

Oggetto : VARIANTE GENERALE AL PRGC DENOMINATA "3R"- INDICAZIONI OPERATIVE PER LA STESURA DEL NUOVO PROGETTO PRELIMINARE

Proposta N. 24 del 02/04/2024

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20 settembre 2018 "Approvazione delle "Linee guida per la pianificazione urbanistica di mandato". il Comune di Pinerolo diede il via all'iter di modifica del piano regolatore mediante una variante generale, variante denominata 3R in quanto basata su tre principi fondamentali: Rigenerazione urbana, Resilienza e Riduzione del consumo di suolo;
- con Determinazione Dirigenziale della Segreteria Generale del 30 agosto 2019, n. meccanografico 810-2019, registrata al n. 742/2019 ha dichiarato la divenuta efficacia della determinazione n. 584/2019 è stato affidato l'incarico per la predisposizione degli elaborati tecnici necessari per l'avvio dell'Iter progettuale, a seguito di procedura ad evidenza pubblica;
- con Delibera n. 37 del 29 luglio 2020 il Consiglio Comunale ha approvato la Proposta tecnica al Progetto Preliminare, seguito poi dall'adozione del Progetto preliminare avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30 giugno 2021;
- A seguito dell'adozione del Progetto preliminare sono pervenute all'amministrazione n. 40 osservazioni nei termini di pubblicazione e n. 1 fuori termine, che sono state trasmesse ai Consiglieri Comunali e le principali discusse in diverse Commissioni Consiliari intercorse nell'anno 2023;
- l'iter, attualmente ancora in corso, prevede l'adozione del nuovo Progetto preliminare valutando i contenuti delle osservazioni pervenute successivamente alla pubblicazione dello stesso e le osservazioni che perverranno saranno controdedotte contestualmente all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, della Proposta tecnica del progetto definitivo; infine la procedura prevede lo svolgimento della conferenza di copianificazione indetta dalla Regione propedeutica all'approvazione del Progetto definitivo da parte del Consiglio Comunale e con la pubblicazione della deliberazione consiliare di approvazione sul bollettino Ufficiale della Regione Piemonte entrerà in vigore;

Rilevato che:

- sugli elaborati del progetto preliminare di variante al PRGC si sono riscontrati numerose incongruenze, alle quali non è stato possibile porre rimedio;
- in data 16 novembre 2022 Prot. n. 75912, e successivamente integrata nelle date 20 dicembre 2022 Prot. n. 83217 e 4 gennaio 2023 Prot. n. 651 è stata consegnata la documentazione necessaria per il prosieguo dell'iter approvativo della variante in oggetto, alla quale non è stato possibile procedere con l'iter approvativo;
- per le motivazioni su esposte, con nota del 20/01/2023 Prot. n. 5982 l'Amministrazione Comunale ha revocato l'incarico ai professionisti incaricati;

Atteso che l'Amministrazione intende procedere con l'approvazione di un nuovo progetto preliminare e nel contempo accogliere favorevolmente alcune delle osservazioni pervenute al precedente progetto preliminare adottato dal C.C. in data 30/06/2021, dando atto che si andrebbero a modificare alcuni aspetti importanti, quali, in particolare il sistema perequativo contemplato nelle linee guida "3R";

Ritenuto necessario procedere:

- alla corretta rappresentazione grafica della c.d. zonizzazione urbanistica sulla base delle planimetrie catastali, affinché vi sia coincidenza, per ogni singolo lotto di territorio, tra la destinazione urbanistica ed i confini catastali di lotti stessi;
- alla corretta rappresentazione grafica di tutte le infrastrutture esistenti e in progetto sul territorio (quali per esempio strade, cintura verde e servizi annessi, sotto-servizi, elettrodotti, principali collettori fognari, etc...);
- per alcune aree, procedere ad un confronto più approfondito con la Regione Piemonte al fine di stabilirne meglio il loro allineamento o discostamento (che deve essere motivato) dalle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale attraverso le Tavola di raffronto che sono finalizzate a dimostrare la coerenza fra le previsioni urbanistiche della variante e i contenuti del PPR;
- alla revisione di tutte le fasce di rispetto generate: I) dalle infrastrutture presenti ed in progetto II) dalle recenti modifiche al Piano per l'Assetto idrogeologico approvate dalla Regione Piemonte con provvedimento, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 34 del 24 agosto 2023, nella sezioni "Annunci Legali", d'avviso di adozione del Decreto del Segretario Generale n. 66 del 8 agosto 2023 da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po - Parma, che restringono in alcune zone (area Turk e area ex Elettrodi) le possibilità di intervento III) dai vincoli di carattere paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- alla ricognizione generale dei vincoli presenti sui fabbricati di particolare interesse storico e architettonico;

Tutto ciò premesso, analizzate le problematiche riscontrate, dopo consultazione informale con i tecnici della Regione Piemonte, è emersa l'opportunità di procedere alla ri-adozione del Progetto Preliminare, passaggio che consentirebbe di perfezionare e integrare gli elaborati urbanistici sulla base delle considerazioni su esposte e di approfondire meglio, allo stesso tempo, gli aspetti legati alla perequazione urbanistica ed alla sua corretta applicazione senza inficiare la legittimità dell'iter di approvazione della Variante, legittimità che invece potrebbe essere messa in dubbio qualora si procedesse alla correzione dei suddetti errori direttamente in sede di adozione del Progetto Definitivo;

Sentito infine il parere degli uffici, che hanno manifestato la disponibilità a completare gli elaborati internamente, richiedendo solo il supporto di consulenti esterni in relazione agli aspetti di carattere idrogeologico (supporto di un geologo) e acustico (supporto di un consulente in acustica), VAS e adeguamento PPR (supporto di un consulente in materia);

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, limitatamente all'immediata esecutività, richiesta sull'atto;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della IV commissione consiliare nella seduta del 09.04.2024;

Con voti...

DELIBERA

1) Di procedere, per le motivazioni espresse in narrativa, alla ri-adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale al Piano Regolatore denominata "3R", integrando le linee di indirizzo di seguito indicate:

- le modifiche non devono inficiare i principi di fondo su cui si basa la variante (Rigenerazione urbana, Resilienza, e Riduzione del consumo di suolo), ma al limite possono amplificarne la loro concreta attuazione pratica;
- correzione di tutti gli errori materiali emersi dopo l'adozione del Progetto preliminare, ovvero procedere con la corretta rappresentazione grafica delle ZTO, infrastrutture, fasce di rispetto, cintura verde e aggiornamento delle superfici territoriali riportate nelle schede di area;
- procedere ad un riallineamento delle aree (zonizzazione) alla planimetria catastale, al fine di non avere, per quanto possibile, lotti (particelle catastali) che cadono in zone aventi destinazione urbanistica diversa;
- eliminazione della previsione di trasformazione in zona commerciale dell'area dell'ex Cartiera Cassina, con inserimento di una nuova R.U. in quanto l'area presenta caratteristiche del tutto simili alle altre aree R.U. già identificate nel Piano Regolatore;
- confermare la riduzione degli indici territoriali su tutte le aree R.U. che ad oggi generano edificabilità eccessive anche sulle aree dove non sono previsti meccanismi perequativi;
- procedere ad un approfondimento sulla destinazione di alcune aree che non risulta allineata al Piano Paesaggistico Regionale e correzione di eventuali norme non coerenti con la corretta applicazione del Piano Paesaggistico (le indicazioni del Piano Paesaggistico risultano indicative e non prescrittive, pertanto il P.R.G.C. può, motivatamente, indicare destinazioni diverse da quelle previste dal PPR);
- controllo ed eventualmente ridefinizione più dettagliata delle aree necessarie per la realizzazione dell'infrastruttura Cintura Verde, già prevista dal nuovo piano. Tali aree vanno identificate come aree a servizi e/o fascia di inedificabilità a tutela di una futura realizzazione;
- ridefinizione dell'indice di permeabilità non sempre compatibile con le norme presenti nelle schede di area;
- revisione delle NTA con un loro aggiornamento e semplificazione rendendole allineate con i contenuti ed obiettivi della variante generale in corso di stesura;
- ridefinizione dell'assetto generale dell'area DE 6.1, inserendo destinazioni urbanistiche residenziali maggiormente consone al contesto territoriale circostante, anche mediante una ridefinizione della viabilità;
- ogni correzione e aggiornamento degli atti deve avere come finalità la digitalizzazione di tutti gli elaborati e la sincronizzazione delle norme di attuazione, al fine di poter disporre di documenti facilmente accessibili da tutti (urbanistica senza carta);

- le forme perequative dovranno essere finalizzate all'acquisizione delle aree necessaria al Comune di Pinerolo per realizzare infrastrutture o aree di interesse pubblico (es. Cintura verde).

2) Di dare atto che la nuova salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i., avrà decorrenza dall'adozione del nuovo progetto preliminare della variante generale al PRGC.

Successivamente, su proposta della Presidente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l'urgenza di provvedere.

Visto l'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Con voti....

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante l'urgenza, in esecuzione delle modifiche al documento di programmazione come sopra approvate.