REGIONE PIEMONTE

CITTÀ DI PINEROLO

Variante parziale al PRGC vigente
ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. in area D6.9

in riferimento al D.G.C. n 183 del 05/07/2022 con protocollo d'intesa stipulato il 29/07/2022

Elaborato n. **1**

Oggetto:

Relazione illustrativa

Settembre 2022

IL SINDACO:

IL PROGETTISTA:
Arch. Ezio Bardini
Via Brofferio, 100
14100 - Asti
tel. 0141 53.02.04
mail: info@bardiniassociati.com

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA:

ADOTTATA CON D.C.C. n°:

Indice

1. Pianificazione territoriale di riferimento 2
1.1 La strumentazione urbanistica a livello comunale 2
1.2 La pianificazione territoriale sovraordinata 8
2. Contenuto della Variante 9
2.1 Descrizione e obiettivi 9
2.2 Lo stato dei luoghi 22
2.3 I contenuti della Variante 24
3. Verifica e dimensionamento della Variante 39
4. Verifica di conformità della Variante alla normativa vigente. 40
4.1 Verifica di conformità della Variante a quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. 40
4.2 Verifica di conformità della Variante ai Piani sovraordinati 42
4.2.1 Verifica conformità con PTR 43
4.2.2 Verifica conformità con PPR 45
4.2.3 Verifica conformità con PTC2 47
4.3 Verifica di conformità alla normativa Comunale 51
5 Aspetti Ambientali 52

1. Pianificazione territoriale di riferimento

1.1 La strumentazione urbanistica a livello comunale

Il Comune di Pinerolo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-24303 del 6 aprile 1998. Nel periodo successivo all'entrata in vigore del Piano, sono state approvate le seguenti modifiche e varianti, redatte ai sensi della legge urbanistica regionale n. 56 del 1977:

- Modifica 1 (Riguardante piccole modifiche a strade e confini in prossimità della zona CP9), approvata con D.C.C. n. 3 del 19.01.1999;

- Modifica 2 (Riguardante piccole correzioni cartografiche nella zona C6.16), approvata con D.C.C. n. 50 del 08.09.1999;

- Modifica 3 (Riguardante piccole correzioni di errori cartografici in diverse zone), approvata con D.C.C. n. 5 del 25.01.2000;

- Modifica ACEA Abbadia Alpina (Riguardante il cambiamento della tipologia dei servizi da verde e sport a servizi tecnologici in una porzione della zona di Abbadia Alpina limitrofa alla SP.1.1) approvata con D.C.C. n. 72 del 21.11.2000;

- Modifica con contestuale approvazione del 4° PEEP (Riguardante cambiamento del tracciato della strada interna e delle perimetrazioni) approvata con D.C.C. n. 75 del 21.12.99;

- Modifica PEC CE 6.1 (Riguardante la modifica alla strada interna e lieve rettifica del confine EST) ap-provata con D.C.C. n. 17 del 06.03.2001;

- Modifica in zona SP3.1 sub-area a) (Riguardante il ridisegno della perimetrazione della zona SP3.1 con conseguente variazione delle superfici delle zone SP 3.1, FS 1 e B 6.1) approvata con D.C.C. n.1 del 20.01.2004;

- Modifica – Variante 11 Variante normativa ex art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 inerente gli articoli 8 e 11 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, adottata con D.C.C. n.26 del 23.03.2005;

- Variante 1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.16-5872 del 22.4.2002;

- Variante 2 (Riguardante le fasce di rispetto inedificabili in margine al Chisone), approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-2967 del 14.5.2001;

- Variante contestuale all'adozione del P.P.E. della collina (zona PP1) (Riguardante la zona della collina di Pinerolo) approvata con D.C.C. n. 83 del 3-4.12.2002, in vigore dal 13 marzo 2003, data di pubblicazione sul BUR;

- Variante 3 (normativa) approvata con deliberazione consiliare n. 26 del 17-18 aprile 2002,

vigente per decorrenza di termini;

- Variante 4 (zona D6.1 - area ex Fonderie Beloit), approvata con deliberazione di Giunta Regionale n° 16-13670 del 18.10.2004;

- Variante 5 (adeguamento e messa in sicurezza della S.R. n. 589 ed accesso all'area Olimpica) approvata con D.D. n. 474 del 3.9.2003 a seguito di Conferenza di Servizi Regionale definitiva ex art. 9 della L. 285/2000;

- Variante 6 (riguardante la reiterazione della destinazione d'uso della zona F3) approvata con D.C.C. n. 13 del 26.2.2004;

- Variazione urbanistica al vigente PRGC in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, finalizzata alla realizzazione da parte della Provincia di Torino del parco urbano, sulla quale il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 20 del 6.4.2004;

- Variante 8 - Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (riguardante la modifica di categoria servizi pubblici in zona B 6.2: aree per servizi oratorio di San Lazzaro (c 6.19) e parrocchia di San Lazzaro (b 6.4), approvata con D.C.C. n. 74 del 19.10.2004;

- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione direttissima di accesso all'Ospedale civile ASL 10, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 656 del 17.12.2004;

- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione sottopasso in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 680 del 31.12.2004;

- Variante parziale al P.R.G. inerente le aree DE6.1 e F9, approvata con D.C.C. n. 24 del 22-23.3.2005, in vigore dal 7 aprile 2005, data di pubblicazione sul BUR;

- Variante 10 - Variante parziale "Cascina Losa" al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 51 del 22.7.2005;

- Variante 12 - Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 "Mulino di Riva" al P.R.G.C., approvata con D.C.C. n. 52 del 22.7.2005.

Le seguenti varianti e modifiche (con esclusione della Variante parziale al P.R.G.C. anticipatoria della Variante della "QUALITA'" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 30 ottobre 2008) sono state approvate dopo l'adozione progetto preliminare della suddetta Variante della "Qualità":

- Modifica n° 9 per intervento in area RU 5.1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 6.4.2006;

- Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e contestuale PPE area RU 6.3b "EX-BELOIT" adottata definitivamente con D.C.C. n. 53 del 27.9. 2006;

- Variante parziale al P.R.G.C. "CP7" ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, approvata

definitivamente con D.C.C. n. 77 del 20.12. 2006;

- Modifica (riguardante prevalentemente alcune rettifiche della perimetrazione della zona F8) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 18.4.2007;

- Variante 13 al P.R.G.C. vigente (riguardante attrezzature di interesse comune – nuova Caserma Carabinieri) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 19 luglio 2007;

- Modifica (riguardante l'adeguamento della Via Bassino) approvata con Delibera di Consiglio Comuna-le n. 59 del 19.7.2007;

- Variante in itinere al progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G.C. per la "qualità urbana" (variante n. 15) adottato con D.C.C. n. 31/2006, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 20 febbraio 2008;

- Approvazione modifica al piano regolatore ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 – confine sub-aree zona CE 4.1, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 2 aprile 2008;

- Variante parziale al PRGC di adeguamento alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa ap-provata, ai sensi della L.R. 28/99 e della D.C.R. N. 563-13414/1999 e s.m.i., con deliberazione di Consiglio Comunale n.73 del 30 settembre 2008;

- Variante parziale al PRGC anticipatoria ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 della Variante della "QUALITA'" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 30 ottobre 2008;

- Approvazione modifica al piano regolatore generale ai sensi dell'art. 17, comma 8, della L.R. n. 56/77 - area A 1.2., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 30 settembre 2009;

- Adeguamento del progetto definitivo della variante strutturale al P.R.G.C. "Corcos" (Zona D6.3) alle modifiche richieste dalla Regione Piemonte, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 17 dicembre 2009;

- Modifica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977, correzione errori materiali intro-dotti con la variante parziale approvata con D.C.C. n. 77 del 30 ottobre 2008, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 19 aprile 2010;

- Modifica al P.R.G.C. ai sensi dell'VIII comma dell'art. 17, L.R. n. 56/1977, e contestuale approvazione di piano esecutivo convenzionato in area CE 7.2 del piano regolatore generale, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 15 aprile 2010;

- Approvazione modifica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 17, comma 8, della legge regionale N. 56/77 – aree A1.1, A1.2, A7.2, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 12 maggio 2010;

- Modifica al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 per gli adeguamenti di limitata entità punti c), a), g) e b) – aree: CPS 3, F 5, RU 4.2, B 5.4 sub b 5.11, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 23 marzo 2011;

- Variante parziale al P.R.G.C. vigente riguardante le aree SP5.2 e B5.1 – l’ex palazzo SIP e l’ex caserma polizia stradale (Variante n. 16) – ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77: approvazione del pro-getto definitivo., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.55 del 29 settembre 2011;

- Piano Nazionale Sicurezza Stradale – 3° programma di attuazione – interventi rivolti alla sicurezza stradale – approvazione progetto preliminare – apposizione vincolo preordinato all’esproprio – variante PRGC, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.61 del 9 novembre 2011;

- Variante parziale al P.R.G.C. vigente ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (variante n. 17): approva-zione del progetto definitivo riguardante le aree VP, NR, B4.10, CP2 e la modifica dell’art. 23 delle NTA per adeguamento normativo. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 24 novembre 2011;

- Rettifica alla deliberazione di consiglio comunale n. 68 del 23 e 24.11.2011 “Variante parziale al P.R.G.C. vigente ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (Variante n. 17): approvazione del progetto definitivo riguardante le aree VP, NR, B 4.10, CP 2 e la modifica dell’art. 23 delle NTA per adeguamento normativo”, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.79 del 13 dicembre 2011;

- Variante strutturale al P.R.G.C. vigente di adeguamento a P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 4 settembre 2012;

- **Variante strutturale denominata “Ponte**”, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 in data 23/03/2016;

- Modifica al P.R.G.C. vigente. ai sensi dell’art. 17 commi 12 e 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 27/12/2017;

- Modifica al P.R.G.C. vigente. ai sensi dell’art. 17 commi 12 e 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., inerenti l’area A1.2 – edificio di piazza Ploto, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 in data 27/12/2017.

- Modifica al P.R.G.C. vigente. ai sensi dell’art. 17 commi 12 e 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 28/03/2019.

Variante P.A.V.P. al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 s.m.i. - area RU4.1 (ex caserma dei Carabinieri) approvata con D.C.C. n. 16 del 28 maggio 2020;

Variante P.A.V.P. al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 s.m.i. - zone C3.7 e CE6.1 (terreno in via dei Martiri del XXI) approvata con D.C.C. n. 17 del 28 maggio 2020;

Modifica al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 commi 12 e 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. (correzione errori materiali e contorno del Piano paesaggistico della Collina di Pinerolo.) approvata con D.C.C. n. 59 del 27 novembre 2020.

Piano Regolatore Generale Comunale - **Adozione progetto preliminare di Variante Generale** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 5/12/1977 n. 56 con **DCC n.38 del 30/06/2021**.

Si citano inoltre altri provvedimenti connessi con il PRGC che riguardano l'individuazione di edifici ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera h bis) della legge regionale n. 56/77 per l'applicazione della **legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16** (misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana):

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 18 del 28 maggio 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 19 del 28 maggio 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 22 del 24 giugno 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 23 del 24 giugno 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 24 del 24 giugno 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 26 del 24 giugno 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 39 del 23 settembre 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 58 del 27 novembre 2020

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 14 del 14 aprile 2021

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 15 del 14 aprile 2021

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 16 del 14 aprile 2021

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 41 del 1 luglio 2021

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 42 del 1 luglio 2021

Deliberazione di Consiglio Comunale n.° 43 del 1 luglio 2021

In relazione ai contenuti di cui alla **L. 106/2011** (conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) e delle relative normative di attuazione, sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

- Concessione della deroga ai sensi della L. 106/2011, della circolare Regione Piemonte 7/UOL e dell'art. 72 delle N.T.A. del PRGC a PMT ITALIA SPA per cambio di destinazione d'uso, ampliamento della volumetria, numero dei piani, altezza massima dell'edificio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 4 giugno 2013 e n. 24 del 5 giugno 2013;

- Concessione deroga ai sensi della L. 106/2011, della circolare Regione Piemonte 7/UOL alle Società SICA srl e LA PALLA srl, per cambio di destinazione d'uso, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 24 giugno 2013.

Le modifiche e variazioni di cui in precedenza, non hanno comportato, sia singolarmente che nel complesso, variazioni sostanziali all'assetto del piano di cui è in itinere la Variante Generale già citata che è giunta attualmente all'adozione del progetto preliminare.

Si citano inoltre altri provvedimenti connessi con il PRGC che riguardano gli aspetti che seguono:

- con **deliberazione consiliare n. 23 del 22 marzo 2005**, è stato approvato il Piano di c**lassificazione acustica** del territorio comunale, ai sensi della L.R. n. 52/2000 e della D.G.R. n. 85-3802 del 6/8/2001 in attuazione dei disposti dell'art. 3, comma 3 lettera a) della legge stessa;

- con d**eliberazione consiliare n. 88 del 28 novembre 2007**, si è provveduto all'"Approvazione **criteri** di cui all'art. 8 c. 3 del D.Lgs. 114/98 ed all'art. 4 c. 1 della L.R n. 28/99 p**er l'esercizio del commercio** al dettaglio in sede fissa ai sensi della D.C.R. n. 563 - 13414/1999 e s.m.i."

La presente variante si configura come **Variante parziale al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. in quanto riguarda unicamente in sintesi la modifica parziale di destinazione d'uso immobile esistente situato in area D6.9, secondo i contenuti definiti da D.G.C. n 183 del 05/07/2022 con allegato protocollo d'intesa stipulato il 29/07/2022**

1.2 La pianificazione territoriale sovraordinata

Pu rilevando che i contenuti della presente variante riguardano unicamente un ambito specifico e parziale (area D6.9 subarea b), e limitatamente alla specificazione di parziale destinazione d'uso commerciale di edificio esistente, in termini di inquadramento generale del contesto normativo e previsionali in cui si inserisce il territorio di Pinerolo, si riportano nel seguito i riferimenti ai seguenti principali piani sovraordinati:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19/06/1997 e nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR-adottato dalla Giunta Regionale il 16 dicembre 2008 e datale data in salvaguardia)
- Piano Paesaggistico Regionale, Approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n.233 - 35836 del 03/10/2017, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19/10/2017.
- Piano Territoriale di Coordinamento 2 della Città Metropolitana di Torino, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 121 - 29759 del 21/7/2011, pubblicato sul B.U.R. n. 32 del 11/8/2011

La Regione ha predisposto un Quadro di Governo del Territorio (QGT) articolato nel Piano Territoriale Regionale (PTR) nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e nel Documento Strategico Territoriale (DST) contenente gli indirizzi strategici per uno sviluppo sostenibile.

Il PTR costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata, i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi, che la Regione integra per garantire un quadro conoscitivo coordinato e coerente con l'evoluzione delle esigenze.

Il piano ha una natura d'indirizzo, di inquadramento e promozione delle politiche per lo sviluppo socioeconomico e territoriale sostenibile (si consulti a questo proposito l'Allegato B alla Relazione Illustrativa "Piani sovraordinati – Piano Territoriale Regionale" che riporta un estratto della Tavola di progetto del P.T.R.).

Il Piano Territoriale Regionale individua unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale costituenti il livello locale del PTR denominate Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). L'AIT cui appartiene il Comune di Pinerolo è il numero 16 e fa capo al comune di Pinerolo.

In adeguamento alla L. 431/85, oggi sostituito dal D.Lgs. 490/98, il P.T.R. si configura anche come piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali.

Il PPR rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

Il PTC 2, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino è redatto con riferimento al quadro legislativo e normativo nazionale e regionale. In particolare è conforme alle disposizioni del D. Lgs. 267/2000 e della L.R. 56/77 s.m.i. come modificata dalla legge regionale 457/94 ed attua le disposizioni del Piano Territoriale Regionale.

Il P.T.C. si attua mediante l'adeguamento dei P.R.G.C. comunali e intercomunali o tramite i Piani Paesistici e di settore. La normativa è articolata in indirizzi, direttive e prescrizioni, cioè in disposizioni che assumono valenza ed efficacia crescente e che possono essere anche valide per un periodo determinato, nell'attesa di un adeguamento della pianificazione o nell'attesa dell'adozione di un Piano di settore.

In relazione alle previsioni di pianificazione sovracomunale la variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9 interviene con modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non alterano in alcun modo le previsioni del P.R.G.C. vigente, non riguarda ambiti di valore paesaggistico-ambientale e pertanto non si evidenziano effetti su indirizzi e prescrizioni di pianificazione espressi dai Piani sovraordinati.

2. Contenuto della Variante

2.1 Descrizione e obiettivi

La presente variante riguarda un edificio esistente compreso nell'area di **P.R.G. D6.9,** il quale è stato realizzat**o con la previsione di una destinazione complessivamente riferita ad "attività commerciali all'ingrosso e attività produttive e rispettivi spazi espositivi".** A titolo illustrativo si riportano nel seguito i provvedimenti amministrativi che hanno riguardato l'edificio in oggetto e la sua area pertinenziale di riferimento:

- Permesso di costruire n. 152/2006 del 08/11/2006;

- Comunicazione di inizio lavori del 22/11/2006;

- Variante 1 del 30/06/2009 a Permesso di costruire n. 152/2006;

- Variante 2 del 10/02/2011 a Permesso di costruire n. 152/2006;

- Prima proroga ultimazione lavori del 06/11/2009;

- Seconda proroga ultimazione lavori del 10/11/2010;

- Terza proroga ultimazione lavori del 31/10/2011;

- Quarta proroga ultimazione lavori del 14/11/2012.

- Permesso di costruire n.71/2014 del 11/12/2014.

- Prima proroga ultimazione lavori del permesso di costruire n.71/2014 del 11/12/2018.

- Seconda proroga ultimazione lavori del permesso di costruire n.71/2014 del 04/12/2020 (scadenza dei lavori prorogata al 25/11/2023).

Il complesso edilizio è identificabile negli estratti seguenti:

- **estratto di mappa catastale**

i mappali catastale interessati alla formazione della subarea b sono:

foglio 46 part. 363
foglio 46 part. 364
foglio 47 part. 444
foglio 47 part. 450
foglio 46 part. 479
foglio 47 part. 964

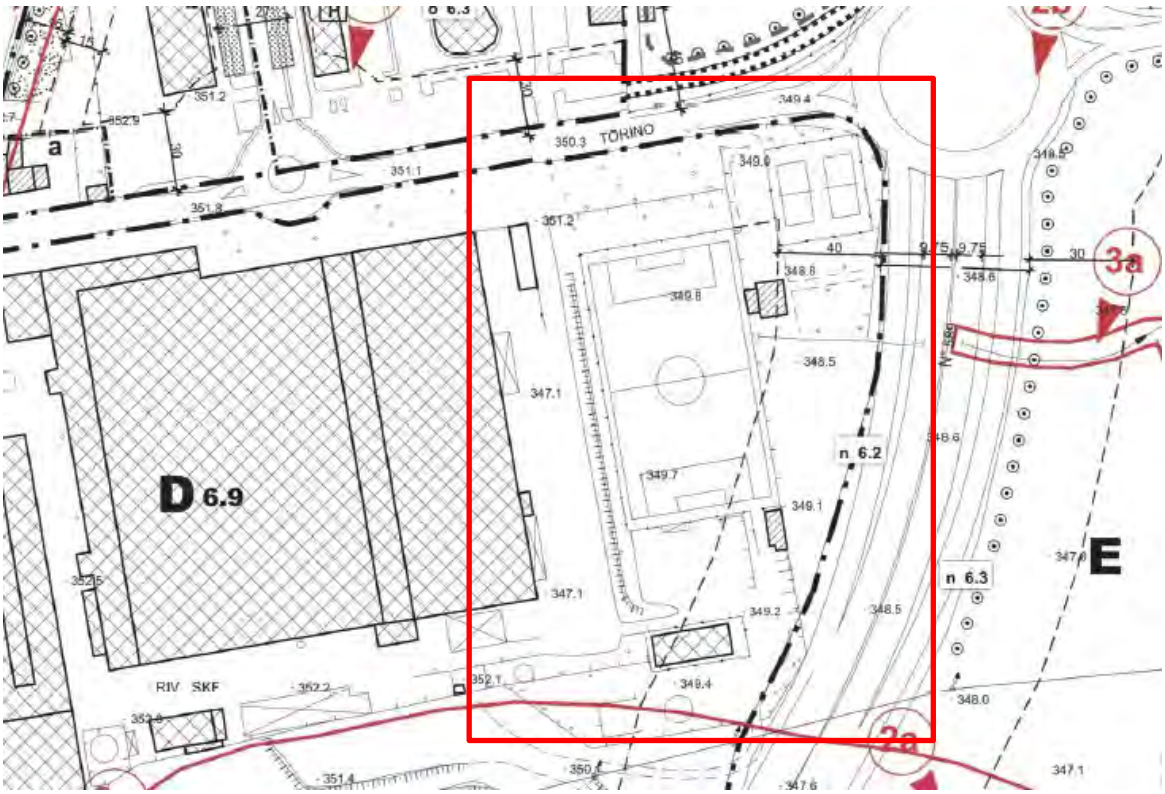
- **estratto di mappa catastale con sovrapposizione della subarea b)**

- **estratto di aerofoto** in cui compare la sagoma dell'edificio

- **Estratto di P.R.G.C. APPROVATO CON D.C.C. N° 11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. - c.d. VARIANTE PONTE** (identificato in "area per attività produttive" D6.9 non ancora aggiornato per quanto riguarda la posizione dell'edificio in mappa)

Estratto Tav. e.1B* - Uso del suolo (parte Centrale-Bassa) scala 1:5.000

Estratto Tav. I.G* - Uso del suolo – Sviluppo Centri Abitati scala 1:2.000



- Estratto di **tabella di zona vigente** dell'area di P.R.G. **D6.9** – del **P.R.G.C. APPROVATO CON D.C.C. N° 11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. - c.d. VARIANTE PONTE**

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

IDENTIFICAZIONE AREA:	D 6.9
TAVOLA:	G
UBICAZIONE: RIV - SKF	
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	PRODUTTIVA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 126595
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 126595
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq. 33645
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	26%
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE :	
1. numero max piani fuori terra	N° -
2. altezza massima (esclusi i volumi tecnici)	mt Esistente
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi e verde privato	20% area fondiaria
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	mt. -
- provinciali	mt. -
- comunali	mt 7,5
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt. 5
3. minime tra i fabbricati: (d = H)	mt. 10 tra pareti finestrate mt. 5 tra pareti non finestrate
h. AREA MINIMA PER SERVIZI PUBBLICI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONI:	100% area di ampliamento- 90% nel caso di cessione gratuita o bonaria delle aree per la viabilità previste a servizi o a strade (sui mappali n. 11, 350 f. 47) dal P.P.E. sull'area De6.1

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N.d.A. artt. 46 - 48
La superficie fondiaria indicata al punto b è da considerarsi indicativa, in sede di richiesta di permesso di costruire farà fede la superficie misurata con rilievo in sito e perizia asseverata.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- ***agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.***

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A.: la zona è interessata dalle classi 2a (parte), 2b (parte), 3a (parte).

A titolo puramente illustrativo si riporta inoltre nel seguito l'estratto della tabella do zona D6.9 così come identificata nel progetto Definitivo della **Variante Ponte** in cui compare ancora la parte di testo "eliminato" nel provvedimento conclusivo di approvazione

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

IDENTIFICAZIONE AREA:	D 6.9
TAVOLA:	G
UBICAZIONE: RIV - SKF	
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	PRODUTTIVA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 126.595
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 126.595
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq. 33.645
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	26%
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE :	
1. numero max piani fuori terra	N° -
2. altezza massima (esclusi i volumi tecnici)	mt. Esistente
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi e verde privato	20% area fondiaria
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO DI COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	mt. -
- provinciali	mt. -
- comunali	mt. 7,5
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt. 5
3. minime tra i fabbricati: (d = H)	mt. 10 tra pareti finestrate mt. 5 tra pareti non finestrate

h. AREA MINIMA PER SERVIZI PUBBLICI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONI:

100% area di ampliamento
90% nel caso di cessione gratuita o bonaria delle aree per la viabilità previste a servizi o a strade (sui mappali n. 11, 350 f. 47) dal P.P.E. sull'area De6.1

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N.d.A. artt. 46 - 48
La superficie fondiaria indicata al punto b è da considerarsi indicativa, in sede di richiesta di permesso di costruire farà fede la superficie misurata con rilievo in sito e perizia asseverata.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.

segue scheda D 6.9 >>>>

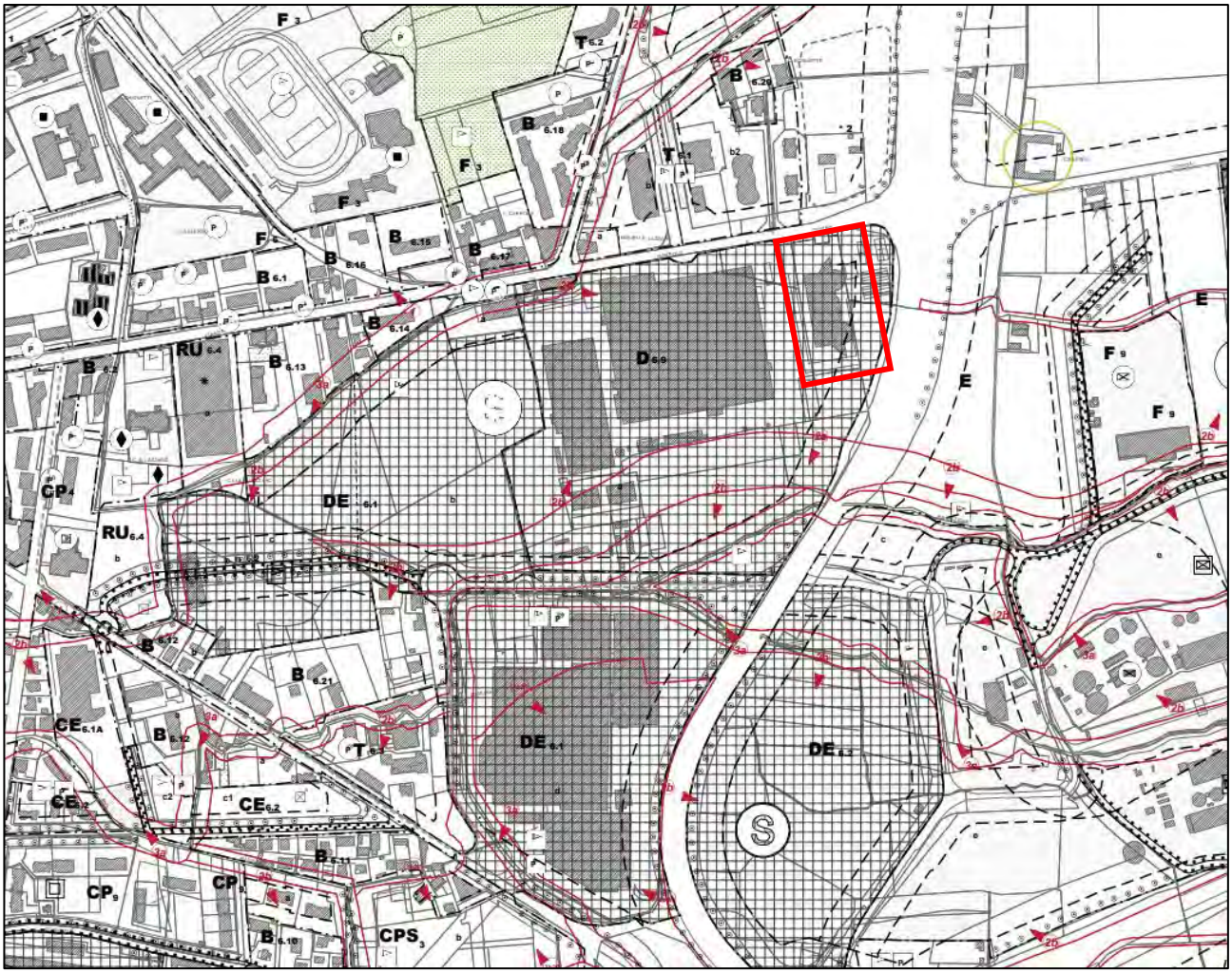
>>>>segue scheda D 6.9

Previo ~~accordo di programma~~ protocollo d'intesa, che comprenda la definizione delle opere di urbanizzazione di interesse generale, e l'applicazione degli "oneri di mitigazione" e degli "oneri aggiuntivi" anche ai sensi della L. 164/2014, in S.U.E. per la subarea "b" possibilità di destinazioni d'uso a terziario o commerciale sino al 50% della S.L.P. della struttura esistente, fatte salve le definizioni ~~con quote di commercio da definirsi nell'ambito~~ della programmazione di settore. Contestualmente alla richiesta di mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi in relazione ad un contesto esteso, con definizione degli interventi di mitigazione paesaggistica necessari (vegetazionali, di "mascheramento", di qualificazione ambientale dei luoghi e dell'edificio, ecc.) dei quali sarà prevista la realizzazione a carico del proponente, in particolare per quanto riguarda la percezione dell'edificio e delle sue pertinenze dalla viabilità esistente esterna e da punti panoramici.

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A.: la zona è interessata dalle classi 2a (parte), 2b (parte), 3a (parte).

Estratto progetto preliminare di variante generale al PRG adottato con D.C.C. N° 38 del 30/06/2021

Estratto Tavola A1 "Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati. Territorio Comunale Centro" scala 1:5.000



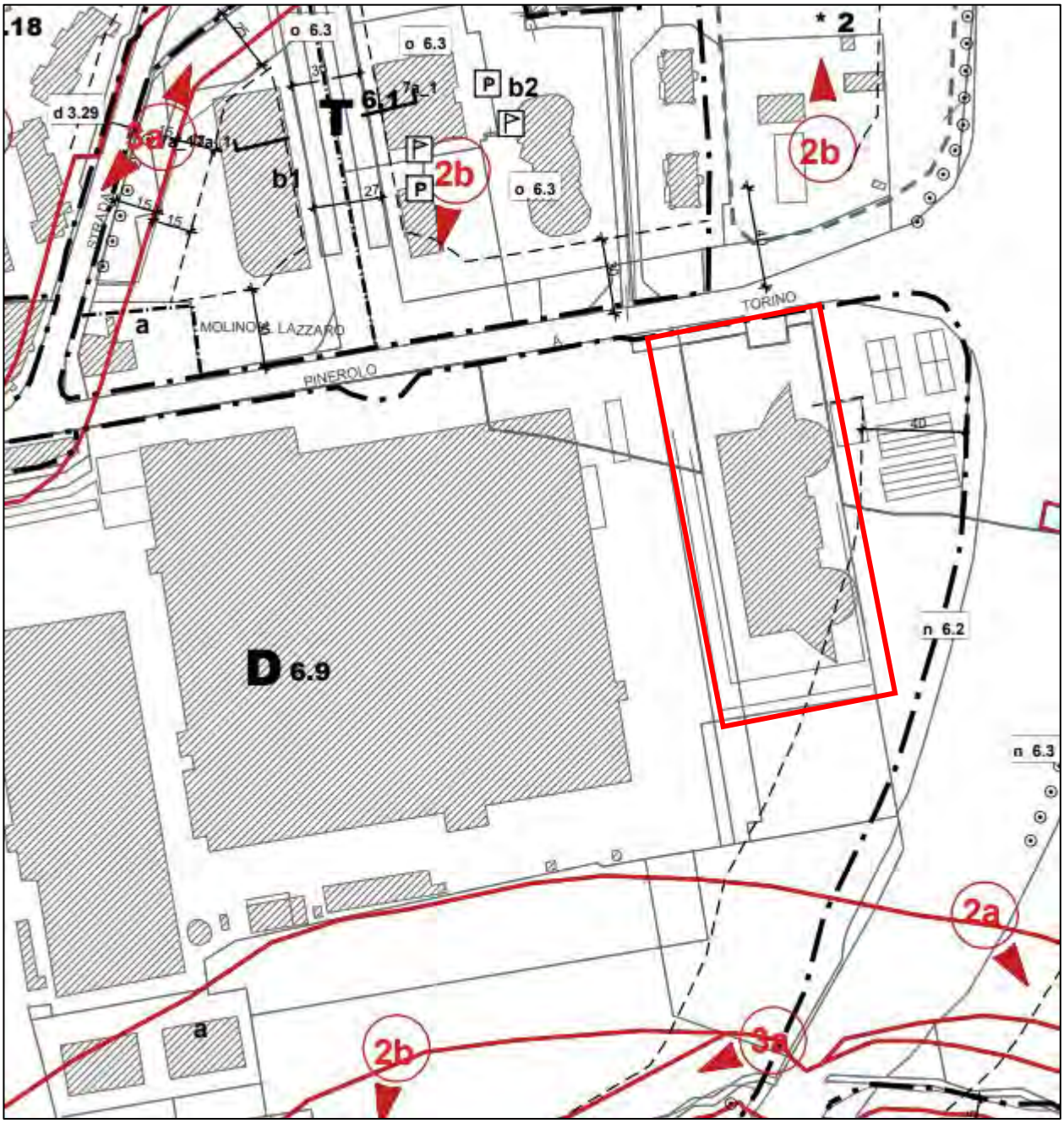
X - Aree a regime transitorio (Art. 73 NTA)

Aree industriali

SIGLE:

D - Aree industriali esistenti (Art. 48 NTA)
DE - Aree industriali di progetto (Art. 47 NTA)

Estratto Tavola B1 “Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati. Pinerolo Centro” scala 1:2.000



Estratto tabella di zona da progetto preliminare di variante generale al PRG adottato con D.C.C. N° 38 DEL 30/06/2021

CITTA' DI PINEROLO (TO)

P.R.G.C. – NORME DI ATTUAZIONE – TABELLE DI ZONA – VARIANTE GENERALE 2020

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

IDENTIFICAZIONE AREA:	D 6.9
~~TAVOLA:~~	~~G~~
UBICAZIONE:	RIV - SKF
DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.:	PRODUTTIVA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 126.595
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 126.595
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq. 33.645
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	26%
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE :	
1. numero max piani fuori terra	N° -
2. altezza massima (esclusi i volumi tecnici)	mt Esistente
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi e verde privato	20% area fondiaria
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	mt. -
- provinciali	mt. -
- comunali	mt. 7,50
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt. 5
3. minime tra i fabbricati: (d = H)	
- tra pareti finestrate	mt. 10
- tra pareti non finestrate	mt. 5
h. AREA MINIMA PER SERVIZI PUBBLICI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONI:	100% area di ampliamento 90% nel caso di cessione gratuita o bonaria delle aree per la viabilità previste a servizi o a strade (sui mappali n. 11, 350 f. 47) dal P.P.E. sull'area DE6.1

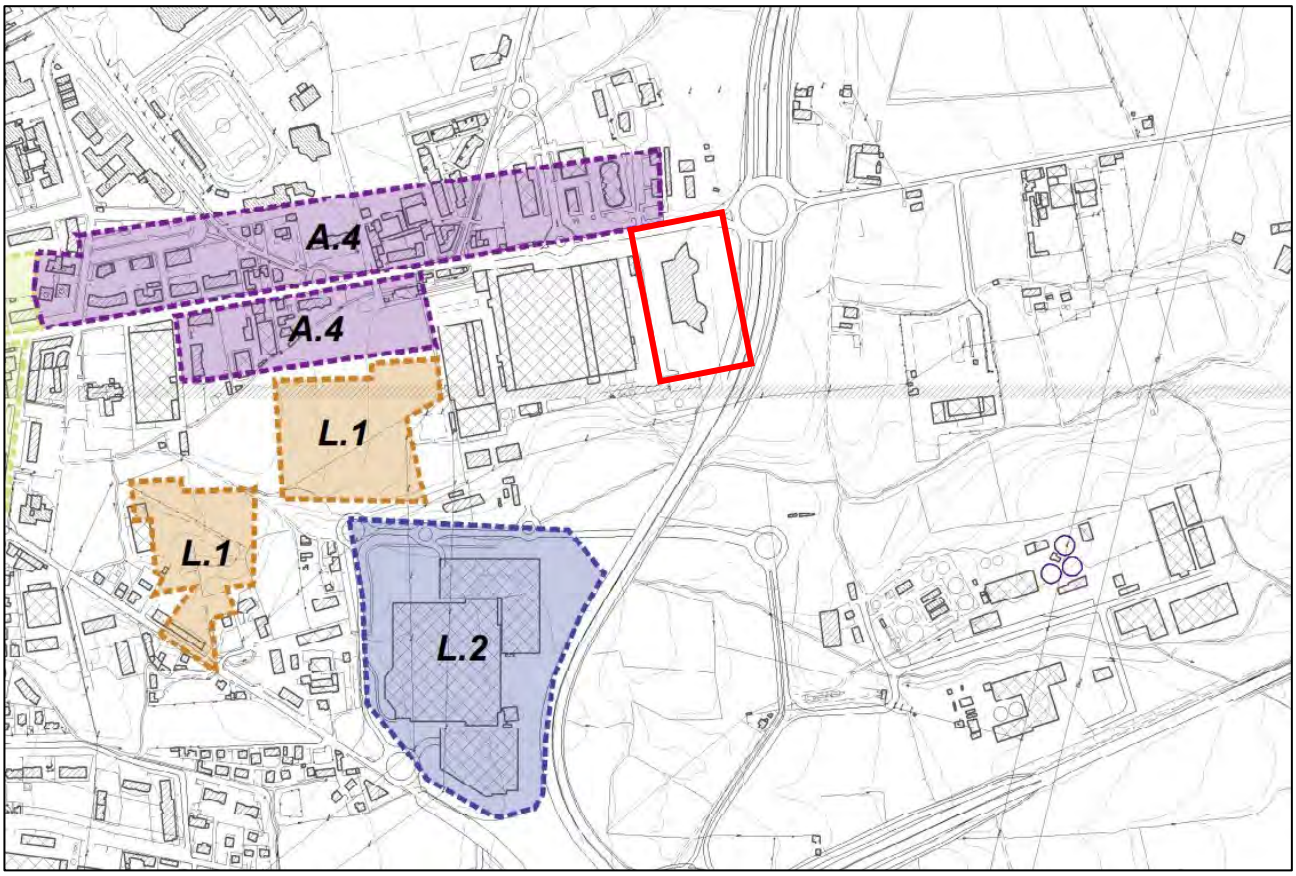
i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N. di A. artt. 46 e 48.

La superficie fondiaria indicata al punto b è da considerarsi indicativa, in sede di richiesta di permesso di costruire farà fede la superficie misurata con rilievo in sito e perizia asseverata.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- agli artt. 58, 62 e 63, dal 64 al 64 sexies delle N. di A. del P.R.G.C.

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N. di A.: la zona è interessata dalle classi 2a (parte), 2b (parte), 3a (parte).

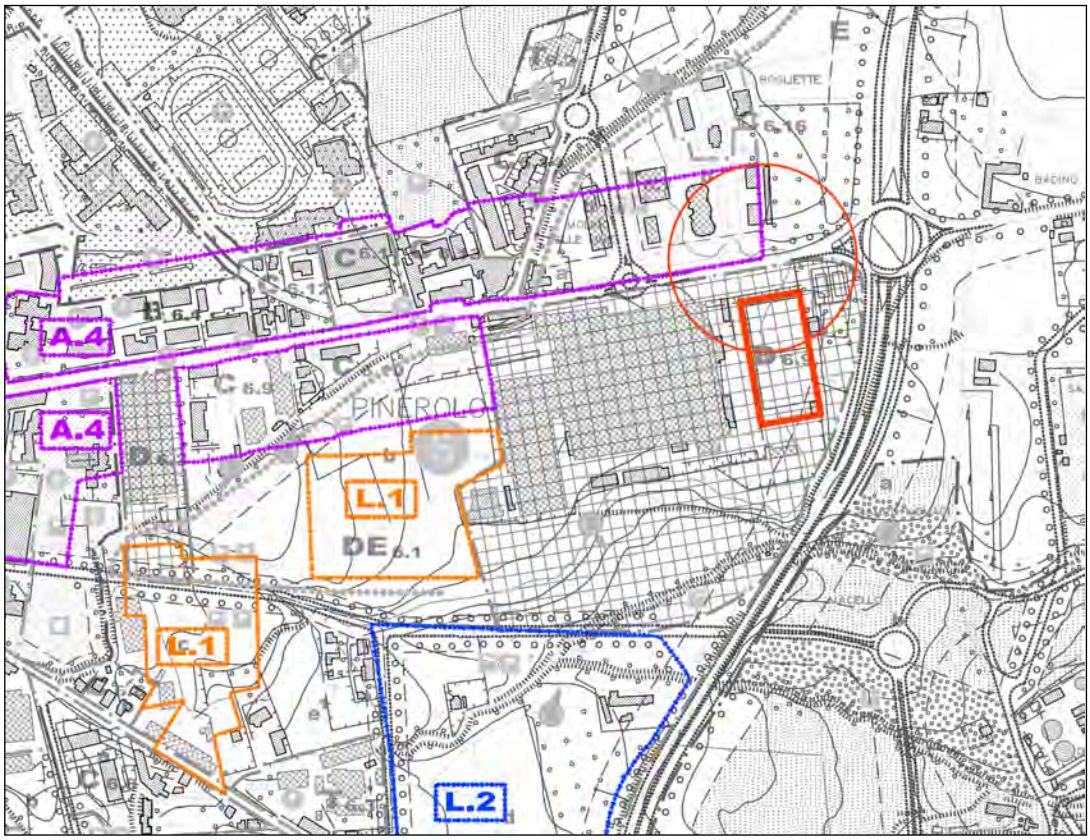
Estratto Tavola C4 “Addensamento e localizzazione commerciali – Pinerolo Nord” scala 1:5.000 - **da Variante generale 2020 in itinere** - **Progetto Preliminare adottato**



ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO A DETTAGLIO IN SEDE FISSA

A1	Addensamento A.1
A3	Addensamento A.3
A4	Limite espansione addensamenti A.4
L1	Localizzazione L.1 (max 25.000 mq)
L2	Localizzazione L.2 (min 20.000 mq - max 90.000 mq)

- estratto di **P.R.G.C. APPROVATO CON D.C.C. N° 11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. - c.d. VARIANTE PONTE** con individuazione degli **addensamenti commerciali** in vigore e delle relazioni tra questi e la posizione in mappa dell'edificio. Si evidenzia nel riguardo che l'edificio **risulta compreso nell' "estensione" ammessa** confronto ai confini dell'addensamento commerciale A.4 di c.so Torino.



2.2 Lo stato dei luoghi

La struttura esistente, per la sua tipologia costruttiva presenta **criticità funzionali** che la rendono non più idonea ad essere completata per le destinazioni originariamente previste, le quali erano riferite a ipotesi (spazi espositivi ecc.) **non più fattibili** in relazione alle mutate esigenze e neanche più ipotizzabili per quanto riguarda le reali prospettivi future.

La mancanza di presupposti di fattibilità economica ha prodotto il progressivo abbandono della struttura e ha evidenziato il suo progressivo **rischio di degrado** che coinvolge anche la vasta area pertinenziale e che **si riflette negativamente su un considerevole contesto** di riferimento.

Sono infatti ormai evidenti i segni del degrado che interessano l'area fronteggiante il percorso della tangenziale e l'asse veicolare di Corso Torino, importante ingresso al centro urbano.

La prospettiva di un parziale mutamento della destinazione d'uso del fabbricato aprirebbe ad una **risoluzione delle suddette criticità** conducendo ad un completamento della strutta edilizia del fabbricato e ad una sistemazione delle vaste aree esterne destinate a funzioni di uso pubblico (il parcheggio, la riqualificazione a verde, il viale ciclabile verso il centro ecc.) le quali costituiscono anche un importante "motore" di qualificazione anche per altre aree limitrofe ora abbandonate o sottoutilizzate.

2.3 I contenuti della Variante

La Variante si inquadra negli **obiettivi e nel campo di applicazione** dei contenuti dell'**art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m. e i.**

Il **caso in oggetto** è in sintesi riferibile al **mutamento di destinazione d'uso parziale e interna** dell'edificio esistente in corso di intervento di una **superficie utile di vendita di 900 mq** con **destinazione d'uso commerciale** al dettaglio. Si evidenzia ancora al riguardo la **conformità** di tale destinazione con le previsioni contenute **nell'addensamento commerciale A.4** le quali sostanzialmente si possono intendere normativamente estese all'ambito in oggetto.

La conformità con la pianificazione commerciale in vigore è stata verificata **relativamente alla possibilità di ottenere l'autorizzazione commerciale, senza mutamenti al quadro pianificatorio in vigore del settore commercio.**

Si riporta nel seguito a titolo illustrativo l'estratto della tabella di compatibilità di cui all'Allegato A alla DCR del 20/11/2012 n. 191-43016

Tipologie	**Superficie in Metri quadrati**	**A1**	**A3**	**A4**	**L1**	**L2**
Vicinato	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
Medie AM 1	Da 251 a 400	SI	SI	SI	SI	NO
Medie AM 2	Da 401 a 900	SI	SI	SI	SI	NO
Medie AM 3	Da 901 a 1800	***SI***	SI	***SI***	SI	SI(1)
Medie AM 4	Da 1801 a 2500	NO	SI	NO	SI	SI(1)
Medie E 1	Da 251 a 400	SI	SI	SI	SI	SI
Medie E 2	Da 401 a 900	SI	SI	SI	SI	SI
Medie E 3	Da 901 a 1800	***SI***	SI	NO	SI	SI
Medie E 4	Da 1801 a 2500	NO	***SI***	NO	NO	SI
Medie CC	Da 251 a 2500	SI	SI	NO	SI	SI
Grandi M 1	Da 2501 a 4500	NO	**NO**	NO	**NO**	SI
Grandi M 2	Da 4501 a 7500	NO	NO	NO	NO	**NO**
Grandi M 3	Da 7501 a 12000	NO	NO	NO	NO	NO
Grandi M 4	➢ 12000	NO	NO	NO	NO	NO
Grandi E 1	Da 2501 a 3500	NO	SI	NO	SI(2)	SI
Grandi E 2	Da 3501 a 4500	NO	**NO**	NO	NO	**NO**
Grandi E 3	Da 4501 a 6000	NO	NO	NO	NO	**NO**
Grandi E 4	➢ 6000	NO	NO	NO	NO	NO
Grandi CC 1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI(2)	SI
Grandi CC 2	Da 6001 a 12000	NO	**NO**	NO	NO	SI(3)
Grandi CC 3	Da 12001a18000	NO	NO	NO	NO	**NO**
Grandi CC 4	➢ 18000	NO	NO	NO	NO	NO

La presente variante, per gli elementi di interesse pubblico che contiene e per le sue implicazioni positive nella riqualificazione anche del contesto, è stata altresì definita nell'ambito di un specifico **protocollo d'intesa con il Comune** per quanto riguarda la sistemazione dell'area e la sua dotazione di standard di servizio pubblico ed inoltre per quanto riguarda interventi ulteriori nel contesto dell'area ed in particolare nell'ambito del c.so Torino rivolti al miglioramento dei percorsi e degli spazi pubblici dell'addensamento commerciale esistente. Il suddetto protocollo d'intesa è stato oggetto di approvazione con D.G.C. n 183 del 05/07/2022 con conseguente stipula del 29/07/2022.

L'ambito in oggetto è interessato da una **costruzione esistente e incompiuta** che costituisce un evidente **rischio di degrado ambientale** e paesaggistico per l'oggettiva difficoltà del suo completamento in relazione alla situazione socio economica ormai consolidata e alla non coerenza con le attuali previsioni urbanistiche per quanto riguarda le limitazioni sulle destinazioni d'uso, in **un luogo particolarmente sensibile per la sua posizione** all'ingresso cittadino e lungo una direttrice stradale importante per la valorizzazione di tutto il centro.
La zona presenta peraltro **notevoli potenzialità di miglioramento e riqualificazione** di interesse generale in quanto l'intervento (riferito unicamente alla parziale modifica di destinazione d'uso all'interno di fabbricato esistente) **non prevede nuovo consumo di suolo** libero ed evidenzia possibilità di relazionarsi con un intorno anch'esso p**revalentemente compromesso** e già interessato dalle trasformazioni sia di carattere **commerciale** (ad es. IperCoop, ecc.) sia **infrastrutturale** (la tangenziale e i suoi raccordi, ecc.).

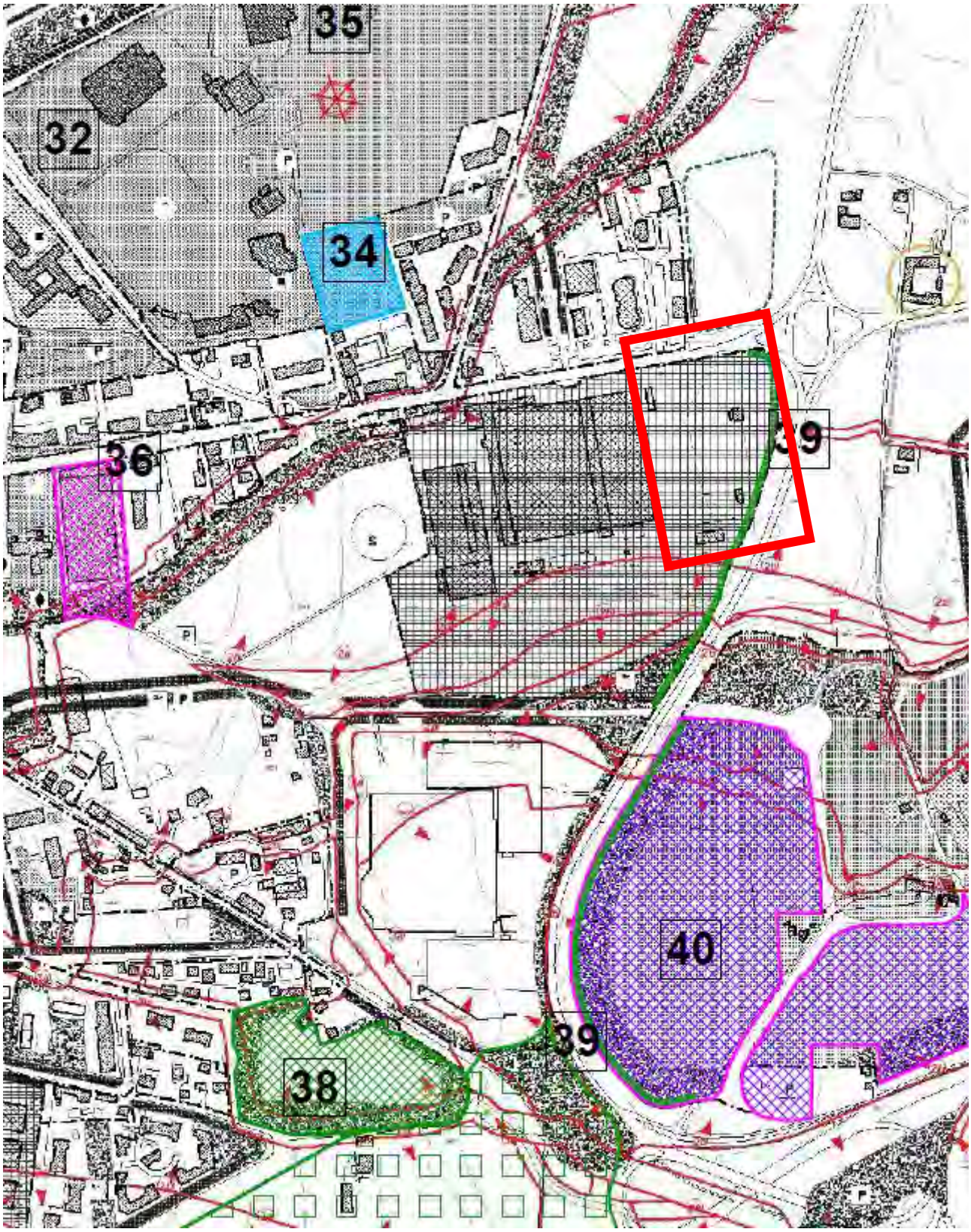
Anche i contenuti della variante generale al PRG vigente in corso di formazione già a partire dalla adozione della "Proposta tecnica del progetto preliminare" (con DCC n. 37 del 19/07/2020) così come proseguita con la più recente adozione del "progetto preliminare" (con DCC 38 del 30/06/2021) confermano la **necessità di interventi di riqualificazione** nell'ambito in oggetto e il loro interesse pubblico generale, come si evince anche dalle "**Linee guida**" (DCC n.58 del 20/09/2018) espresse dall'amministrazione comunale da cui si evidenzia la necessità di "*un quadro di azioni di rinaturazione e compensazione le previsioni di miglioramento della qualità ambientale degli ingressi alla città."*

Si tratta in sostanza del "*progetto di **Cintura Verde**"* rivolto in particolare al *"accesso da sud dalla S.S. 589"* con "*la riqualificazione delle visuali da attuare tramite quinte verdi che si collochino in continuità con quanto fatto nel secondo tratto dell'autostrada Torino – Pinerolo, dove venne posto in opera un efficace apparato vegetazionale. L'obiettivo è in particolare di schermare la visuale sul fabbricato posto in area D 6.9."*

Nel seguito pertanto viene evidenziato l'ambito oggetto di intervento di riqualificazione ambientale e paesaggistica (progetto "cintura verde" conformemente alle indicazioni delle "Linee guida" alla variante del PRG).

L'intervento in oggetto in generale si configura quindi come una sorta di "anticipazione" dell'azione di "riqualificazione" prevista dalla variante del PRG per l'ambito e per il suo contesto, portando ad attuazione concreta una "quinta verde" lungo il fronte della tangenziale integrata con la **sistemazione di tutta l'area** e delle sue relazioni con il contesto anche per quanto riguarda **il fronte dell'ingresso alla città** dal corso Torino.

Estratto Linee guida



ALLEGATO 2/b

STRATEGIA TERRITORIALE

LEGENDA

AMBITI DI RIGENERAZIONE

CITTA' PUBBLICA

CINTURA VERDE

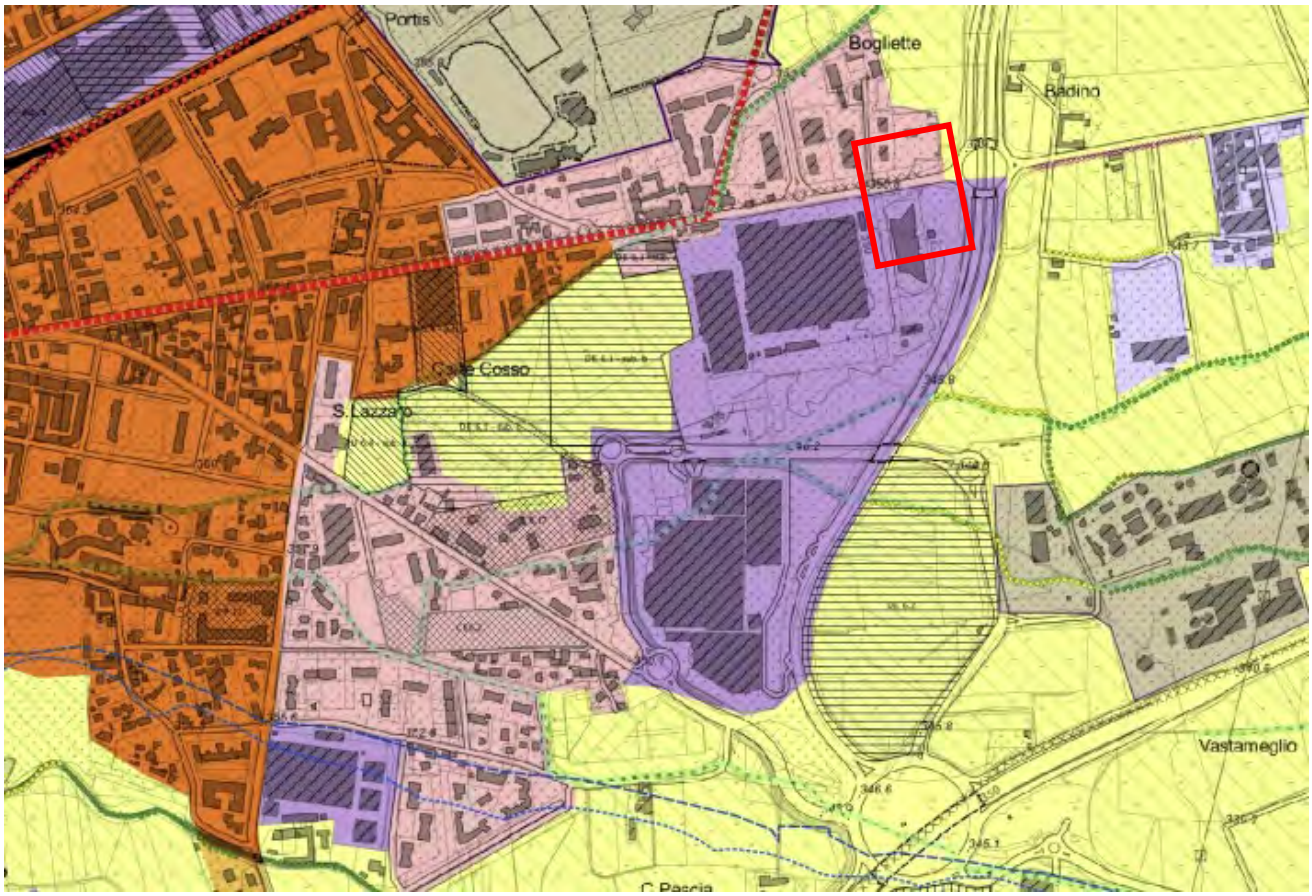
AMBITI DI DENSIFICAZIONE EDILIZIA (ADE)

NUOVE CENTRALITA' URBANE

RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO

VIABILITA'

In termini di **analisi del contesto territoriale** in cui si inserisce l'edificio in oggetto e di riferimento ai caratteri della **pianificazione sovracomunale**, si riporta in seguito l'estratto della tavola D4.1 – Tavola di raffronto del Progetto Preliminare della Variante Generale al PRG.



Componenti morfologico-insediative (art. 9 NTA)

Morfologie insediative

- m.i. 1 - Urbane dei centri maggiori
- m.i. 2 - Urbane consolidate dei centri minori
- m.i. 3 - Tessuti urbani esterni ai centri
- m.i. 4 - Tessuti discontinui suburbani
- m.i. 5 - Insediamenti specialistici organizzati
- m.i. 6 - Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale
- m.i. 7 - Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica
- m.i. 8 - Insule specializzate
- m.i. 10 - Aree rurali di pianura o collina
- m.i. 11 - Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna
- m.i. 13 - Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa
- m.i. 14 - Aree rurali di pianura
- m.i. 15 - Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota

- Porte urbane
- Elementi di criticità puntuali
- Elementi di criticità lineari

Aree edificabili previste dal PRGC vigente

- destinazione produttiva e/o a servizi di interesse generale
- destinazione residenziale

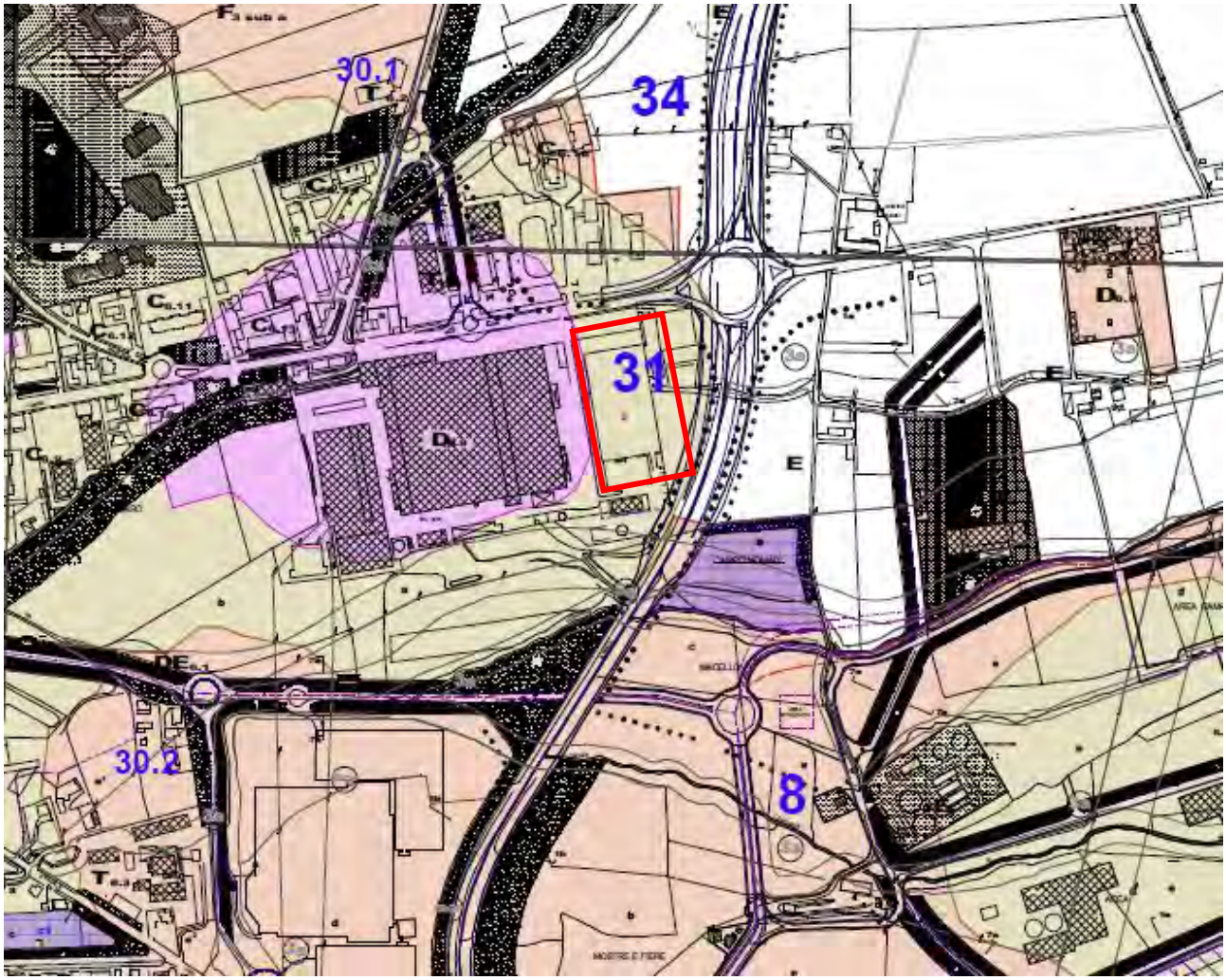
Centri storici - zone A individuate dal PRGC ex art. 24 LR 56/77 e s.m.i.

- Centri storici - zone A individuate dal PRGC ex art. 24 LR 56/77 e s.m.i.

In tale tavola vengono, tra l'altro rappresentate le "componenti morfologico-insediative" così come definite dal **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** attualmente in vigore con il q**uale si verifica la conformità delle previsioni a livello locale**.

L'ambito in oggetto è definito come un "insediamento specialistico organizzato" e viene equiparato all'area progetto di insediamento commerciale specializzato limitrofo (Ipercoop) indicando chiaramente la necessità di una risoluzione omogenea e complessiva dell'ambito.

Per quanto riguarda il PTC2 si riporta nel seguito l'estratto dal confronto tra PTC2 e PRG verificato nell'ambito della "Variante Ponte".



LEGENDA

n. riferimenti ad ambiti oggetto della variante

Individuazione aree da PTC2

aree dense (art.16 delle N.T.A. del PTC2)

aree di transizione (art.16 delle N.T.A. del PTC2)

aree libere (art.16 delle N.T.A. del PTC2)

confini aree di transizione proposti di specificazione del PTC2

proposta di eliminazione aree dense del PTC2

proposta di eliminazione aree di transizione del PTC2

L’intervento in oggetto contribuisce pertanto alla **risoluzione del degrado** attuale dell’area perseguendone la riqualificazione conformemente ai caratteri morfologici complessivi della zona.

Ad illustrazione degli interventi in oggetto, si riporta nel seguito **l’estratto della planimetria di progetto** che identifica le aree interne al fabbricato oggetto di mutamento di destinazione d’uso commerciale con identificazione della superficie utile di vendita conformemente alla normativa del settore commercio.

Nella planimetria è evidenziato inoltre l’ambito della “estensione”, ammessa dalle normative vigenti del commercio, dell’addensamento A4.

Si evidenzia che il perseguimento di tali obiettivi nel caso in oggetto **non comporta alcuna deroga alle norme vigenti in materia di commercio**.

- In termini di "modalità per la razionalizzazione e la riqualificazione" l'intervento in oggetto comporta **una modifica parziale della destinazione d'uso "complementare"** con quelle espressamente espresse dal PRG nell'area.
- L'intervento **risulta "immediatamente attuabile"** e **conforme** con l'obiettivo di perseguire *sia **finalità di riassetto territoriale**, sia di stimolo e di sostegno all'industria delle costruzioni ed in genere alle attività economiche, così come finalità di miglioramento della qualità edilizia ed energetica, nonché della fruibilità delle costruzioni.*
- L'intervento **non prevede mutamenti ed incrementi sia volumetrici che di superficie coperta esterni alla sagoma dell'edificio esistente**.

Sempre in riferimento ai contenuti di carattere generale di inquadramento della proposta, *si evidenziano i seguenti elementi di conformità dell'intervento in progetto confronto al quadro normativo*".

- L'edificio in oggetto è **situato in un contesto "edilizio ed urbano da razionalizzare e/o riqualificare**", in quanto ambito a **rischio di abbandono e ulteriore degrado** in conseguenza **della inattuabilità delle destinazioni d'uso attuali** e in quanto situato in un contesto già prevalentemente interessato da trasformazioni con la destinazione commerciale e inoltre con un fabbisogno di riqualificazione paesaggistica dovuto alla sua posizione di "ingresso alla città" da Corso Torino.

  L'ambito oggetto di intervento **non presenta alcun elemento di criticità confronto alle** norme vigenti che vengono, a titolo illustrativo riassunte nel seguito:

  - L'edificio è stato oggetto di titoli edilizi legittimamente rilasciati
  - L'edificio non è situato in ambito di centro storico e non è sottoposto ad alcuna norma di tutela anche ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/1977
  - L'edificio è compreso in area edificabile senza altre particolari limitazioni.
  - Per l'ambito è prevista la "*dotazione di standard urbanistici nelle forme previste dal PRG e dalla L.R. 56/1977 s.m*.i"
  - L'intervento previsto prevede il rispetto di tutte le "*normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, le norme relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*"
  - L'intervento, come già detto, rispetta "*la vigente normativa in materia di commercio*".
  -

  Per le caratteristiche dell'intervento in oggetto **la modifica prevista riguarda esclusivamente il parziale mutamento di destinazione d'uso**, la cui caratteristica è conforme ai "caratteri propri del contesto urbano circostante", così come anche già evidenziato dalle definizioni della vigente pianificazione sovracomunale di riferimento (PPR e PTC2).

La variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9 prevede unicamente l'individuazione cartografica, sempre **all'interno della zona D6.9**, i cui confini rimangono invariati, di una **specifica subarea** riferita all'edificio in oggetto e alla sua area pertinenziale con l'integrazione nella **scheda di zona dell'area D6.9** della seguente **normativa specifica di dettaglio**:

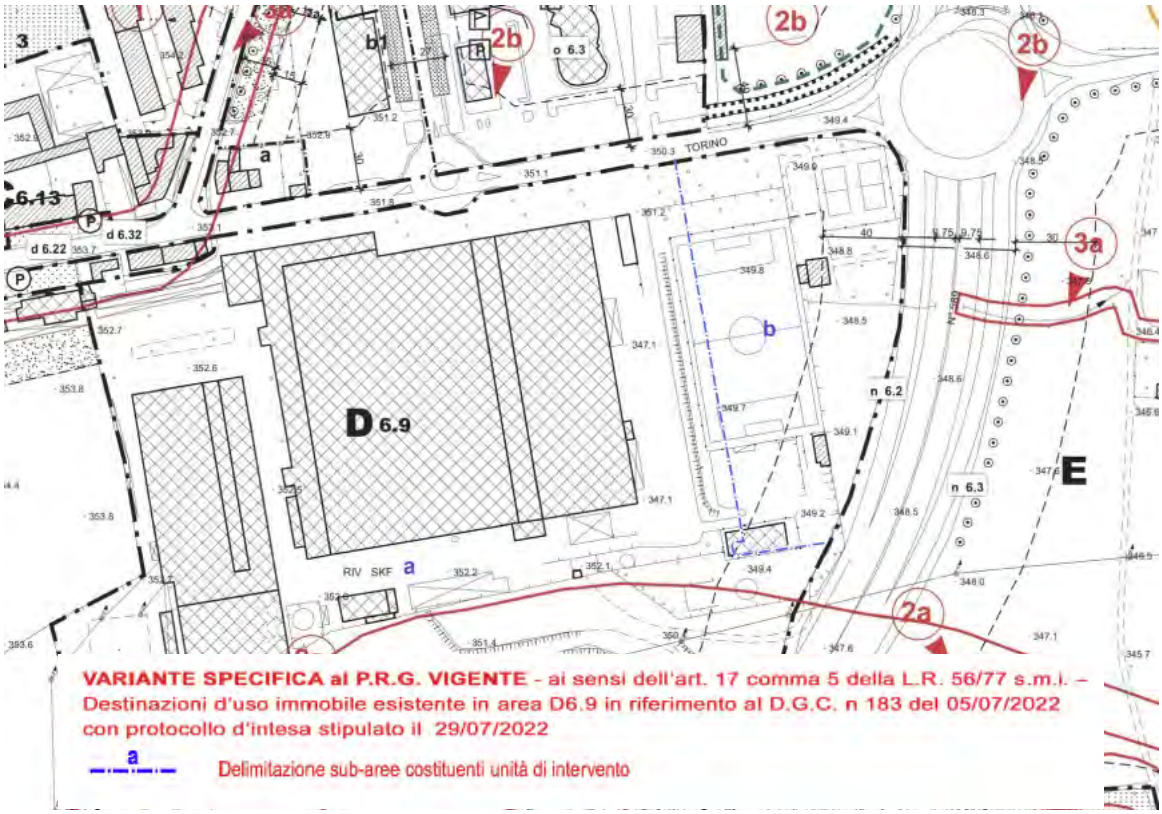
Per la subarea b individuata nella tavola Tav B1 "Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati – Pinerolo Centro scala 1:2.000" (VARIANTE GENERALE PROGETTO PRELIMIANRE ADOTTATO) e nella tavola Tav. I.G. "Uso del suolo – sviluppo centri abitati scala 1:2.000" (PRG APPROVATO CON D.C.C. N° 11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. - c.d. VARIANTE PONTE) valgono le seguenti previsioni:

- *per l'immobile esistente, in PdC convenzionato, possibilità di destinazione d'uso commerciale della dimensione massima di 900 mq di superficie utile di vendita, così come definita ai sensi della programmazione commerciale vigente al momento dell'intervento (tabella di compatibilità di cui all'Allegato A alla DCR del 20/11/2012 n. 191-43016). Nel PdC convenzionato dovranno essere altresì previsti gli interventi di interesse pubblico per la riqualificazione dell'area così come dettagliati nel protocollo d'intesa stipulato il 29/07/2022 e allegato alla D.G.C. n 183 del 05/07/2022.*

Estratto della variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9 -sovrapposizione al **P.R.G.C. APPROVATO CON D.C.C. N° 11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. - c.d. VARIANTE PONTE** (identificato in "area per attività produttive" D6.9 non ancora aggiornato per quanto riguarda la posizione dell'edificio in mappa)

Estratto Tav. e.1B* - Uso del suolo (parte Centrale-Bassa) scala 1:5.000

Estratto Tavola B1 “Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati. Pinerolo Centro” scala 1:2.000



Estratto della Tabella di zona del P.R.G.C. APPROVATO CON D.C.C. N° 11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. - c.d. VARIANTE PONTE

In verde le modifiche relative alla **VARIANTE PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO ATTRAVERSO "VARIANTE ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.EI. DELL'AREA D6.9**

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

IDENTIFICAZIONE AREA:	D 6.9
TAVOLA:	G
UBICAZIONE:	RIV – SKF

Per subarea a

DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.:	PRODUTTIVA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. ~~126.595~~ 108.523
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. ~~126.595~~ 108.523
a. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq. 33.645
b. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	26%
c. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	N° -
2. altezza massima (esclusi i volumi tecnici)	mt Esistente
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi e verde privato	20% area fondiaria
d. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE
e. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	mt. -
- provinciali	mt. -
- comunali	mt. 7,50
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt. 5
3. minime tra i fabbricati: (d = H)	
- tra pareti finestrate	mt. 10
- tra pareti non finestrate	mt. 5

Per subarea b

DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.:	PRODUTTIVA e COMMERCIALE come da note
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 18.072
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 18.072
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq. 3.600
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	20%
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	N° -
2. altezza massima (esclusi i volumi tecnici)	mt Esistente (14,20mt)
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi e verde privato	20% area fondiaria
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	mt. -
- provinciali	mt. -
- comunali	mt. 7,50
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt. 5
3. minime tra i fabbricati: (d = H)	
- tra pareti finestrate	mt. 10

- tra pareti non finestrate mt. 5

4. AREA MINIMA PER SERVIZI PUBBLICI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONI:

100% area di ampliamento
90% nel caso di cessione gratuita o bonaria delle aree per la viabilità previste a servizi o a strade (sui mappali n. 11, 350 f. 47) dal P.P.E. sull'area DE6.1

5. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N. di A. artt. 46 e 48.

La superficie fondiaria indicata al punto b è da considerarsi indicativa, in sede di richiesta di permesso di costruire farà fede la superficie misurata con rilievo in sito e perizia asseverata.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- agli artt. 58, 62 e 63 delle N. di A. del P.R.G.C.

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N. di A.: la zona è interessata dalle classi 2a (parte), 2b (parte), 3a (parte).

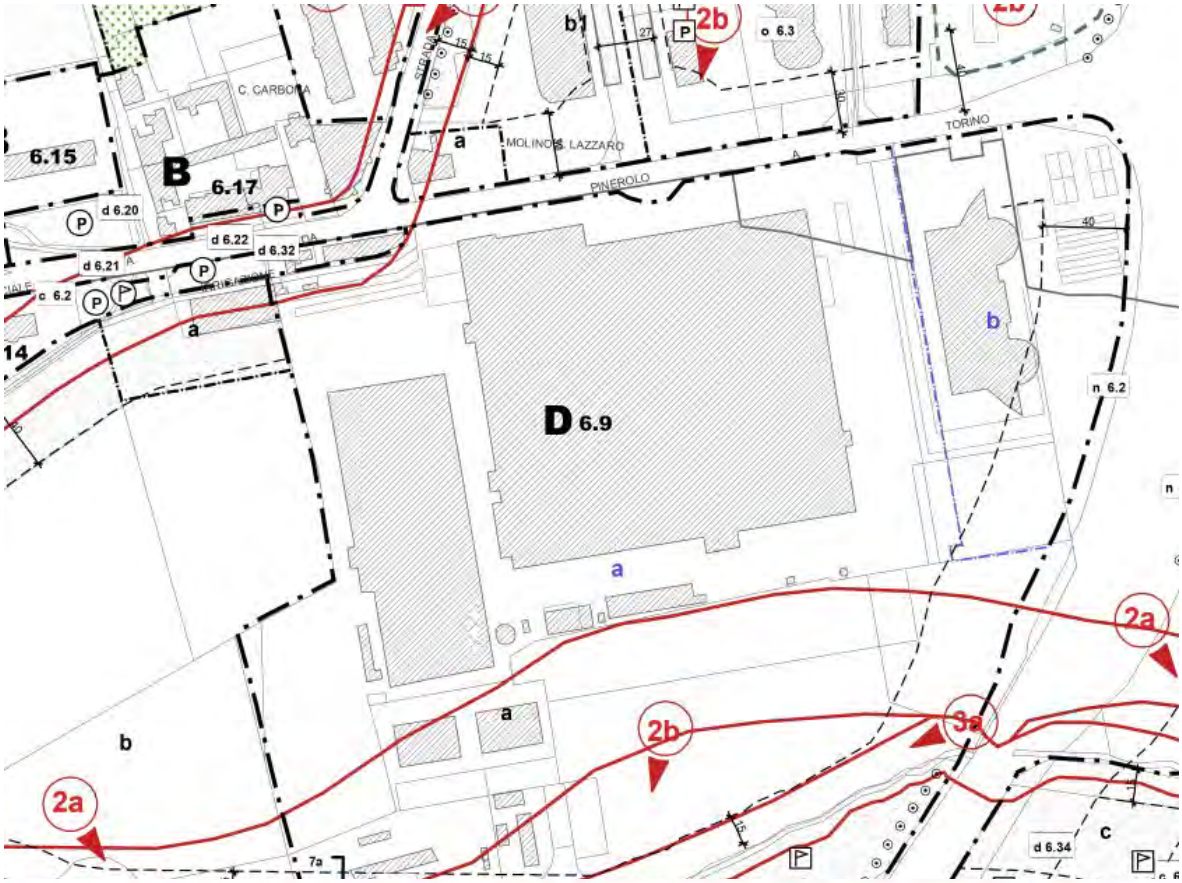
Per la **subarea b** individuata nella tavola Tav B1 "*Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati – Pinerolo Centro scala 1:2.000*" (PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE AL PRG ADOTTATO CON DCC N.38 DEL 30/06/2021) e nella tavola Tav. I.G. "*Uso del suolo – sviluppo centri abitati scala 1:2.000*" (PRG VIGENTE – APPROVATO CON DCC N.11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. – c.d. VARIANTE PONTE) valgono le seguenti previsioni:

- per l'immobile esistente, in PdC convenzionato, possibilità di destinazione d'uso commerciale della dimensione massima di 900 mq di superficie utile di vendita, così come definita ai sensi della programmazione commerciale vigente al momento dell'intervento (tabella di compatibilità di cui all'Allegato A alla DCR del 20/11/2012 n. 191-43016). Nel PdC convenzionato dovranno essere altresì previsti gli interventi di interesse pubblico per la riqualificazione dell'area così come dettagliati nel protocollo d'intesa stipulato il 29/07/2022 e allegato alla D.G.C. n 183 del 05/07/2022.

Estratto della variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9 - sovrapposizione al **progetto preliminare di variante generale al PRG adottato con D.C.C. N° 38 DEL 30/06/2021**

Estratto della variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9 in oggetto - **T**avola A1 “Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati. Territorio Comunale Centro” scala 1:5.000

Estratto della variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9 in oggetto - Tavola B1 “Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati. Pinerolo Centro” scala 1:2.000 - da



VARIANTE SPECIFICA al P.R.G. VIGENTE - ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. – Destinazioni d'uso immobile esistente in area D6.9 in riferimento al D.G.C. n 183 del 05/07/2022 con protocollo d'intesa stipulato il 29/07/2022

a Delimitazione sub-aree costituenti unità di intervento

Estratto della Tabella di zona della progetto preliminare di variante generale al PRG adottato con D.C.C. N° 38 DEL 30/06/2021 in itinere

In rosso le modifiche relative alla progetto preliminare di variante generale al PRG adottato con D.C.C. N° 38 DEL 30/06/2021

In verde le modifiche relative alla VARIANTE PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO ATTRAVERSO "VARIANTE ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.EI. DELL'AREA D6.9

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

IDENTIFICAZIONE AREA:	D 6.9
~~TAVOLA:~~	~~G~~
UBICAZIONE:	RIV - SKF
Per subarea a DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.:	PRODUTTIVA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. ~~126.595~~ 108.523
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. ~~126.595~~ 108.523
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq. 33.645
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	26%
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	N° -
2. altezza massima (esclusi i volumi tecnici)	mt Esistente
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi e verde privato	20% area fondiaria
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	mt. -
- provinciali	mt. -
- comunali	mt. 7,50
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt. 5
3. minime tra i fabbricati: (d = H)	
- tra pareti finestrate	mt. 10
- tra pareti non finestrate	mt. 5
Per subarea b DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.:	PRODUTTIVA e COMMERCIALE come da note
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 18.072
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 18.072
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq. 3.600
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	20%
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	N° -
2. altezza massima	mt Esistente (14,20 mt)
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi e verde privato	20% area fondiaria
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	mt. -
- provinciali	mt. -
- comunali	mt. 7,50
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt. 5
3. minime tra i fabbricati: (d = H)	

- tra pareti finestrate mt. 10
- tra pareti non finestrate mt. 5

h. AREA MINIMA PER SERVIZI PUBBLICI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONI:

100% area di ampliamento 90% nel caso di cessione gratuita o bonaria delle aree per la viabilità previste a servizi o a strade (sui mappali n. 11, 350 f. 47) dal P.P.E. sull'area DE6.1

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N. di A. artt. 46 e 48.

La superficie fondiaria indicata al punto b è da considerarsi indicativa, in sede di richiesta di permesso di costruire farà fede la superficie misurata con rilievo in sito e perizia asseverata.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- agli artt. 58, 62 e 63, dal 64 al 64 sexies delle N. di A. del P.R.G.C.

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N. di A.: la zona è interessata dalle classi 2a (parte), 2b (parte), 3a (parte).

Per la subarea b individuata nella tavola Tav B1 "*Uso del suolo. Sviluppo dei centri abitati – Pinerolo Centro scala 1:2.000*" (PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE AL PRG ADOTTATO CON DCC N.38 DEL 30/06/2021) e nella tavola Tav. I.G. "*Uso del suolo – sviluppo centri abitati scala 1:2.000*" (PRG VIGENTE – APPROVATO CON DCC N.11 DEL 23/03/2016 E S.M.I. – c.d. VARIANTE PONTE) valgono le seguenti previsioni:

- per l'immobile esistente, in PdC convenzionato, possibilità di destinazione d'uso commerciale della dimensione massima di 900 mq di superficie utile di vendita, così come definita ai sensi della programmazione commerciale vigente al momento dell'intervento (tabella di compatibilità di cui all'Allegato A alla DCR del 20/11/2012 n. 191-43016). Nel PdC convenzionato dovranno essere altresì previsti gli interventi di interesse pubblico per la riqualificazione dell'area così come dettagliati nel protocollo d'intesa stipulato il 29/07/2022 e allegato alla D.G.C. n 183 del 05/07/2022.

3. Verifica e dimensionamento della Variante

Per quanto riguarda l'assetto della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) e dei servizi di standard di cui agli artt. 21 22 della L.R 56/77 e s.m.i., la presente variante non prevede alcuna modifica e pertanto non risulta necessario un prospetto riepilogativo quantitativo dei dati in oggetto.

4. Verifica di conformità della Variante alla normativa vigente.

4.1 Verifica di conformità della Variante a quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La variante proposta rientra nella definizione di "variante parziale" di cui all'art.17 - 5° comma della L.R. 56/77.

Di seguito si riportano le condizioni fissate dalla Legge Regionale e la dimostrazione di compatibilità con il dettato normativo.

- art. 17 comma 5a): non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

La variante **non modifica l'impianto strutturale** del PRGC vigente in quanto riguarda unicamente una modesta specifica di destinazione d'uso parziale (**senza modifiche di confini** delle aree per insediamenti già previste dal PRG vigente) che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C. vigente, non riguarda ambiti di valore paesaggistico-ambientale e pertanto non si evidenziano effetti su indirizzi e prescrizioni di pianificazione espressi dai Piani sovraordinati.

- art. 17 comma 5b): non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

La variante **non riguarda e quindi non modifica la funzionalità di infrastrutture** in quanto riguarda una modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C. vigente, non riguarda ambiti di valore paesaggistico-ambientale e pertanto non si evidenziano effetti su indirizzi e prescrizioni di pianificazione espressi dai Piani sovraordinati.

- art. 17 commi 5 c) e 5d): non riducono né incrementano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77;

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda una modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C. La specifica di destinazione d'uso parziale introdotta dalla variante **riguarda unicamente un area per "attività produttive"** esistente per la quale **non è prevista alcuna modifica di confini e quindi di superfice territoriale e fondiaria**. La modifica parziale **non riguarda e pertanto produce alcuna variazione** alla quantità globale per le aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/'77, la quale è relazionata alla capacità insediativa residenziale non interessata dalla presente variante.

La modifica parziale prevede in sintesi la possibilità di realizzazione, sempre all'interno di un edificio esistente e senza incremento di superficie coperta e di superficie territoriale, di 900 mq di nuova superficie commerciale di vendita. Per tale superfice vale pertanto quanto descritto all'art. 21 comma2 della L.R.56/77 che prevede che:

"*Per le attività commerciali al dettaglio di cui all' articolo 4 del d.lgs. 114/1998 , con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui*

all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998 , applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma;"

Risulta pertanto evidente che nell'ambito dell'attuazione dell'intervento previsto dalla variante l'applicazione della normativa suddetta garantisce, come di consueto, l'osservanza degli standard anche per la superficie commerciale oggetto di specifica individuazione oltre agli standard già previsti dal PRG vigente per le attività produttive, senza pertanto interferenze con la quantità globale prevista dal PRG per lo standard di servizi.

- art. 17 comma 5e): non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio ;

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda una modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C.. La specifica di destinazione d'uso parziale introdotta dalla variante **riguarda unicamente un'area per "attività produttive"** esistente per la quale **non è prevista alcuna modifica di confini e quindi di superfice territoriale e fondiaria**. La modifica parziale **non riguarda e pertanto produce alcuna variazione** alla capacità insediativa residenziale.

- art. 17 comma 5f): non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda unicamente una modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C.

La specifica di destinazione d'uso parziale introdotta dalla variante **riguarda unicamente un'area per "attività produttive"** esistente per la quale **non è prevista alcuna modifica di confini e quindi di superfice territoriale e fondiaria**. La modifica parziale **non riguarda e pertanto produce alcuna variazione** alle quantità in termini di indici territoriale e di indici di edificabilità previste dal PRG relativamente alle aree per attività produttive.

- art. 17 comma 5g): non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda una modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non altera in

alcun modo le previsioni del P.R.G.C.. La specifica destinazione d'uso riguarda unicamente un edificio esistente e non comporta pertanto alcun variazione del consumo del suolo e non confligge in alcun modo con la classificazione di idoneità geologica del PRG vigente.

- art. 17 comma 5h): Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti

La variante non riguarda e quindi modifica ambiti di cui all'art 24 LR 56/77, né norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

- art. 17 comma 6 - Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.

L'area oggetto di Variante è compresa in zona già sostanzialmente urbanizzata, e in ogni caso la modifica parziale prevista dalla variante riguarda unicamente una parte di destinazione d'uso all'interno di un edificio esistente e non genera fabbisogni di nuove opere di urbanizzazione confronto quelle già previste dal PRG vigente, non evidenziando pertanto la necessità di riprodurre schemi delle urbanizzazioni primarie esistenti.

- art. 17 comma 7 - La deliberazione di adozione della variante parziale contiene …….omissis ….. un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e), f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

Per quanto riguarda l'assetto della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) e dei servizi di standard di cui agli artt. 21 22 della L.R 56/77 e s.m.i., **la presente variante non prevede alcuna modifica**.

4.2 Verifica di conformità della Variante ai Piani sovraordinati

Come già accennato in altra parte della presente relazione la variante riguarda unicamente un ambito specifico e parziale (area D6.9 subarea b), e limitatamente alla specificazione di parziale destinazione d'uso commerciale di edificio esistente.

L'area oggetto della Variante si trova in area di transizione. Nel capitolo 2.3 "I contenuti della Variante" è stato riportato lo stralcio della tavola delle densità urbane della variante Ponte con l'indicazione dell'area oggetto di intervento della Variante.

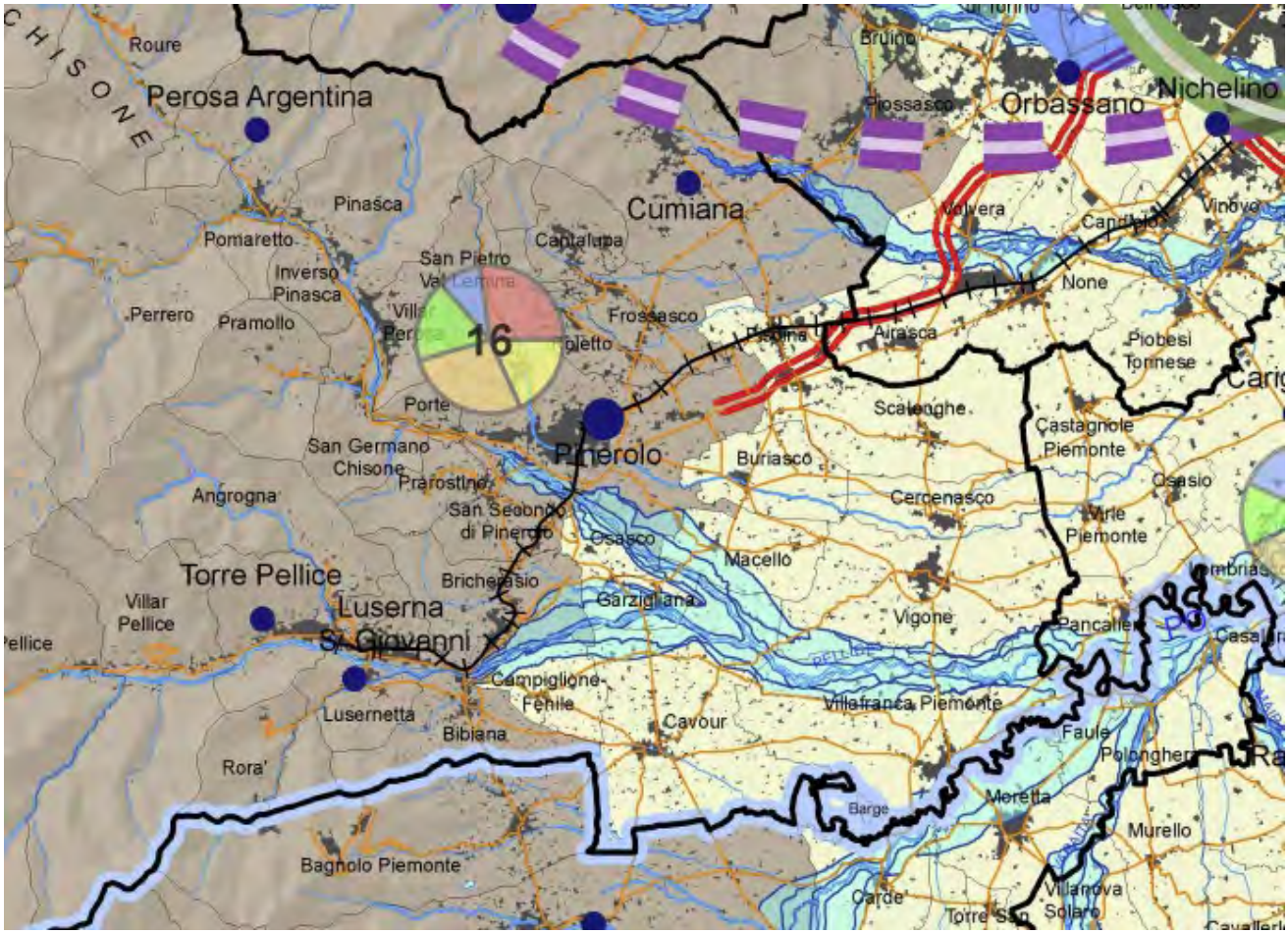
4.2.1 Verifica conformità con PTR

Il Piano territoriale regionale (PTR), approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, è coordinato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in quanto hanno un sistema di strategie e obiettivi comuni. Possono essere considerati un unico processo di pianificazione volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione.

Le strategie comuni sono:

- Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e delle politiche sociali

Il PTR suddivide il territorio in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait), il comune di Pinerolo e è compreso nell'ambito 16 "Pinerolo".



Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR

ESTRATTO ALLEGATO C NTA del PTR - **AIT 16 - Pinerolo**

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Tutela e gestione del patrimonio idrico, forestale, naturalistico (contrastare l'abbandono dei pascoli) e paesaggistico (Parco Orsiera-Rocciavré, Val Troncea), minerario, pedologico, storico-archiettonico, museale e culturale-religioso valdese (Pinerolo, Forte di Fenestrelle, Torre Pellice, Praly). Riduzione dell'inquinamento idrico superficiale e sotterraneo dovuto alla pressione dell'agricoltura intensiva e ai reflui dell'allevamento. Controllo dei consumi di suolo agrario nella pianura, specie ai margini in espansione della frangia periurbana torinese. Riduzione della dispersione insediativa a nastro sui fondovalle e lungo l'asse pedemontano, diffusa nella fascia collinare pedemontana investita dall'espansione residenziale metropolitana (Praly, Perrero, Villar Perosa Perosa Argentina, Roreto Chisone e Pinerolo), legata anche alla proliferazione di seconde case da riutilizzare prevalentemente per l'affitto o con finalità turistico-ricettive. Difesa dall'elevato rischio idraulico e idrogeologico, oltre che da quello industriale, sismico e degli incendi boschivi. Promuovere l'inserimento di Pinerolo all'interno del sistema ferroviario metropolitano, potenziando in particolare il collegamento con Torino. Recupero e bonifica di aree dismesse, compattamento degli insediamenti industriali in APEA (si segnala la necessità di riqualificare alcune aree dimesse, in particolare nei territori di Roccapiatta e Villar Perosa). Realizzazione di condizioni di contesto favorevoli al mantenimento dell'industria e all'attrazione di attività innovative, integrate nel sistema metropolitano, capaci di occupare lavoro qualificato. Favorire una maggiore integrazione tra montagna, pedemonte e pianura nella progettazione/pianificazione integrata intercomunale. Rafforzamento del ruolo di Pinerolo come polo di servizio e di insediamento di attività terziarie superiori, sempre più integrato nel sistema policentrico metropolitano.
Risorse e produzioni primarie	Sostegno organizzativo, tecnologico e commerciale al distretto lapideo di Luserna San Giovanni- Barge (a scavalco del confine con l'AIT di Saluzzo). Utilizzo dell'ingente patrimonio boschivo della montagna, attivando una filiera foreste-legname-energia, finalizzata ad una gestione attiva del bosco, nonché per la produzione di legname per impieghi edilizi, industriali, artigianali e di ingegneria ambientale, integrati da servizi di progettazione-design e energia da biomasse. Sostegno all'agricoltura e all'allevamento di montagna, anche attraverso la promozione dei suoi prodotti tipici. Orientamento dell'agricoltura di pianura verso produzioni di qualità (vitivinicole, frutticole, orticole, casearie, ecc): - produzioni biologiche; - servizi ricettivi; - ristorazione; - attività sportive; - educazione ecologica (coordinamento con gli AIT metro-rurali di Carmagnola e Chieri). Recupero dei reflui dell'allevamento per la produzione di energia e riscaldamento (coordinata con gli AIT di Carmagnola e Savigliano). Si segnala l'importante presenza nel settore estrattivo delle miniere di talco a Prali.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Incentivare l'integrazione nel sistema metropolitano delle rilevanti presenze industriali ai confini con l'AIT di Torino. Sostegno all'evoluzione innovativa del sistema locale della meccanica di precisione dei Villar Perosa.
Trasporti e logistica	Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) attraverso la realizzazione del raddoppio della linea ferroviaria Torino-Pinerolo.
Turismo	Valorizzazione integrata delle diverse forme di turismo favorite dalle risorse attrattive naturali, agricole e culturali presenti sul territorio e dalla contiguità con la montagna olimpica (AIT 13). A tal proposito si segnala il sistema di strade e mulattiere di impianto militare, oggi in fase di abbandono, ma di grande valore paesaggistico e percettivo, da riutilizzare in chiave turistica. Valorizzare anche il turismo sulla neve, valutando le potenzialità derivanti da un suo inserimento in circuiti più ampi (internazionali): metropolitani, della val- le di Susa e del Brianzonese.

La presente variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9, come illustrato precedentemente, interviene con una modesta modifica di

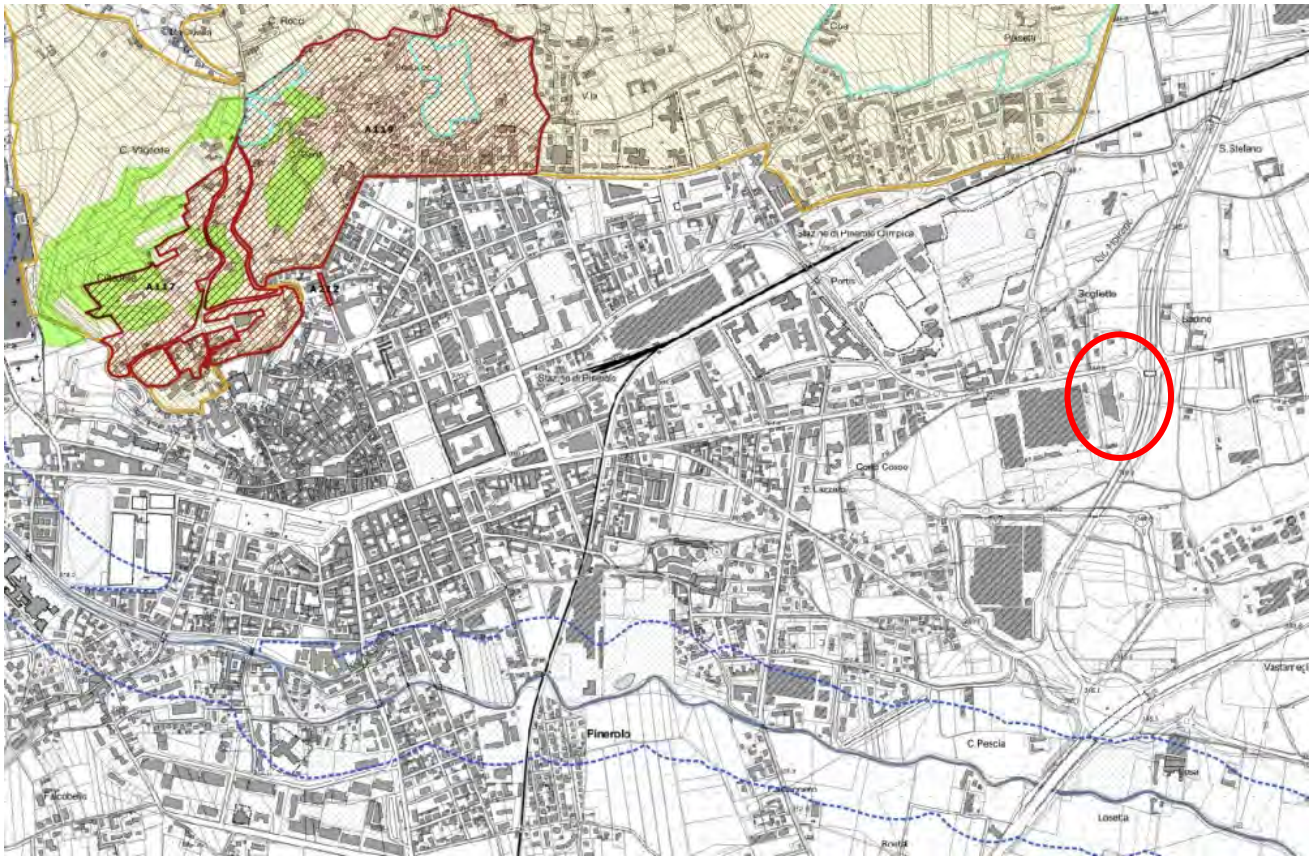
carattere unicamente specifico che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C. vigente e sono coerenti con il PTR.

4.2.2 Verifica conformità con PPR

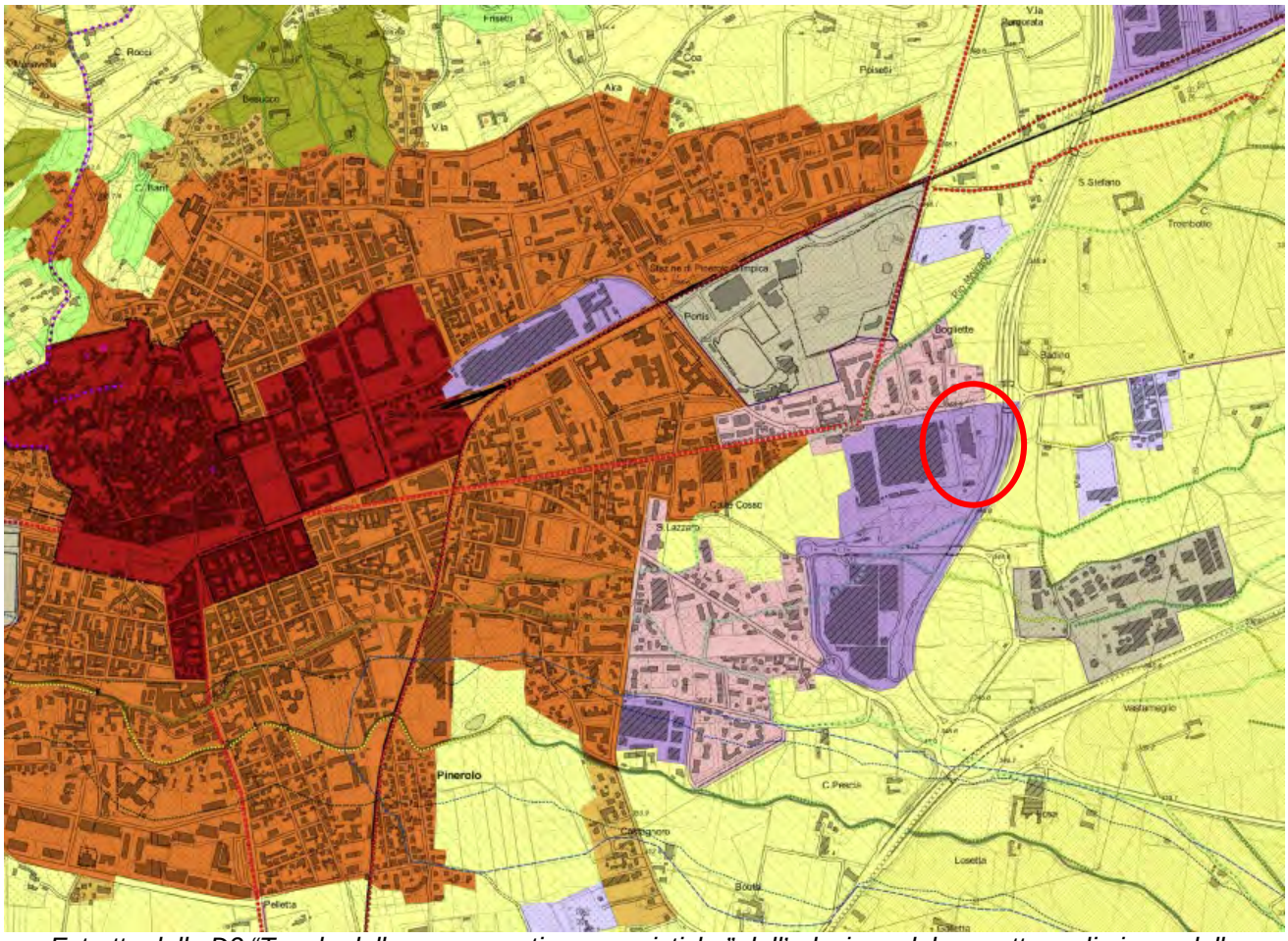
Il Piano Paesistico Regionale, redatto in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004), è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Il comune di Pinerolo fa parte nell'ambito di paesaggio 43 "Pinerolese".

Con il progetto preliminare di variante generale al PRG adottato con D.C.C. N° 38 DEL 30/06/2021 al PRG ai sensi dell'art. 15 della L.R. 5/12/1977 n. 56, adottato il progetto preliminare con DCC n.38 del 30/06/2021, **si adegua il PRG al PPR**, di seguito vengono riportati gli estratti delle tavole di adeguamento del PRG di Pinerolo con il Piano Paesaggistico Regionale.

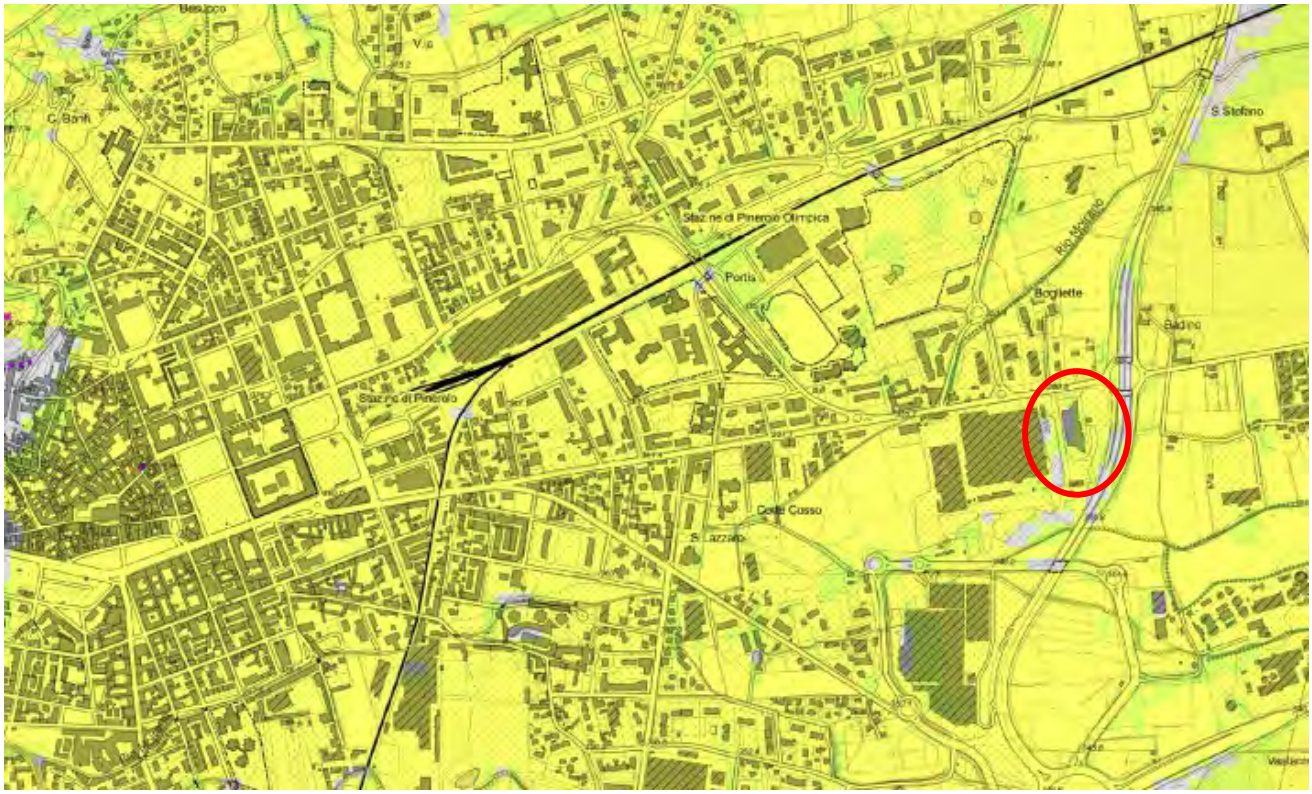
Dagli estratti non emerge nessuna interferenza con i beni paesaggistici e con le componenti paesaggistiche, l'area soggetta a questa specifica variante riguarda una modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C., non riguarda ambiti di valore paesaggistico-ambientale e beni paesaggistici e pertanto non si evidenziano effetti su indirizzi e prescrizioni di pianificazione espressi dal PPR.



Estratto della D1 "Tavola dei beni paesaggistici" dell'adozione del progetto preliminare della Variante Generale al PRG



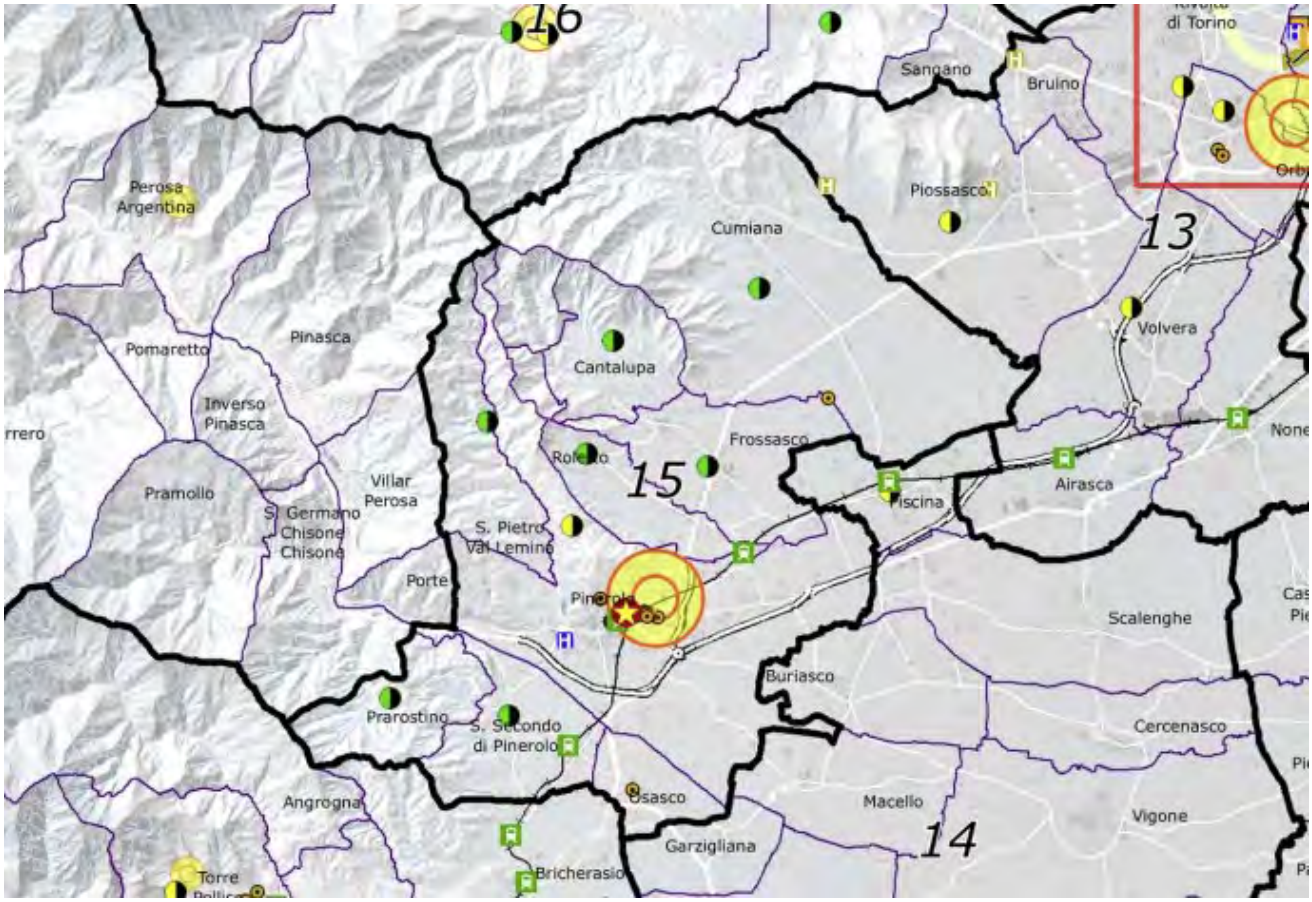
Estratto della D2 “Tavola delle componenti paesaggistiche” dell’adozione del progetto preliminare della Variante Generale al PRG



Estratto della D3 “Tavola della percezione visiva” dell’adozione del progetto preliminare della Variante Generale al PRG

4.2.3 Verifica conformità con PTC2

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), pubblicato sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 della d.C.r. n. 121-29759 del 21 luglio 2011, individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovracomunale. Pinerolo e è ricompreso nell'AAS 15 denominato "Pinerolese".



Estratto della Tavola 2.1 "Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale" del PTC2

Il PTC2 persegue gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali; lo sviluppo socio-economico e policentrismo; riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita; tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità; completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali. Di seguito vengono riportati gli estratti delle prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti.

Art. 8 Misure di salvaguardia e loro applicazione (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti).

1. Ai fini dell'applicazione dei disposti dell'articolo 8, comma 2, della L.R. 5.12.1977, n. 56, e conseguentemente dell'articolo 58 ("misure di salvaguardia") della legge medesima, l'adozione del PTC2 avviene attraverso la deliberazione del Consiglio Provinciale di cui al quarto periodo del comma 2 dell'articolo 7 della L.R. n. 56 del 1977 sovra citata.

2. Il PTC2 definisce due progetti strategici di scala sovra provinciale, relativamente ai quali trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui alla legislazione statale e regionale:

a) Corridoio e ambito del sistema infrastrutturale di C.so Marche, di cui alla tav. 4.4.3;

b) Tangenziale Est, di cui alla tav. 4.4.2. 3. L'effettiva applicazione delle misure di salvaguardia all'ambito di C.so Marche e di Tangenziale Est è disciplinata dalle disposizioni dei successivi articoli 39 e 40.

4. Il PTC2 recepisce il tracciato della Nuova Linea Ferroviaria Torino Lione di cui al Progetto Preliminare presentato alla CIG (Commissione Intergovernativa Italia - Francia) per la tratta internazionale ed al Progetto Preliminare presentato per la tratta nazionale ai fini dell'approvazione ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.; nel corridoio individuato nella documentazione dei progetti relativi alle due tratte dell'infrastruttura, riportato nella tavola 4.4.1, operano le misure di tutela di cui all'art. 39 comma 3.

5. Divenuta efficace la Deliberazione CIPE di approvazione dei progetti preliminari di tali opere infrastrutturali, si applicano le misure previste dall'art. 165, comma 7 del Dlgs. 163/2006 s.m.i. nel corridoio individuato definitivamente nella documentazione dei progetti approvati con le relative Deliberazioni CIPE e decadono pertanto le misure di tutela di cui al presente articolo.

Il comune di Pinerolo non è interessato da tali aree.

Art. 26 Settore agroforestale

4. (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti) Qualora gli interventi di trasformazione delle aree boscate ricadano all'interno della Rete ecologica provinciale, gli interventi di compensazione di cui all'articolo 19 comma 6 della legge regionale 4/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste" sono effettuati esclusivamente mediante la realizzazione di rimboschimenti con specie autoctone di provenienza locale, e si applicano anche nei seguenti casi:

a) per superfici d'intervento inferiori a 500 metri quadrati;

b) per interventi di trasformazione delle aree boscate finalizzati al miglioramento del paesaggio, all'impianto di coltivazioni tipiche della zona o precedenti all'imboschimento dell'area considerata.

La variante non interessa aree boscate, in quanto riguarda una modesta specifica di destinazione d'uso parziale che non altera in alcun modo le previsioni del P.R.G.C. Per questo motivo è conforme all'articolo 26 "settore agroforestale" delle Nda del PTC2.

Art. 33 Settore del commercio

2. (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti) I Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio e di urbanistica commerciale e i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al decreto legislativo n. 114/1999, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 3 della legge regionale 28/99 e s.m.i..

La variante è conforme con la pianificazione commerciale in vigore, non prevede **mutamenti al quadro pianificatorio in vigore del settore commercio.**

Art. 39 Corridoi riservati ad infrastrutture.

1. (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti) Gli elaborati grafici tavole n. 4.4.2 e n. 4.4.3 allegate al PTC2 individuano e delimitano le aree destinate alla localizzazione delle seguenti infrastrutture e linee di comunicazione, di cui all'articolo 8, comma 2 delle presenti norme:

a) Corridoio del sistema infrastrutturale di C.so Marche, che integra tre diversi livelli di infrastrutture: la ferrovia (un tratto della NLTL Torino-Lione) tutta sotterranea che connette lo scalo merci di Orbassano, l'autostrada sotterranea che interseca la tangenziale (tra Venaria e lo svincolo per Pinerolo); la strada in superficie (Corso Marche) che assumerà la funzione di un viale urbano alberato e rappresenta il contesto territoriale dove collocare in un disegno urbanistico integrato (master plan) trasformazioni urbane e nuove centralità. Intorno al viale di superficie è collocato un sistema di aree suscettibili di essere trasformate sulla base di regole e indirizzi condivisi con gli Enti Territoriali interessati, in forza di una procedura concertativa avviata nel luglio 2005 con la stipula di uno specifico Protocollo d'Intesa tra la Regione Piemonte, la Provincia, i Comuni di Collegno, Grugliasco, Torino e Venaria Reale e successivamente aggiornato nel luglio 2008; per gli studi e l'avvio della progettazione dell'asse viario di C.so Marche, nel settembre 2009 è stato stipulato apposito Accordo di programma tra la Regione Piemonte e la Provincia; ai fini della realizzazione del tracciato autostradale sono in corso di completamento da parte del soggetto concedente Concessioni Autostradali Piemonte - CAP SpA, gli approfondimenti tecnici sullo studio di fattibilità già redatto dal Politecnico di Torino su incarico della Regione Piemonte e la definizione degli aspetti finanziari, finalizzati al bando di gara per la scelta del soggetto promotore dell'opera. Per quanto riguarda la parte ferroviaria lo schema di soluzione è stata studiato dal Politecnico di Torino su incarico della Regione Piemonte; RFI-Italferr, stanno approfondendo la soluzione tecnica e procedendo alla progettazione preliminare dell'opera , che sarà presentata all'osservatorio Torino Lione entro giugno 2010.

b) Tangenziale Est, costituito dal corridoio infrastrutturale necessario per la realizzazione del collegamento autostradale tra l'Autostrada A-21 Torino-Piacenza (tra Pessione di Chieri e Villanova d'Asti) e il sistema viabile costituito dalle SSP 590 e SSP 11, in corrispondenza del nuovo ponte sul Po (in corso di ultimazione, tra i Comuni di Gassino e San Raffaele Cimena); l'individuazione del corridoio è il risultato di un percorso concertativo sviluppato con i Comuni interessati; per gli studi e l'avvio della progettazione, nel giugno 2009 è stato stipulato apposito Accordo di programma tra la Regione Piemonte e la Provincia; ai fini della realizzazione, sono in corso di completamento da parte del soggetto concedente Concessioni Autostradali Piemonte - CAP SpA, gli approfondimenti tecnici sullo studio di fattibilità redatto dal Politecnico di Torino e la definizione degli aspetti finanziari, finalizzati al bando di gara per la scelta del soggetto promotore dell'opera.

3. (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti) Fatto salvo quanto disposto nell'articolo seguente, nelle aree di cui al comma 1 e in quelle individuate alla tavola 4.4.1, non sono consentite trasformazioni edilizie o urbanistiche diverse dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il comune di Pinerolo non è interessato da tali aree.

Art. 40 Area speciale di C.so Marche (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti).

1. Nelle aree inserite all'interno dell'Area speciale di C.so Marche, così come indicate alla tav. 4.4.3, escluse quelle di cui all'art. 39 comma 1 punto a):

a) è consentita l'attuazione di interventi derivanti da convenzionamenti già stipulati e/o da permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del progetto definitivo del PTC2;

b) per quanto attiene gli interventi già programmati e/o previsti dai PRG, ma non ancora attuati, il "tavolo tecnico" di C.so Marche di cui al Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Regione, Provincia ed i Comuni di Torino, Grugliasco, Collegno e Venaria Reale, appositamente convocato, provvederà alla valutazione della coerenza degli interventi proposti con le finalità generali del progetto; 28

c) eventuali trasformazioni urbanistiche potranno essere proposte dai Comuni interessati con le modalità previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i.. Le trasformazioni urbanistiche e i relativi interventi saranno preventivamente esaminati dal "tavolo tecnico" di C.so Marche che, mediante apposita convocazione di Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., provvederà alla verifica della coerenza degli interventi proposti con le finalità generali del progetto e alla valutazione della tipologia di variante urbanistica. In caso di ricorso alla Conferenza di Pianificazione, per la valutazione della coerenza degli interventi proposti con le finalità del progetto di Corso Marche parteciperanno, oltre al Comune proponente, tutti gli altri Comuni sottoscrittori del Protocollo d'Intesa, seppure senza diritto di voto.

Il comune di Pinerolo non è interessato da tali aree.

Art. 50 Difesa del suolo.

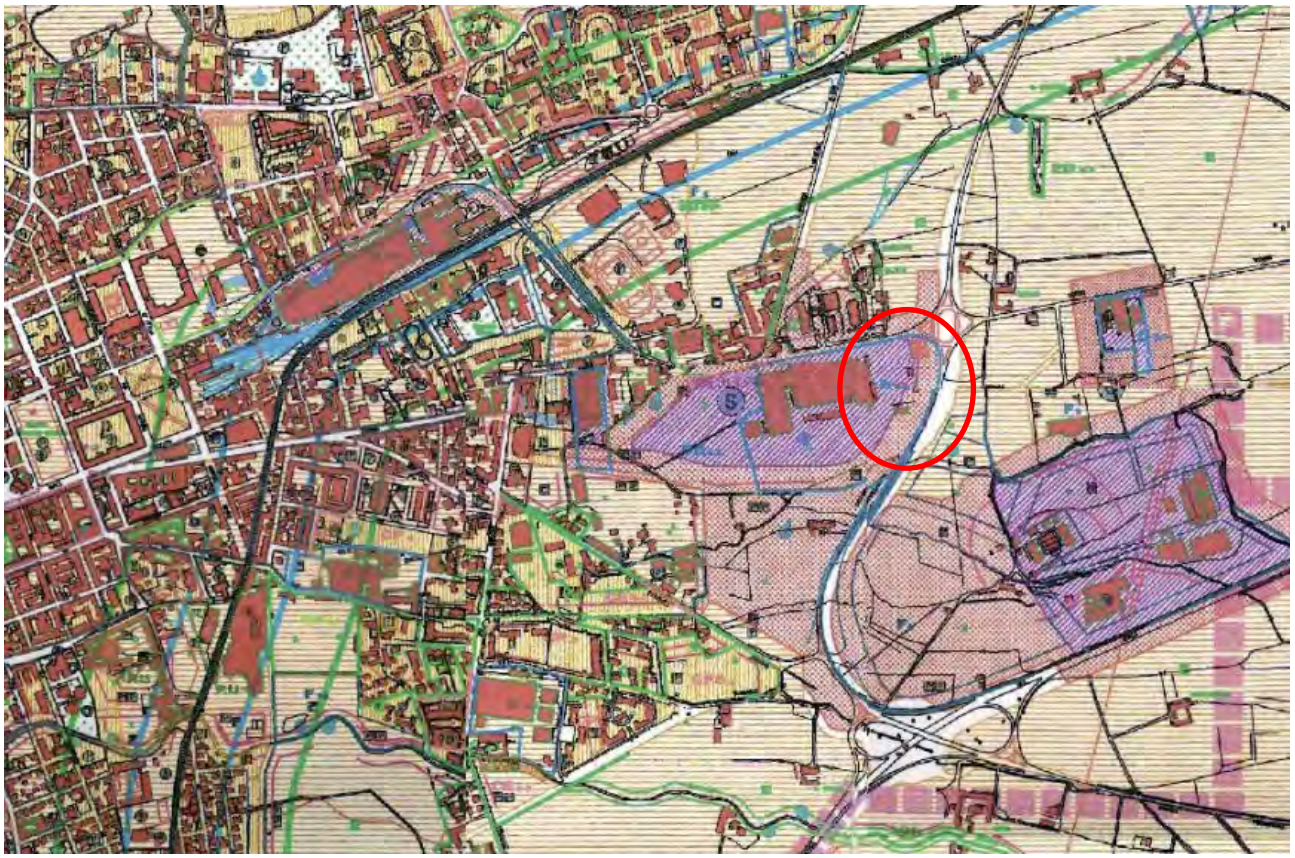
2. (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti). La Provincia individua nell'adeguamento del Piano regolatore generale comunale al PAI una condizione che deve essere verificata nella sua sussistenza affinché sia espresso dalla Provincia stessa il parere, il giudizio di compatibilità con la pianificazione provinciale, o il voto favorevole, nei procedimenti intesi a pervenire all'approvazione di varianti strutturali ai piani regolatori generali dei Comuni.

La modifica della Variante sono di carattere unicamente specifico e parziale che non alterano in alcun modo le previsioni del P.R.G.C. vigente.

4.3 Verifica di conformità alla normativa Comunale

Zonizzazione acustica del territorio: la presente Variante non prevede modifiche al Piano di Classificazione acustica del Territorio.

In allegato si riporta stralcio della del Piano di Classificazione acustica con l'indicazione dell'area oggetto di intervento della Variante.



VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE, IMMISSIONE E QUALITA' (DPCM 14-11-97)

CL.	DEFINIZIONE	TEMPI DI RIFERIMENTO EMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO IMMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO QUALITA'		RETINO	COLORE
		06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	L.R. 52/2000	L.R. 52/2000
I	aree particolarmente protette	45 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)	47 dB(A)	37 dB(A)		verde
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	50 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	52 dB(A)	42 dB(A)		giallo
III	aree di tipo misto	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	57 dB(A)	47 dB(A)		arancione
IV	aree di intensa attività umana	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)	62 dB(A)	52 dB(A)		rosso
V	aree prevalentemente industriali	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)	67 dB(A)	57 dB(A)		viola
VI	aree esclusivamente industriali	65 dB(A)	65 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)		blu

5 Aspetti Ambientali

L'ambito oggetto della presente variante parziale al PRGC ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area D6.9 risulta essere già stato oggetto di precedente valutazione nella procedura di approvazione del "Variante Ponte", ora PRG vigente, e pertanto si sensi dell'art.7 comma 8 della L.R. 56/77 s.m.i. per la presente variante non risulta necessario la formazione del documento tecnico per la valutazione di assoggettabilità e della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006. Si evidenzia peraltro che i contenuti della presente variante unicamente rivolta alla modifica di destinazione d'uso parziale di un edificio esistente non comporta alcuna interazione con gli aspetti di carattere ambientale e paesaggistico.

Di seguito si riportano alcuni e**stratti del Documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)** ai sensi D.P.R. 04/2008, D.G.R. 12-8931/2008 e L.R. 03/2013 **della Variante Ponte**.

L'ambito oggetto della presente variante era indicata come ambito n. 31 "Euroball"

COMMERCIO/ATTIVITA'

Nota: Gli adeguamenti del PRG relativamente alle previsioni del settore commercio, anche riferimento alle recenti modifiche del quadro normativo e di indirizzi della Regione, sono integralmente rinviati ad uno specifico e più opportuno provvedimento con eventuale variante contestuale specifica al PRG. In questa fase la presente variante evidenzia unicamente alcuni casi o temi limitati e parziali che possono trovare preventiva risoluzione prevalentemente a carattere normativo.

AMBITI (Rif. argomento e localizzazione)	SINTESI PREVISIONI VARIANTE	NOTE
31 Euroball (Tav. G)	Adeguamento conseguente l'aggiornamento dello stato dei luoghi per costruzione esistente e relativa area di pertinenza con individuazione di normativa specifica per sub-area "b" in zona D 6.9, con possibile modifica parziale di destinazione connessa ad accordo di programma (per adeguamento infrastrutturale c.so Torino, ecc.) da verificarsi nell'ambito della eventuale revisione complessiva della pianificazione del settore commercio	2

NOTE

2. Ambiti residenziali con modifiche di dettaglio del disegno di zona e normative e/o attuative (anche per l'adeguamento delle previsioni di servizi e infrastrutture urbane)

Estratto da documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante strutturale Ponte - **Tavola PRG**

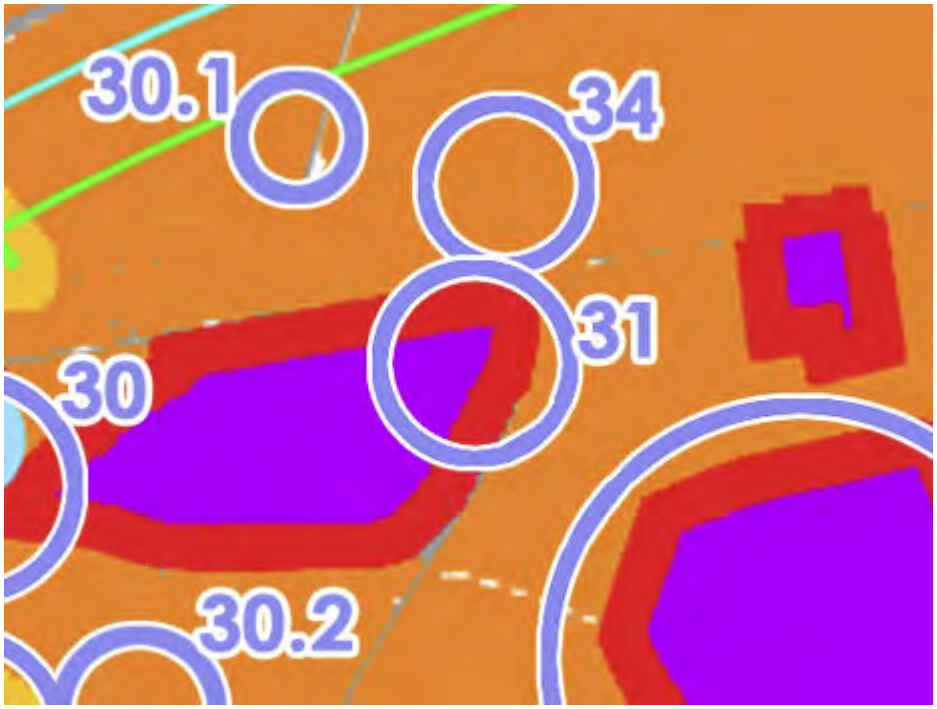
Estratto da documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante strutturale Ponte – **Tavola centro abitato**

L'ambito 31 rientra nel centro abitato.

Estratto da documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante strutturale Ponte – **Tavola confronto con PTC2**

L'**ambito 31 è compreso nelle zone di "transizione"** proposte sulla base della verifica a scala locale.

Estratto da documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante strutturale Ponte – **Tavola zonizzazione acustica**



CL.	DEFINIZIONE	TEMPI DI RIFERIMENTO EMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO IMMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO QUALITA'		RETINO	COLORE
		06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	L.R. 52/2000	L.R. 52/2000
I	aree particolarmente protette	45 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)	47 dB(A)	37 dB(A)		verde
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	50 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	52 dB(A)	42 dB(A)		giallo
III	aree di tipo misto	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	57 dB(A)	47 dB(A)		arancione
IV	aree di intensa attività umana	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)	62 dB(A)	52 dB(A)		rosso
V	aree prevalentemente industriali	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)	67 dB(A)	57 dB(A)		viola
VI	aree esclusivamente industriali	65 dB(A)	65 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)		blu

L'ambito 31 rientra nelle zone di classe IV "Aree di intensa attività umana" di cui normativamente fanno parte le aree urbane caratterizzate da alta densità di popolazione, da elevata presenza di attività commerciali e uffici, o da presenza di attività artigianali, o piccole industrie, i centri commerciali, i distributori e gli autolavaggi. I limiti **massimi del Livello Sonoro Equivalente** per la classe IV sono di **65 dB(A) nel periodo diurno e 55 dB(A) nel periodo notturno**.

Estratto da documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante strutturale Ponte – **Tavola macrolocalizzazione comunale**

*In **sintesi** le **previsioni contenute nella variante non comportano trasformazioni** che possano produrre condizioni di incompatibilità con il suddetto piano relativo agli impianti fissi per telecomunicazioni, in quanto **non vanno a modificare o prevedere nuove aree di attenzione,** poiché trattasi di interventi prevalentemente residenziali e/o produttivi, **né riguardano interventi inerenti gli impianti di telecomunicazione**.*

Estratto dell' **analisi sintetica dei vincoli di tutela ambientale** in riferimento a ciascun ambito di variante e la relativa **carta dei vincoli, tutele e fasce di rispetto del** documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante strutturale Ponte**.**

COMMERCIO/ATTIVITA'							
AMBITI	Interventi soggetti a V.I.A.	Nuovi volumi fuori perimetr. centro e nuclei abitati (L.R. 56/77 e s.m.i.)	SIC, SIR e ZPS	Vincolo idrogeolo gico	Aree boscate art. 142 D. Lgs. 42/2004	Aree di interesse amb. (aree Z del P.R.G.)	Beni paesaggistici individuati per decreto / immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D. Lgs. 42/2004
31 Euroball (Tav. G)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Conclusioni da documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante strutturale Ponte

In considerazione di quanto esposto nella presente relazione si ritiene che le trasformazioni consentite e prefigurate dalla variante non comporteranno un decremento della qualità ambientale alivello territoriale, ma bensì verranno conservate e, in taluni casi, migliorate

quelle esistenti in particolare per quanto riguarda la **riqualificazione degli spazi urbani e di cornice del concentrico**.
Quanto esposto nella relazione sull'interazione tra le componenti ambientali del territorio e le
previsioni della variante, nonché tra la variante e gli altri strumenti di pianificazione a livello comunale e sovracomunale, porta a concludere che **non emergano particolari criticità che possano portare ad effetti significativi sull'ambiente**.
In sintesi, **non sussistendo particolari e rilevanti problemi ambientali nell'attuazione degli interventi consentiti dalla variante** in considerazione delle caratteristiche attuali delle aree interessate e delle destinazioni d'uso consentite, si può affermare che essa prefigura delle trasformazioni che vanno nella direzione di uno sviluppo sostenibile della città.
In sintesi, inoltre, tale verifica mette in evidenza **l'assenza di implicazioni e di incompatibilità** con il sistema delle tutele, dei vincoli e degli indirizzi che il P.R.G. vigente esprime per le zone interessate dalle modifiche.
Relativamente alle **verifiche di compatibilità** di cui ai contenuti dell'art. 20 della **L.R. 40/98,** per quanto riguarda agli elementi di carattere ambientale la presente variante produce, relativamente all'assetto generale del PRG, unicamente **adeguamenti specifici che non comportano cambiamenti all'assetto complessivo e fondativo delle aree del P.R.G**.
I mutamenti previsti all'interno della presente variante **non evidenziano** alcun aspetto che possa comportare la necessità di una specifica analisi di compatibilità ambientale, essendo peraltro sufficienti gli elementi di compatibilità che emergono dalla descrizione dello stato di fatto e dalle conseguenti specifiche previsioni di adeguamento urbanistico, oltre che dal quadro delle analisi geologiche e geomorfologiche e dal confronto con le altre analisi di carattere specialistico.
Per quanto riguarda le verifiche di compatibilità con la **pianificazione sovracomunale** i contenuti della presente variante **non evidenziano problemi di incompatibilità od esigenze di specifiche elaborazioni o procedure**.
Per quanto riguarda in modo specifico i contenuti di cui al **D.lgs. 152/06** così come modificato e integrato successivamente anche con DGR n. 12-8531 del 09/06/2008 relativamente a "norme in materia ambientale" la valutazione ambientale strategica di piani e programmi a fronte delle verifiche condotte e del quadro ambientale evidenziato, la presente variante **non presenta esigenze di particolari procedure o verifiche**.
A fronte dei contenuti della variante così come evidenziati nella relazione e nelle cartografie, anche in riferimento all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., gli interventi previsti "non riguardano ambiti soggetti a procedura di V.I.A.", "prevedono la realizzazione di nuovi volumi, sostanzialmente ricadenti in contesti edificati", "non prevedono modifiche sostanziali al sistema delle tutele ambientali", non interessano previsioni per aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifiche normative.

Relativamente al parere dell'organo tecnico per la valutazione ambientale della Variante strutturale al P.R.G.C. denominata "*Variante Ponte*", protocollato il 30/06/2015 n.32997, esclude la variante della procedura di valutazione ambientale strategica. Nel seguito si riporta un estratto del parere:

"Per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono interamente richiamate nel presente dispositivo:

1. ***di escludere**, per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i., dell'articolo 10, comma 3 della L.R. 40/98 e di quanto previsto dalla DGR Piemonte 9.6.2008 n. 12-8931, la "**variante strutturale specifica al PRGC specifica al P.R.G.C. denominata - VARIANTE PONTE- ai sensi del Titolo V comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.", dalla fase di valutazione della procedura di VAS (titolo II, articoli dall'11 al 18 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. e art. 12 della L.R. 40/1998 e s.m.i.),*

in particolare per le motivazioni contenute nel verbale della seconda seduta della conferenza di copianificazione/valutazione del 28.05.2015, che portano alla conclusione unanimemente condivisa riassumibile come segue: "la variante in oggetto non deve essere sottoposta alla successiva valutazione ambientale strategica, benché debbano essere prese in considerazione, dai successivi livelli di pianificazione/progettazione, le condizioni e le prescrizioni poste dai soggetti che hanno preso parte alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, contenute nei verbali e nei singoli contributi" (Allegati 1, 2, 3a, 3b, 3c, 4, 5 e 6);"