

All'III.mo SINDACO del Comune di FOSSANO  
Dario Tallone

e p.c. Assessore Urbanistica  
Gianfranco Dogliani

Dirigente Urbanistica ed Edilizia  
arch. Elisabetta Prato

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

I sottoscritti:

|  
|  
|  
|  
|

**Proprietari** delle seguenti aree in zona Belmonte della superficie di mq 29.498 inserita nell'*"Espansione settentrionale del centro capoluogo"*, normata ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A., limitrofa alla strada di Belmonte e precisamente l'area distinta al Catasto Terreni al F° . n. 124:

- Mapp. 53 di mq 13.380 di proprietà
  
- Mapp. 219 di mq 13.440 di proprietà
  
- Mapp. 55 di mq 2.678 di proprietà

e **comproprietari** del Mapp. 217 di mq 5.000 in ragione delle seguenti quote:

Considerato che l'intero ambito del Comparto Est dell'*Espansione settentrionale del centro capoluogo* è di mq 122.220 (con una cessione di aree per servizi pubblici di mq 27.600) e che i proprietari della maggior parte delle aree del comparto limitrofe a via del Lucchetto e via Po, a precisa richiesta dei nostri tecnici, non hanno manifestato interesse a redigere uno S.U.E. unitario e attuabile per sub-comparti;

Considerato, inoltre, che anche i signori *.....*, residenti in *.....*, comproprietari con gli scriventi per la quota di 1/9 ciascuno del mappale 217 di mq 5.000, non hanno intenzione di inoltrare al Comune qualsivoglia proposta/richiesta unitaria per giungere all'edificabilità dell'area in comproprietà di cui al mappale 217, così come per le altre aree di loro esclusiva proprietà di cui ai mappali n. 1.219, 1.222, 1.224 e 54, anzi anni fa hanno inoltrato richiesta per far ritornare le suddette aree a destinazione agricola;

- Vista, allora, la clausola temporale di cui all'art. 52 delle N.T.A.;
- Considerata la situazione economica generale italiana e locale, che non consiglia certamente interventi così a grande scala (almeno per una città come Fossano);
- Visti i costi fino ad ora sostenuti per il mantenimento dell'edificabilità dell'area;
- Viste le urbanizzazioni presenti sull'area e la situazione al suo contorno;

Chiedono che venga effettuata la seguente modifica, alle attuali previsioni del P.R.G.C. vigente, relativa alla loro proprietà in zona Belmonte sopra dettagliata:

1. *.....*, chiedono che sulle aree di loro proprietà (mapp. 53, 219 e 55 di complessivi mq 29.498), venga eliminata la previsione di area a servizi pubblici e mantenuta l'edificabilità con le seguenti modifiche:

- l'indice di utilizzazione territoriale attuale di 0,20 mq di SUL/mq di ST venga ridotto a 0,10 mq di SUL/mq di ST;
- sia eliminata la previsione di incremento di volumetria del 20% della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale per consentire edilizia convenzionata e sovvenzionata;
- l'altezza massima attuale di 10,00 metri sia ridotta a 7,50 mt;

il tutto per realizzare una edificazione rada a villette in numero tale da non incidere significativamente sull'attuale viabilità di via Belmonte e poterla attuare in modo autonomo dai restanti proprietari dell'attuale *Comparto Est dell'Espansione settentrionale del centro capoluogo*, lasciando sempre comunque la possibilità di collegamento a via Belmonte della nuova strada prevista proveniente da via Po, non intervenendo nel mappale 217, di cui sono proprietari per la quota di 2/3.

2 - La superficie territoriale di intervento circoscritta ai mappali 53, 219 e 55 risulta di mq 29.498 (= 13.380 + 13.440 + 2.678), a cui applicando un indice territoriale  $it= 0,10$  mq/mq determina una SUL massima di mq 2.949,80 (= 29.498 x 0,10).

3 - Considerato che le N.T.A. del P.R.G.C. Vigente prevedono, per la superficie territoriale dell'*Espansione settentrionale del centro-capoluogo - Comparto Est* di mq 122.220 con un indice territoriale di 0,20 mq/mq, una cessione gratuita complessiva di superficie non attrezzata per servizi pubblici di mq 27.600, si richiede che per le cessioni di aree non attrezzate per servizi pubblici indotte dalla superficie territoriale proposta di mq 29.498 con indice territoriale di 0,10 mq/mq, possano essere considerate le superfici dei 2/3 del mappale 217, del mappale 55 e di porzione del mappale 219 adiacente il mappale 55.

4 - Vista la conformazione dell'area di mq 29.498 che, di fatto, risulta suddivisa in due porzioni intervallate dall'area della ex cascina Minoia, ora adibita a residenza civile, si richiede di individuare due aree di intervento separate con indice territoriale  $it= 0.10$  mq/mq, soggette a convenzionamento ex art. 28-bis *Permesso di costruire convenzionato* del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in quanto le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con modalità semplificata in considerazione della loro conformazione e delle attuali opere di urbanizzazione al loro contorno:

- Area "A" relativa al mappale 53 di mq 13.380,
- Area "B" relativa ai mappali 219 e 55 di mq 16.118.

5 - L'area di cui si richiede una nuova modalità di intervento presenta già attualmente un sistema efficiente di urbanizzazione al suo contorno ed in specifico:

- tutta l'area si attesta sul lato est su via Belmonte, arteria attualmente consortile, la cui carreggiata verrà adeguata a viabilità locale di quartiere;
- sul lato ovest scorre il rio San Giacomo, a quota notevolmente inferiore a via Belmonte, che raccoglierà le acque bianche provenienti dai mappali 53, 219 e 55;
- sul sedime dei mappali 53 e 217 è stata realizzata, alcuni anni fa, dall'Amministrazione Comunale una condotta principale di fognatura nera che può servire direttamente le aree "A" e "B" sopra descritte.

---

Fiduciosi in un benevolo accoglimento della presente, porgono distinti saluti.

Fossano, lì 13.12.2024

Firme richiedenti:



Si allegano:

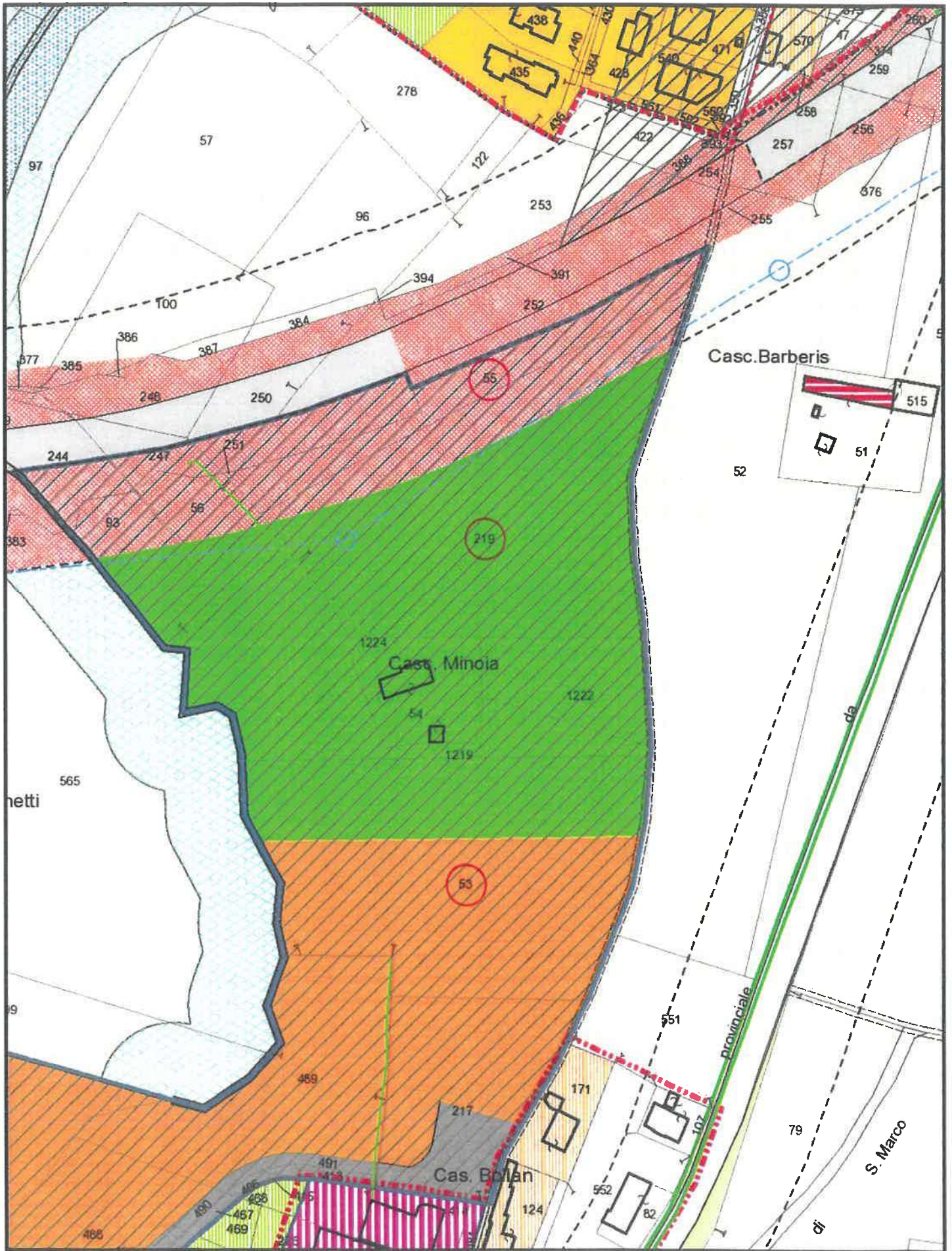
- Planimetria catastale 1:2.000 con le aree di intervento "A" (mapp. 53) e "B" (mapp. 219 e 55);
- Planimetria P.R.G.C. attuale 1:2.000;
- Planimetria 1:2.000 fognatura comunale.



N=1600

E=1100

Particella: 55



Casc. Barbenis

Casc. Minoia

Cas. Bolen

