

RELAZIONE URBANISTICA ASSEVERATA

*Attuazione per lotto funzionalmente autonomo nell'ambito del Comparto "Via Piano" (art. 34 c. 4 NTA del P.R.G.C.)
resa ai sensi degli artt. 14 e 20 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 49 della L.R. Piemonte 56/1977 e dell'art. 481 c.p.*

Oggetto dell'opera	Nuova sede S.C. Maxi-Emergenza 118 – Emergency Medical Team 2 (EMT2 ITA – Regione Piemonte)
Ubicazione	Via Mons. Angelo Soracco – Comune di Fossano (CN)
CUP	I45F21001500001
Committente / Soggetto Attuatore	A.S.L. CN1 – S.C. Servizio Tecnico, via Carlo Boggio n. 12, 12100 Cuneo
Titolo edilizio	Permesso di Costruire in deroga (art. 14 D.P.R. 380/2001) e convenzionato (art. 49 L.R. 56/1977)
Pratica edilizia	P.E. n. 2026/28 – Istanza prot. n. 2026/13393 del 30/03/2026
Estremi integrazioni	Riscontro alla richiesta comunale prot. n. 2026/14749 del 10/04/2026 (Arch. E. Prato) – trasmissione 19/05/2026
Progettista architettonico e strutturale	Dott. Ing. Andrea ALBERTO – Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo n. A2058
Società di ingegneria	LGA Engineering S.r.l. – Corso Roma 40, 12038 Savigliano (CN) – Sistema di gestione BIM UNI/PdR 74:2019
Codice elaborato	2024_007_PFTE_GEN_RUA

1. PREMESSA E OGGETTO DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Alberto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. A2058, in qualità di progettista architettonico e strutturale dell'intervento, per conto di LGA Engineering S.r.l., redige la presente relazione urbanistica asseverata a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire in deroga e convenzionato (P.E. n. 2026/28) presentata dall'A.S.L. CN1 per la realizzazione della nuova sede della S.C. Maxi-Emergenza 118 – EMT2 in Comune di Fossano.

La presente relazione è finalizzata a dimostrare l'ammissibilità dell'attuazione dell'intervento su singolo lotto, in luogo dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) esteso all'intero Comparto "Via Piano" previsto dall'art. 34, comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, e ad asseverare espressamente – previa verifica di ogni elemento sulla scorta della documentazione di progetto e del quadro normativo di riferimento – i quattro assunti riportati al successivo capitolo 5, ossia che il lotto è funzionalmente autonomo, che l'intervento non impedisce la futura pianificazione della restante parte del comparto, che la convenzione assicura tutti gli obblighi urbanistici riferibili al lotto e che non deriva alcun pregiudizio alla futura attuazione della residua previsione di P.R.G.C.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E DIMENSIONALE

2.1 Regime urbanistico

Il Comune di Fossano è dotato di P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del giugno 2008 e approvazione regionale con D.G.R. n. 50-11538 del 03/06/2009 (B.U.R. Piemonte dell'11/06/2009). L'area d'intervento ricade, per la parte destinata a struttura sanitaria, nell'ambito disciplinato dall'art. 34, comma 4 delle N.T.A. – "Attrezzature ospedaliere e sanitarie", con specifico riferimento alla Scheda progetto "Area per attività sanitarie – Comparto Via Piano"; per la porzione destinata ad accesso e parcheggio ad uso pubblico, in parte in area agricola disciplinata dagli artt. 57–80 delle N.T.A.

L'art. 34, comma 4 delle N.T.A. stabilisce, quanto alle modalità attuative, che "l'edificazione è subordinata a S.U.E. esteso all'intero Comparto. Gli interventi potranno essere realizzati per lotti mentre gli obblighi correlati alle cessioni delle aree ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere contestuali o precedenti alla attuazione dello S.U.E.". Il comparto risulta assoggettato al Piano Esecutivo Convenzionato n. 41, approvato con D.C.C. n. 134 del 22/11/2004 e integrato con D.C.C. n. 93 del 24/10/2007 (Convenzione Notaio Danila Garelli del 30/10/2007, Rep. n. 29.185, Rac. n. 4.960, registrata a Cuneo il 19/11/2007).

La medesima Scheda di comparto reca inoltre la prescrizione secondo cui eventuali varianti al P.R.G. o al S.U.E. sono ammesse a condizione che sia ripristinata la previsione di un collegamento viario tra Via Marene e Via Monsignor Soracco, attestando le intersezioni su quelle già previste dall'assetto attuale.

2.2 Identificazione catastale e proprietà

L'A.S.L. CN1 è piena ed esclusiva proprietaria delle aree oggetto d'intervento, site in Fossano, via Mons. Angelo Soracco, censite al Catasto Terreni al Foglio 122, particelle 32, 971, 973, 976, 979, 1077, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1237, 1238, 1270, 1272, 1274, 1276, 1278 e 1324, per una superficie complessiva di mq 15.782. L'accesso al fondo avviene direttamente dalla viabilità pubblica (via Mons. Angelo Soracco) attraverso i mappali 1238 e 1324.

2.3 Parametri urbanistico-edilizi di progetto e verifica di conformità

Le verifiche di seguito sintetizzate sono condotte, in coerenza con la richiesta comunale, sia sul progetto effettivo sia sulla massima quantità edificatoria assentibile del lotto. Dati desunti dalla Relazione Illustrativa (rev. 03) e dalla Tav. 01.22 "Vincoli urbanistici ed edilizi" (rev. 06/03/2026).

Parametro	Limite art. 34 NTA	Progetto	Esito
UT – Indice util. territoriale	0,37 mq/mq ST	0,318 mq/mq	conforme
UF – Indice util. fondiaria	0,40 mq/mq SF	0,318 mq/mq	conforme
Rc – Rapporto di copertura	0,40 mq/mq	0,166 mq/mq (16,6%)	conforme
Hmax volumi ospedalieri	7,50 m	12,00 m	DEROGA
Dc – Distanza dai confini	5,00 m	5,00 m	conforme
Ds – Distanza viabilità	20,00 m	> 20 m	conforme
D – Distanza Naviglio di Bra	10,00 m	> 10 m	conforme
Fascia di rispetto cimiteriale	200 m	99,65 m	DEROGA
Parcheggi pubblici (SUL/2)	2.510,5 mq min	2.959,32 mq	conforme
Verde privato (30% SF)	4.734,6 mq min	6.930 mq	conforme

Superfici di progetto: Area del lotto = ST = SF 15.782 mq; Superficie coperta (SC) 2.631,08 mq; Superficie Utile Lorda (SUL) 5.020,8 mq; n. 2 piani fuori terra; altezza 12,00 m. Massima edificabilità assentibile del lotto: SUL max teorica = $UT \times ST = 0,37 \times 15.782 = 5.839,34$ mq; SC max = $Rc \times SF = 0,40 \times 15.782 = 6.312,80$ mq.

3. PROCEDIMENTO ATTUATIVO PRESCELTO

Stante la natura di opera pubblica di rilevante e strategico interesse (l'EMT2 è ospedale da campo certificato Emergency Medical Team Type 2 dall'Organizzazione Mondiale della Sanità e classificato tra gli edifici e le opere infrastrutturali strategiche di cui all'Elenco A1 della D.G.R. Piemonte n. 10-4161 del 26/11/2021, con attivazione dipendente dal Dipartimento di Protezione Civile e dal Meccanismo Unionale di Protezione Civile – UCPM), l'intervento è assentito mediante Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e subordinato a convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 49 della L.R. Piemonte 56/1977, in luogo del P.E.C. esteso all'intero comparto.

Le deroghe richieste attengono esclusivamente a parametri localizzativi e dimensionali del lotto: l'altezza massima (12,00 m in luogo di 7,50 m), la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (edificazione a 99,65 m, comunque superiore al limite minimo inderogabile di 50 m di cui all'art. 27, comma 6-ter, L.R. 56/1977) e la destinazione a parcheggio ad uso pubblico di una porzione di area agricola (artt. 57–80 NTA) strettamente necessaria all'accesso ed alle opere di urbanizzazione.

4. QUADRO NORMATIVO E GIURISPRUDENZIALE DI RIFERIMENTO

- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** – Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), in particolare gli artt. 14 (permesso di costruire in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico, previa deliberazione consiliare), 20 (procedimento e asseverazione del progettista), 24 (agibilità) e 28-bis (permesso di costruire convenzionato).
- **L.R. Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56** – artt. 22 (attrezzature di interesse generale), 27 comma 6-ter (riduzione della fascia di rispetto cimiteriale) e 49 (subordinazione del titolo a convenzione urbanistica in luogo dello strumento urbanistico esecutivo).
- **N.T.A. del P.R.G.C. di Fossano** – art. 8 c. 12, artt. 11, 27, 34 c. 4, 57–80, 85, 103 – disciplina del Comparto "Via Piano", degli standard e delle aree agricole.

5. CONTENUTO ASSEVERATIVO

Tutto ciò premesso e verificato, il sottoscritto progettista, sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 20, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 481 del codice penale in caso di dichiarazioni non veritiere,

ASSEVERA

quanto segue.

5.1 Il lotto è funzionalmente autonomo

Il lotto oggetto d'intervento coincide con l'intera unità fondiaria di proprietà dell'A.S.L. CN1 (mq 15.782, ST = SF), costituente porzione compiuta e a sé stante del Comparto "Via Piano". La sua attuazione è espressamente contemplata dall'art. 34, comma 4 NTA, che ammette la realizzazione degli interventi "per lotti". In particolare:

- il lotto dispone di accesso autonomo e diretto dalla viabilità pubblica (via Mons. Angelo Soracco) mediante i mappali 1238 e 1324, senza necessità di transitare o gravare su aree di terzi o su altri lotti del comparto;
- l'edificio è concepito come struttura autosufficiente sotto il profilo funzionale ed impiantistico (autoproduzione energetica, ventilazione meccanica controllata secondo UNI EN 16798-1, allaccio alla fognatura comunale, regimazione e smaltimento delle acque meteoriche interamente risolti all'interno del lotto);
- le dotazioni di standard sono integralmente reperite entro il perimetro del lotto: parcheggi ad uso pubblico per mq 2.959,32 (n. 66 posti auto, superiori al minimo di mq 2.510,5 pari a SUL/2) e verde privato per mq 6.930 (superiore al minimo di mq 4.734,6 pari al 30% della SF);
- le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità del presidio (accesso viario, parcheggi, sottoservizi, illuminazione, risoluzione delle interferenze con gli elettrodotti TERNA 66 kV n. 24014A1 ed ENEL) sono interne al lotto o direttamente attestate sulla viabilità pubblica esistente, senza dipendere dalla realizzazione di opere su altre porzioni del comparto.

Ne consegue che il lotto è in grado di funzionare compiutamente e in via del tutto indipendente rispetto all'attuazione delle restanti aree del comparto.

5.2 L'intervento non impedisce la futura pianificazione della restante parte del comparto

L'intervento è integralmente contenuto entro i confini della proprietà A.S.L. e non produce effetti conformativi o limitativi sulla residua parte del comparto. In particolare:

- è rispettata la distanza minima dai confini di proprietà ($D_c = 5,00$ m); l'intervento non occupa né grava su aree di terzi e non genera servitù indotte che ne limitino l'edificabilità;
- l'accesso ed il parcheggio si attestano sulla viabilità pubblica esistente e sono organizzati in modo da non precludere i futuri collegamenti e le future intersezioni previste per il comparto;
- è espressamente salvaguardata la prescrizione di comparto relativa al mantenimento della previsione del collegamento viario tra Via Marene e Via Mons. Soracco, che l'assetto di progetto non compromette;
- le deroghe (altezza, fascia cimiteriale, parcheggio su area agricola) hanno carattere puntuale e circoscritto al lotto A.S.L. e non modificano indici, destinazioni o standard degli altri lotti, che restano integralmente disponibili e pianificabili mediante il previsto S.U.E. esteso o successivi atti attuativi.

5.3 La convenzione assicura tutti gli obblighi urbanistici riferibili al lotto

Lo schema di convenzione urbanistica (ex art. 14 D.P.R. 380/2001 e art. 49 L.R. 56/1977), la cui stipula e trascrizione condiziona l'efficacia del titolo edilizio, internalizza in capo al lotto tutti gli obblighi che l'art. 34 NTA correla all'attuazione, in coerenza con la prescrizione secondo cui essi devono essere "contestuali o precedenti". In particolare la convenzione disciplina e garantisce:

- l'assoggettamento a uso pubblico delle aree a parcheggio (mq 2.959,32), che restano in proprietà A.S.L. ma sono gravate da vincolo permanente di uso pubblico da formalizzare e trascrivere nei Registri Immobiliari;
- la realizzazione, a totale carico del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione (pavimentazioni, illuminazione, segnaletica, smaltimento delle acque meteoriche, sistemazioni a verde, adeguamento dei sottoservizi e risoluzione delle interferenze con le linee elettriche);
- la prestazione di garanzia fideiussoria a copertura della corretta esecuzione delle opere, escutibile a prima richiesta;
- il cronoprogramma degli adempimenti (inizio lavori entro 12 mesi dal rilascio del titolo, ultimazione entro 36 mesi, collaudo entro 6 mesi) ed una durata della convenzione di 6 anni, con disciplina dell'agibilità subordinata alla piena funzionalità dell'accesso e delle opere essenziali di urbanizzazione primaria;

- le clausole di decadenza, escussione delle garanzie e sanzioni in caso di inadempimento, nonché la trascrizione a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Gli obblighi urbanistici afferenti al lotto risultano pertanto integralmente assicurati dalla convenzione, in modo autosufficiente e indipendente dall'attuazione del resto del comparto.

5.4 Non deriva alcun pregiudizio alla futura attuazione della residua previsione di P.R.G.C.

L'intervento non consuma né compromette la capacità edificatoria e le previsioni di piano relative alla parte residua del comparto. In particolare:

- la SUL di progetto (mq 5.020,8) è inferiore alla massima capacità edificatoria teorica del solo lotto ($SUL_{max} = UT \times ST = mq\ 5.839,34$): non viene pertanto sottratta capacità edificatoria alle restanti aree;
- gli standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde privato) sono integralmente soddisfatti all'interno del lotto, senza traslare alcun "debito" di standard sulla residua previsione di piano;
- le deroghe assentite hanno carattere puntuale e non configurano variante generale allo strumento urbanistico: l'impianto strutturale del P.R.G.C., l'equilibrio complessivo degli standard e la dotazione di servizi pubblici del comparto restano invariati;
- è mantenuta la previsione del collegamento viario di comparto (Via Marene – Via Mons. Soracco) e non sono introdotti vincoli o servitù che condizionino le scelte pianificatorie future;
- la restante parte del comparto potrà essere attuata mediante il previsto S.U.E. esteso, ovvero mediante ulteriori titoli convenzionati, senza alcun condizionamento derivante dal presente intervento.

6. CONCLUSIONI

Sulla base delle verifiche condotte sugli elaborati di progetto aggiornati e sul quadro normativo richiamato, il sottoscritto progettista assevera che l'intervento in oggetto interessa un lotto funzionalmente autonomo, non impedisce la futura pianificazione della restante parte del Comparto "Via Piano", è assistito da una convenzione urbanistica che assicura tutti gli obblighi urbanistici ad esso riferibili e non arreca alcun pregiudizio alla futura attuazione della residua previsione del P.R.G.C. Ricorrono pertanto i presupposti per l'attuazione dell'intervento per singolo lotto, mediante Permesso di Costruire in deroga e convenzionato, in luogo dello S.U.E. esteso all'intero comparto.

Savigliano, lì 01.07.2026

Il Progettista

Dott. Ing. Andrea ALBERTO

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo n. A2058

(documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005)