CONTRODEDUZIONI alle osservazioni all'adozione della variante parziale al P.R.G.C. del comune di Pinerolo area D6.9 ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Nel seguito si riportano **le osservazioni presentate con la relativa specifica risposta di controdeduzione.**

Osservazioni del Coordinamento Associazioni Pinerolesi

2. CONSIDERAZIONI SULLA FRAGILITÀ DEL CONTESTO AMMINISTRATIVO

2.1 Le procedure commerciali

Il parziale cambio di destinazione d'uso della zona D6.9 era già previsto nella versione originaria della *Variante Ponte/2015* ma nel corso del procedimento approvativo venne stralciato per incoerenza col piano commerciale vigente, cioè i cosiddetti "criteri commerciali" (come risulta da più atti endoprocedimentali). Ora, a disciplina commerciale invariata, tale operazione viene riproposta con argomentazioni un po' più rassicuranti in merito alla conformità alla pianificazione commerciale. Ciò rilevato, sarebbe quantomeno opportuna una spiegazione in merito a questa sensibile mutazione della valutazione. Comunque le perplessità si ripresentano laddove un inusuale disposto normativo sembrerebbe subordinare la procedibiltà commerciale alla dimostrazione, da parte del privato proponente, della fattibilità/conformità con la disciplina commerciali operante (D.C. n. 70 del 27/11/2022).

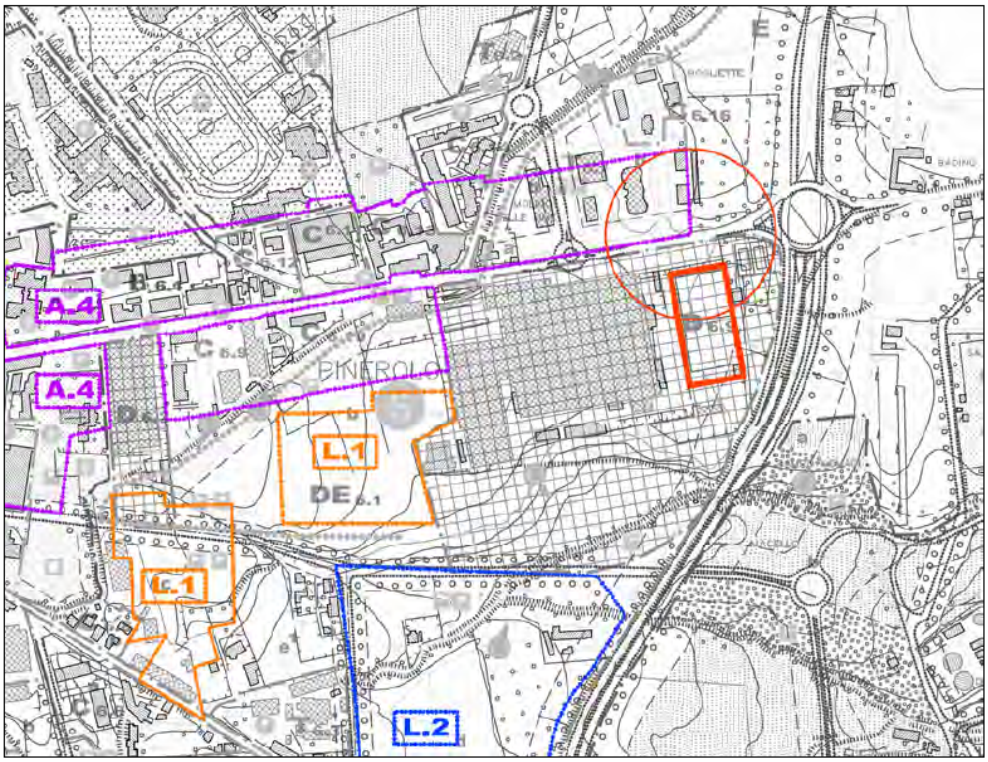
Constatato le ricorrenti criticità in merito alla gestione delle attività commerciali, è bene ricordare che le varianti urbanistiche introducono modifiche commerciali solo se conformi ai "criteri commerciali" in vigore e l'eventuale modifica degli stessi precede le nuove previsioni urbanistiche[1].

1 DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. art. 29 comma 3

Controdeduzione:

La presente Variante è, innanzi tutto, conforme ai "Criteri commerciali" in vigore così come descritto nella relazione illustrativa (al Capitolo2 "Contenuto della Variante" di cui si riporta un estratto:

- 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.



Sempre nella Relazione illustrativa, al capitolo 4.2.3 verifica conformità con PTC2 si evidenzia quanto segue:

> ***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.**

In secondo luogo, contrariamente a quanto affermato nell'osservazione e come evincibile dalla documentazione afferente l'iter di approvazione della Variante Ponte – il cui progetto iniziale prevedeva plurimi incrementi delle attività commerciali, riferiti a diverse zone del PRGC - lo stralcio dell'intervento in allora previsto per la zona D6.9 (avvenuto nel Consiglio Comunale di approvazione del progetto definitivo della Variante) non avvenne per "*incoerenza con il piano commerciale*", tanto più che la previsione inserita nel Progetto Preliminare adottato precedentemente all'approvazione in Consiglio comunale del progetto definitivo, nelle note normative della scheda D.6.9, riportava sempre la dicitura "FATTE SALVE LE DEFINIZIONI DELLA PROGRAMMAZONE DI SETTORE".

In ultimo, pare tutt'altro che "inusuale" subordinare l'applicazione della norma alla conformità con la disciplina commerciale (in allegato la D.C. n. 70 del 27/10/2022) dove, peraltro, non si rintracciano particolari condizioni.

2.2 Le procedure ambientali

Sul procedimento di variante in oggetto insistono aspetti problematici in merito al contenuto e alle modalità di svolgimento che richiederebbero un attento esame da parte delle strutture amministrative competenti.

2.2.1 Criticità e inadeguatezza degli adempimenti ambientali precedenti

La D.C. n. 70 del 27/11/2022 di adozione della variante precisa che "*le modifiche apportate dalla presente proposta di variante erano già state analizzate durante la fase di approvazione della variante strutturale denominata "Ponte" sia a livello urbanistico che di processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), pertanto … non richiede di essere sottoposta a nuova procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS*". In proposito occorre rilevare che la *Variante Ponte* non fu assoggettata a VAS (determina OTC n.32997 del 30/6/2015) e quindi le valutazioni ambientali si limitarono a quelle, alquanto più approssimative, della *Relazione di Assoggettabilità.* Il cambio di destinazione d'uso della zona D6.9, in quanto non incluso fra i principali ambiti di intervento della *Variante Ponte*, non fu quindi oggetto di significativa valutazione.

Va inoltre rilevato che tale *Verifica di Assoggettabilità a VAS* non ebbe più seguito nel procedimento della *Variante Ponte* tant'è che non fece parte degli atti del Progetto Preliminare (D.C. n. 36 del 8/7/2015) e del Progetto Definitivo (D.C. 11 del 23/3/2016). Appare quindi azzardato affidare gli adempimenti ambientali della presente variante parziale al procedimento precedente che, alla luce di queste considerazioni, si direbbe poco affidabile. Sullo stesso procedimento pesa, per esempio, la mancata pubblicazione di tale *Relazione di assoggettabilità* sul sito del comune, aspetto costituente un evidente contrasto con le disposizioni di legge[2].

Controdeduzione :

Nel seguito riportiamo gli **ESTRATTI** degli elaborati:

1. **Verifica di assoggettabilità VAS sulla Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante Ponte** in cui è chiaramente identificato l'ambito oggetto della Variante con le previsioni sostanzialmente conformi a quelle odierne, le quali pertanto sono già state oggetto di valutazione di assoggettabilità con i pareri di tutti i soggetti invitati,

tra cui ARPA Piemonte e con provvedimento conclusivo dell'Organo Tecnico già inviate.

2. **Elaborati della Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante Ponte** (oggetto di Verifica di assoggettabilità VAS)
3. **Elaborati del progetto PRELIMINARE della Variante Ponte**
4. **Elaborati EMENDATI del progetto PRELIMINARE della Variante Ponte**
5. **Elaborati del progetto DEFINITIVO della Variante Ponte**
6. **Elaborati EMENDATI del progetto DEFINITIVO della Variante Ponte**

In particolare, tale ultimo elaborato, datato Marzo 2016, dimostra che lo stralcio dell'intervento sulla zona D6.9 è avvenuto **a valle** dello svolgimento della verifica di assoggettabilità alla VAS, conclusasi a giugno 2015 con provvedimento dell'Organo tecnico comunale per la valutazione ambientale che, alla luce dei pareri espressi da tutti gli enti coinvolti, ha escluso l'intera variante strutturale Ponte (incluso anche l'intervento sulla D6.9) dalla fase di valutazione della procedura di VAS.

2.2.2 Omissione del nuovo procedimento ambientale

Il contenuto della variante, ancorchè privato di una credibile rappresentazione urbanistica, è costituito soprattutto da trasformazioni di significativo valore strategico e di impatto urbano come enfaticamente riconosciuto nella D.C. n. 70 del 27/11/2022. Si evidenziano infatti: *"opere e servizi di interesse pubblico"* per *"la riqualificazione dell'ingresso in Città di Corso Torino – SS 589 – lato sud,* la *realizzazione di un tratto prioritario del percorso ciclabile"* proveniente da Riva nonchè di *"mitigazione paesaggistica" delle visuali (ad es. con "quinte verdi", ecc.) dell'ingresso in città,"* ecc. La consistenza e l'impatto delle previsioni, l'obbligo della trasparenza e della condivisione non può che richiedere un adeguato procedimento ambientale come previsto con rigore e perentorietà dalle normative comunitarie, nazionali e regionali.

L'ipotesi di illegittimità procedurale, dunque, appare decisamente fondata.

A tale proposito è bene ricordare quanto specificato dal comma 5 art. 11 del D.Lgs. 152/2006: *"La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge."*.

Il quadro che si presenta appare quindi piuttosto critico e richiederebbe una attenta e responsabile valutazione da parte dalle strutture tecnico – amministrative ed anche da parte del Consiglio Comunale.

Controdeduzione :

Al riguardo valgono le considerazioni già espresse nella precedente controdeduzione, unitamente al repertorio delle approvazioni relative alla Variante Ponte, riportate al punto 2.2.1, cui pertanto si rinvia, non senza evidenziare ulteriormente la portata molto circoscritta della presente variante parziale (afferente la sola zona D6.9, con previsione di parziale modifica di destinazione d'uso in edificio già esistente) rispetto a quella, ben più ampia, della precedente Variante "ponte".

3 OSSERVAZIONI E SUGGERIMENTI SULLE PREVISIONI URBANISTICHE

3.1 Inconsistenza progettuale del protocollo di intesa

Le specifiche previsioni di zona definite dalla variante in oggetto subordinano il cambio di destinazione d'uso alle indicazioni programmatiche già definite attraverso un *protocollo d'intesa* stipulato il 29/07/2022 e allegato alla D.G.C. n 183 del 05/07/2022. In sostanza viene data dignità urbanistica a questo protocollo d'intesa.

Tuttavia va segnalato che:

- Tale meccanismo progettuale/gestionale si presta a critiche di natura formale; in particolare:

a) il citato protocollo d'intesa, strumento comunque improprio nell'impianto disciplinare del piano regolatore, anzichè configurarsi come modalità convenzionale per dare applicazione alle previsioni del PRGC, in questo caso precede la previsione urbanistica stessa la quale, di fatto, si limita a recepirne il contenuto. La gerarchia decisionale viene quindi ribaltata e le prerogative del Consiglio Comunale

vengono così traferite all'imprenditore privato, sia pur in forma negoziata con la Giunta Comunale. Prende quindi forma un nuovo assetto decisionale del tutto incoerente con i principi giuridici su cui si fonda la pianificazione (assetto nel quale, per esempio, il protocollo d'intesa privatizza, ipoteca e poi nasconde le previsioni);

b) il contenuto urbanistico di tale intesa (che, come già rilevato, risulta esteso, consistente e incisivo sul contesto urbano locale) non è esplicitato nella cartografia e nel testo normativo ma è ridotto al mero richiamo del citato documento. L'eventuale (ma non riscontrata) consultabilità di tale atto (per esempio nelle sezioni della "trasparenza amministrativa" del sito web istituzionale) è un fattore irrilevante rispetto al principio della trasparenza delle decisioni urbanistiche che non può che trovare riscontro all'interno degli atti prescrittivi del piano regolatore.

Il ricorso al *protocollo d'intesa* come modalità di concepire le decisioni urbanistiche non è peraltro nuova nella gestione delle trasformazioni a Pinerolo; ricordiamo in proposito il caso "Turk" (protocollo d'intesa n. 8478 del 24/2/2014).

Controdeduzione :

Quanto affermato nella osservazione in esame non è corretto. Non è affatto vero che la "previsione urbanistica" si limita a recepire il contenuto del Protocollo d'Intesa stipulato col privato e che la gerarchia decisionale viene ribaltata. Nel detto Protocollo è, invero, espressamente previsto che lo stesso "*… non ha natura vincolistica per l'amministrazione comunale qualora la proposta di variante non venga accolta dalla Città metropolitana di Torino oppure dal Consiglio comunale*". Non vi è dunque alcuna inversione o stravolgimento della gerarchia decisionale in ambito urbanistico.

Per altro, contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, il contenuto dell'intesa di cui si tratta non risulta affatto "*…esteso, consistente e incisivo sul contesto urbano locale*", interessando, per vero, come già detto, un fabbricato già esistente, con la previsione di una semplice modifica, per altro contenuta, della destinazione d'uso, che non comporta ulteriore utilizzo di suolo.

Per quel che concerne l'osservazione sul "contenuto" dell'intesa, "*non ..esplicitato nella cartografia e nel testo normativo ma ..ridotto al mero richiamo del citato documento*" si rinvia alla controdeduzione svolta al punto successivo.

- Inoltre questo meccanismo progettuale/gestionale si presta a critiche di natura sostanziale; in particolare:

a) come già evidenziato in precedenza, il contenuto urbanistico delegato al protocollo d'intesa non compare nella specifica *Tabella di zona D6.9* e nella tavola di progetto (*Tav. I.G* - Sviluppo Centri Abitati scala 1:2.000*) ma risulta unicamente riportato in forma molto sintetica nella D.C. n. 70 del 27/11/2022 di adozione della variante; ciò pone, quindi, una evidente questione di sostanza progettuale. Infatti non esiste alcun riscontro sulle caratteristiche, le dimensioni, gli aspetti localizzati, ecc riguardanti per esempio il percorso ciclabile urbano, i fronti alberati e il sistema di parcheggi e soste per la mobilità urbana, ecc. L'inconsistenza progettuale e quindi l'assenza di elementi prescrittivi e vincolati per l'operatore privato non dà certezze in merito al risultato della previsione. Peraltro non va escluso che il passaggio alla esecuzione di questo sistema infrastrutturale urbano richieda ulteriori varianti urbanistiche; ciò di fatto potrebbe rivelarsi un elemento di deterrenza o/e confusione.

Controdeduzione :

Nelle note normative della Tabella di zona D6.9 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* sono rinviati, come di norma, al **PdC convenzionato**, non essendo opportuno introdurre in elaborati di variante elementi di dettaglio progettuali che sono più coerenti con la fase realizzativa.

3.2 Approssimazione progettuale e conseguenti proposte e suggerimenti

Al riguardo della variazione della *Tabella di zona D6.9*, pur prendendo atto che ripropone l'impostazione di quella vigente, si ritiene che ad essa debba essere richiesto un più articolato dettaglio urbanistico.
Per esempio attraverso:
- l'irrobustimento (e prolungamento eventuale) della fascia alberata e l'aumento della permeabilità dello spazio per parcheggio interno, il tutto per migliorare le prestazioni ecologiche dell'intervento
- la qualificazione morfologica, cromatica ed estetica, in genere, del prospetto più visibile del manufatto
- la prescrizione esplicita di requisiti e prestazioni ecologiche, ambientali, energetiche, ecc.
- una ulteriore verifica degli effetti planovolumetrici tenendo conto della possibilità di raddoppiare il manufatto (da 3.660 mq a 9.000 mq di superficie coperta)

Fatte queste considerazioni si ritiene che esse possano avere riscontro con alcune integrazioni progettuali e normative, pertanto si richiede di:

- nella *Tabella di zona D6.9,* dettagliare il contenuto progettuale indicato nel protocollo d'intesa e precisare che lo stesso trova puntuale riscontro in un allegato cartografico specifico o nell'approfondimento della carta di progetto *Tav. I.G* – Sviluppo Centri Abitati scala 1:2.000,*
- introdurre un dettagliato progetto urbanistico in una adeguata tavola oppure riportare tale progetto nella tavola attuale *Tav. I.G* – Sviluppo Centri Abitati scala 1:2.000*
- inserire in tali cartografie gli elementi progettuali richiesti nelle righe precedenti.

Controdeduzione :

Premesso che la modifica normativa in progetto non contempla alcun incremento della superficie coperta, essendo le note normative riferite all "immobile esistente", non è opportuno, come già detto sopra, che negli elaborati di PRG vengano inserite cartografie progettuali che sono di norma previste nelle successive fasi di elaborazione attraverso la presentazione di progetti finalizzati all'ottenimento del titolo abilitativo ad intervenire nonché finalizzati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le quali sono peraltro garantite dall'inserimento nella nota normativa della previsione del "PdC convenzionato".
Tuttavia, in parziale accoglimento dell'osservazione, si propone di inserire ad integrazione delle "note e prescrizioni specifiche" della tabella di zona dell'area D6.9 le seguenti indicazioni tra i contenuti che dovranno essere dettagliati nelle successive fasi sopra citate:

"Nel PdC convenzionato di cui sopra dovranno inoltre essere specificati:
- *gli interventi che garantiscono l'obiettivo di un irrobustimento, con eventuale prolungamento, della fascia alberata e un incremento della permeabilità delle aree destinate a parcheggio.*
- *Gli interventi sui fronti visibili da spazi pubblici dell'edificio esistente che ne garantiscano la qualificazione morfologica, cromatica ed estetica."*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ASTI
Arch. BARDINI EZIO
N° 68

GORIA MAURIZIO
Avvocato
21.02.2023
17:37:19
UTC