



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Tecnico Patrimonio, LL.PP., Urbanistica e Ambiente

Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Convenzionata



All' Ill.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

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

1A) Il Volume minimo della costruzione di 450 mc per ogni unità immobiliare, previsto dal Comma 2 dell'Art. 74 delle N.T.A. per interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale, sia ridotto a 300 mc per gli insediamenti rientranti in una fascia di ml 500 dal perimetro del Centro Abitato, così come definito ai sensi dell'Art. 12, comma 2, n. 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Motivazioni:

- La quantità di 450 mc risulta essere eccessiva in relazione alla congiuntura economica ed alle esigenze del mercato immobiliare attuali.
- Si ritiene che il Volume minimo di 450 mc abbia significato nelle zone distanti dai servizi infrastrutturali, mentre risulti inappropriato laddove l'area agricola sia prossima al Centro Abitato - così come perimetrato ai sensi dell'Art. 12, comma 2, n. 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. – ed un eventuale aumento di carico antropico graviterebbe sui servizi urbani centrali.
- La distanza dei 500 ml è stata dedotta dalla distanza media che un cittadino residente in una zona periferica del Centro Abitato (per esempio nel Borgo Nuovo) deve percorrere per raggiungere i servizi di base.

1B) Ai fini della determinazione della Superficie da destinare a Verde privato, la Superficie Fondiaria di riferimento sia epurata delle aree dedicate alle Opere di Urbanizzazione interne, anche qualora private e non scomputabili dagli Oneri.

Motivazioni:

- A titolo di esempio, allo stato attuale, la superficie di una strada privata condominiale al servizio di un P.E.C. concorre alla formazione della Superficie Fondiaria totale e, pertanto, la superficie di ognuno dei lotti edificabili sarà costretta a essere dedicata per più del 30% a Verde privato.

1C) Quanto previsto dalla Lettera c, Comma 7, dell'Art. 101 delle N.T.A. per i "Margini dell'altipiano del Famolasco" sia esteso all'altipiano a destinazione agricola situato in zona "Boschetti" confinato tra il Centro Abitato (così come perimetrato ai sensi dell'Art. 12, comma 2, n. 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.), l'area edificata tra la rotatoria di ingresso alla viabilità tangenziale, la strada Comunale Fossano – Salmour (conducente al centro frazionale) ed il versante verso il fiume Stura.

Motivazioni:

- L'altipiano in zona Boschetti sopra descritto risulta molto prossimo al centro cittadino e ben visibile dalle costruzioni residenziali edificate in Via San Michele ed in Via Belmonte.
- Acclarata valenza paesaggistica del suddetto altipiano, molto apprezzato dai fossanesi e molto vocato all'implementazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali del Parco-Fluviale.
- Nella zona descritta sono presenti ancora alcuni fabbricati produttivi aventi le medesime caratteristiche dei "detrattori ambientali", ma - data la loro esiguità - l'operazione di individuazione e catalogazione degli stessi risulterebbe di lieve entità.
- Al fine di sgravare l'Amministrazione del compito di analisi e catalogazione sopra descritto, si suggerisce di non procedere alla individuazione cartografica dei fabbricati, ma di modificare la norma in modo che l'onere della dimostrazione della incongruità ambientale sia gravato sul proprietario dell'immobile, tramite presentazione di relazione analitica e documentazione fotografica a firma di tecnico abilitato, senza che l'eventuale recepimento della proposta generi variante al P.R.G.C..

1D) Sia modificato il paragrafo "Standards di usi pubblici" di cui al Capitolo 3 (Funzione abitativa) dell'Art. 103 delle N.T.A. mediante l'eliminazione del periodo: "con un minimo di 1 posto auto (di 25 mq) pubblico ogni 50 mq di SUL residenziale".

Motivazioni:

- L'attuale congiuntura del mercato immobiliare e le caratteristiche intrinseche del tessuto socio-economico Fossanese tende verso la realizzazione di abitazioni da "prima casa" in luogo degli alloggi "da investimento", privilegiando soluzioni a quadrilocale e pentalocale (da 100 – 150 mq) a discapito dei bilocali e trilocali (da 50 – 75 mq).
- Prendendo ad esempio un alloggio da 150 mq di SUL, ai sensi della L.R. 56/77 sarebbero da individuare 60 mq di parcheggio (= $150\text{mq} \times 3\text{m} \times 10\text{mq}/75\text{mc}$), mentre ai sensi del secondo punto di cui al paragrafo in oggetto sarebbero da individuare n. 3 posti auto per un totale di 75 mq di parcheggio (= $150\text{mq} / 50\text{mq} \times 25\text{mq}$).
- In considerazione del fatto che per un alloggio di 150 mq già sono dovuti 45 mq di parcheggio privato (= $150\text{mq} \times 0,30$), si ritiene sufficiente la verifica del parcheggio pubblico mediante la "quota maggiore tra:
 - $10\text{mq}/75\text{mc}$ di residenziale;
 - 1 posto auto (di 25 mq) pubblico ogni alloggio."

1E) Non venga più prescritto lo spessore minimo di 40 cm per i riporti di terreno afferenti la formazione di verde pensile, venga considerato il verde di tipo estensivo quale superficie naturale permeabile computabile ai fini urbanistici, anche se non accessibile (od accessibile solo per manutenzione), ad esempio in copertura.

Motivazioni:

- Il sistema di copertura di tipo estensivo è versatile, comporta uno spessore totale sopra l'impermeabilizzazione di circa 10 cm ed ha un peso sensibilmente inferiore rispetto al verde intensivo, risultando quindi molto indicato in caso di ristrutturazione. Necessita di

poca manutenzione ed irrigazione dato il tipo di piante messe a dimora (Sedum perenni e sempreverdi).

- Citazione dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, il quale già prevede l'utilizzo del Verde Estensivo: *“oltre all'alta valenza di tipo estetico architettonico, tale soluzione ha la capacità di assorbire polveri, di costituire un elemento di assorbimento acustico, di regimazione idrica e di mitigazione della temperatura, di estendere le superfici vegetali e la biodiversità nell'ambiente costruito.”*

1F) In seno al progetto di rivisitazione della viabilità di via San Michele sia confermata la previsione della pista ciclabile e sia presa in considerazione l'opportunità di proseguire il percorso ciclo-pedonale sul lato destro ed al termine della stessa (in direzione Bra) - nell'innesto con Viale Regina Elena - al fine della connessione alla pubblica via (benché sterrata) che costeggia la E74 e raggiunge il nucleo abitato dei Boschetti (colore VIOLA negli elaborati allegati).

Motivazioni:

- L'altipiano in zona Boschetti risulta molto prossimo al centro cittadino, dalla acclarata valenza paesaggistica, apprezzato dai fossanesi e molto vocato all'implementazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali del Parco-Fluviale.
- Recente e prossimo aumento dei residenti nella zona, in parte anche grazie all'intervento in corso sulla c.d. *“Cascina La Piana”*.
- I futuri residenti saranno nella totalità famiglie con figli in età prescolare e scolare, necessitanti quindi di un percorso protetto verso il centro abitato.
- Semplice ed economica realizzazione del collegamento, come si evince dalle fotografie allegate.

1G) Al fine dell'implementazione dei percorsi ciclo-pedonali del parco fluviale, la via pubblica sterrata di cui al precedente punto 1F potrebbe essere agevolmente collegata con la strada discendente dalla Cappella di Via San Michele, con deviazione nei pressi della *“panchina gigante”* di Chris Bangle (colore ROSA negli elaborati allegati). Tale ultimo collegamento metterebbe in comunicazione due percorsi ciclo-pedonali dallo sviluppo altimetrico differente (posizionati su terrazzamenti fluviali diversi) e collegabili in piano solo mediante il percorso proposto.

Motivazioni:

- L'altipiano in zona Boschetti risulta molto prossimo al centro cittadino, dalla acclarata valenza paesaggistica, apprezzato dai fossanesi e molto vocato all'implementazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali del Parco-Fluviale.
- Recente e prossimo aumento dei residenti nella zona, in parte anche grazie all'intervento in corso sulla c.d. *“Cascina La Piana”*.
- I futuri residenti saranno nella totalità famiglie con figli in età prescolare e scolare, necessitanti quindi di un percorso protetto verso il centro abitato.
- Semplice ed economica realizzazione del collegamento, come si evince dalle fotografie allegate.

Inoltre,

2) Ritenendo necessario proporre interventi di riqualificazione ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.R. **16/2018, RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** affinché sia correttamente interpretata la dicitura inerente la caratterizzazione urbanistica degli edifici ai quali tale articolo è applicabile: *“gli edifici per i quali il PRG vigente [...] ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia”*.

Motivazioni:

- Maggiore chiarezza normativa e certezza del diritto.

- Il dubbio interpretativo pare fugato dalla Circolare del P.G.R. n. 4/AMB del 16.05.2019, ma il quadro normativo è ancora incerto.
- Quanto sopra anche in considerazione della Proposta di Legge n. 70 del 19.12.2019.

Il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati.

Fossano, li 28.02.2020

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;

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.

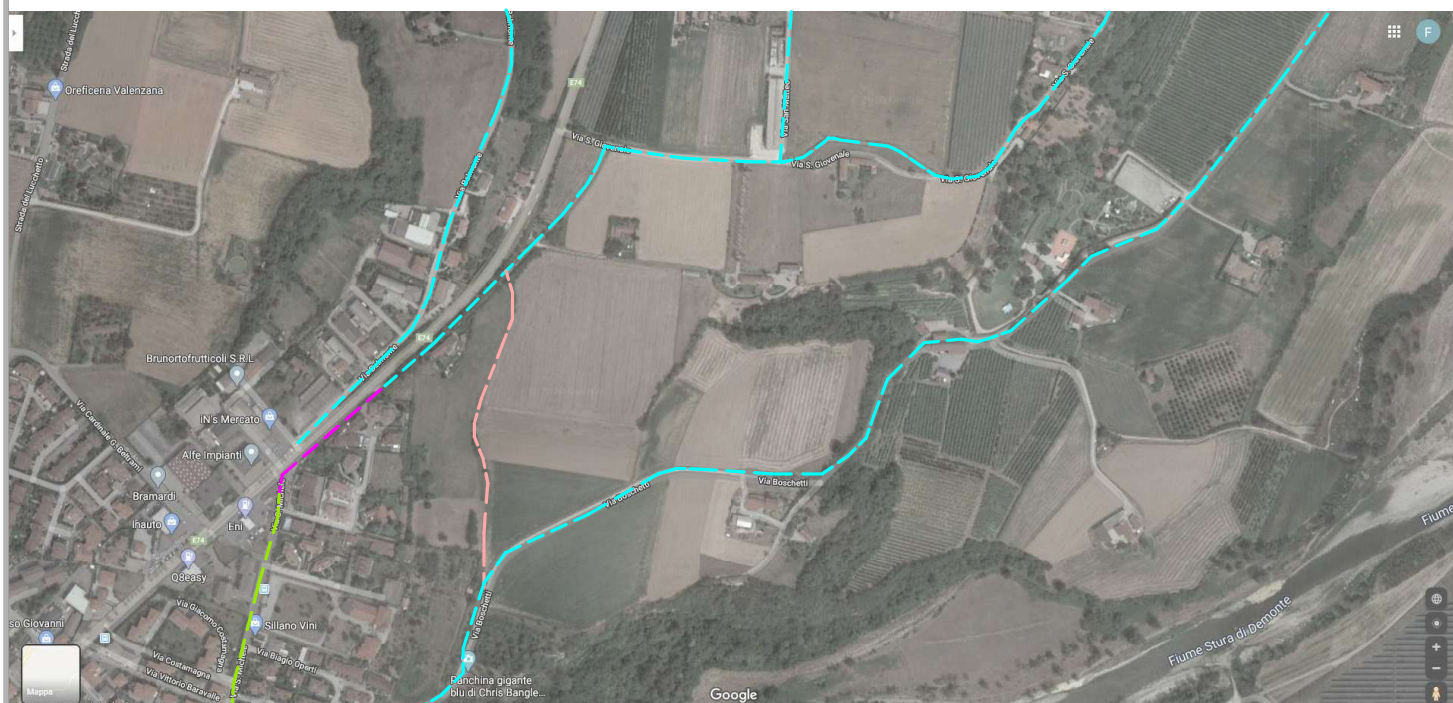
Ai sensi dell'art. 7 del medesimo D. Lgs, l'interessato potrà esercitare in qualsiasi momento il diritto di accesso ai propri dati personali.

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).

PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



- Collegamento di cui al punto 1F
- Collegamento di cui al punto 1G
- Previsione pista ciclabile su Via San Michele
- Percorsi ciclopedonali del Parco Fluviale

CITTA' DI FOSSANO - Registro Protocollo
Prot. num. 0009378 del 02/03/2020
Classificazione: 06/01

28.02.2020

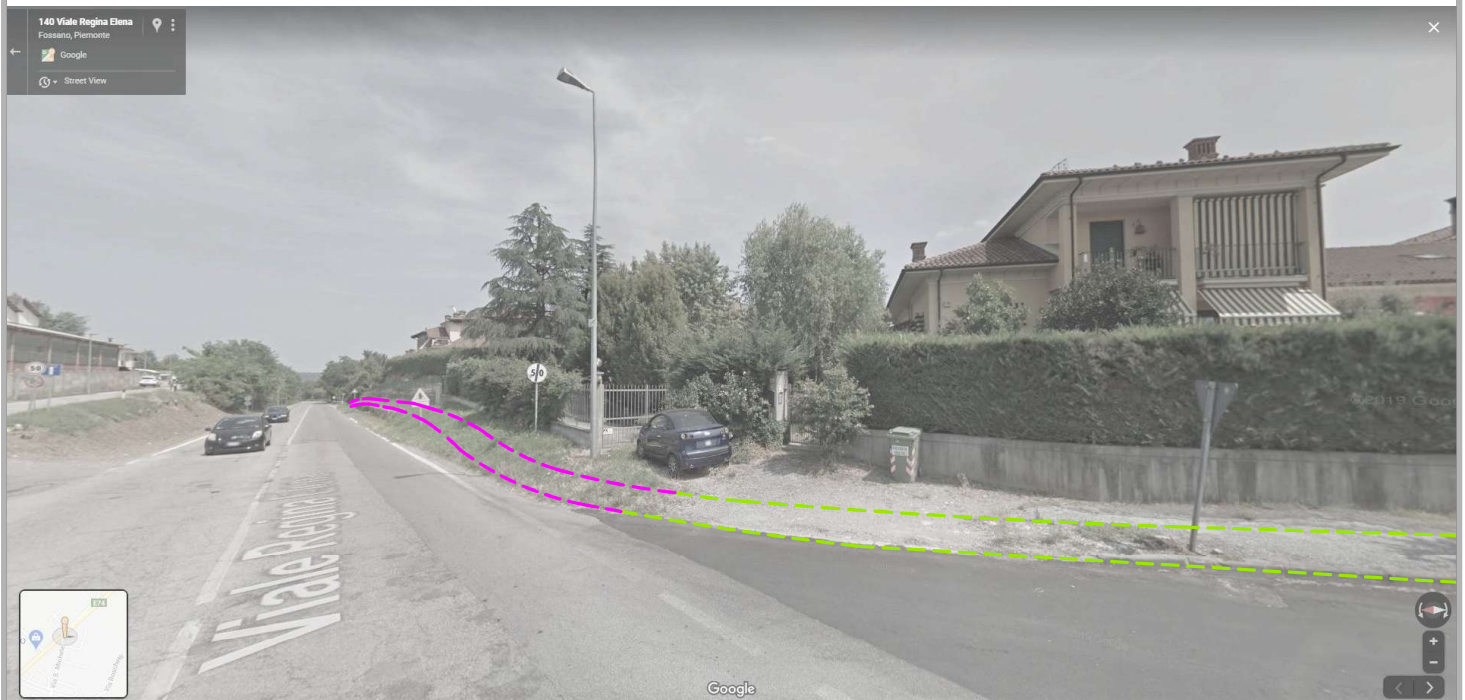
PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



Pista ciclabile al termine di Via San Michele, con prosecuzione in viale Regina Elena.

--- Previsione pista ciclabile su Via San Michele

PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



Pista ciclabile al termine di Via San Michele, con prosecuzione in viale Regina Elena.

- Previsione pista ciclabile su Via San Michele
- Collegamento di cui al punto 1F

CITTA' DI FOSSANO - Registro Protocollo
Prot. num. 0009378 del 02/03/2020
Classificazione: 06/01

28.02.2020

PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



Il collegamento proposto di cui al punto 1F, da realizzarsi in sede rialzata rispetto alla viabilità veicolare.

--- Collegamento di cui al punto 1F

PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



Il collegamento con la Via Pubblica interrata

- Collegamento di cui al punto 1F
- Percorsi ciclopedonali del Parco Fluviale

CITTA' DI FOSSANO - Registro Protocollo
Prot. num. 0009378 del 02/03/2020
Classificazione: 06/01

28.02.2020

PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



Il collegamento con la Via Pubblica interrata

— — — — Percorsi ciclopedonali del Parco Fluviale

CITTA' DI FOSSANO - Registro Protocollo
Prot. num. 0009378 del 02/03/2020
Classificazione: 06/01

28.02.2020

PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



Il collegamento proposto di cui al punto 1G

--- Collegamento di cui al punto 1G

PROPOSTE 1F ED 1G PER IMPLEMENTAZIONE RETE CICLO-PEDONALE VIA SAN MICHELE-BOSCHETTI



Il collegamento proposto di cui al punto 1G

--- Collegamento di cui al punto 1G

CITTA' DI FOSSANO - Registro Protocollo
Prot. num. 0009378 del 02/03/2020
Classificazione: 06/01

28.02.2020