

Comune di Avigliana

Provincia di Torino

PIANO PARTICOLAREGGIATO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

ZONA Cb28 DEL PRGC

Via Benetti - Via Don Menzio - Via Sant'Agostino

Progetto preliminare: DGC n° 49 del 17/03/2014

Progetto definitivo: DGC n° ____ del ____



Progetto:



in RTP con:
arch. Franco Ferrero
dott. geol. Luca Arione
arch. Paolo Rizzuto

Il Sindaco:

Il Segretario Generale:

Il Responsabile del Procedimento:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
P01.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
05	mar.2015	Progetto Definitivo
04	nov.2014	Integrazioni al Progetto Preliminare con proposta di Controdeduzione
03	lug.2014	Progetto Preliminare con proposta di Controdeduzione
02	feb.2014	Progetto Preliminare
01	dic.2013	Bozza di Progetto Preliminare (fase 2)
00	nov.2013	Bozza di Progetto Preliminare
Rev.	Data	Motivo modifica

INDICE

PREMESSA	1
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	2
CARATTERISTICHE NATURALI DELL'AREA Cb28	2
ELABORATI E PROCEDURA PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEL PPE.....	3
PARAMETRI URBANISTICI E TECNICI	3
IL PROGETTO	6
Impatti sul paesaggio delle trasformazioni e delle mitigazioni proposte.....	6
IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	11
L'ATTUAZIONE.....	11
ELENCO ELABORATI.....	13

PREMESSA

Il Comune di Avigliana (To), a seguito dell'esito del Bando per la selezione del professionista, ha conferito l'incarico professionale per la redazione del Piano Particolareggiato (PPE) dell'Ambito Cb28, previsto dal P.R.G.C. vigente, allo studio A4 Partners di Torino.



In data 17/03/2014 la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 49, ha adottato il progetto preliminare del Piano particolareggiato in oggetto. A seguito del periodo di pubblicazione ed osservazione è pervenuta una osservazione (prot. n. 10111 del 26/05/2014) da parte dei proprietari dei terreni interessati dal PPE e dai proprietari dei terreni in ambito Cb27, la cui volumetria dovrà essere trasferita nell'area Cb28.

Con Determinazione n. 25 del 29/01/2015, la Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Piemonte ha autorizzato ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 l'esecuzione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato Esecutivo Zona Cb28 del P.R.G.C.

Il direttore dell'area tecnica urbanistica - edilizia privata del Comune di Avigliana ha presentato un'osservazione al PPE (Prot. 0003181/2015).

Sulla base del suddetto procedimento è stato redatto il Progetto definitivo del Piano Particolareggiato Esecutivo.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Rispetto al Piano Territoriale Regionale approvato con DCR N. 122-29783 del 21.07.2011, il Comune di Avigliana risulta appartenente all'Ambito di Integrazione Territoriale n. 12 (Susa). Dall'analisi della scheda (che riguarda le politiche generali per quei territori), dei Comuni di appartenenza e dallo stralcio della carta di Piano, emerge che sull'area Cb28 oggetto del PPE non emergono indicazioni di progetto e/o restrizioni di qualsiasi natura.

Rispetto al Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR N. 53-11975 del 4.08.2009, operativo solo relativamente alle norme in salvaguardia (le così dette prescrizioni), l'area Cb28, non risulta in alcun punto richiamata e pertanto non deve essere assoggettata a particolari verifiche e o vincoli ulteriori rispetto a quelli propri. Occorre, tuttavia, richiamare quanto individuato dalla Tav P04 (componenti paesaggistiche) in quanto l'area Cb28 è indicata tra quelle a: "morfologia insediativa m.i.4" (Tessuti urbani discontinui) e, come tale, normata dall'art. 36 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico adottato. In tale articolo le direttive prevedono proprio la possibilità di realizzare interventi di ricucitura dei tessuti abitati come di fatto si progetta con il presente PPE. Infine, rispetto alle indicazioni generali a livello comunale, il Comune Avigliana è inserito nell'Ambito di paesaggio n. 37.

SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Avigliana (To) è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. 22/09/1997 n. 5-22506, variante n. 15 approvata con D.G.R. 18/07/2005 n. 18-495 e successive varianti, in particolare, la variante al PRGC n. 30 approvata con D.G.R. 22 luglio 2011 n. 27-2359, ha ridefinito alcuni ambiti del territorio comunale ricompresi tra Via Benetti - Via Don Menzio - Via S.Agostino inserendoli nella zona urbanistica Cb28 da attuarsi con PPE (Piano Particolareggiato Esecutivo) ai sensi degli artt. 38-39-40 della LR 56/77 e s.m.i..

In data 17/03/2014 la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 49, ha adottato il progetto preliminare del Piano particolareggiato in oggetto.

La zona sud-ovest del territorio comunale compresa tra l'Ospedale e il Campo da Golf "Le Fronde" (vedi Tav. P03: Stato di fatto: inquadramento territoriale - scale varie), della quale l'area Cb28 è in parte gravata dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 01/08/85 (Galassino). Tale vincolo, ai sensi dell'art. 3 comma 1°, lettera c) della l.r. n. 32 del 1 dicembre 2008, impone l'acquisizione del Nulla Osta del Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Piemonte, in quanto il PPE prevede la realizzazione di una cubatura di circa 30.000 mc., superiore ai 10.000 mc. che la legge citata individua come tetto massimo per l'esclusione dalla procedura di verifica regionale.

CARATTERISTICHE NATURALI DELL'AREA Cb28

L'area Cb28 è costituita da n. 20 particelle catastali puntualmente evidenziate sulla "Tabella riassuntiva dei dati urbanistici ed edilizi del PPE" allegata alle NTA, alcune sono coltivate con tecniche agricole tradizionali, una porzione, di circa mq 9.036,00, di proprietà comunale,

è incolta e, infine, un'ulteriore porzione è occupata da un edificio residenziale e da un capannone artigianale esistenti e funzionanti.

Le analisi geomorfologiche condotte dal Geologo Dott. Luca Arione che qui si allegano (vedi elaborato P01.3: Relazione geologica) hanno rilevato che, in fase di attuazione, gli interventi edilizi dovranno garantire la corretta raccolta e smaltimento nella rete delle acque bianche delle acque piovane ricadenti all'interno dell'area.

Per quanto concerne la presenza di infrastrutture e servizi occorre soltanto segnalare che l'area è attraversata dalla rete della fognatura bianca e dalla linea elettrica di media tensione che uniscono la Via Benetti con la S.P. n. 189 Via S. Agostino, mentre la fognatura mista, le linee elettriche, del metano e l'acquedotto sono presenti e indicate nella Tav. "P09.2: Progetto di massima delle infrastrutture a rete – scala 1:1000" di progetto.

Come si è già fatto cenno precedentemente, dal punto di vista paesaggistico di per sé l'Area Cb28 non presenta alcun particolare interesse ma è parte integrante di un comprensorio, ancorché significativamente antropizzato, contornato dal notevole paesaggio naturale della collina morenica di Rivoli, vincolata ai sensi del D.M. 01/08/85 (Galassino). Complessivamente gli interventi edilizi realizzati via via nel tempo hanno connotato il paesaggio originario trasformandolo da agricolo ad urbano senza tuttavia stravolgere le modalità tipiche dei processi di espansione urbana a bassa densità avvenuti su tutta la dorsale morenica che si estende dalla collina di Rivoli fino ai Laghi di Avigliana.

La copiosa documentazione fotografica (vedi Tav. "P04: Stato di fatto: documentazione fotografica") è utile per definire i criteri progettuali volti ad inserire il nuovo "tassello" nel contesto urbano esistente mantenendo e possibilmente migliorando, l'omogeneità del contesto stesso.

ELABORATI E PROCEDURA PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEL PPE

Il PPE è formato ed approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i., inoltre, come s'è già fatto cenno precedentemente, trattandosi di area gravata di vincolo ex D.M. 01/08/85 occorre ottenere il Nulla Osta da parte del Settore Attività di Gestione e di Valorizzazione del Paesaggio della Regione Piemonte.

Il P.R.G.C. vigente è dotato dell'analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 14 dicembre 1998 n. 40 e come tale approvato dalla Regione Piemonte, pertanto il PPE non dovrà essere sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS in quanto escluso ai sensi del comma 7 dell'art. 52 della citata l.r. 56/77 e s. m. e i..

PARAMETRI URBANISTICI E TECNICI

Le caratteristiche tecniche sono le seguenti:

- area di P.R.G.C. Cb 28
- superficie territoriale complessiva (misurata su CTR) mq 41.435,90;
- sub ambiti previsti (S.A.) Cb25 pr, Cb25 pu, Cb25 bis, Cb26, Cb26 bis, Cb26ter;

- unità minime d'intervento (UMI) UMI-1 (Cb25 pu, Cb25 bis), UMI-2 (Cb25 pr), UMI-3 (Cb26ter), UMI-4 (Cb26, Cb26 bis);
- densità territoriale complessiva 0,70 mc/mq definita dalla densità territoriale propria dei singoli sub ambiti implementata a seguito del trasferimento di cubatura dall'ambito AD e dall'ambito Cb27;
- densità fondiaria massima 1,5 mc/mq;
- n. abitanti teorici insediabili 322;
- fabbisogno minimo complessivo SP 7.771,2 mq.
- destinazioni d'uso minimo 90% residenziale
massimo 10% commerciale

Di seguito si riporta la Scheda quantitativa dei dati del piano, secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte, comprensiva della quantificazione della capacità insediativa.

**Regione Piemonte - Dipartimento 2°: Organizzazione del territorio
Assessorato alla Pianificazione e Gestione urbanistica**

Art. 1, 1° comma, lettera 2, della Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.

Comune di Avigliana

Localizzazione amministrativa

Provincia di Torino
Comprensorio di
Unità locale dei servizi n°.

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine
b. numero geografico
c. altitudine capoluogo 383
max - min. 329 - 950

SEZIONE I - Allegato 4 alla scheda C

Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

Vedere *Allegati alle Norme Tecniche di Attuazione*

1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano particolareggiato ai sensi dell'art. 38 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

2. PROVVEDIMENTO DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

Adottato con D.G.C. n.° del / /

Approvato con D.G.C. n.° del / /

3. APPROVAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

A seguito della variante al PRGC n. 30 approvata con D.G.R. 22 luglio 2011 n. 27-2359 è stata introdotta la Zona Cb28 subordinata a Piano particolareggiato

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Aree libere non dotate di opere di urbanizzazione da edificare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale

5. DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale	mq.	41.435,9
fondiarie	mq.	27.178,0
servizi pubblici	mq.	10.256,3

Insedimenti residenziali:

volume	mc.	26.096,9 (quota min.)
abitanti teorici	n.	322

Insedimenti terziari:

volume	mc.	2.899,7 (quota max.)
--------	-----	----------------------

Insedimenti produttivi:

superficie coperta	mq.	0,0
--------------------	-----	-----

<u>Totale</u>	mc.	28.996,6
---------------	-----	----------

IL PROGETTO

Prima di descrivere i criteri e le caratteristiche che hanno determinato il progetto occorre ricordare che l'Amministrazione Comunale ha attivato un percorso di discussione e d'indagine preventiva con il coinvolgimento degli attuali proprietari dei terreni e dei titolari della capacità edificatoria derivante dagli ambiti Cb27 e AD. Si sono svolti due specifici incontri per illustrare gli obiettivi del PPE e i criteri informativi del progetto. In quelle occasioni si sono raccolte le osservazioni dei presenti e degli Uffici Tecnici Comunali. Con questi ultimi in particolare si sono svolte svariate riunioni anche con i tecnici preposti ai vari Uffici interessati. Infine, con la Giunta Comunale, si è discusso e individuato la proposta progettuale condivisa in due riunioni specifiche.

Nella breve sintesi delle regole di trasformazione previste dal P.R.G.C. vigente, emerge che il PPE deve affrontare svariati problemi di ordine tecnico, amministrativo ed economico, alcuni sono relativi all'attuazione delle norme dello S.U., altri, alle caratteristiche geomorfologiche dell'area e altri, ancora, alle esigenze avanzate dall'Amministrazione Comunale. In sintesi i principali sono i seguenti:

- l'individuazione di criteri perequativi per consentire l'assorbimento bilanciato delle cubature provenienti dall'ambito AD e dall'ambito Cb27 del P.R.G.C. senza superare l'indice fondiario pari a 1,50 mc/mq;
- la necessità di realizzare una nuova viabilità non soltanto per consentire l'accessibilità ai nuovi lotti residenziali ma anche per collegare la strada provinciale SP 189 Via S. Agostino con la Via Benetti costruendo due nuove rotonde, un nuovo tracciato da destinare a pista ciclabile, i marciapiedi e tutte le opere necessarie per mantenere la velocità veicolare entro limiti compatibili con la residenzialità dei luoghi (zona 30);
- la scelta dell'Amministrazione Comunale di destinare a polmone verde "naturale" parte della vasta area confinante con il Campo da golf;
- la creazione di adeguati parcheggi pubblici per scongiurare qualsiasi carenza e consentire l'insediamento di eventuali strutture commerciali.
- la ricerca di soluzioni volte alla tutela dell'ambiente e al massimo rispetto della qualità della vita.

Impatti sul paesaggio delle trasformazioni e delle mitigazioni proposte

La trasformazione dell'area implica una particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico di pregio esistente, infatti, così come si può agevolmente vedere dalla documentazione fotografica, l'area, oggetto del PPE, è un enclave del più vasto comprensorio residenziale, sviluppatosi in questi ultimi anni, di media e bassa densità con case uni – bifamiliari e qualche raro condominio in linea. In tal senso appare possibile sostenere che, di fatto, la trasformazione, in larga misura, è già avvenuta e che il PPE non potrà e non dovrà modificare significativamente la caratterizzazione del comprensorio urbanizzato.



Dovranno, per contro, essere introdotte regole che consentano il mantenimento dell'attuale trama urbana e il massimo rispetto delle potenzialità ambientali esistenti.

Il progetto si è posto l'obiettivo di non trascurare né i punti di forza né quelli critici insiti nell'area. Questi ultimi sono determinati ad esempio dal fabbricato con tipologia industriale di ragguardevoli dimensioni e di recente costruzione, utilizzato per attività artigianali e residenziali, ben visibile dalla SP n. 189 Via S. Agostino e per il quale si dovrà, nel rispetto del P.R.G.C. vigente, individuare una specifica normativa volta non soltanto alla demolizione e alla sostituzione con nuovi edifici di tipo residenziale/commerciale che ovviamente risolverebbe la criticità stessa, ma prevedere anche la possibilità di mantenere temporaneamente le attuali costruzioni con le relative attività.

Particolare attenzione dovrà essere posta per garantire una sufficiente omogeneità delle tipologie costruttive, delle opere accessorie, della sistemazione delle aree a servizi, del verde privato, delle recinzioni e delle siepi, degli accessi ai singoli lotti e infine della nuova viabilità (vedere tav. "P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie").

L'indagine accurata delle caratteristiche dello stato di fatto svolto propedeuticamente alla proposta progettuale sviluppata, ha evidenziato l'opportunità di non modificare il reticolo o meglio il modulo, chiaramente leggibile dalle planimetrie e dalla foto aerea della zona, in base al quale prevale il "reticolo" geometrico - regolare, tipico dei Piani Esecutivi d'iniziativa privata talmente esteso e caratterizzante la zona, tanto da sconsigliare qualsiasi altra soluzione. Come s'è già evidenziato, superare tale situazione, risulterebbe velleitario, privo di reali possibilità attuative concrete che sono dovute non soltanto alle esigenze economiche degli operatori privati e dell'Amministrazione Comunale, ma anche dalla particolare conformazione geomorfologica dell'area e dalla necessità di utilizzare al meglio i nuovi spazi pubblici previsti dal Piano e, infine, di realizzare una viabilità non soltanto di supporto al PPE ma anche di alleggerimento del traffico automobilistico del comprensorio residenziale esistente nell'intorno del PPE stesso.

In particolare, la necessità di rispettare il duplice vincolo di utilizzare l'atterraggio di cubature derivanti da altre aree e di mantenere le altezze massime degli edifici entro i due piani e

soltanto in casi preventivamente giustificabili i tre piani, condiziona non poco le libertà compositive del progetto e in tal senso, anche alla luce dei criteri progettuali già sopra citati, il progetto prevede di concentrare la massima densità sull'UMI – 1 alla quale è attribuito un indice fondiario di 1,559 mc/mq, di attribuire un indice fondiario di 1,052 mc/mq all'UMI – 3 per consentire l'acquisizione della vasta area da destinare a verde, un'ulteriore riduzione per l'indice fondiario dell'UMI – 4 che si attesta a 0,934 mc/mq, lasciando all'UMI – 2, posta nella parte più elevata dell'area a ridosso degli insediamenti esistenti, un indice fondiario pari a 0,839 mc/mq. Tale operazione consente di mantenere gli indici (territoriale e fondiario) al di sotto della soglia massima stabilita dal P.R.G.C. con un valore medio dell'indice territoriale relativo a tutta l'area pari al massimo consentito (0,7 mc/mq) e con un indice fondiario di 1,067 mc/mq, significativamente inferiore a quello previsto dal P.R.G.C. vigente pari a 1,5 mc/mq.

Dall'esame della morfologia del luogo emerge che le pendenze del terreno naturale sono pressoché costanti a partire dalle quote maggiori dei confini posti a sud dell'ambito verso quelle minori poste a nord. Tale situazione può essere sfruttata per modulare le densità territoriali pur nel rispetto dei valori medi stabiliti dal P.R.G.C., occorre, infatti, individuare adeguate differenze tra gli indici fondiari per poter soddisfare l'esigenza di prevedere alcuni edifici a tre piani fuori terra da destinare all'edilizia convenzionata, nel rispetto delle percentuali dettate dal Piano. Gli edifici a tre piani possono trovare collocazione alle quote più basse dell'area al fine di non creare schermature troppo elevate ed impattanti rispetto agli edifici esistenti contigui con la zona del PPE. Tale soluzione appare la più razionale in quanto i dislivelli medi tra gli edifici esistenti posti a monte sono uguali o maggiori proprio al piano in più (3 m circa), invece, i nuovi edifici in progetto sono posizionati a nord rispetto a quelli esistenti posti a valle che, per ovvie ragioni di orientamento, sono stati costruiti con le visuali privilegiate verso sud.

Anche al fine di rendere omogenea la collocazione dei singoli edifici nel contesto che verrà realizzato con gli interventi edilizi si sono individuati alcuni allineamenti principali dettati dalla configurazione geomorfologica più volte citata del terreno naturale e dalla scelta di collocare gli edifici più alti nella porzione sud dell'area.

Al fine di ridurre al minimo i percorsi veicolari all'interno delle singole proprietà, è opportuno che i singoli accessi veicolari dalla nuova strada pubblica di PPE possano servire più unità abitative anche di lotti diversi e avvengano attraverso rampe di accesso agli interrati. La viabilità in superficie dovrà essere riservata soltanto ai pedoni, alle biciclette e, soltanto in casi eccezionali, alla viabilità veicolare di servizio (ad esempio, traslochi, lavori di manutenzione, raccolta rifiuti, ecc.). Gli accessi a tali percorsi dovranno essere dotati di appositi dissuasori.

Le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi suggeriscono che le Norme di Attuazione del PPE debbano tendere ad omogeneizzare le tipologie costruttive e i materiali individuandone una gamma predefinita che potrà essere modificata soltanto in casi eccezionali proponendo ed ottenendo l'approvazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio. Il criterio a cui ispirare tali norme è quello di tenere in conto le caratteristiche degli insediamenti delle aree

limitrofe, di perseguire stilemi di grande semplicità con l'uso di materiali e colori della tradizione costruttiva tipica delle aree di pregio dei luoghi. In particolare è stato redatto uno studio approfondito (vedere tav. "P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie") volto ad individuare le soluzioni progettuali idonee alle caratteristiche dei luoghi.

Il ricovero degli autoveicoli deve essere previsto soltanto nel sottosuolo in box o posti auto serviti da corsie comuni a più edifici al fine di consentire la presenza delle auto soltanto nelle aree destinate alla viabilità veicolare e ai parcheggi pubblici.

Le recinzioni, gli ingressi coperti su strada veicolare o pedonale, di ogni singolo lotto, dovranno essere realizzati su disegno unitario.

Le opere inerenti la viabilità, l'arredo urbano, le piste ciclabili, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica e privata dovranno essere realizzate nel rispetto del PPE e dei suggerimenti progettuali riportati nei documenti, qui di seguito indicati, che hanno valenza a livello regionale, nazionale ed europeo.

- Per quanto attiene alla sicurezza urbana si dovrà fare riferimento alle "buone pratiche" tratte dall'elaborazione del Forum Italiano per la Sicurezza Urbana (FISU), in particolare ai contenuti della pubblicazione "La città*si cura" (pag. 54 e 55) del Consiglio Regionale del Piemonte e Consulta delle Elette del Piemonte (consultabile al seguente link: http://www.provincia.novara.it/ConsiglieraParita/La_citta_sicura.pdf);
- In fase di attuazione degli interventi dovrà essere prevista una segnaletica integrativa e rafforzativa che sarà realizzata a cura degli abitanti attraverso un processo partecipativo;
- nei tratti rettilinei della viabilità veicolare pubblica dovranno essere realizzate delle "strette" e l'inserimento di elementi di riduzione della velocità noti come "cuscini berlinesi" (si rimanda alla tavola "P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione");
- per quanto riguarda la realizzazione della pista ciclabile si dovrà fare riferimento alle linee guida delle infrastrutture del progetto europeo "presto" (consultabile al seguente link: http://www.prestocycling.eu/images/policyguides/Italian/presto%20linea%20guida%20infrastrutture_it.pdf);
- Per quanto concerne la piantumazione del verde previsto dal PPE occorre utilizzare essenze autoctone e a bassa richiesta d'acqua facendo riferimento alla pubblicazione "Piante autoctone per il verde urbano (porzione occidentale del bacino del Po)" realizzato a cura del Centro Ricerche in Ecologia e Scienze del Territorio (CREST);

In particolare per quanto riguarda l'illuminazione pubblica e i percorsi ciclabili sarà cura dell'Amministrazione Comunale approfondire le modalità attuative del PPE. In merito all'illuminazione pubblica potrà individuare un progetto pilota per realizzare un impianto monitorato con rilevatori di transito volto al massimo livello di comfort, di sicurezza e al contempo di risparmio energetico. Per quanto concerne i percorsi ciclabili dovranno essere realizzati secondo il progetto del PPE anche in funzione dei futuri interventi dell'Amministrazione Comunale sulle zone limitrofe e del centro abitato consolidato attualmente sprovviste di tale infrastruttura.

I fabbricati di maggiori dimensioni quali gli edifici destinati a edilizia residenziale convenzionata e la cortina edilizia prospiciente via Sant'Agostino dovranno essere rispettivamente dotati di una sola centrale termica con la ripartizione dei consumi regolata da contabilizzatori di calore per almeno il 60% dei consumi.

Nel quartiere è prevista la raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta utilizzando, per l'accesso dei mezzi preposti, i percorsi pedonali privati. Ogni lotto dovrà essere dotato di idonea compostiera per lo smaltimento dei rifiuti organici. Per i rifiuti organici è prevista la realizzazione di una compostiera comune nell'ambito della piazza Pa1.

Come anticipato in premessa il Piano Particolareggiato Esecutivo Zona Cb28 del P.R.G.C. ha ottenuto l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 con Determinazione n. 25 del 29/01/2015 della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Piemonte. Si allega di seguito l'Autorizzazione paesaggistica.

Direzione AMBIENTE, GOVERNO E TUTELA DEL TERRITORIO

Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio

DETERMINAZIONE NUMERO: 25

DEL: 29 GEN. 2015

Codice Direzione: A16000

Codice Settore: A16030

Legislatura: 10

Anno: 2015



Oggetto

Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32. Autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione di interventi nelle zone sottoposte a vincolo

Premesso che il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), attribuisce l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici allo Stato e alle Regioni, secondo le disposizioni di cui alla Parte terza del medesimo codice;

visto l'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, che disciplina il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi da realizzare nelle aree o immobili soggetti a vincolo di tutela;

vista la legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"), che delega ai Comuni, dotati di Commissione locale per il paesaggio, le funzioni autorizzative per gli interventi da realizzare in ambito soggetto a vincolo di tutela paesaggistica ad eccezione di quelli indicati al comma 1 dell'articolo 3, per cui il potere autorizzativo è in capo alla Regione,

constatato che ai sensi dell'articolo 3 della l.r. n. 32/2008 gli interventi oggetto della presente determinazione risultano di competenza della Regione,

considerato che per gli interventi indicati nell'elenco A (allegato quale parte integrante della presente determinazione) sono state predisposte le rispettive relazioni, con proposta di accoglimento, regolarmente inviate al Soprintendente per l'acquisizione del parere vincolante;

verificato che sono decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente senza che il medesimo abbia reso il prescritto parere vincolante;



considerato quindi che in base al comma 9 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, decorso inutilmente il termine sopra indicato senza che il Soprintendente si sia pronunciato, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione;

tutto ciò premesso e considerato

IL DIRIGENTE

visto il decreto legislativo 42/2004, parte III;

vista la legge regionale 32/2008, articolo 3, comma 2;

vista la legge regionale 23/2008, articolo 17, comma 3, lettera i) ;

DETERMINA

- di prendere atto che il Soprintendente, a fronte della richiesta regionale, non ha espresso il parere di competenza e che pertanto si sono verificate le condizioni di cui al comma 9 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione competente;

- di autorizzare, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, l'esecuzione degli interventi indicati nell'elenco A che si allega quale parte integrante della presente determinazione e secondo le indicazioni tecniche contenute nelle relazioni allegate, che si intendono qui integralmente recepite.

Avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte secondo le modalità di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di avvenuta comunicazione o dalla piena conoscenza.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. 22/2010.

La presente determinazione è inoltre soggetta a pubblicazione ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera a) del d. lgs. 33/2013.

Torino, lì 29 GEN. 2015

Il Dirigente
Arch. Giovanni Paludi

Visto: Il Direttore
Ing. Stefano Rigatelli
(ex l. 190/2012)

**ELENCO A - Autorizzazioni paesaggistiche ai sensi Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e L.R.
n. 32/2008. Pratiche con esito favorevole con condizioni**

1) AVIGLIANA

Piano Particolareggiato Esecutivo PPE – Zona Cb 28 del P.R.G.C. Via Benetti – Via Don Menzio
Via Sant' Agostino

Richiedente: COMUNE DI AVIGLIANA





Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio

valorizzazione.paesaggio@regione.piemonte.it

Data 27 NOV 2014

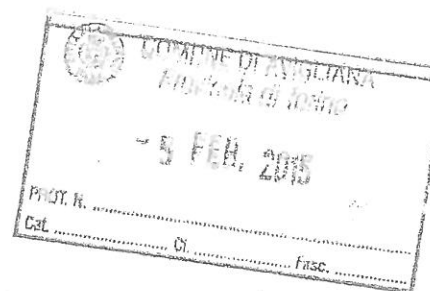
Classificazione 11.100. - 329/2014A

Rif. n. 23346/ /08.14 del 03/09/2014

Rif. n. 30051/ /08.14 del 20/11/2014

RELAZIONE

Oggetto: D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.
(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), parte III.
Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 e s.m.i.
Comune : AVIGLIANA (TO)
Intervento: Piano Particolareggiato Esecutivo PPE – Zona Cb 28 del P.R.G.C.
Via Benetti - Via Don Menzio – Via Sant'Agostino
Istanza: Comune di AVIGLIANA



Esaminata l'istanza in oggetto, qui pervenuta dal Comune in data 03/09/2014 con nota 16163/2014 del 01/09/2014, inerente una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa in epigrafe,

vista la documentazione progettuale e la relazione paesaggistica allegata all'istanza,

visti gli atti integrativi pervenuti dal Comune in data 20/11/2014, con nota 22372 del 19/11/2014,

analizzati gli elementi di valutazione forniti, si rileva quanto segue.

Il progetto proposto riguarda il Piano Particolareggiato Esecutivo PPE dell'Ambito Cb 28 del P.R.G.C. vigente e ricompreso tra le vie Benetti, Don Menzio e Sant'Agostino.

L'ambito urbanistico relativo al presente Piano Particolareggiato Esecutivo di futura trasformazione residenziale riguarda un'area attualmente costituita da alcune zone coltivate tradizionalmente, da una parte incolta di proprietà comunale e da una restante porzione sulla quale insistono un edificio residenziale e un capannone artigianale in uso, seppure improprio rispetto alle destinazioni del P.R.G.C. vigente. Il contesto circostante la zona in esame è caratterizzato da una diffusa antropizzazione che ha sostanzialmente modificato nel tempo la connotazione paesaggistica di tale territorio, trasformandola dall'originaria vocazione agricola ad urbana, come si configura attualmente.

Il PPE proposto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento costituito da una cospicua edificazione, con edifici a destinazione residenziale a due e tre p.f.t. ed un piano interrato comune destinato ad autorimesse e parcheggi, la realizzazione di nuova viabilità, sia per l'accesso ai lotti, sia di collegamento tra la SP 189 via Sant'Agostino con via Benetti,

Rif. n. 23346/ /08.14 del 03/09/2014
Rif. n. 30051/ /08.14 del 20/11/2014

una nuova pista ciclabile, la creazione di adeguati parcheggi pubblici, volti anche a rispondere alle esigenze legate all'insediamento di strutture commerciali, la sistemazione di un'area verde nella parte confinante con il campo da golf.

Rispetto al contesto circostante, costituito da un territorio completamente urbanizzato di cui l'area in oggetto rappresenta un'enclave, il presente Piano propone di riprenderne la trama urbana, rappresentata da un reticolo geometrico regolare e da edifici di tipo unifamiliare, andando ad adeguare e graduare le altezze dei fabbricati in rapporto alla morfologia dell'area: in proposito, gli edifici a tre p.f.t. sono concentrati nella zona a nord, altimetricamente a quota più bassa. E' inoltre prevista la riqualificazione dell'area posta a nord-est, attualmente occupata da un fabbricato artigianale.

Le tipologie edilizie sono caratterizzate da linee architettoniche ed elementi estremamente sobri e lineari, con serre solari, balconi e aperture significative riservate ai prospetti volti verso sud, mentre su quelli a nord, est e ovest si denota una prevalenza di pieni rispetto ai vuoti. Le finiture esterne prevedono il ricorso all'intonaco e tinteggiature che richiamano la tradizione di pregio dei luoghi.

Le coperture sono a doppia falda, con manto superficiale in tegole lineari in colore grigio: tale scelta, che si discosta sensibilmente rispetto alla connotazione del contesto circostante caratterizzato da un prevalente uso di tegole in laterizio, è stata determinata dalla volontà di mitigare la presenza dei pannelli fotovoltaici, il cui inserimento è previsto integrato nella copertura.

La viabilità interna in superficie sarà limitata, salvo casi eccezionali, a pedoni e biciclette; quella veicolare, dalla strada pubblica di Piano alle proprietà, è prevista interrata, tramite accessi a servizio di più unità abitative anche di lotti diversi.

Nelle zone destinate a parcheggio pubblico, gli stalli saranno pavimentati con l'uso di autobloccanti inerbiti; al fine di mitigare ulteriormente la presenza di tali aree, si prevede inoltre l'inserimento di piantumazioni arboree ad alto fusto e siepi autoctone.

Ciò premesso,

rilevato che il PPE in oggetto andrà ad interessare un'area ad elevata visibilità, in quanto posta al centro delle visuali panoramiche apprezzabile da vari punti di osservazione, laddove si rende quindi necessaria ogni attenzione finalizzata ad assicurare un corretto inserimento paesaggistico degli interventi previsti, relativi alla realizzazione di nuovi edifici a carattere residenziale e commerciale, nuova viabilità, spazi e parcheggi a fruizione pubblica,

preso atto delle scelte progettuali adottate in merito alla definizione dell'impianto planimetrico del Piano in esame,

verificato che a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 art. 3, l'intervento in oggetto è ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione,

Rif. n. 23346/ /08.14 del 03/09/2014
Rif. n. 30051/ /08.14 del 20/11/2014



visto l'art. 146, comma 6 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.,

accertato che l'intervento proposto appare compatibile con le prescrizioni contenute nel D.M. 1° agosto 1985 *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Intermorenica Aviglianese sita nei comuni di Rosta, Buttigliera Alta, Reano, Trana, Avigliana, Valgioie, S. Ambrogio di Torino, chiusa S. Michele, Vaie e Coazze"* in quanto tale territorio *"...riveste notevole valore ambientale perché le colline moreniche tra Rivoli e Avigliana fino a collegarsi alle pendici del monte Ciabergia costituiscono zone di grande interesse paesistico..."*;

verificata altresì la coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale adottato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 53-11975 del 4 agosto 2009 limitatamente agli articoli posti in salvaguardia (artt. 14-16-18-26-33 e art 13 così come riformulato con D.G.R n. 6-5430 del 26/02/2013),

considerato che le opere così come proposte non appaiono tali da recare pregiudizio alle caratteristiche paesaggistiche della località,

si esprime **parere favorevole**, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., alle seguenti condizioni:

- le opere di urbanizzazione rispettino le indicazioni prospettate nella tavola grafica P09.1 e P9.3, presentate con le integrazioni di novembre 2014; in particolare, si faccia riferimento al succitato elaborato P09.1 per quanto riguarda le pavimentazione di parcheggi e piazza, la realizzazione della tettoia in corrispondenza del parcheggio P3, le sistemazioni e gli arredi a verde, le piantumazioni previste per gli spazi e i parcheggi pubblici, l'impianto di illuminazione pubblica, gli arredi in generale;
- le tipologie edilizie facciano riferimento agli schemi riportati nella tavola P07, compresa tra le integrazioni presentate a novembre 2014; a tale elaborato si faccia puntuale riferimento anche per le tinteggiature, da risolversi secondo la gamma dei colori ivi indicati, per le coperture, nelle quali dovranno essere perfettamente integrati i pannelli fotovoltaici; per i parapetti di terrazzi e balconi, si condivide la scelta di una protezione "leggera", in cristallo trasparente o in acciaio, con struttura esile e lineare, privilegiando, se possibile, quest'ultima ipotesi;
- poiché le ripe inerbite costituiscono una forte caratterizzazione degli edifici, dovrà essere assicurata un'adeguata manutenzione finalizzata alla corretta conservazione del verde "gestito";
- le porzioni di giardini privati in piena terra dovranno essere piantumate con l'impianto di alberi ad alto fusto da scegliersi tra le specie elencate nella relazione tecnico-descrittiva integrativa – novembre 2014;
- al fine di migliorarne l'inserimento e mitigare le frammentazioni tra i lotti, le recinzioni siano annegate nelle siepi, da porre a dimora con specie autoctone, nel rispetto di quanto indicato nella medesima relazione di cui al punto precedente; i muretti sottostanti le recinzioni, come previsto, siano intonacati;

Rif. n. 23346/08.14 del 03/09/2014
Rif. n. 30051/08.14 del 20/11/2014

- l'eventuale futura realizzazione di orti urbani all'interno dell'area verde V2, sia organizzata in modo tale da presentare un aspetto adeguatamente regolamentato e ordinato per quanto riguarda la suddivisione degli spazi e l'arredo con le strutture connesse all'attività ortofrutticola a fruizione dei residenti rispettando, in linea di massima, gli esempi riportati a pag. 12 della relazione tecnico-descrittiva (integrazione novembre 2014);

- rispetto alla presente impostazione d'impianto, eventuali modifiche, seppure non costituenti variante al Piano Particolareggiato Esecutivo sotto il profilo urbanistico, dovranno comunque essere sottoposte all'acquisizione di nuova autorizzazione paesaggistica;

- dato il grado di approfondimento progettuale del presente Piano Particolareggiato Esecutivo, poiché il Comune di Avigliana risulta idoneo all'esercizio della delega in quanto dotato della Commissione Locale per il Paesaggio di cui all'art. 4 della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 "Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)", le singole autorizzazioni paesaggistiche potranno essere rilasciate dal Comune, nel rispetto delle rappresentazioni illustrate e descritte nei presenti elaborati progettuali.

Il termine di efficacia della presente autorizzazione è stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del D. lgs 42/2004, come da ultimo modificato dall'art. 12 del D.L. 31 maggio 2014 n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2014, n. 106, e si espleta per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.

Si precisa che l'autorizzazione è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, esclusivamente sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, senza altre verifiche di legittimità e non costituisce accertamento di conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune.

Compete quindi all'Autorità Comunale, nell'ambito delle procedure autorizzative, garantire che l'intervento sia conforme con gli strumenti di pianificazione territoriale e con le disposizioni urbanistiche ed edilizie localmente vigenti.

Compete inoltre all'Autorità Comunale accertare, nel caso in cui sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento siano state rilasciate precedenti autorizzazioni (regionali o comunali, attraverso la sub-delega) che lo stesso sia stato realizzato correttamente, procedendo in caso contrario agli adempimenti richiesti dall'art. 16 (vigilanza e sanzioni) della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

Il Funzionario Istruttore
Patrizia Filippi

Il Dirigente di Settore
Arch. Giovanni Paludi

AUTORIZZATO CON
DETERMINAZIONE N. 25
DEL 29-1-2015

IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le Opere di Urbanizzazione evidenziate nella Tav. “P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie” riguardano la strada di collegamento tra la Via Benetti e la SP 189 – Via S. Agostino, le piazze PaF1 e Pa1, i parcheggi, la pista ciclabile ad essa contigua, la rete di fognatura bianca e nera, l’acquedotto, la rete gas, la linea elettrica di media tensione, la cabina elettrica, la compostiera, l’illuminazione pubblica, l’impianto fotovoltaico e il verde pubblico. Per la strada e i marciapiedi si sono individuate soluzioni conformi all’esercizio che la nuova arteria deve sostenere tenendo presenti le soluzioni già attuate nella zona, per quanto concerne la pista ciclabile si è optato per l’utilizzazione di una pavimentazione in asfalto che appare consona ad un tracciato come quello in parola che si raccorda con tratti di piste ciclabili esistenti o in progetto, alcune delle quali in salita e in discesa e che, quindi, richiede un fondo stradale il più possibile scorrevole e privo di continui raccordi; l’illuminazione, in accordo con l’Ufficio Tecnico comunale, sarà realizzata utilizzando apparecchi simili a quelli già presenti nella zona che appaiono soddisfare le esigenze di legge e quelle relative all’inserimento paesaggistico.

Gli elaborati tecnici del PPE individuano in dettaglio le opere di urbanizzazione da realizzare, qui di seguito elencate e contraddistinte con le sigle riportate in cartografia (Tav. “P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie”) e sulle tabelle allegate.

- S1 Rotonda via Benetti, ripristini esterni al perimetro del PPE, strada tratto 1 e cabina elettrica;
- S2 Strada tratto 2;
- S3 Strada tratto 3;
- S4 Strada tratto 4;
- P1 Parcheggio lungo via Benetti;
- P2 Parcheggio;
- P3 Parcheggio lungo via Sant’Agostino;
- P4 Parcheggio con accesso da via Sant’Agostino;
- Pa1 Piazza attrezzata;
- PaF1 Piazza attrezzata su area fondiaria assoggettata all’uso pubblico;
- V1 Verde pubblico lato rotonda su via Benetti
- V2a Piantumazione alberi;
- C1 Compostiera.

L’ATTUAZIONE

Considerata la dimensione del PPE è opportuno prevedere che la realizzazione dei comparti avvenga temporalizzata in funzione non soltanto delle richieste avanzate dagli aventi titolo (privati) di costruire, ma anche dalle reali possibilità di dotare preventivamente i comparti stessi di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al loro funzionamento.

Il progetto prevede di realizzare sette comparti, cinque aree a parcheggio (di cui una privata) e due aree verdi, inoltre all'interno dei comparti UMI-1a e UMI-4 sono previste due piazze, entrambe su suolo privato assoggettato all'uso pubblico. Per la realizzazione della nuova strada sono previsti quattro lotti funzionali, indicati negli elaborati di Piano con i simboli, a partire dalla costruzione della rotonda di accesso sulla Via Benetti, S1, S2, S3, S4.

Ai fini attuativi si può prevedere un'ipotesi scaturente dalla necessità di calibrare gli interventi in funzione della parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al comparto e in progress ai comparti successivi. L'operazione è costruita in base al conteggio dei lavori di urbanizzazione computati a valere su costi unitari aggiornati al prezzario regionale. Il progetto prevede l'individuazione di n. 7 comparti indicati sulla tav. "P05: Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scale varie" da realizzare secondo il Cronoprogramma attuativo allegato alle NTA.

Per quanto concerne l'UMI-4, in via transitoria, è consentito il mantenimento degli edifici nelle loro destinazioni in atto, secondo le previsioni del PRGC vigente.

ELENCO ELABORATI

- P01.0 Controdeduzioni alle osservazioni pervenute
- P01.1 Relazione Illustrativa
- P01.2 Relazione paesaggistica
- P01.3 Relazione tecnico-descrittiva
- P01.4 Relazione Finanziaria
- P01.5 Relazione Geologica
- P02 Stato di fatto: carta tecnica, estratto catastale e verifica della superficie territoriale – scala 1:1000
- P03 Stato di fatto: inquadramento territoriale - scale varie
- P04 Stato di fatto: documentazione fotografica
- P05 Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scala varie
- P06 Progetto: planivolumetria, sezioni e simulazioni volumetriche - scale varie
- P07 Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scala varie
- P08 Progetto: bozza di frazionamento catastale – scala 1:1000
- P09.1 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie
- P09.2 Progetto di massima delle infrastrutture a rete – scala 1:1000
- P09.3 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: viabilità pubblica e pista ciclabile – scale varie
- P10 Schema di convenzione
- P11 Norme tecniche di attuazione