



REGIONE PIEMONTE
Provincia di TORINO

COMUNE DI LA LOGGIA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA
Rnm**

RELAZIONE GENERALE

DATA: **Dicembre 2012**

PROGETTO di PIANO PARTICOLAREGGIATO:
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Progettista: arch. Gianluca GIACHETTI
Collaboratori: geom. Anna Rita GARONE
sig.ra Rosa AZZARO

PREMESSA

Il P.R.G.C. vigente del Comune di La Loggia, approvato con D.G.R. del 22.06.2011 n° 28-2229 e la successiva correzione ex art. 17, 8° comma lettera a), L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 26.10.2011, all'art. 26/9 bis prevede che l'attuazione dell'intervento residenziale di nuovo impianto esteso a tutta l'area denominata "Rnm" avvenga attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica da redigere ex artt. 38, 39 e 40 della citata L.U.R. che di seguito per semplicità verrà chiamato P.P.

PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

Richiamata la nota degli Assessorati Ambiente e Politiche Territoriali della Regione Piemonte prot n. 7585/AMB/10.00 del 26.03.2008 che per estratto recita:

- *"Ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 e 52 del precitato decreto, per tutti i procedimenti di pianificazione o programmazione avviati successivamente alla data del 31 luglio 2007 hanno quindi trovato diretta applicazione le disposizioni statali, atteso che soltanto quelli iniziati antecedentemente potevano concludersi in conformità alla normativa previdente."*
- *"Tuttavia, aldilà delle difficoltà e incoerenze derivanti dall'incerto tenore letterale delle norme, dal combinato disposto delle stesse appare possibile ricostruire l'effettiva volontà del legislatore di abrogare le disposizioni della Parte Seconda del d.lgs n. 152/2006 rimaste in vigore tra il 31 luglio 2007 e il 13 febbraio 2008 e di far venir meno, da quest'ultima data, ogni efficacia regolativa delle stesse anche con riguardo ai procedimenti in corso."*
- *"Ne consegue che a partire dalla data del 13 febbraio 2008, tutti i procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici a prescindere dalla data del loro avvio, potranno concludersi sulla base delle disposizioni di cui all'articolo 20 del l.r. 40/1998 relative alla compatibilità ambientale di piani e programmi."*

La Regione Piemonte con nota pervenuta in data 06.04.2009 con prot. 4234 nell'ambito della relazione d'esame preordinata all'approvazione del vigente P.R.G.C. esprimeva la seguente osservazione:

"Per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dei DD.L.gs. 152/2006 e 4/2008 nonché della L.R. 40/1998, sono stati emanati in data 09.06.2008 con Delibera della Giunta Regionale n. 12-8931, i "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".

Tuttavia, trattandosi di un procedimento già avviato alla data della pubblicazione della predetta DGR, la presente variante potrà essere approvata seguendo le disposizioni dell'art. 20 della L.R. 40/98, in base alla quale è stato redatto l'apposito allegato, relativo all'analisi di compatibilità ambientale."

Tale osservazione veniva approvata tramite presa d'atto del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 37 del 23.11.2010.

Il presente P.P. rientra pertanto nei casi di norma esclusi dal processo di valutazione ambientale ai sensi dell'Allegato II punto 6 della D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931, quale Strumento attuativo non modificativo di P.R.G.C. la cui procedura di approvazione era in corso prima dell'obbligatorietà della V.A.S. e dotato di analisi di compatibilità ambientale approvata dalla Regione.

Si rileva che in applicazione della medesima normativa:

"Nei casi di esclusione sopradescritti le deliberazioni di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico devono esplicitamente richiamare, in riferimento alle fattispecie elencate, la motivazione della mancata attivazione del processo valutativo."

CONTENUTO

Il P.P., redatto ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., contiene:

- a) la delimitazione del territorio interessato già definito dal P.R.G.C. vigente,
- b) precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'indicazione delle opere di urbanizzazione,

- c) definizione delle tipologie edilizie con prescrizioni plano-volumetriche,
- d) termini ed attuazione del piano.

DIMENSIONAMENTO

A) Estensione

I confini del presente P.P. vengono definiti conformemente al P.R.G.C. vigente, assoggettando al P.P. stesso **91.630 mq** di superficie territoriale.

B) Capacità edificatoria

Il Piano prevede la possibilità di realizzare **24.740 mq** di superficie utile lorda (Sul) complessiva massima per la localizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale.

Nel rispetto dell'indice di densità territoriale (It) di 0,27 mq/mq, previsto dal P.R.G.C., è inoltre ammessa la possibilità di realizzare, in alternativa alla residenza, superfici commerciali nel limite massimo stabilito dal P.P. di **600 mq** e superfici con destinazione a terziario.

Pertanto, qualora fosse prevista la realizzazione di interventi con destinazione d'uso commerciale o terziario, sono comunque consentite solo le seguenti attività:

- C1: commercio al dettaglio di vicinato (con sup. di vendita inferiore a 150 mq.) artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc.).
- C3: pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale da gioco e di ritrovo, (con esclusione dei locali per lo spettacolo e tempo libero) con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, ed agli spazi tecnici.
- T1: uffici, studi professionali, agenzie: si intendono le attività di servizio alle persone ed alle imprese (credito ed assicurazioni, agenzie, attività professionali, uffici in genere), che non prevedono un alto concorso di pubblico. Sono compresi in tali usi i locali di servizio e di supporto, gli archivi e i locali per campionari e spazi tecnici.

C) Popolazione insediabile

Ai sensi dell'art. 14 comma 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, ai fini della determinazione della "capacità insediativa residenziale" ad ogni unità di popolazione insediabile o insediata corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume/Sul per aree a densità territoriale (con S.U.E.) superiore o uguale a 0,27 mq/mq.: mq/ab. 40.

Si ha pertanto: $24.140 \text{ mq} (24.740 \text{ mq} - 600 \text{ mq}) : 40 \text{ mq/ab} = \mathbf{603,50}$ **abitanti** teorici insediabili.

UBICAZIONE

Il terreno è situato nella zona a nord-ovest del Comune di La Loggia, in prossimità del confine con i comuni di Moncalieri e Vinovo.

Confina a sud-est con l'area a servizi "S5" (8), a sud-ovest con la via del Molino ed un'area agricola, a nord ovest con l'area produttiva esistente "Pb6".

Il terreno è sostanzialmente pianeggiante con un dislivello massimo di m. 2.00 circa lungo l'asse sud/ovest - nord/est.

VIE DI COMUNICAZIONE

L'area di Piano Particolareggiato è accessibile dalla via del Molino che la mette in diretta comunicazione con la strada provinciale per Vinovo n. 145.

Il P.P. prevede l'allargamento e la sistemazione della via del Molino, fino all'area a servizi "S5" (8).

Su tutto il sistema stradale sono ricavati i parcheggi pubblici a servizio dell'area P.P. utilizzabili anche dalla limitrofa area "Rb5".

DESTINAZIONE DELLE AREE

- 1 Il P.P. destina aree per:
 - l'elevazione di fabbricati per l'edilizia residenziale, terziario e commerciale, relative pertinenze e viabilità privata,

- aree con capacità edificatoria esaurita da destinare a verde privato,
 - la formazione dei sedimi viabili e pedonali pubblici e di uso pubblico,
 - aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 2 Le aree di pertinenza dei singoli edifici è definita tramite i lotti d'intervento individuati nel progetto plano-volumetrico e nelle Norme di Attuazione ai fini del dimensionamento globale del P.P.

SERVIZI URBANI

Ai sensi dell'art. 26/9 bis delle N.T.A del P.R.G.C. vigente, il Piano Particolareggiato deve reperire all'interno dell'area una quota non inferiore al 10% della Sul per parcheggio pubblico, le aree residue per servizi urbani (25 mq/ab e 100% di Sul commerciale) deve essere localizzata nell'adiacente area a servizi "S5" (n. 8).

La dotazione minima di parcheggio pubblico all'interno dell'area P.P. risulta pertanto:

- $24.740 \text{ mq} \times 10\% = \mathbf{mq\ 2.474}$

L'area per servizi urbani derivata dalla destinazione d'uso residenziale (25 mq/ab):

- $603,50 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/ab} = 15.087,50 - 2.474,00 = \mathbf{12.613,50}$
mq

L'area per servizi urbani (100% Sul commerciale) derivata dalla destinazione d'uso commerciale:

- $600,00 \text{ mq} \times 100\% = \mathbf{600 \text{ mq}}$

Si ha pertanto $\text{mq } 12.613,50 + \text{mq } 600 = \mathbf{mq\ 13.213,50}$, superficie che sarà localizzata nell'adiacente area a servizi "S5".

L'eventuale realizzazione di interventi a destinazione terziaria non incide sugli standard residenziali.

Nel caso in cui in ambito attuativo la superficie con destinazione d'uso commerciale dovesse risultare inferiore al valore ammesso, la dotazione di servizi come sopra calcolata risulterebbe comunque maggiore del necessario, in quanto la relativa area per servizi viene comunque localizzata all'interno dell'area "S5".

Il Piano particolareggiato prevede le seguenti opere di urbanizzazione principali:

COMPARTO A

Per rendere fruibile l'edificazione prevista all'interno del comparto A saranno da realizzare le seguenti opere:

- a) allargamento della via del Molino, comprensiva delle parti pavimentate,
- b) area a parcheggio sul lato sinistro della via stessa,
- c) realizzazione nuova viabilità e parcheggio pubblico all'interno dell'area edificabile,
- d) realizzazione di tutti i sottoservizi relativi al comparto,
- e) realizzazione di nuovo ramo di fognatura nera collegato, tramite centralina di sollevamento, al collettore principale su via Vinovo
- f) realizzazione della cabina ENEL e dell'impianto di illuminazione pubblica relativa al comparto.

COMPARTO B

Per rendere fruibile l'edificazione prevista all'interno del comparto B saranno da realizzare le seguenti opere:

- a) interrimento della linea aerea ad alta tensione,
- b) area a parcheggio sul lato destro della via del Molino,
- c) realizzazione nuova viabilità e parcheggio pubblico all'interno dell'area edificabile,
- d) realizzazione di tutti i sottoservizi relativi al comparto,
- e) realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica relativa al comparto.

COMPARTO C

Per rendere fruibile l'edificazione prevista all'interno del comparto C saranno da realizzare le seguenti opere:

- a) realizzazione nuova viabilità e parcheggio pubblico a servizio dell'area edificabile,
- b) realizzazione di tutti i sottoservizi relativi al comparto,

- c) realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica relativa al comparto,
- d) interrimento di parte dell'elettrodotto esistente lungo la sistemazione della via del Molino,
- e) realizzazione della sistemazione della via del Molino per la parte non asfaltata,
- f) realizzazione di parcheggi pubblici e marciapiedi.

URBANIZZAZIONE

L'area "Rnm" in esame, essendo oggetto di un nuovo insediamento, è pressoché sprovvista di opere di urbanizzazione primaria, per cui è prevista la realizzazione di un nuovo sistema stradale con al di sotto la fognatura, l'acquedotto, gas ed illuminazione pubblica, rete telefonica collegandosi alle dotazioni esistenti sulla via del Molino.

La rete infrastrutturale esistente è stata ricavata dalla documentazione fornita dal Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione del Comune di La Loggia.

Rispettando le previsioni del P.R.G.C., il P.P. reperisce all'interno dell'area una quota non inferiore al 10% di Sul per parcheggio pubblico, le aree residue per servizi urbani (25 mq/ab. e 100% di Sul comm.le) dovranno essere localizzate nell'adiacente area a servizi "S5" (n°8).

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., relativamente al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, spazi e servizi pubblici, gli interventi edilizi, compresa la realizzazione dei percorsi pedonali esterni, abbinati o no alle sedi veicolari, verranno effettuati nel rispetto dei disposti della L. 13/89 e del D.M. 236/89, della L. 118/71 e del D.P.R. 503/96.

In particolare nella realizzazione dei nuovi marciapiedi è previsto il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

PREVISIONE DI SPESA

I computi analitici di massima (vedi relazione finanziaria) determinano una stima del costo complessivo dell'intervento per i soli servizi pari ad € 1.155.781,22.

Nell'ambito del P.P. non viene valutato l'importo degli interventi edilizi, stimabili intorno a € 45.000.000,00 e delle aree per insediamenti privati, essendo questo costo a totale carico degli operatori assegnatari o proprietari delle aree.

TEMPI E PROCEDURE

Il P.P. conserva la propria validità per il periodo previsto dalla legislazione vigente (10 anni) dalla data di approvazione definitiva, anche se può essere auspicabile un tempo di realizzazione inferiore onde consentire il completamento delle opere infrastrutturali previste, volte alla definizione del nuovo quartiere.

Si riporta di seguito stralcio della normativa di riferimento:

- art. 16, comma 5, della L. 1150/1942 che recita: *"Con decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato...."*,
- art. 17, comma 1, della medesima norma che recita: *"Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione...."*.

CRITERI ORIENTATIVI PER L'ATTUAZIONE

L'attuazione avverrà per ambiti compiuti, partendo dai comparti "A" o "B", più prossimi alla viabilità di accesso ed alle infrastrutture esistenti.

La progettazione delle opere di urbanizzazione avverrà in modo unitario per ogni comparto; le convenzioni attuative verranno corredate dal progetto preliminare.

ELABORATI

Il progetto del Piano Particolareggiato in area "Rnm" è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale
2. Relazione finanziaria
3. Norme specifiche di attuazione
4. Elaborati grafici

Tav. 1A	Estratto del piano regolatore stato di fatto	1:2000
Tav. 1B	Estratto del piano regolatore con l'intervento di P.P.	1:2000
Tav. 2A	Estratto catastale stato di fatto	1:1500
Tav. 2B	Estratto catastale con l'intervento di P.P.	1:1500
Tav. 3	Rilievo plano-altimetrico	1:1500
Tav. 4	Plano-volumetrico di inquadramento generale	1:1000
Tav. 5	Plano-volumetrico quotato	1:1000
Tav. 6	Comparti edificatori	1:1000
Tavv.	Urbanizzazioni	
7A-7B-	Strade - acquedotto, rete	
7C-7D	gas - rete fognaria - illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica	1:1000
Tav. 8	Documentazione fotografica	-
Tav. 9	Simulazione intervento	-

DATI CATASTALI AREA OGGETTO DI P.P.

Foglio	Mappale	Sup.Catastale mq.	Dati Proprietà
1	32	2.490,00	ALESSIO TUBI S.p.A. Sede in La Loggia, S.S. n. 20 - Km. 4 c.f. 00504870015
1	33	9.786,00	
1	34	4.159,00	
1	35	23.917,00	
1	41	48.347,00	
1	292	997,00	
1	294	1.934,00	
TOTALE		91.630,00	