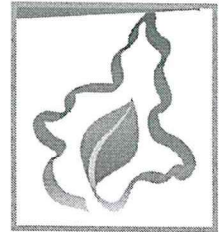




# COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Tecnico Patrimonio, LL.PP., Urbanistica e Ambiente  
Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Convenzionata



All' III.mo SINDACO  
Dario Tallone

e p.c. all'Assessore all'Urbanistica  
David Paesante

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

Il sottoscritto  
nato a \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_  
catastralmente identificata al:

FOGLIO \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_;  
FOGLIO \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_;  
FOGLIO \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_;

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione \_\_\_\_\_

di cui all'art. \_\_\_\_\_ 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**):

VEDI DOCUMENTO ALLEGATO

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. 4 e 5 della L.R. **16/2018, RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:  
(*descrivere sinteticamente proposta di modifica e motivazioni*):

---

---

---

---

il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati.

Fossano, li 25/2/2020

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 l'Avvocato Cassazionista Dott. Fabrizio Brignolo, residente in Asti (AT), Via Antica Zecca n. 14, (tel. 0141-436252/436846 fax n. 0141-323749).

## **OSSERVAZIONI SUL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FOSSANO**

Accogliendo l'invito di codesta Amministrazione di contribuire al miglioramento della città analizzando le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale, la sezione di Fossano, al di là delle specifiche proposte avanzate da privati cittadini, ritiene opportuno formulare alcune osservazioni di carattere generale per favorire un migliore e armonioso sviluppo della città e del suo territorio, adempiendo nel contempo ai propri fini statuari di salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio artistico e architettonico.

Si sottopongono tali osservazioni, idee e proposte all'attenzione della civica amministrazione per l'adeguamento e il miglioramento del suddetto PRGC sottolineando l'opportunità di una revisione dello stesso nel senso da noi auspicato.

### **LINEE GUIDA**

Le linee guida che hanno ispirato il nostro lavoro sono state:

- limitazione severa del consumo di suolo agricolo;
- potenziamento del verde pubblico;
- razionalizzazione della viabilità;
- miglioramento del contesto estetico generale e salvaguardia e rivitalizzazione del centro storico.

### **LA CITTÀ CHE VORREMMO**

La domanda preliminare da farsi prima di ogni considerazione urbanistica è questa: quale città vogliamo per il nostro futuro? Tutti, crediamo, vorremmo una Fossano dove sia piacevole vivere, contenuta nelle dimensioni, comoda da percorrere, ricca di verde, ordinata, pulita, rispettosa delle esigenze primarie delle persone.

Ora domandiamoci: è questa la direzione verso cui stiamo andando? Se così non è, quali sono stati gli errori e le deviazioni dal giusto cammino? Vogliamo ripeterli di nuovo, proprio ora che l'attenzione e la sensibilità verso le problematiche ambientali sono aumentate e i miti del progresso irresponsabile e del PIL sempre crescente hanno mostrato tutti i loro limiti?

Non possiamo né vogliamo dimenticare alcuni recenti interventi urbanistici su cui il giudizio nostro (e della cittadinanza) è fortemente negativo. Brucia ancora la distruzione di due campi di calcio (in Viale Vallauri e nell'area del Coniolo) che ha reso necessaria la ristrutturazione in sintetico del Campo Sportivo Comunale di Via Stadio e quello del Salice (unici rimasti nel centro!); la discutibile e criticatissima sistemazione di Piazza Vittorio Veneto che si vuole ora rifare; la pesante cementificazione dell'area del Foro Boario (un'altra piazza perduta per la città!), dove le tante inutili rotatorie e i trinceramenti di accesso da via Salmour, con pareti di contenimento alte 10 metri, sono un monumento all'assurdo e un caso esemplare di scempio del territorio.

È questa la città che si ha in mente? questa l'eredità che vogliamo lasciare?

Sulla stessa linea poniamo un'eventuale destinazione residenziale e un aumento delle cubature per l'area dell'ex Mattatoio, che, a parer nostro, va invece preservata ad uso pubblico – magari più congruo dell'attuale! - quale residuo e accessibile polmone cittadino. Folle ci era parsa anche l'idea (scongiurata?) di lottizzare parte dell'area del campo sportivo di Via Stadio!

Rimediare ai gravi e imperdonabili errori già fatti non è possibile; evitare di farne altri è possibile e doveroso, ma potremo sperare in qualcosa di meglio solo se ci saranno la volontà di farlo, capacità e competenze per volare più alto.

### **INTERVENTI RESIDENZIALI**

È noto che le previsioni del vigente PRG sulla superficie residenziale sono fortemente sovra dimensionate rispetto alla popolazione attuale ed a quella prevista e prevedibile.

Il residenziale ipotizzato nel Piano sarebbe infatti sufficiente, secondo le diverse tecniche di valutazione, per un minimo di 29.150 residenti sino ad un massimo di 39.300. Di fatto la città sembra sempre più allontanarsi dai 25.000 abitanti (24.470 sono i residenti a dicembre 2019 dopo aver toccato i 24.854 nel

2010 a fronte dei 23.264 del gennaio 1980). Quindi in 40 anni la popolazione è cresciuta di soli 1.200 abitanti. Non solo, ma rispetto a 10 anni fa è diminuita di 384 unità.

Considerata la presenza in città di circa 2.000 abitazioni a disposizione (vuote, in vendita/affitto o in costruzione) appare necessario e urgente un drastico ridimensionamento delle previsioni di sviluppo residenziale del PRGC.

Chiediamo pertanto che, attraverso un'adeguata pianificazione urbanistica, vengano eliminate le previsioni di ampliamento residenziale e di nuova cementificazione consentite dal vigente PRGC che permette di trasformare centinaia di ettari di fertile terreno agricolo in aree edificabili.

Più specificamente si chiede la retrocessione ad uso agricolo delle seguenti aree, ora previste come edificabili:

- l'intera zona di espansione nord compresa fra la Tangenziale e l'edificato attuale, che ha illuso i titolari lasciando solo l'amarezza della tassazione. Tale espansione fra l'altro "richiuderebbe" in modo irreversibile uno stabilimento industriale in forte espansione e di primaria importanza per la città;

- l'area residenziale di nuovo impianto in frazione Santa Lucia, frutto di vecchie logiche pianificazione che comportano rilevanti oneri di urbanizzazione per la collettività e problemi di mobilità per i residenti deturpando gravemente l'ambito paesistico dell'altopiano del Famolasco, vocato ad attività agricole e ludiche.

- l'area compresa tra la linea ferroviaria Fossano-Torino e Via Santa Marta (area di perequazione del cuneo agricolo).

La considerazione da fare è ovvia: gli abitanti previsti non ci saranno, almeno nel tempo in cui le previsioni di piano hanno un senso. Come si può pretendere di programmare correttamente il futuro quando il primo elemento che prendiamo in esame (il numero degli abitanti) è palesemente errato? Che senso ha prevedere servizi, strade, parcheggi, negozi per persone che non ci saranno mai? Se errori ci sono stati è meglio riconoscerlo e prenderne atto o ripeterli consapevolmente?

Riteniamo, invece, da favorire gli interventi di ricucitura del tessuto urbano, limitati e adeguati alle esigenze familiari e soprattutto il restauro e l'adeguamento alle nuove e normative in termini di ammodernamento, coibentazione, sicurezza degli edifici già costruiti e oggi in degrado (e non sono pochi!) anche attraverso politiche di incentivazione e sgravi fiscali.

### **AREE PRODUTTIVE**

Anche in questo settore la crisi congiunturale e la mutata realtà economica rendono del tutto illusoria la rendita fondiaria a breve termine. Alla luce di questa nuova situazione si dovrebbero adeguare le previsioni di Piano.

Nuovi centri commerciali non danno ossigeno alla città se mancano lavoro e disponibilità economiche, inoltre si aggrava la crisi delle attività commerciali già esistenti, in particolare quelle che rendono attraente il centro storico.

Invitiamo pertanto a:

- eliminare l'area produttiva in frazione Murazzo, inopportuna anche per la collocazione a ridosso della Statale 231 e la perdita di terreno agricolo tra i più fertili del territorio comunale.

- provvedere al ridimensionamento dell'area produttiva circostante "Città Antiquaria" in frazione Loreto che, a distanza di molti anni dal primo insediamento, non appare più motivata né giustificabile.

Si pianifichi, invece, il recupero delle aree degradate o dismesse come l'ex stabilimento FOMB, l'ex Cartiera, l'ex Bottonificio in via del Santuario.

### **CENTRO STORICO**

È importante proseguire gli interventi di restauro e recupero dei fabbricati di pregio architettonico di proprietà comunale, anche ricorrendo a finanziamenti esterni. Avviato il cantiere dell'antica Chiesa del Salice e il definitivo recupero di Palazzo Burgos, rimane Palazzo Ricaldone.

È necessario aggiornare la schedatura degli edifici del centro storico in modo da avere un quadro reale della loro consistenza e stratificazione storica quando si dovranno autorizzare gli interventi. Nel caso dell'ex Cinema Politeama ad esempio, si erano riscontrate gravi carenze di documentazione storica utili a ricordare il valore architettonico e culturale del fabbricato, originaria chiesa cinquecentesca dei Battuti Neri.

Si sollecita l'approvazione del "Piano colore" in modo da renderne vincolante l'applicazione per le facciate in occasione di ogni intervento di restauro.

Si consideri l'opportunità di semplificare la normativa urbanistica anche alla luce delle recenti leggi regionali: le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore e le norme del Regolamento Edilizio, la

VAS, ecc., sono state concepite con tale complessità da renderne difficoltosa l'interpretazione con gravi conseguenze per la progettazione.

È opportuno infine un intervento sui privati per sollecitare il ripristino del decoro di facciate e portici in tutta l'area.

Urgente è altresì rivedere la viabilità su Via Roma, oggi diventata un tronco stradale ad intenso traffico, insostenibile per il centro storico per problemi di inquinamento (scarichi, polveri, rumori) e per sollecitazioni sui fabbricati storici (il campanile del Duomo ne è una prova).

### **VIABILITÀ**

Di fondamentale importanza ci sembra razionalizzare la viabilità in base alle esigenze attuali e prospettive, anziché soffermarsi sulle previsioni fantasiose e irrealizzabili individuate nel Piano Regolatore, in molti casi devastanti per il territorio e di scarsissima utilità per la mobilità urbana.

Va quanto prima riattivata completamente la Tangenziale nord, importante infrastruttura a servizio della città mentre sarebbe utile valutare e realizzare uno svincolo su Via Torino e uno su Via Santa Lucia (previsti anche dal Piano!) fondamentali per facilitare il collegamento viario con l'azienda dolciaria Balocco. Oggi i molteplici tir attraversano giornalmente il centro abitato.

Da valutare infine un collegamento fra Via Beltrami e Via Santa Lucia per consentire un accesso più diretto su Viale Regina Elena.

Si elimini invece il collegamento, previsto nel PRGC con la Tangenziale in Via del Lucchetto e la viabilità connessa, non solo inutile ma devastante per l'impatto ambientale dato che nel tratto in questione la Tangenziale corre in trincea, 8/10 metri sotto il piano campagna.

Ugualmente si chiede di cancellare la previsione viabilistica di Piano che da Via Marene collega Via Torino e Via Stella, nell'area che fiancheggia il Cimitero urbano.

### **AREE VERDI**

Si chiede un potenziamento e miglioramento dell'attività sul verde pubblico, in particolare sulle seguenti aree:

- sistemazione della scarpata del parcheggio di Piazza Vittorio Veneto e dell'area sottostante attorno alla fontana Palocca, già di proprietà comunale. Per tali lavori è già disponibile la somma scomputata dal prezzo di acquisto del parcheggio;
- miglioramento e manutenzione del verde della scarpata lungo Viale Sacerdote;
- sistemazione dell'area verde residua nell'ex campo di calcio Vallauri;
- riqualificazione e sistemazione dell'ex area Negro (magari come area camper adiacente il Parco fluviale);
- prosecuzione della piantumazione di nuove alberature dove necessario per carenza delle stesse o per la moria delle piante (Via Torino, Via Verdi, area della Stazione, ecc.) come positivamente fatto lungo Via Salita Salice.

Potenziamento delle piste ciclabili in particolare per collegare la parte alta della città col Cimitero, prolungamento dell'asse verso Santa Lucia e fra Via della Creusa e Viale Regina Elena.

### **PARCO FLUVIALE**

Ora che tutta la zona sul fiume Stura è stata inserita nel Parco Fluviale è necessario approfondire e valutare le possibili iniziative per valorizzare tale opportunità, migliorando l'accessibilità all'area, favorendo la costruzione di un'area camper e altre dotazioni. Si dovranno inoltre eliminare il maggior numero di insediamenti incongrui siti nell'area del Parco (area ex Concimi, ex Cartiera, ex area Negro) e la loro trasformazione in servizi legati alla fruizione del Parco stesso.

Fossano, 25 febbraio 2020