CITTÀ di PINEROLO

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE N° 4 AI SENSI DELL'ART. 40 COMMA 5 DELLA L.R. N. 56/1977 E S.M.I. AL PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) - AREA DE 3.1

ELABORATO: a.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato descrittivo
Progetto preliminare

Settembre 2022

PROGETTISTA:
DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP

Ing. Antonio Morrone

STESURA MODIFICA:
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Geom. Claudio Depetris

Arch. Giorgio Marraghini

INDICE

PREMESSA 2

1 – SITUAZIONE URBANISTICA DELLA CITTÀ DI PINEROLO 2

2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE N. 4

3 – NORMATIVA

4 - VIABILITÀ

5- FORMA E DIMENSIONI DEI LOTTI

6- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
6.1 ACQUEDOTTO
6.2 FOGNATURA
6.3 ILLUMINAZIONE PUBBLICA
6.4 RETE DEL GAS METANO
6.5 RETE ELETTRICA, TELEFONICA E TELEMATICA

7 - I SERVIZI PUBBLICI
7.1 - BILANCIO DEGLI STANDARD URBANISTICI
7.2 – DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI
7.3 – FASCE DI RISPETTO

TABELLA N.1
SCHEDA DEI DATI QUANTITATIVI DEL P.I.P. AREA DE 3.1

TABELLA N. 2
AREE PER PUBBLICI SERVIZI

8 - VALUTAZIONE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

PREMESSA

Il Consiglio Comunale con proprie deliberazioni n. 101 in data 09.06.1995 e n. 175 del 13.12.1995 aveva adottato il progetto definitivo del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della zona DE 3.1 del P.R.G.C., che fu approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione Giunta Regionale n. 21/10215 del 10 luglio 1996.
Con deliberazione del C.C. n. 40 del 21.4.1997 è stata approvata la variante 1 al P.I.P.
Con deliberazione del C.C. n. 47 del 23.6.2005 è stata approvata la variante 2 al P.I.P.
Con deliberazione della G.C. n. 261 del 16.09.2015 è stata approvata la variante 3 al P.I.P.

1 – SITUAZIONE URBANISTICA DELLA CITTÀ DI PINEROLO

- il Comune di Pinerolo è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 6- 24303 del 06/04/1998, successivamente modificato con quattro Varianti strutturali approvate con Deliberazione di G.R. n. 33-2967 del 14/05/2001, n. 16-5872 del 22/04/2002, n. 16-13670 del 18/10/2004 e n. 102-13755 del 29/03/2010 (relativa alla Zona D6.3 "Corcos");
- con Deliberazione C.C. n. 36 del 04/09/2012 è stato approvato l'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I., ai sensi della L.R. 1/2007;
- con Deliberazione C.C. n. 11 del 23/03/2016 è stata approvata la "Variante Ponte"ai sensi della L.R. 3/2013;
- il P.R.G.C. è stato modificato ai sensi della L.R. 56/77, attraverso numerose Varianti, sia Parziali ex art. 17 comma 7, sia per l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili comunali ai sensi dell'art. 16 bis, o Semplificate ex art. 17 bis (SUAP) o per effetto dell'applicazione delle discipline di settore in campo energetico e ambientale;
- il comune di Pinerolo ha approvato, con deliberazione C.C. n. 59 del 27/11/2020, la "correzioni errori materiali e contorno del piano paesaggistico della collina di Pinerolo approvato dalla città metropolitana di Torino, ai sensi dell'art. 17, commi 12, lettera a) della L.R. n. 56/77 s.m.i."
- con Deliberazione C.C. n. 38 del 30/06/2021 è stato adottato ai sensi dell'art. 17 c. 3 della L.R. 05-12-1977 n. 56 e s.m.i., il Progetto Preliminare della variante generale di PRGC e pertanto sono subentrate le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 delle L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.;

2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE N. 4

<u>Le motivazioni della variante sono le seguenti:</u>

L'Amministrazione Comunale intende agevolare l'insediamento nell'area delle attività di tipo logistico ed e-commerce; attività che si ritiene possano determinare sul territorio comunale la formazione di nuovi posti di lavoro e che risultano naturalmente compatibili da un punto di vista urbanistico con la Zona Territoriale Omogenea DE 3.1 (aree per attività produttive) di cui alla scheda d'area del PRGC vigente e del PRGC in salvaguardia, ma il cui insediamento risulta al momento limitato da una norma più restrittiva contenuta all'interno del P.I.P. che, come stabilito nella scheda

d'area del PRGC, *"In caso di difformità tra P.R.G.C. e quanto definito dal P.I.P. approvato, quest'ultimo assume valenza prescrittiva".* La succitata norma è rappresentata dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P. che elenca in maniera precisa e puntuale le destinazioni d'uso ammesse nell'area determinando di conseguenza l'esclusione di tutte quelle destinazioni che non sono riportate nell'elenco. Per consentire quindi l'insediamento di ulteriori attività occorre modificare le Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P.
Con comunicazione n° 440 del 05/09/2022 la Giunta Comunale ha pertanto comunicato agli uffici quanto segue: *"viene proposta ed accolta la modifica alle norme tecniche del PIP zona 3.1 integrando tra le destinazioni d'uso ammesse quella riguardante la logistica e la e.commerce";*

3 – NORMATIVA

La variante da introdurre nella normativa del P.I.P. modifica l'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione che riguarda le destinazioni d'uso dei lotti e consiste nella seguente modifica (evidenziata in rosso) al comma 1:

> **ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO DEI LOTTI**
>
> **1- Gli insediamenti previsti nei lotti edificabili destinati alla produzione, indicati nella planimetria del P.I.P. con apposito retino, sono ~~esclusivamente~~ riservati alle attività produttive e di ricerca connessa con i relativi uffici amministrativi per una percentuale non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento (SLP) e comunque non superiore al 25% della superficie coperta. Nei suddetti lotti alle medesime condizioni è consentito l'insediamento di attività di tipo logistico e di e-commerce.**

La variante (come meglio specificato nell'art. 2tris delle NTA appositamente introdotto) non apporta modifiche agli elaborati vigenti a far data dall'approvazione della variante n. 3 che pertanto restano tutti in vigore ad esclusione degli unici elaborati che vengono modificati e sostituiti che sono i seguenti:

- a.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA (il presente elaborato)
- a.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4 - VIABILITÀ

Nel Piano Insediamenti Produttivi, la viabilità pubblica è stata completata all'interno dell'area DE 3.1 per cui non sono più necessari ulteriori interventi.

5- FORMA E DIMENSIONI DEI LOTTI

La presente variante non prevede modifiche alla forma e al dimensionamento dei lotti

6- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1 ACQUEDOTTO

La presente variante non prevede modifiche alla rete dell'acquedotto

6.2 FOGNATURA

FOGNATURA NERA.

La presente variante non prevede modifiche alla rete della fognatura nera

FOGNATURA BIANCA

La presente variante non prevede modifiche alla rete della fognatura bianca

6.3 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La presente variante non prevede modifiche alla rete di illuminazione pubblica

6.4 RETE DEL GAS METANO

La presente variante non prevede modifiche alla rete del gas metano

6.5 RETE ELETTRICA, TELEFONICA E TELEMATICA

La presente variante non prevede modifiche alla rete elettrica, telefonica e telematica

7 - I SERVIZI PUBBLICI

7.1 - BILANCIO DEGLI STANDARD URBANISTICI (Art. 21 L.R. 55/77 e s.m.i.)

La presente variante non varia il bilancio dei servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77

7.2 – DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

La presente variante non incide sulla distribuzione dei servizi pubblici che non viene variata rispetto a quella già prevista e realizzata.

7.3 – FASCE DI RISPETTO

La presente variante non prevede modifiche alle fasce di rispetto individuate dal vigente P.I.P.

TABELLA N.1
SCHEDA DEI DATI QUANTITATIVI DEL P.I.P. AREA DE 3.1

1. Superficie territoriale area del P.I.P. DE 3.1 mq. 393.950

2. Superfici ripartite per destinazione d'uso:

a. viabilità mq. 69.516

b. superficie fondiaria per insediamenti produttivi:
- settore 1 mq. 68.049
(lotti 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 24, 25)
- settore 2 mq. 26.375
(lotti 2, 11, 12, 13, 14)
- settore 3 mq. 68.675 (1)
(lotto 26)
- settore 4 mq. 35,525
(lotti 21, 22, 23)
totale mq. 198.624

c. aree terziarie
- nucleo T1 mq. 15.930
- nucleo T2 mq. 3.250
totale mq. 19.180

d. aree a destinazione speciale
- scalo ferroviario Ts mq. 19.650
- centro sportivo Sp mq. 5.810 (2)
- distributore carburanti Dso mq. 2. 330
totale mq. 27.790

e. aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77):
- verde alberato mq. 34.680
- verde di arredo mq. 24.360
- parcheggi mq. 18.870
- servizi vari mq 930
totale mq. 78.840

4 - Verifica standard di servizio (art. 21 L.R. 56/77):
Fabbisogno: 20% x mq. 3939.950 =
mq. 78.790 < mq. 78.840

5 – Superfici fondiarie (b + c + d) =
mq. 245.624 = 62,3 % St.

Note 1) esclusa l'area S* per depuratore acque bianche ed eventuale serbatoio acqua.
2) non compreso negli standard urbanistici

TABELLA N. 2
AREE PER PUBBLICI SERVIZI

TIPOLOGIA	NUMERO	SUP. MQ.	TOTALI
Verde naturale	1	9.060	
	2	19.860	
	3	5.760	
			34.680
Verde di arredo	4	60	
	5	60	
	6	4.070	
	7	90	
	8	110	
	9	880	
	10	640	
	11	1.750	
	12	1.990	
	13	1.290	
	14	3.480	
	15	460	
	16	490	
	17	170	
	18	440	
	19	1.140	
	32	3.960	
	33	470	
	34	440	
	35	2.010	
			24.360

Parcheggi alberati	20	2.580	
	21	2.700	
	22	350	
	23	1.910	
	24	1.570	
	25	2.320	
	26	2.360	
	27	310	
	28	1.040	
	29	110	
	30	3.420	
	31	770	
			19.440
Servizi speciali			
Cabine elettriche			190
Depuratore e serbatoio	S*		740
			930
Totale lordo aree di servizio			*79.410*
A dedurre spazi ingresso ai lotti			570
TOTALE NETTO AREE DI SERVIZIO			**78.840**

8 - VALUTAZIONE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

L'art. 42 della L.R. 56/1977 fornisce la definizione dei Piani delle aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) e al comma 2 recita *"Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione del piano si applicano gli artt. 38, 39 e 40 della presente legge."*
L'iter approvativo del P.I.P. (che all'art. 32 della LR 56/77 è classificato, analogamente ai Piani Particolareggiati, come Strumento Urbanistico Esecutivo) è pertanto stabilito dal citato art. 40 della L.R. 56/1977 che ne regolamenta la formazione, l'approvazione e l'efficacia e al comma 6 recita *"Le varianti al piano particolareggiato sono approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato."* La presente variante n° 4 al P.I.P. richiede pertanto un iter approvativo analogo a quello del P.I.P.
L'eventuale assoggettamento della presente variante alla verifica di assoggettabilità alla VAS è da ricercarsi all'interno del comma 7 dell'art. 40 che testualmente recita:
7. "<u>Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40</u> (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998 , ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste."
A tal proposito si cita anche un estratto del documento intitolato *"Indirizzi e criteri per il procedimento di VAS degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica"* pubblicato sul sito internet istituzionale della Regione Piemonte nella pagina dedicata alla Valutazione Ambientale Strategica nel quale si specifica che: *"Le varianti e i piani sopra elencati <u>non sono sottoposti nemmeno alla verifica di assoggettabilità alla VAS</u> nei seguenti casi:*
a. [...]
b. [...]
c. <u>strumenti urbanistici esecutivi che non comportano variante al piano regolatore comunale che li ha determinati, per i quali sia stato già svolto un precedente esame degli effetti ambientali in sede di analisi di compatibilità ambientale o valutazione del PRG</u> che in base all'individuazione dell'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, degli indici di edificabilità, degli usi ammessi e dei contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, abbia individuato i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.
Quanto sopra premesso risulta pertanto evidente che per il P.I.P. in oggetto, che non comporta variante al PRGC, nel caso risulti essere già stato svolto un esame degli effetti ambientali dello stesso in sede di analisi all'interno della strumentazione urbanistica sovraordinata (PRGC), il P.I.P. non debba più essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla VAS. Al riguardo si prende atto che:

- Il PRGC vigente denominato variante "Ponte" approvato con Deliberazione C.C. n. 11 del 23/03/2016 ha effettuato in fase di definizione della proposta tecnica del progetto preliminare una valutazione di assoggettabilità alla VAS di alcune parti del territorio comunale tra le quali ha interessato anche la zona DE 3.1 per la quale la variante ha evidenziato unicamente (vedi art. 3.6 della

Relazione Illustrativa del Progetto definitivo) "*la possibilità normativa di alcune puntuali razionalizzazioni di insediamenti esistenti che non interferiscono con l'assetto complessivo della zona e consentono la risoluzione di aspetti di dettaglio, garantendone la compatibilità col contesto"*. A seguito dei contributi pervenuti dagli Enti coinvolti in sede di conferenza (Regione, città Metropolitana, ARPA ecc...) si è infine stabilita la non necessità di attivazione della fase di procedura della VAS.

- Nella variante n° 3 al P.I.P., approvata con deliberazione della G.C. n. 261 del 16.09.2015, l'intera zona DE 3.1 è stata sottoposta a "VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS". In sede di conferenza di servizi decisoria datata 14/05/2015, alla quale erano stati invitati tutti i rappresentanti degli enti interessati, si è stabilito anche in questo caso che la variante n° 3, la quale prevedeva una serie di interventi nell'area interessata, non era da assoggettare a VAS.

Considerato pertanto che:

- la presente variante, come meglio evidenziato nei precedenti paragrafi, non introduce alcuna modifica a livello localizzativo, di indici di edificabilità, di tipo planivolumetrico, tipologico-edile o costruttivo all'area DE 3.1 , ma si limita a introdurre la possibilità di insediare due nuove tipologie di attività che da un punto di vista urbanistico sono a tutti gli effetti compatibili con le aree per attività produttive, ma risultano escluse da un articolo delle NTA del P.I.P. vigente particolarmente restrittivo;
- l'intera area interessata dal P.I.P. risulta essere già stata sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS sia in sede di redazione della proposta tecnica del progetto preliminare della variante "Ponte" al PRGC che in sede di redazione della 3° variante al P.I.P. ed in entrambi i casi ne è stata determinata l'esclusione;

Quanto sopra premesso si da atto che ai sensi del primo paragrafo del comma 7 art. 40 della L.R. 56/77, la presente variante n°4 al P.I.P. nella zona DE 3.1 di PRGC non è da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla VAS.