dell'allora Dirigente del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente;

Richiamate pertanto:

- la determinazione di accoglimento della nuova proposta n. 2 del PEC n. 59 da parte dell'allora Dirigente del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente n. 818 del 01/12/2017 che riporta nel dettaglio i vari passaggi istruttori, le richieste pareri e le modifiche, integrazioni e revisioni del progetto;
- la relazione di istruttoria del Servizio Gestione del Territorio del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente - datata 11 Settembre 2017;
- la successiva relazione istruttoria integrativa post-accoglimento del Servizio Gestione del Territorio del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente del 08/03/2019;

Considerato che:

- la Giunta Comunale nella seduta del 16 maggio 2019 esprimeva il seguente parere sulla nuova proposta n. 2 del PEC in esame:

"Sospesa per approfondimenti. Si demanda al Dirigente di richiedere una rimodulazione del progetto e delle opere di urbanizzazione in cessione.";

- la nuova Giunta Comunale, con riferimento alle richieste dei proponenti, pervenute in data 10.02.2020 e 13.02.2020 di proseguimento dell'iter dello strumento urbanistico esecutivo in oggetto e riesame della proposta così come presentata in data 16.05.2019, nella seduta del 23 aprile 2020, si esprimeva deliberando:

1. DI ESPRIMERE I SEGUENTI INDIRIZZI, al fine di addivenire all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, PEC n. 59 - attraverso la presentazione di una proposta migliorativa e maggiormente allineata, sia alle esigenze del contesto, che incardinata nell'interesse pubblico - nella fattispecie:

- *prevedere la cessione e realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di dimensioni maggiori, adeguate alle necessità e da concordare con l'Amministrazione comunale, rispetto a quella ipotizzata nel progetto di mq. 300, localizzata in posizione il più possibile adiacente alla chiesa frazionale;*
- *realizzare un tratto di pista ciclabile di adeguate dimensioni, a doppie corsie e sistemi di protezione e di visibilità tra la strada e la stessa pista, con relativo marciapiede, a partire dall'incrocio della strada pubblica a nord del PEC con via Santa Lucia fino all'incrocio tra via Santa Lucia e strada della Creusa, la quale andrà a collegarsi a quella esistente su via Santa Lucia e realizzata fino a detto incrocio, al fine di creare una continuità con la rete ciclabile esistente ed in modo tale che la stessa possa poi proseguire anche oltre la frazione;*
- *inserimento lungo tutto il fronte del marciapiede, e secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale e degli uffici competenti, di pali e corpi illuminanti adeguatamente collegati alla rete tecnologica;*
- *inserimento di tubi corrugati sia per il passaggio delle reti tecnologiche che per la fibra;*
- *realizzare all'interno dell'area di PEC un'area verde centrale rivedendo quindi la disposizione dei fabbricati dell'intero comparto;*
- **DI DARE MANDATO** all'Ufficio competente di avviare lo studio progettuale di massima che comprenda le indicazioni di cui al precedente punto 1), previo approfondimento con l'Amministrazione comunale, per la predisposizione della relativa variante al PRGC, al fine di orientare la riprogettazione del PEC secondo precise indicazioni sia per l'approvazione sia per l'attuazione delle sopra descritte opere di urbanizzazione."
- da parte dell'Amministrazione Comunale *pro tempore*, i predetti indirizzi determinavano la sospensione del procedimento;

Dato atto che il procedimento rimaneva quindi sospeso senza conclusione;

Atteso che uno dei soggetti proponenti, per tramite del proprio legale, in data 23/05/2025 richiedeva la riattivazione del procedimento e il riesame del progetto nella sua configurazione

originaria ante 2020;

Considerato che:

- in data 22/05/2025 la Giunta Comunale esprimeva assenso alla prosecuzione dell'iter sulla base dell'impostazione originaria del P.E.C.;
- conseguentemente, l'ufficio, comunicando le decisioni dell'Amministrazione, in data 27/05/2025 prot. 20704, richiedeva l'aggiornamento degli elaborati progettuali e comunicava la necessità della sottoscrizione degli stessi da parte di tutti i proponenti dello strumento urbanistico esecutivo;

Visti gli elaborati aggiornati e sottoscritti da tutti proprietari presentati in data 21.01.2026 prot. 2456 che mantengono invariato l'impianto urbanistico originario, così come da nuova proposta n. 2 precedentemente esaminata e come di seguito descritta:

- realizzazione di edifici ad uso residenziale, impostati secondo i modelli tipologici di abitazione singola, blocco a due unità abitative, composizione in linea di più unità abitative e fabbricati plurifamiliari. L'impostazione planimetrica è effettuata prevedendo una strada privata di distribuzione interna con orientamento delle costruzioni volto al mantenimento di varchi visuali che attraversino il comparto in direzione est-ovest.

Le opere pubbliche richieste a scomputo degli oneri riguardano:

- la realizzazione di un nuovo tratto di strada, dotato di fognature bianca e nera, acquedotto ed illuminazione, della lunghezza di circa 45 m. ed una superficie di circa 750 mq. con n. 10 stalli di parcheggio pubblico, oltre all'area ecologica;
- la realizzazione della stazione di pompaggio della fognatura nera, con condotta in pressione fino all'innesto nella fognatura esistente in via Creusa e nuova condotta delle acque bianche tra la strada in progetto ed il fosso esistente in via del Ghetto.

E' prevista inoltre la cessione di una superficie pubblica di complessivi mq. 4.800 circa, formata da due aree:

- la prima, della superficie di circa mq 4.050, può dar luogo a spazio destinato a soddisfare le esigenze di abitanti e/o di insediamenti che vanno al di là dell'insieme dei soggetti interessati dall'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- la seconda, della superficie di circa 750 mq., è costituita dal sedime della nuova strada pubblica di P.E.C. comprendente anche un'area a parcheggio pubblico di mq. 300 per n. 10 stalli;

Dato atto che, con specifico riguardo alle opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri, che incidono direttamente sul patrimonio e sulla programmazione delle opere pubbliche dell'Ente, con conseguente necessità di verifica della conformità tecnica, economica e normativa alla disciplina vigente, in data 16.02.2026 prot. n. 6566, è stato richiesto il parere di competenza, ovvero la conferma del parere precedentemente espresso qualora ritenuto valido sotto il profilo tecnico e normativo, ai seguenti enti e uffici:

- EGEA S.p.A.;
 - ENEL Energia S.p.A.;
 - ALPI Acque S.p.A.;
 - Dipartimento Polizia Locale;
 - Dipartimento Lavori Pubblici;
- in data 17/02/2026 prot. 6987 è pervenuto parere favorevole da parte di ALPI Acque S.p.A.;

Dato atto che:

- il progetto costituisce aggiornamento del P.E.C. originario e non comporta modifiche dell'assetto urbanistico;
- il Piano è stato originariamente sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S., conclusa con provvedimento del 13/03/2018, con esito di non assoggettabilità alla VAS, secondo quanto riportato nella determinazione n. 818 del 01/12/2017 sopra richiamata, che viene ritenuta tuttora valida ed efficace;
- tale esito risulta tuttora valido ed efficace, in quanto:
 - non sono intervenute modifiche sostanziali al quadro pianificatorio, localizzativo e dimensionale già oggetto di valutazione ambientale;
 - non risultano mutamenti del contesto ambientale, né modifiche che incidono sugli elementi ambientali considerati in sede di documento preliminare;
 - gli aggiornamenti hanno natura esclusivamente tecnica;
 - in assenza di variazioni significative degli impatti potenziali sull'ambiente, e non risultando sopravvenute disposizioni normative o pianificatorie tali da alterare il contesto di riferimento in modo sostanziale, non si ravvisano i presupposti per la riattivazione della procedura di verifica ai sensi della normativa vigente in materia di VAS;
- non si rende pertanto necessaria una nuova procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- resta fermo che l'approvazione definitiva del piano dovrà comunque dare atto della permanenza delle condizioni valutate in sede di verifica di assoggettabilità e dell'assenza di elementi sopravvenuti idonei a modificarne le conclusioni;

Considerato che:

- in relazione al lungo iter procedimentale, deve essere tutelato il legittimo affidamento dei proponenti, maturato sulla base dell'attività istruttoria già svolta e degli atti favorevoli formati nel corso del procedimento, in coerenza con i principi consolidati dell'ordinamento

amministrativo e della giurisprudenza in materia;

- la riattivazione e prosecuzione del procedimento si pone in continuità con l'azione amministrativa già avviata, in applicazione dei principi di continuità, economicità e conservazione degli atti amministrativi, come costantemente affermato dalla giurisprudenza amministrativa, evitando la duplicazione delle attività già espletate e garantendo l'aggiornamento alle disposizioni normative vigenti;
- l'accoglimento del P.E.C. costituisce fase preliminare ai sensi del combinato disposto degli artt. 40 e 43 della L.R. 56/1977;
- la sospensione del procedimento nel lasso temporale sopra indicato:
 - non è imputabile ai proponenti in relazione alla mancata approvazione della variante al PRGC necessaria per la riprogettazione del PEC secondo le disposizioni dell'Amministrazione sopra indicate;
 - deriva da scelte discrezionali dell'Amministrazione *pro tempore*;
 - non ha prodotto decadenze in assenza di termini perentori;
- la riattivazione del procedimento, con aggiornamento progettuale e richiesta di nuovi pareri, è conforme ai principi di cui alla L. 241/1990 e s.m.i.;

Dato atto che le attività richieste dall'Ufficio non configurano, pertanto, una riapertura ex novo del procedimento, bensì un aggiornamento istruttorio necessario a garantire la legittimità e la solidità del provvedimento conclusivo, nell'interesse dell'Amministrazione e dei proponenti, anche in un'ottica di prevenzione del contenzioso;

Ritenuto:

- che il procedimento seguito sia corretto e conforme alla normativa vigente;
- che sussistano i presupposti per l'accoglimento del P.E.C. n. 59;

Appurato che il sottoscritto Dirigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, dell'art. 53 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con riferimento al presente procedimento;

Richiamato l'art.39 del D.Lgs. 33/2013 recante il "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*";

Visti:

- la L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., ed in particolare gli artt. 40 e 43;
- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (art. 28 – lottizzazioni);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., con riferimento alla procedura di VAS;
- il D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*";

– il Piano Regolatore Generale e le sue varianti e modificazioni e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

DETERMINA

1. **DI ACCOGLIERE**, ai sensi del combinato disposto degli artt 40 e 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato n. 59 relativa all'area residenziale di nuovo impianto in località Santa Lucia, così come aggiornata in data **21.01.2026**;
2. **DI DARE ATTO** che il Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati aggiornati:

- All. 1 – Relazione tecnico-illustrativa – **21.01.2026**
- All. 2 – Estratti P.R.G.C. e catastale – **21.01.2026**
- Tav. 3 – Planimetria di rilievo – **21.01.2026**
- Tav. 4 – Planimetrie generali di progetto – **21.01.2026**
- Tav. 5 – Individuazione aree pubbliche e private – **21.01.2026**
- Tav. 6 – Schemi plano-volumetrici – **21.01.2026**
- Tav. 7 – Particolari costruttivi – **21.01.2026**
- Tav. 8 – Opere di urbanizzazione primaria – **21.01.2026**
- All. 10 – Computo metrico estimativo – **21.01.2026**
- All. 11 – Relazione geologica – **21.01.2026**
- All. 12 – Valutazione clima acustico – **21.01.2026**
- All. 13 – Documento verifica assoggettabilità V.A.S. – **21.01.2026**
- All. 14 – Norme tecniche di attuazione – **21.01.2026**
- All. 15 – Schema di convenzione – **21.01.2026**
- All. 16 – Relazione tecnica di valutazione esposizione a campi elettromagnetici e verifica D.P.A. secondo DPCM 08.07.2003 e DM 29.05.2008 - **30.04.2026**
- All. 17 – Relazione tecnica di valutazione esposizione a campi elettromagnetici e di sorgenti in alta frequenza secondo D.lgs. 179/2012 e DPCM 08.07.2003 - **30.04.2026**

conservati in formato digitale agli atti d'ufficio del *Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica ed Edilizia* e pubblicati sulla pagina del sito istituzionale al seguente indirizzo:

<https://comune.fossano.cn.it/piano-esecutivo-convenzionato-59-2/>

3. **DI DARE ATTO** che:

- con nota del 16.02.2026 prot. n. 6566 sono stati richiesti i pareri agli enti e uffici competenti;

- è pervenuto parere favorevole da parte di ALPI Acque S.p.A.;
 - per gli enti gestori esterni, decorso il termine assegnato senza riscontro, si procederà ai sensi dell'art. 17-bis della L. 241/1990, ove applicabile;
 - per i Dipartimenti comunali, in assenza di osservazioni, i contributi istruttori si intendono acquisiti ai sensi dei principi di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
4. **DI DARE ATTO** altresì che, richiamando quanto riportato nelle premesse:
- la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è già stata espletata con esito di non assoggettabilità alla VAS, secondo quanto riportato nella determinazione n. 818 del 01/12/2017 sopra richiamata;
 - tale esito è da ritenersi valido ed efficace per le motivazioni precedentemente esplicate;
 - non si rende pertanto necessaria una nuova procedura;
5. **DI STABILIRE** che eventuali prescrizioni derivanti da pareri o ulteriori valutazioni dovranno essere recepite prima dell'approvazione definitiva;
6. **DI DISPORRE** la pubblicazione del P.E.C. ai sensi di legge, al fine di garantire l'effettività della partecipazione e la trasparenza procedimentale, assicurando l'attualità della fase partecipativa ove il tempo trascorso possa incidere sull'assetto degli interessi coinvolti;
7. **DI DARE ATTO** che la competenza all'approvazione definitiva resta in capo alla Giunta Comunale.

Fossano, li 06/05/2026

Il Dirigente del Dipartimento
(Prato Elisabetta) (*)

(*) Documento informatico, firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa