

Codice A1610A

D.D. 1 agosto 2017, n. 354

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. ALESSANDRIA (AL) - Richiedente: Massucco Paolo. Intervento: Costruzione di edifici commerciali nell'area denominata "Addensamento urbano forte A.3. - Cittadella" - Piano Esecutivo Convenzionato "Area Consorzio Agrario" - Comparti 1e 2. Autorizzazione paesaggistica

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 concernenti il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche 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 tutela paesaggistica disponendo che la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio sia esercitata dalla regione, fatta salva la possibilità di delegarne l'esercizio, con legge, ad altri soggetti;

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 individua, al comma 1 dell'articolo 3, le tipologie di opere ed interventi da realizzare in ambito soggetto a tutela paesaggistica per i quali le funzioni autorizzative sono di competenza della Regione;

considerato che ai sensi dell'articolo 3 della l.r. n. 32/2008 l'intervento oggetto della presente determinazione risulta di competenza regionale;

considerato che per l'intervento oggetto della presente determinazione il Settore scrivente ha predisposto una specifica relazione tecnica illustrativa con relativa proposta di provvedimento, regolarmente inviata al Soprintendente, ai sensi del comma 7 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, per l'acquisizione del parere vincolante previsto al comma 5 del medesimo articolo, dando contestuale comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente;

verificato che, ai sensi del comma 8 dell'articolo 146 citato il Soprintendente ha reso il parere di competenza;

constatato che è decorso anche il termine di dieci giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente per l'eventuale riesame del parere stesso da parte della Commissione di garanzia di cui all'articolo 12, comma 1bis, della legge 29 luglio 2014 n. 106;

tutto ciò premesso e considerato

IL DIRIGENTE

visto il decreto legislativo 42/2004, Parte III;

visto l'articolo 12, comma 1bis, della legge 106/2014;

vista la legge regionale 32/2008;

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

"Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 1-4046 del 17/10/2016".

in conformità con gli indirizzi e i criteri disposti nella materia del presente provvedimento con deliberazioni della Giunta regionale n. 2/22503 del 22.9.97, n. 21-9251 del 05.05.2003 e n. 30-13616 del 22.03.2010;

vista l'istruttoria condotta dallo scrivente Settore regionale e la conseguente relazione tecnica predisposta in merito all'intervento in oggetto, che si intende recepita integralmente nella presente determinazione; (allegato 1)

visto il parere formulato dalla Soprintendenza in merito all'intervento in oggetto; (allegato 2)

dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

determina

di autorizzare, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, l'intervento citato in oggetto per le motivazioni e secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione istruttoria predisposta dal Settore regionale Territorio e Paesaggio e nel parere vincolante formulato dal Soprintendente, che si intendono qui integralmente recepiti e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

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.

Il Dirigente
Arch. Giovanni Paludi

Visto: Il Direttore
Dott. Roberto Ronco
(ex. L. 190/2012)

Allegato



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio

Settore Territorio e Paesaggio
valorizzazione.paesaggio@regione.piemonte.it

Data

Classificazione 11.100.213/2017A/A16000

Rif. prot. n. 6156/A1610A del 10.03.2017
13091/A1610A del 01.06.2017

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: ALESSANDRIA (AL)
Intervento: Costruzione di edifici commerciali nell'area denominata "Addensamento urbano forte A.3. – Cittadella" - Piano Esecutivo Convenzionato "Area Consorzio Agrario" – Comparti 1 e 2.
Istanza: Sig. Massucco Paolo

Esaminata l'istanza in oggetto, qui pervenuta dal richiedente in data 10 marzo 2017, con nota dell'8 marzo 2017, inerente una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa in epigrafe,

vista la documentazione progettuale e la relazione paesaggistica allegata all'istanza, e visto lo stato dei luoghi a seguito della visita di sopralluogo effettuata in data 10 marzo 2017,

visti gli atti integrativi con soluzione alternativa di progetto, qui pervenuti dal richiedente in data 1 giugno 2017, a seguito della richiesta di integrazioni progettuali trasmessa dal Settore scrivente con prot. n. 7142/A1610A del 22 marzo 2017,

considerato che gli interventi in oggetto consistono nella:

- demolizione di edifici in stato di abbandono e degrado strutturale, di cui uno adibito a ex hotel e i restanti utilizzati a loro tempo dal Consorzio Agrario;
- realizzazione di nuovi edifici nei comparti 1 e 2 del P.E.C., di cui due di maggiore estensione adibiti a destinazione commerciale e altri due adibiti a servizi e ristoro;
- realizzazione di un nuovo tratto di viabilità pubblica tra i comparti 1 e 2 e di superfici a parcheggio con relativa viabilità interna ai comparti stessi;

Classificazione 11.100.213/2017A/A16000

constatato che gli interventi in progetto, secondo la Tavola P2.5 del Piano paesaggistico regionale, ricadono parzialmente nella fascia del Fiume Tanaro sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del d.lgs. 42/2004, e sono ubicati in un'area, situata nelle vicinanze del complesso storico della fortezza denominata "Cittadella", e delimitata dalla linea ferroviaria, dal Fiume Tanaro e da alcuni tratti di Via Tiziano Vecellio, Via Vecchia Torino, Via Giordano Bruno e dal Piazzale Alba Julia,

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

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

visto il Piano Paesaggistico Regionale riadottato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 20-1442. del 18/05/2015, che sottopone le prescrizioni in esso contenute alle misure di salvaguardia previste dall'art. 143 comma 9 del Codice; considerato pertanto che a far data dalla sua adozione, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b., del Codice stesso, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte", Prima parte,

accertato che l'intervento proposto appare compatibile con le finalità di tutela delle componenti fisico-naturalistiche dell'ambito tutelato ai sensi dell'art. 142 lett. c) del d.lgs 42/2004,

verificata la coerenza dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute negli articoli 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle norme di attuazione del sopracitato Ppr, poste in salvaguardia,

verificato che, nella documentazione progettuale, sono state richiamate e prese in considerazione le prescrizioni in materia di paesaggio contenute nella determinazione dirigenziale della Regione Piemonte n. 628 del 20 ottobre 2016, inerente la conclusione della fase di verifica della procedura di valutazione d'impatto ambientale, ai sensi dell'art. 10 della l.r. 40/1998, relativa al P.E.C. in oggetto,

visto che l'area d'intervento ricade all'interno di un ambito urbano connotato da diversificazioni tipo-morfologiche degli organismi edilizi, da volumi artigianali e/o commerciali frammisti alla residenza, dalla presenza di edifici fuori scala con tipologie non omogenee rispetto al contesto, da densità eterogenee dell'edificato e dalla presenza di vuoti urbani,

visto che la relazione paesaggistica contiene una dettagliata **rappresentazione** dello stato attuale dell'area e del contesto urbano, ripresa da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, da cui emerge che gli edifici in progetto non paiono relazionarsi direttamente e visivamente con l'area della Cittadella di Alessandria in quanto risultano distanziati e schermati da un'ampia area costruita, in affaccio su Via Giordano Bruno e su Piazzale Alba Julia, che funge da filtro visivo e può impedire, unitamente alla vegetazione presente nel contorno dell'area e a quella prevista in progetto, che il nuovo complesso commerciale sia direttamente percepibile dalla Cittadella stessa,

Classificazione 11.100.213/2017/A16000

considerato che la scelta progettuale di collocare le nuove volumetrie in posizione arretrata rispetto alla viabilità pubblica e più vicine al rilevato ferroviario, prevedendo nel contempo piantumazioni arboree e arbustive di differenti specie autoctone nelle aree a parcheggio, può contribuire a mitigare la percezione del costruito rispetto alle visuali percepibili dal percorso panoramico individuato dal Ppr sulla tav. P4 e a potenziare le formazioni arboree lungo le sponde fluviali,

visto che, nella più recente soluzione progettuale, pervenuta in data 1 giugno 2017, sono state studiate ulteriori forme di mitigazione paesaggistica, mediante:

- l'adozione, per tutte le facciate, di colorazioni che tendono a richiamare le tonalità delle componenti naturali presenti nell'intorno, anche con abbinamenti di vari colori ed effetti di frammentazione materica e cromatica che contribuiscono a integrare la percezione dei nuovi volumi con quella del retrostante rilevato ferroviario;
- l'inserimento sui fronti di maggior percezione visiva di graticci e di strutture e griglie per rampicanti che possono generare soluzioni di continuità alla percezione di eccessiva linearità dei prospetti principali;
- previsione, nelle aree a parcheggio, di un maggior numero di piante d'alto fusto, con aumento delle dimensioni delle aiuole a protezione dei fusti degli alberi, e diversificazione delle piantumazioni arboree allo scopo di evitare schemi di impianto rigidamente geometrici ed effetti di artificiosità delle sistemazioni a verde;

considerato che le opere in oggetto, così come proposte nella soluzione progettuale alternativa aggiornata al maggio 2017, non appaiono tali da recare pregiudizio ai caratteri paesaggistici della località,

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

- gli interventi edilizi e di mitigazione paesaggistica siano realizzati secondo la soluzione progettuale alternativa illustrata negli elaborati di progetto aggiornati al maggio 2015 e pervenuti in data 1 giugno 2017;
- per le colorazioni esterne degli edifici, e soprattutto per i prospetti Nord-Est e Sud-Est dell'edificio del comparto 1, pur confermando le tonalità proposte negli elaborati aggiornati al maggio 2015, sia previsto un minor grado di luminosità dei colori che permetta di contenere maggiormente la percezione visiva dei nuovi volumi e di ottenere un elevato livello di integrazione con i cromatismi naturali prevalenti del retrostante rilevato ferroviario;
- per le sistemazioni del verde, pur confermando la soluzione con schemi d'impianto non rigidamente geometrici e l'utilizzo di differenti specie arboree proposta negli elaborati aggiornati al maggio 2015, sia decisamente ridotto, nelle aree a parcheggio, l'utilizzo di esemplari che raggiungono un'altezza media pari a soli 4-5 m. prevedendo ove possibile, al posto dei pruni, la messa a dimora di ulteriori e differenti specie arboree autoctone presenti nell'ambito fluviale che, analogamente ai carpini già previsti, raggiungano un'altezza media pari o superiore a 7-12 m. e permettano di ottenere una più efficace mitigazione della visibilità dei nuovi fabbricati e, al tempo stesso, un impianto vegetazionale plurispecifico di consistenti dimensioni. In alternativa, possono essere messi a dimora, tra gli esemplari di minore altezza, alberi di alto o medio fusto che raggiungono i 18-20 m. e che, oltre alla funzione di filtro visivo sui nuovi volumi, contribuiscono a conferire un maggior grado di naturalità all'impianto vegetazionale in progetto.

Classificazione 11.100.213/2017A/A16000

A tal fine, nel parcheggio del Comparto 1 e in prossimità del confine Est su Via Vecellio Tiziano, qualora non sussistano impedimenti normativi o tecnici, sia messo a dimora l'esemplare arboreo con altezza media pari a 18-20 m. (quercia), previsto nell'elaborato A-1_19 e non presente nell'elaborato B-1 (aggiornato al maggio 2017);

- le aiuole previste a protezione dei fusti degli alberi, nelle aree destinate a parcheggio, siano realizzate con le dimensioni minime stabilite al punto 4.2 dell'elaborato B (aggiornato al maggio 2017) e, nelle aiuole previste lungo la viabilità principale, siano messe a dimora, ove possibile, essenze arbustive con sviluppo di tipo arboreo che contribuiscano a favorire la percezione di naturalità e a mitigare la visibilità dei parcheggi e dei fabbricati.

Il termine di efficacia della presente autorizzazione è stabilito dal comma 4 dell'articolo 146 del d.lgs 42/2004, come da ultimo modificato dall'articolo 12 del d.l. 31 maggio 2014 n. 83 convertito, con modificazioni, dalla legge 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'articolo 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, nonché con le disposizioni degli strumenti richiamati dall'art. 3 del Ppr.

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.

Allegato 2



Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo

TORINO, 30 GIU 2017

A: REGIONE PIEMONTE
SETTORE TERRITORIO E PAESAGGIO
valorizzazione.paesaggio@regione.piemonte.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA, ASTI E CUNEO

Prot. n. 8131 - c. 34.10.05/198.4

AMBITO E SETTORE :	Tutela paesaggistica
DESCRIZIONE :	Comune ALESSANDRIA Prov AL Bene e oggetto dell'intervento COSTRUZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI. PEC AREA CONSORZIO AGRARIO indirizzo ADDENSAMENTO URBANO FORTE A3 CITTADELLA
DATA RICHIESTA :	Data di arrivo richiesta 16/06/2017 Protocollo entrata richiesta n. 7403 del 20/06/2017
RICHIEDENTE :	REGIONE PIEMONTE - Pubblico
PROCEDIMENTO :	(42) Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO :	PARERE VINCOLANTE
Destinatario :	PAOLO MASSUCCO - Privato

Vista la documentazione progettuale e la relazione paesaggistica allegata all'istanza;
Con riferimento alla soluzione progettuale alternativa aggiornata al maggio 2017;
Considerato che la località interessata dall'intervento ricade in area tutelata ai sensi della
Parte III del D.lgs. 42 del 22.01.2004 s.m.i.;

Valutata la compatibilità paesaggistica dell'intervento;

Questa **Soprintendenza**, per quanto di competenza, esprime parere **favorevole** alle opere proposte, facendo proprie le **condizioni** della Regione Piemonte e con le seguenti **prescrizioni** supplementari:

con riferimento alla vista del complesso dal lato meridionale, e in particolare dal percorso del treno sulla linea Torino-Genova, il quale costituisce una modalità di fruizione del paesaggio di notevole rilevanza pubblica e pertanto strategica per l'interesse nazionale e regionale,

questa Soprintendenza richiama al puntuale adempimento alle previsioni di progetto in merito alle scelte compositive e cromatiche e alla disposizione di elementi vegetali lungo il confine ferroviario, e richiede la piantumazione con medesime modalità, per quanto non impedito da specifici motivi ostativi di carattere tecnico o normativo, anche nel tratto in corrispondenza dell'edificio "Comparto 1".

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del provvedimento autorizzativo.