I N D I C E

1. PREMESSA ..... pag. 1

2. IL PROCEDIMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELLA L.R. 3/2013 ..... pag. 2
tab. 1 - PROCEDURA PER APPROVAZIONE VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI dell'art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i. ..... pag. 4

3. LA VAS ..... pag. 5
3.1 Il quadro normativo di riferimento ..... pag. 5
Le norme comunitarie e dello Stato ..... pag. 5
Le norme regionali ..... pag. 5
Il procedimento della verifica preventiva ..... pag. 6

4. SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE ..... pag. 8

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ..... pag. 13

6. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA ..... pag. 16
6.1 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) ..... pag. 16
6.1.2 La verifica dell'art. 31 del P.T.R. ..... pag. 19
6.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ..... pag. 23
6.2.1 Verifica di compatibilità delle previsioni di Variante con il P.P.R. ..... pag. 28
6.2.1.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019 ..... pag. 29
6.2.1.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019 ..... pag. 35
6.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2) ..... pag. 43
6.3.1 Verifica di compatibilità delle previsioni della "Variante 2019" al P.T.C.2. ..... pag. 47

7. OBIETTIVI DELLA VARIANTE E SCELTE OPERATIVE ..... pag. 78

8. VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA ..... pag. 86
8.1 Premessa ..... pag. 86
8.2 Criteri della zonizzazione acustica ..... pag. 86
8.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche ..... pag. 86
8.4 Conclusioni ..... pag. 87

9. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO ..... pag. 89

ESTRATTI URBANISTICI: PRG VIGENTE / PRG VARIATO ..... pag. 92

In colore azzurro le integrazioni introdotte a seguito della prima conferenza

1. PREMESSA

Il Comune di Pinerolo, dotato di Piano Regolatore generale comunale (P.R.G.C.) formato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m. ed i.[1], intende variare il proprio strumento urbanistico in relazione ad una specifica richiesta formulata da soggetti privati in applicazione del disposto di cui al comma 4 dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. "Varianti Semplificate" secondo la procedura del SUAP. Infatti, a seguito di tale richiesta l'Ufficio Tecnico del Comune di Pinerolo, verificata la completezza degli atti presentati, deve dare avvio al procedimento attraverso l'attivazione delle Conferenze dei servizi per assolvere tutti gli obblighi, verifiche e valutazioni sia in campo urbanistico che edilizio.

In relazione agli adempimenti obbligatori di carattere geologico si segnala che il piano regolatore risulta essere già adeguato al P.A.I., così come sotto il profilo sismico si ricorda che il territorio comunale è classificato in zona sismica 3S, con la nuova classificazione approvata con D.G.R. 11-13058 del 19/01/2010 (entrata in vigore il 01/01/2012) alla quale il comune risulta essere adeguata; pertanto con la presente variante effettuare sono necessari approfondimenti di dettaglio per l'area oggetto di variante, rimandando agli studi geologici redatti in sede di P.R.G. con il quale si è conseguito l'adeguamento di tale carattere per l'intero strumento urbanistico.

La situazione urbanistica vigente e la natura della variante che si intende formare, induce ad utilizzare la procedura di cui all'art. 17 bis c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. introdotta dalla L.R. 3/2013 che coordina l'iter procedurale di alcuni procedimenti "speciali" introdotti da normative specifiche di settore o di deroghe così da regolamentare in modo puntuale le procedure per la formazione e l'approvazione di tali varianti ai piani regolatori generali. Ciò che il Soggetto promotore, con l'avallo dell'Amministrazione Comunale, intende avviare, consiste infatti in una variante specifica su di un singolo ambito a carattere "semplificato" e che pertanto non stravolge assolutamente l'impianto strutturale del P.R.G. vigente.

La scelta dell'iter procedurale è vincolata ex lege in quanto specificatamente richiamato all'interno dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i, la quale non fa altro che specificare quanto disposto dall'art.8, c.1 della D.P.R. 160 del 7/9/2010.

Si segnala che il presente documento risulta essere modificato ed integrato a seguito della trasmissione delle richieste di approfondimento pervenute da alcuni degli Enti interessati dall'iter di variante convocati per l'attivazione della conferenza dei servizi, ed in particolare: Città Metropolitana di Torino con nota del 31/03/2020 prot. n. 00025135, dalla Regione Piemonte Direzione Ambiente Energia e Territorio e Settore Sismico Regionale con nota del 08/04/2020 e Arpa Piemonte con nota del 29/04/2020. Per le puntuali determinazioni in risposta ai rilievi formulati si rimanda al documento integrativo redatto a titolo "**RELAZIONE INTEGRATIVA IN RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAGLI ENTI COIVOLTI".**

[1] vedasi per la situazione urbanistica il punto 4 seguente

2. IL PROCEDIMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELLA L.R. 3/2013

Con la L.R. 1/07 la Regione ha inteso avviare una fase di sperimentazione di nuove procedure in cui ha inteso testare la praticabilità delle conferenze per avviare forme di copianificazione tra Regione, Province, Comuni per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai P.R.G.C.. Copianificazione e conferenze, infatti, sono alcuni degli elementi innovativi posti alla base della riforma della disciplina urbanistica prodotta dalla Regione.

Tenendo conto dell'intento di sperimentazione, la legge ha riguardato solo determinate fattispecie di varianti e cioè quelle varianti che pur essendo strutturali sono di portata "più limitata".

Il comma 1 dell'art. 31 della L.U.R. recitava infatti: *"La disposizione si applica alle varianti strutturali ai piani regolatori generali di cui all'articolo 17, comma 4, che non hanno caratteristiche di nuovi piani o di varianti generali. Sono tali le varianti strutturali che non riguardano l'intero territorio comunale o che non modificano l'intero impianto strutturale del piano, urbanistico o normativo, o di esclusivo adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, di seguito denominato P.A.I., approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001 o quelle direttamente conseguenti all'attuazione del P.A.I."*.

Ispirandosi ai principi di sussidiarietà, concertazione e copianificazione la legge era fortemente innovativa in quanto prevedeva che il procedimento per la pianificazione comunale si sviluppasse attraverso apposite conferenze (conferenze di pianificazione) e che si concludesse con l'approvazione della variante ad opera dello stesso Comune.

Con la riforma della Legge Urbanistica Regionale apportata nel corso del 2013 mediante la promulgazione della Legge n. 13 del 25.03.2013 e della Legge n. 17 del 12.03.2013 la Regione ha dato seguito al periodo di sperimentazione (iniziato nel 2007) della cosiddetta Pianificazione Concertata, che come si è detto, è stato introdotto dalla L.r. 1/2007. La disciplina del 2013, ed in particolare la L.R. 13/2013, ha infatti annullato le vecchie procedure ex art. 15 della L.R. 56/77 rendendo unico il procedimento per la formazione revisione e variante dei P.R.G.; evidentemente la nuova procedura ha sostituito anche quella di cui all'art. 31 ter della L.U.R.. Si può riscontrare infatti come il nuovo iter risulti essere di fatto un miglioramento con limitati adeguamenti e specificazioni introdotte proprio a seguito degli elementi evidenziatesi nel periodo di applicazione della L.R. 1/07. Evidentemente alcuni correttivi si sono resi necessari per fare in modo che il procedimento, impiegato precedentemente solo per le varianti strutturali che non rivestissero carattere di genericità, possa funzionare per tutti gli iter urbanistici che interessano un piano regolatore e pertanto anche la sua formazione e revisione. Oltre all'introduzione delle Conferenze di Copianificazione e Valutazione richiamate, che permettono dunque di con-

seguire un iter che assume i caratteri della concertazione, si ha un altro evidente aspetto innovativo importante; la gestione completa dell'intero procedimento in capo al Comune o Ente che promuova l'atto pianificatorio dalla fase iniziale sino alla conclusione con l'approvazione. Evidentemente tale requisito mette in luce la "responsabilità" che la Regione ha affidato alle Amministrazioni, singole o associate, nella pianificazione a carattere locale. Tutto questo dovrebbe produrre un effetto di "alleggerimento" dell'intero iter con una contrazione delle tempistiche necessarie per giungere all'approvazione finale. Resta implicito che tale caratteristica è sicuramente collegata e direttamente proporzionale alle previsioni che si intendono conseguire e pertanto anche alla tipologia di classificazione dell'iter: Variante Strutturale, Variante Generale, Nuovo Piano.

Come anticipato nella premessa, in tale sede di "riordino normativo" la Regione ha effettuato un'altra importante operazione consistente nell'esplicitare le singole procedure a carattere urbanistico che si debbano seguire in caso di attivazione di strumenti di programmazione negoziata nonché di normative settoriali (a titolo esemplificativo si segnalano procedure a seguito di accordi di programma, procedure autorizzative in materia di ambiente ed energia, procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 S.U.A.P., etc.). Tutte queste operazioni ed azioni sono state raccolte all'interno dell'art. 17 bis "Varianti Semplificate" della L.R. 56/77 e s.m.i.. Per il caso specifico si è detto che occorre seguire quanto disciplinato al c.4 dell'art. 17 bis richiamato. Per questa tipologia di varianti si può ravvisare come l'iter da seguire riprenda per molti aspetti quello generale previsto per le procedure a carattere strutturale, soprattutto le sequenzialità dei passaggi, differenziandosi sostanzialmente per la riduzione delle tempistiche, per le definizioni dell'ambito di conferenza che si qualifica come "di servizi" ai sensi della Legge 241/1990 anziché di "Copianificazione", oltre che ovviamente nell'avvio indubbiamente condizionato dalla normativa che lo ha generato.

TAB. 1 - PROCEDURA PER APPROVAZIONE VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI dell'art. 17bis, c.4 L.R. 56/77 e s.m.i.

a) *Il responsabile del SUAP, verificata la completezza degli atti ricevuti e la procedibilità tecnica della proposta, convoca la conferenza di servizi, in seduta pubblica, di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della l. 241/1990 e delle altre normative di settore;*

b) *la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione; la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;*

c) *nel caso di espressione negativa, il responsabile del SUAP restituisce gli atti al proponente e comunica le risultanze in forma scritta, fissando un termine per la risposta alle osservazioni ostative e la ripresentazione degli elaborati;*

d) *nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, il responsabile del SUAP cura la pubblicazione della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi, nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;*

e) *la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e, previa acquisizione dell'assenso della Regione, si esprime definitivamente entro i successivi trenta giorni;*

f) *il responsabile del SUAP trasmette le conclusioni della conferenza, unitamente agli atti tecnici, al Consiglio comunale, che si esprime sulla variante nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.*

3. LA VAS

Un ulteriore elemento di novità, che interagisce direttamente con contenuti e procedimento di formazione delle varianti ai Piani, è costituito dalle recenti disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) introdotte dal D.Lgs. 152/06 successivamente corretto ed integrato con il D.Lgs. 04/08.

3.1 Il quadro normativo di riferimento

Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE *"La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull' ambiente"* ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 *"Norme in materia ambientale"* che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06"* entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione. L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l'adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 *"Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione"* che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l'articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi. È quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l'articolo 20 della L.R 40/'98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con D.G.R. n. 25 -2977 del 29/02/2016 (a sostituzione di quella del 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Per quanto attiene alla variante in questione si precisa che sussiste, come per la quasi totalità delle procedure urbanistiche ad eccezione di limitati casi nel quale sicuramente non si ricade, l'obbligo di svolgere la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Essendo però, come enunciato precedentemente, una procedura di Variante Semplificata tale obbligo può essere espletato mediante l'attivazione della fase preliminare di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. dalla quale emergerà o meno, con il Provvedimento di Verifica, la necessità di attivare la Valutazione Ambientale. In caso di prosecuzione del procedimento Valutativo la fase di Verifica potrà essere considerata come fase di specificazione dei contenuti per la redazione del Rapporto Ambientale senza creare duplicazioni nel procedimento con aumento dei costi e tempistiche in capo all'Amministrazione Procedente (D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016).

Il procedimento della verifica preventiva

Il soggetto proponente in sede di formazione della Proposta di Variante Urbanistica, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica, indispensabile per l'attivazione dell'iter, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano. Tale elaborato (Rapporto Preliminare), unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e Regione nonché agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale o lo fanno pervenire in sede della 1° Conferenza di Servizi.

L'Amministrazione comunale mediante il proprio Organo Tecnico sulla base dei pareri pervenuti decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'estensore della variante tiene conto, in fase di successiva elaborazione assieme alle eventuali osservazioni, delle even-

tuali indicazioni e/o condizioni stabilite. Viceversa, in caso di attivazione della procedura di Valutazione si procederà ad integrare la documentazione predisposta con il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica, il Piano di monitoraggio e quanto altro ritenuto necessario per la procedura di V.A.S. che seguirà l'iter di Variante sino alla sua fase conclusiva di Approvazione con la formulazione del Parere Motivato da parte dell'Organo Tecnico individuato.

Per quanto concerne gli obblighi in capo al Soggetto Privato che procede nella formazione della presente variante si rimanda ai contenuti del Documento "Rapporto Preliminare" idoneamente predisposto ove si effettua la verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione che può, in caso di attivazione del procedimento Valutativo, essere considerata anche come fase di specificazione.

4. SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

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 6.4.1998.

Nel periodo successivo all'entrata in vigore del P.R.G.C., sono state approvate le seguenti modifiche e varianti, redatte ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i.:

- 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) approvata 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 agli 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.C. inerente alle 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 Comunale 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;
- 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 approvata, 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;
- 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 introdotti 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;
- 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 progetto 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): approvazione 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 all'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.

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, ap-

provata 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.

Altri provvedimenti connessi con il vigente P.R.G.C.:

- Con deliberazione consiliare n. 23 del 22 marzo 2005, è stato approvato il Piano di classificazione 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 deliberazione 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 per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi della D.C.R. n. 563 - 13414/1999 e s.m.i.".

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Pinerolo fa parte della città metropolitana di Torino in Piemonte. Era capoluogo dell'omonimo circondario, posto ad ovest della provincia, allo sbocco in pianura della Val Chisone che dista circa 37 chilometri a sud-ovest da Torino sulla strada del Sestriere, che collega il capoluogo con il colle del Monginevro. Il territorio di Pinerolo può essere distinto in tre ambiti: pianura, collina, montagna. Si rileva infatti un'altitudine minima di 291 metri al confine con il comune di Scalenghe e un'altitudine massima di 1.358 metri del Monte Sette Confini, sito nella Val Lemina. Dal punto di vista geomorfologico, il comune di Pinerolo è limitato a Sud dal torrente Chisone, a Nord dai rilievi della collina di Pinerolo e a Nord-Ovest dal torrente Lemina. Il concentrico di Pinerolo si estende principalmente ai piedi del rilievo collinare, su un'area subpianeggiante attraversata dal torrente Lemina. La zona di pianura del Comune di Pinerolo è la più estesa, rappresentando il 77% circa dell'intero territorio; l'area collinare rappresenta invece il 20% circa, mentre l'area montana risulta essere la meno estesa occupando il residuo 3%. Sia il territorio collinare che quello montano presentano un'elevata copertura boschiva interrotta nelle aree a minor pendenza da prati e sono caratterizzati da una ridotta densità abitativa, ad eccezione della sola frazione di Talucco, in Val Lemina.

La città di Pinerolo è collegata al capoluogo di provincia Torino da un'autostrada, la A55 o autostrada del Pinerolese, e dalla strada provinciale 23 del Colle del Sestriere e la strada statale 589 dei Laghi di Avigliana, che, transitando a lato di Pinerolo, prosegue per Cuneo. Il territorio comunale è servito dalla linea ferroviaria Torino-Pinerolo, inaugurata nel 1854, attraverso la stazione di Pinerolo e la fermata Pinerolo Olimpica.

Confina con i comuni di Buriasco, Cantalupa, Cumiana, Frossasco, Garzigliana, Macello, Osasco, Pinasca, Piscina, Porte, Roletto, San Pietro Val Lemina, San Secondo di Pinerolo, Scalenghe.

Intorno all'anno Mille, quando compare per la prima volta nelle fonti scritte, Pinerolo è un popoloso insediamento rurale, diffuso sul territorio e articolato in almeno tre borgate, intorno ad altrettante piccole chiese di campagna e al suo castello. Nel 1064 la potente contessa Adelaide decide di fondare proprio qui, nella borgata di San Verano, un monastero di benedettini dedicato alla Vergine, le cui ricchezze faranno affluire a Pinerolo artigiani e mercanti, trasformandola da villaggio rurale in una piccola capitale, impegnata nella principale attività manifatturiera dell'epoca, la produzione tessile, e in altre industrie tipiche delle città tardomedievali, basate soprattutto sull'impiego della forza idraulica come la produzione della carta e dei metalli.

Nel complesso l'epoca tardomedievale è segnata da un forte sviluppo urbano, e non per nulla risalgono proprio a questi secoli i principali edifici medievali ancor oggi esistenti a Pinerolo.

Nel Quattrocento, però, la storia di Pinerolo giunge anche a un bivio decisivo dal punto di vista politico: il duca di Savoia, Amedeo VIII, annette il Piemonte ai suoi posse-

dimenti, ma la posizione di Pinerolo viene considerata troppo marginale e nel fatale anno 1436 il duca decretò che il Consiglio e l'università rimanessero per sempre a Torino, che diventava così ufficialmente la capitale del Piemonte. Il contraccolpo su Pinerolo fu fortissimo e nei secoli successivi la cittadina, relegata al ruolo di fortezza di confine, subirà tre successive dominazioni francesi, che caratterizzeranno in modo indelebile il suo profilo urbanistico e la sua storia demografica ed economica.

Assediata e presa dall'esercito francese, comandato dal cardinale di Richelieu in persona, nel marzo 1630, sarà una delle piazzeforti di frontiera del regno di Francia per ben sessantasei anni, fino al 1696, ma col ritorno a quello che poco più tardi sarebbe diventato il Regno di Sardegna, Pinerolo perse definitivamente il suo carattere di fortezza.

Il trattato di restituzione, infatti, imponeva a Vittorio Amedeo II di smantellare integralmente le poderose fortificazioni; grazie a quelle demolizioni, tuttavia, la città poté avviare una nuova espansione urbana, via via che gli effetti della grande crescita europea del Settecento si fecero sentire anche qui. L'industria tessile riprese vigore e cominciò a modernizzarsi, assumendo per la prima volta caratteristiche proprie della rivoluzione industriale allora in corso nei paesi più avanzati d'Europa, e allo sviluppo economico si accompagnò una significativa ripresa urbanistica: risalgono a quest'epoca i più maestosi edifici cittadini ancor oggi esistenti, come palazzo Vittone. Inoltre, la demolizione dell'Arsenale e dei bastioni permetteva di cominciare a progettare l'espansione della città verso la pianura, a partire dall'attuale piazza Fontana, sistemata proprio intorno alla metà del Settecento.

In epoca napoleonica continua la crescita dell'industria tessile pinerolese, anche grazie alle committenze dell'esercito imperiale, e accanto all'industria laniera e a quella della seta prosperavano le cartiere e soprattutto la tipografia.

La costruzione della ferrovia Torino-Pinerolo, inaugurata nel 1854, sancì la piena integrazione della città e del suo entroterra nel nascente sistema industriale del Nord-Ovest, e negli stessi anni la trasformazione urbanistica seguì da vicino la crescita della città, cominciando a darle il volto che si riconosce ancor oggi.

Con le riforme dei primi governi unitari la città cominciò ad assumere anche il ruolo, che conserva tuttora, di polo scolastico per un vasto territorio di montagna e di pianura. Ma a lasciare il segno sul paesaggio urbano era anche la presenza militare; già in età napoleonica, infatti, la città era tornata a essere sede di una numerosa guarnigione, e anche dopo la Restaurazione il governo sabaudo continuò in questa politica. La Scuola di Cavalleria, stabilita in città nel 1849, vi rimase anche dopo l'Unità, trasformando definitivamente Pinerolo nella capitale della cavalleria italiana.

Gran Paradiso
PARCO NAZIONALE
GRAN PARADISO
Ceresole Reale
Locana
Cuorgnè
Ivrea
A5
AOSTA
A4
SARTHIA
CANAVESE
Rivarolo
Canavese
Lanzo
Torinese
Viù
A4
MILANO
Rocciamelone
Caselle Torinese
Chivasso
A32
MODANE
Susa
Settimo
Torinese
Collegno
Torino
Avigliana
Bardonecchia
Rivoli
Fenestrelle
Grugliasco
Chieri
Moncalieri
Sestriere
Cesana
Torinese
A21
PIACENZA
Pinerolo
Punta Ramiere
Carmagnola
Luserna
S. Giovanni
A6
SAVONA

6. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

6.1 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Il nuovo piano sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo Piano Territoriale Regionale", contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il nuovo PTR, adottato con DGR n. 19-10273 del 16 dicembre 2008, era stato trasmesso al Consiglio Regionale per l'approvazione del giugno 2009. Successivamente, la Giunta Regionale della IX legislatura, ha ritenuto la proposta di Piano Territoriale Regionale coerente con i propri indirizzi per la programmazione e la pianificazione regionale e quindi meritevole di essere riproposta al Consiglio regionale per la conclusione dell'iter già avviato.

Il nuovo PTR si colloca nel processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio ai vari livelli amministrativi e la sua approvazione costituisce il primo riferimento attuativo per la definizione delle strategie finalizzate a governare processi complessi, in un'ottica di collaborazione tra Enti per lo sviluppo della Regione.

Il nuovo Piano territoriale si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro: un quadro di riferimento (la componente conoscitivo – strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico – ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi territoriali che struttura il Piemonte; una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi di tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo; una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il Piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica multipolare, sfruttando in

tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Per il perseguimento degli obiettivi assunti, il PTR individua 5 strategie diverse e complementari:

1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. ricerca, innovazione e transizione produttiva;
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Per ciascuna strategia il PTR detta disposizione per gli strumenti della pianificazione territoriale che, ai diversi livelli, concorrono alla sua attuazione ed al perseguimento degli obiettivi assunti, dettando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Gli indirizzi consistono in disposizioni di orientamento e criteri rivolti alle pianificazioni territoriali e settoriali dei diversi livelli di governo del territorio, cui lasciano margini di discrezionalità nell'attenervisi.

Le direttive sono connotate da maggior specificità e costituiscono disposizioni vincolanti, ma non immediatamente precettive, la cui attuazione comporta l'adozione di adeguati strumenti da parte dei soggetti della pianificazione territoriale, settoriale e della programmazione che sono tenuti al recepimento delle stesse, previa puntuale verifica. Eventuali scostamenti devono essere motivati ed argomentati tecnicamente.

Le prescrizioni sono disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Le prescrizioni devono trovare piena e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, secondo le modalità previste dal PTR, e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione e negli atti amministrativi attuativi.

Il PTR contiene esclusivamente indirizzi e direttive.

Il PTR ed il PPR sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione.

Il rapporto tra PTR e PPR è definito dalla normativa vigente, in particolare dal D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nonché della recente giurisprudenza, anche costituzionale.

Il PTR costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della regione.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) costituisce riferimento per tutti gli strumenti

di governo del territorio regionale dettando regole e obiettivi per la conservazione e la valorizzazione dei paesaggi e dell'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio piemontese.

Le disposizioni del PPR sono vincolanti per gli strumenti di pianificazione ai vari livelli. In particolare, la pianificazione locale, comunale ed intercomunale, quando faccia riferimento a più Ambiti e Unità di Paesaggio (AP e UP) così come definiti dal PPR, dovrà garantire la coerenza delle politiche e delle azioni previste con le disposizioni del PPR per ciascun ambito territoriale interessato.

Il PTR è costituito dai seguenti elaborati:

1) Relazione
2) Norme di attuazione
3) Tavole della conoscenza ripartite come di seguito:
   - tavola A: Strategia 1
     Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
   - tavola B: Strategia 2
     Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
   - tavola C: Strategia 3
     Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
   - tavola D: Strategia 4
     Ricerca, innovazione e transizione produttiva
   - tavola E: Strategia 5
     Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali
   - tavola F1:
     La dimensione europea;
   - tavola F2:
     La dimensione sovra regionale
4) Tavola di progetto
5) Rapporto ambientale
6) Rapporto ambientale: Sintesi non tecnica

Vista la procedura della presente variante non si rende necessario adempiere all'obbligo di adeguare lo strumento urbanistico a tale pianificazione demandando ad un successivo procedimento di carattere almeno strutturale.

6.1.2 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio.

Nel caso (non nostro) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6%.

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati, che per semplicità si potrebbe come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la "ratio" della al quale si deve, a ragione, ancora sommare un valore in incremento dovuto alle zone edificate esterne ai nuclei principali ed ancora alle infrastrutture. Questo valore calcolato dovrebbe praticamente essere coincidente con quello regionale pari a mq. 8.880.000 (CSC), ovvero pari a mq. 7.690.000 (CSU) al quale per cautela si può fare riferimento (dato "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015").

Pertanto, il conteggio del nuovo incremento di consumo di suolo ammissibile per il Comune di Pinerolo può corrispondere al seguente parametro:

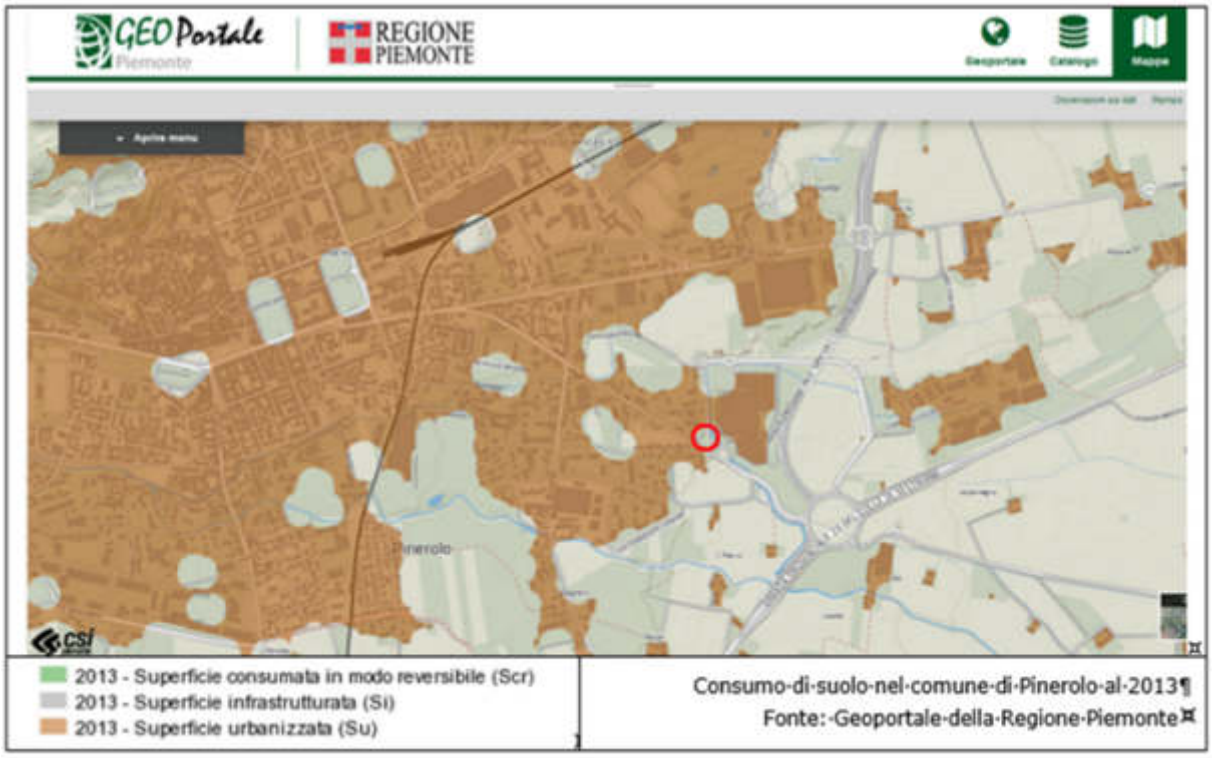
Dato Regionale 7.690.000 x 3% = 230.700 mq.

La previsione di variante, corrispondente ad un mero mutamento di destinazione d'uso di un'area di completamento a destinazione residenziale ricadente in ambito produttivo già riconosciuto dallo strumento urbanistico vigente, interessa una superficie pari a mq. 1.440,21 di consumo di nuovo suolo (dato di effettiva impermeabilizzazione del suolo ricavato dalla differenza tra la superficie territoriale interessata mq. 2.794 e le aree a verde previste mq. 1.353,79) che risulta essere ampiamente contenuta nel dato del 3% precedentemente calcolato, ovvero circa lo 0,0187%.

Dimostrata la piena rispondenza alla normativa del P.T.R. occorre effettuare ulteriori considerazioni prettamente di merito dalle quali si può desumere una effettiva invarianza nel dato di consumo di suolo riferito alle previsioni vigenti del P.R.G. ad oggi attuabili. A tal proposito si riprendono di seguito alcune delle analisi condotte nel Rapporto Preliminare di VAS alle quali si rimanda per un'argomentazione maggiormente dettagliata sotto il profilo ambientale-paesaggistico.

Il contesto del lotto De6.1/e2 – T6.3 è infatti connotato dalla commistione di edifici destinati ad attività commerciali e artigianali e da lottizzazioni a vocazione residenziale. Si segnala la presenza di un sistema infrastrutturale piuttosto sviluppato e di rilevante impatto: l'area è lambita da due strade urbane ad intensa percorrenza (Stradale Poirino e Corso della Costituzione) che drenano il traffico dal centro verso la SP23 del Colle di Sestriere e la SP589 del Laghi di Avigliana.

Si riporta di seguito il dato geografico estrapolato dal sistema informativo regionale per il monitoraggio del consumo di suolo (comma 7, art. 31 delle NdA del PTR) che, sebbene non includa l'ambito oggetto di Variante tra le aree costituenti già consumo di suolo, evidenzia l'elevato livello di compromissione del suo intorno già al 2013.



L'impatto determinato dall'attuazione della Variante sulla componente suolo, quindi, sarà in parte minimizzato dalla possibilità di coordinare la nuova area con il tessuto urbanizzato limitrofo, sfruttando il sistema delle urbanizzazioni primarie esistenti ed evitando un'ulteriore occupazione di superfici libere.

In sintesi, l'ambito De6.1/e2 – T6.3 costituisce un'area di completamento totalmente interclusa, adeguatamente connessa alla rete di distribuzione stradale e dotata dalle necessarie infrastrutture di servizio (acquedotto, fognatura, elettricità, …). La sua attuazione consentirà di migliorare l'offerta commerciale esistente nelle aree limitrofe, senza incrementare i processi di dispersione insediativa in atto sul territorio comunale.

Inoltre, la localizzazione prescelta, connotata da una giacitura pianeggiante, non renderà necessari particolari movimenti di terra, tali da modificare l'assetto morfologico e geostrutturale dei luoghi; saranno ammesse esclusivamente opere di limitata entità, se necessarie a migliorare la continuità del piano di campagna e ad attenuare minime discontinuità.

Più nel dettaglio, si evidenzia che l'attuazione della previsione determinerà un'impermeabilizzazione parziale del lotto in esame. In fase progettuale è stata infatti posta specifica attenzione alla corretta distribuzione planimetrica del nuovo comparto (vo-

lume edificato, parcheggi, marciapiedi, camminamenti pedonali e ambiti liberi da destinare a verde), così da razionalizzare l'organizzazione degli spazi secondo principi volti al risparmio di suolo e contenere al minimo le superfici totalmente impermeabilizzate.

Si ribadisce, nuovamente, che l'ambito oggetto di Variante è incluso dal PRGC vigente tra le aree De6.1 – subarea e2 "residenza" e quindi, già allo stato di fatto, è destinato ad accogliere processi di nuova edificazione. Pertanto, in termini strettamente urbanistici, si ritiene che l'attuazione della presente Variante non determinerà un incremento del consumo di suolo programmato dalla pianificazione comunale. Essa comporterà esclusivamente il cambio di destinazione d'uso di un ambito dotato di una propria capacità edificatoria, senza modificare la dotazione di aree edificabili del piano vigente.

Sul piano normativo, non si rilevano elementi di contrasto con l'art. 31 "Contenimento del consumo di suolo" delle NdA del Piano Territoriale Regionale, che riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile, e individua criteri per contrastarne il consumo, nonché i concomitanti processi di perdita di biodiversità e di servizi ecosistemici.

Più nel dettaglio emerge un buon livello di coerenza con il combinato disposto delle lettere a), b) e c) delle direttive del comma 9, che definiscono precisi criteri per la localizzazione dei nuovi interventi edilizi:

"i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare, è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare (lettera a);

non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme (lettera b);

quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. […] (lettera c)".

La trasformazione urbanistica ipotizzata dalla Variante in esame, come già evidenziato, deriva da una precisa istanza dell'azienda proponente, che necessita di nuovi spazi per adeguarsi a specifiche esigenze operative e mantenere un buon livello di competitività. L'ampliamento previsto costituisce l'unica opzione percorribile, in quanto l'impresa non dispone, allo stato di fatto, di ulteriori strutture già edificate utilizzabili a tale scopo. Anche la possibilità di individuare localizzazioni alternative nel comune è stata esclusa, in quanto non avrebbe consentito di realizzare il nuovo corpo di fabbrica in prossimità e in

diretto collegamento con quello esistente, venendo meno a un requisito fondamentale per riorganizzare e ottimizzare i propri cicli produttivi.

6.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio, è stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009. A seguito della sua pubblicazione, il Piano è stato oggetto di numerose osservazioni da parte dei soggetti a vario titolo interessati, alle quali si è provveduto a dare puntuale riscontro; dette osservazioni hanno determinato, fin da subito e in relazione ad alcune esigenze contingenti, l'integrazione delle prescrizioni dell'art. 13 delle Norme di Attuazione, demandando a una fase successiva l'intera visione del Piano (D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013 di controdeduzione alle osservazioni e anticipazione delle modifiche relative all'art. 13 delle Norme di Attuazione).

L'elaborazione del Piano, come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, è stata sviluppata congiuntamente con il MiBACT, secondo le modalità disciplinate dal Protocollo d'intesa sottoscritto il 28 marzo 2008 e dal Disciplinare d'attuazione del Protocollo di intesa dell'11 luglio 2008, ed è perseguita dopo l'adozione, con specifico riferimento alla ricognizione dei beni paesaggistici e alla definizione della loro disciplina normativa. L'insieme dei contributi pervenuti ha portato ad un processo di revisione e integrazione degli aspetti conoscitivi, cartografici, normativi del Ppr, volto a predisporre uno strumento di pianificazione il più possibile completo, comprensibile ed efficace.

A conclusione dei lavori di ricognizione dei beni paesaggistici si è ritenuto necessario garantire il coinvolgimento dei soggetti interessati, ai fini di assicurare la massima trasparenza nel processo di revisione del Piano. A fine 2013, è stata pertanto inviata a ciascun Comune piemontese un'informativa contenente la documentazione relativa ai beni paesaggistici presenti sul relativo territorio, con invito ad operare una verifica rispetto ai dati in proprio possesso e ad esprimere eventuali considerazioni in merito. I numerosi riscontri pervenuti, sintetizzati in un documento contenente i quesiti ricorrenti e di interesse generale sulla perimetrazione dei beni, sono stati analizzati e vagliati in incontri specifici, che hanno portato all'attuale definizione dei contenuti del Piano. Gli esiti del processo di ricognizione dei beni paesaggistici sono confluiti in un nuovo elaborato del Ppr, il Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, che ne fornisce le informazioni necessarie alla corretta gestione.

Il riconoscimento dei beni paesaggistici non esaurisce il campo d'attenzione del Ppr, che considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario e urbanistico-insediativo), la cui disciplina concorre a diffondere i valori paesaggistici sull'intero territorio regionale, e che detta le strategie e le politiche per il paesaggio piemontese (sintetizzate nella nuova Tavola P6).

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18/05/2015, tale deliberazione è pubblicata ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R n.

20 del 21 maggio 2015; i soggetti interessati hanno potuto prendere visione degli elaborati e trasmettere le loro osservazioni, entro il termine di sessanta giorni lavorativi dalla data di pubblicazione (14 agosto 2015).

Nella medesima seduta, la Giunta regionale ha provveduto, con D.G.R. n. 19-1441, a contro dedurre alle 8 osservazioni pervenute a seguito della rielaborazione dell'art. 13 delle Norme di Attuazione, le cui risultanze sono parte integrante del Piano riadottato.

Dalla data di adozione del Ppr, non erano consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, in quanto le prescrizioni sopra citate sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.

A seguito di alcune problematiche interpretative emerse nella prima fase di attuazione del Piano è stato ritenuto opportuno predisporre, congiuntamente col MiBACT, le "Indicazioni per l'applicazione della salvaguardia del Piano paesaggistico regionale adottato con deliberazione della Giunta regionale n. 20-1442 del 18 maggio 2015", (approvate con D.G.R. n. 31-2530 del 30 novembre 2015) finalizzate a chiarire e precisare le disposizioni in salvaguardia del Ppr e ad assicurare uniformità e puntualità nell'applicazione. In attuazione di tale deliberazione, con D.G.R. n.47-2748 del 29 dicembre 2015, D.G.R. n. 30-2950 del 22 Febbraio 2016, D.G.R. n. 20-3113 del 4 aprile 2016, D.G.R. n. 50-3450 del 6 giugno 2016, D.G.R. n. 26-3942 del 19 Settembre 2016, D.G.R. n. 31-4076 del 17 Ottobre 2016, D.G.R. n. 22-4636 del 6 febbraio 2017 è stata ridefinita la rappresentazione dei tracciati di alcuni corpi idrici rispetto a quanto rappresentato nel Ppr adottato; i tracciati così ridefiniti e riportati negli allegati alle deliberazioni sopra citate sostituiscono quelli rappresentati nella Tavola P2 e negli altri elaborati del Ppr adottati con la D.G.R. 20-1442 del 18 maggio 2015. In data 14 novembre 2016, con D.G.R. n. 33-4204, sono state inoltre assunte le determinazioni relative alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito della nuova adozione del Ppr; con la stessa deliberazione si è provveduto alla corretta rappresentazione di alcuni beni tutelati ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (A094, B013, B052, ARCHEO 007, ARCHEO 020, ARCHEO 072, L074, L133, L051, ARCHEO 091, ARCHEO 092, ARCHEO 093, ARCHEO 094).

Il Piano, come modificato, è stato oggetto dell'Accordo tra MiBACT e Regione Piemonte, firmato a Roma il 14 marzo 2017 dal Ministro Dario Franceschini e dal Presidente Sergio Chiamparino. Con D.G.R. n. 24-4824 del 27 marzo 2017, Il Piano è stato quindi trasmesso dalla Giunta regionale al Consiglio regionale, per l'approvazione ai sensi della l.r. 56/1977.

Con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Consiglio regionale del Piemonte ha approvato il Piano paesaggistico regionale (Ppr), uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il Ppr entra in vigore il giorno successivo al-

la sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (**n. 42 del 19/10/2017 divenuta efficace al 20/10/2017**).

L'importante atto di pianificazione è stato predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, e per attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli del quadro conoscitivo e regolativo in esso contenuto.

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) disciplina la pianificazione del paesaggio e, unitamente al Piano territoriale regionale (Ptr) e al Documento Strategico Territoriale (Dst), costituisce il Quadro di Governo del Territorio (Qgt) con il quale la Regione definisce gli indirizzi strategici per uno sviluppo sostenibile del proprio territorio.

Il Ppr è redatto in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di seguito denominato Codice, e nella legislazione nazionale e regionale vigente al fine di sottoporre a specifica disciplina l'intero territorio regionale. Il Ppr costituisce atto di pianificazione generale regionale ed è importato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Ppr definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato. A tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Il Ppr comprende:

a. la ricognizione del territorio regionale mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni;
b. la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi del comma 1, articolo 138, del Codice;
c. la ricognizione delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla loro identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurarne la conservazione dei caratteri distintivi e la loro valorizzazione;
d. l'individuazione dei diversi ambiti di paesaggio e dei relativi obiettivi di qualità;
e. l'individuazione di ulteriori contesti, diversi da quelli indicati dall'articolo 134 del codice, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
f. L'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa suolo vigenti;

g. la determinazione di misure per la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge e, compatibilmente con essi, la loro valorizzazione; per gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico la Regione e il Ministero procedono secondo quanto disciplinato dall'articolo 141 bis del Codice;

h. l'individuazione degli interventi di recupero e di riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli interventi per la loro valorizzazione;

i. l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico che dovranno costituire riferimento per le azioni finalizzate allo sviluppo sostenibile delle aree interessate;

j. la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica in riferimento alle azioni prefigurate e dei criteri di valutazione per verificare la corretta applicazione di tali previsioni nei piani e nei programmi alle diverse scale;

k. la definizione delle linee di azione strategiche, integrate con quelle del Ptr, per la valorizzazione delle risorse paesistiche, la difesa dall'abbandono e il ripristino dei valori e dei fattori strutturali;

l. la definizione dei criteri di adeguamento dei piani e dei programmi vigenti all'atto di approvazione del Ppr.

In attuazione delle finalità precedentemente illustrate e per sottoporre a specifica normativa d'uso e di valorizzazione il territorio regionale, il Ppr detta indirizzi, direttive e prescrizioni.

Per indirizzi si intendono le disposizioni di orientamenti e criteri per il governo del territorio e del paesaggio attraverso la pianificazione settoriale e territoriale e urbanistica alle diverse scale, agli enti territoriali competenti è riconosciuta la potestà, nel rispetto degli indirizzi, di esercitare una motivata discrezionalità nelle modalità di recepimento purché coerenti con le finalità e gli obiettivi individuati dal Ppr.

Per direttive si intendono le disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nella elaborazione dei piani settoriali, nei piani territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale, previa puntuale verifica; eventuali scostamenti devono essere argomentati e motivati tecnicamente.

Per prescrizioni si intendono le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e presuppongono immediata attuazione ad osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione; in base al comma 4, articolo 145 del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo.

Ai sensi dell'art. 2 delle N. di A., così come precisato anche nella D.C.R. di appro-

vazione, le PRESCRIZIONI e le SPECIFICHE PRESCRIZIONI D'USO assumono cogenza e diventano immediatamente prevalenti ai sensi dell'art. 143, c. 9 del Codice con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni paesaggistici. Pertanto, le prescrizioni PREVALGONO sulle disposizioni e previsioni incompatibili eventualmente contenute nei P.R.G. e relativi strumenti di attuazione. Il P.P.R. è predisposto, come detto, ai sensi dell'art. 143 del D. lgs. 42/04 e s.m. ed i suoi effetti sulla pianificazione locale sono regolati dal c. 9, art. 143 e c. 3 art. 145 del D. lgs. richiamato.

Il Ppr è costituito dai seguenti elaborati:

a. Relazione
b. Norme di Attuazione
c. Tavole di Piano:
   - P1: Quadro strutturale 1:250.000
   - P2: Beni paesaggistici Quadro d'unione 1:250.000 e 6 Tavole 1:100.000 (da P2.1 a P2.6)
   - P3: Ambiti e unità di paesaggio 1:250.000
   - P4: Componenti paesaggistiche - Quadro d'unione 1:250.000 e 22 Tavole 1:100.000 (da P4.1 a P4.22)
   - P5: Rete di connessione paesaggistica 1:250.000
   - P6: Strategie e Politiche per il Paesaggio 1:25.000
d. Schede degli Ambiti di paesaggio
e. Elenchi delle componenti e delle unità paesaggio
f. Rapporto ambientale, sintesi non tecnica e Piano di Monitoraggio
g. Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte

In ordine all'obbligo di adeguare la strumentazione urbanistica comunale a tale strumento si evidenzia che i Comuni (anche in forma associata) entro 24 mesi conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale; l'adeguamento deve avvenire assicurando la partecipazione dei competenti organi Ministeriali. In sede di adeguamento al P.P.R. gli strumenti di pianificazione locale possono precisare alla scala di dettaglio dello strumento urbanistico la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui agli artt. 136, 142, 157 del Codice. In questo periodo si evidenzia che l'obbligo di adeguamento si presenta qualora un Comune effettui una Variante Generale o un Nuovo piano regolatore; per tutte le altre procedure urbanistiche di modifica del P.R.G. occorre comunque effettuare una Verifica di Compatibilità delle previsioni con il P.P.R., trattandosi del presente caso di variante semplificata si deve adempiere a tale obbligo.

6.2.1 Verifica di compatibilità delle previsioni di Variante con il P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante al P.R.G.C. riguardano:

1 Modifica destinazione d'uso da De6.1/e2 a T6.3 sub a)

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R..

6.2.1.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Pinerolo ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 43 (Pinerolese), che risulta essere un ambito di paesaggio esteso ed eterogeneo, che comprende i territori le cui dinamiche gravitano attorno alla città di Pinerolo, che è il nodo attorno a cui si sono organizzati i percorsi storici tra Torino e i valichi del Piemonte sud-occidentale.

Il territorio comunale ricade all'interno del macroambito del paesaggio della pianura del seminativo.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 43, all'interno del quale si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessita, ad esempio, di favorire la complessificazione e l'ispessimento dei tessuti e la gerarchizzazione dei percorsi e incentivare la comparsa di elementi di centralità e, per quanto riguarda gli aspetti agro-silvo-pastorali, la necessità di riferirsi alle strategie generali valevoli per le fasce di bassa montagna.

Come prima analisi si intende individuare quali *strategie*, quali *obiettivi generali* e quali *obiettivi specifici* del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all'interno della tabella degli obiettivi dello specifico ambito interessato (ambito 43), se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico. Di riflesso le eventuali criticità che si dovessero evidenziare in tale analisi trovano rispondenza nella tabella Linee strategiche paesaggistico-ambientali.

Linee strategiche paesaggistico-ambientali

n	LE STRATEGIE	LINEE D' AZIONE PER SPECIFICI OBIETTIVI	INTERVENTI VARIANTE
		Intervento non attinente o ininfluente sulle linee d'azione/obiettivi PPR	
n.n	***GLI OBIETTIVI GENERALI***	Intervento con effetti positivi sulle linee d'azione/obiettivi PPR	**1**
n.n.n	*Gli obiettivi specifici*	Intervento contrastante sulle linee d'azione/obiettivi PPR	
1	**RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**		
1.1	***VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI***		
1.1.1	*Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati*		
1.1.2	*Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese*		
1.1.3	*Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr*		
1.1.4	*Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale*		Valorizzazione del turismo naturalistico e paesaggistico, con recupero dei paesaggi tradizionali e delle fasce fluviali, anche mediante la valorizzazione delle colture tipiche.
1.2	***SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALISTICOAMBIENTALE***		
1.2.1	*Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico*		
1.2.2	*Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovraregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche*		
1.2.3	*Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado*		
1.2.4	*Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico*		
1.3	***VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI***		
1.3.1	*Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio*		Valorizzazione della stratificazione storica del territorio, promuovendo in particolare una nuova immagine della città di Pinerolo; valorizzazione degli elementi caratterizzanti delle "Colline di Pinerolo" e Valle Lemina, e della fruizione visiva e funzionale dalla città.
1.3.2	*Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale*		

1.3.3	*Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza*	
1.4	***TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO***	
1.4.1	*Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale*	
1.4.2	*Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili*	
1.4.3	*Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate*	Valorizzazione della stratificazione storica del territorio, promuovendo in particolare una nuova immagine della città di Pinerolo; valorizzazione degli elementi caratterizzanti delle "Colline di Pinerolo" e Valle Lemina, e della fruizione visiva e funzionale dalla città.
1.4.4	*Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani*	
1.5	***RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO***	
1.5.1	*Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia*	Riorganizzazione delle aree insediate con inserimento di funzioni centrali e dotazione di spazi pubblici identitari, (in particolare a Frossasco, Roletto, Bricherasio e lungo il margine sud di Pinerolo).
1.5.2	*Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane*	Contenimento degli insediamenti commerciali e produttivi all'imbocco delle valli, lungo la fascia pedemontana (in particolare a Cumiana, a S. Secondo e a est di Pinerolo lungo l'asse Frossasco–Roletto-Bricherasio).
1.5.3	*Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano*	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.5.4	*Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato*	
1.5.5	*Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)*	Riqualificazione del paesaggio consolidato (dei borghi e del primo versante) di S. Secondo e Prarostino, con itinerari di costa e pedemontani.
1.6	***VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI***	
1.6.1	*Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati*	Gestione forestale sostenibile delle zone montane, mantenendo porzioni a prato-pascolo e favorendo la formazione di boschi misti.
1.6.2	*Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo*	Consolidamento della dispersione insediativa a nord-ovest di Frossasco, mantenendo varchi nel rapporto con il pedemonte.
1.6.3	*Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate*	

	alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici	
1.6.4	*Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico*	
1.7	***SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI***	
1.7.1	*Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale*	
1.7.2	*Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione*	
1.7.3	*Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo*	
1.7.4	*Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative*	
1.7.5	*Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale*	
1.7.6	*Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale*	
1.8	***RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA***	
1.8.1	*Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana*	
1.8.2	*Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi*	Promozione di interventi di ridefinizione dei sistemi insediati, con mantenimento degli intervalli tra nuclei e la valorizzazione degli effetti di porta, per preservare la separazione dei nuclei originari di Piscina, Pinerolo, San Secondo.
1.8.3	*Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari*	
1.8.4	*Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici*	
1.8.5	*Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)*	
1.9	***RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE***	
1.9.1	*Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi*	Riqualificazione delle aree dismesse, industriali o militari.
1.9.2	*Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti*	
1.9.3	*Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti*	
2	**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA**	
2.1	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA***	
2.1.1	*Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee*	Gestione delle terre a bassa capacità protettiva secondo linee agro-

		nomiche che contemplino il rischio di inquinamento delle falde.
2-1-2	*Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque*	
2.2	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA***	
2.2.1	*Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture*	
2.3	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO***	
2.3.1	*Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione*	
2.3.2	*Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso*	
2.3.3	*Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse*	
2.4	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE***	
2.4.1	*Salvaguardia del patrimonio forestale*	
2.4.2	*Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)*	
2.5	***PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE***	
2.5.1	*Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi*	
2.5.2	*Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc…) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale*	
2.5.3	*Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili*	
2.6	***PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI***	
2.6.1	*Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali*	
2.7	***CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI***	
2.7.1	*Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto*	
3	**INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA**	
3.1	***RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE***	
3.1.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*	Riqualificazione delle fasce urbanizzate e densamente infrastrutturate, con soluzioni di mitigazione e compensazione attente al contesto insediativo storico e paesaggistico-ambientale.
3.1.2	*Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera*	
3.2	***RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA***	
3.2.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*	
3.3	***SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA***	
3.3.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (lo-*	

	calizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)	
4	**RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA**	
4.1	***PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA***	
4.1.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*	
4.2	***PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI***	
4.2.1	*Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte*	
4.3	***PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI***	
4.3.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*	
4.4	***RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE***	
4.4.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*	
4.5	***PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI***	
4.5.1	*Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali*	
5	**VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI**	
5.1	***PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE***	
5.1.1	*Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale*	
5.2	***ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO***	
5.2.1	*Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati*	

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni di variante risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.

6.2.1.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

<table>
<tr><th>Oggetto variante</th><th colspan="3">Valori paesaggistici</th><th>Aree interessate</th></tr>
<tr><td rowspan="6">1) Modifica destinazione d'uso da De6.1/e2 a T6.3</td><td rowspan="2">P2: BENI PAESAGGISTICI</td><td>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)</td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><td>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)</td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE</td><td>Area di elevato interesse agronomico</td><td rowspan="3">Area T6.3 – De6.1/e2</td></tr>
<tr><td>Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)</td></tr>
<tr><td>Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)</td></tr>
<tr><td colspan="2">P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA</td><td>Rete di riqualificazione ambientale: contesti periurbani di rilevanza locale</td><td>Area T6.3 – De6.1/e2</td></tr>
</table>

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed ap-

profondita nella successiva tabella "Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante", in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

Si premette, come approfondito all'interno del Rapporto Preliminare, che la classificazione che dà il PPR dell'area oggetto di variante (sopra illustrata, e di seguito approfondita) presenti alcune discrepanze rispetto a quanto emerge dalla lettura del territorio a scala locale, che consente un maggior dettaglio rispetto alle valutazioni condotte a scala regionale dal PPR. Nello specifico si rileva quanto segue:

- la lettura effettuata dal Piano Paesaggistico Regionale non risulta aggiornata allo stato di fatto e non rileva la presenza del centro commerciale Le Due Valli, limitrofo all'area di intervento; l'area corrispondente al suo sedime è infatti anch'essa classificata nella morfologia insediativa n. 10;

- l'area De6.1/e2 – T6.3, considerata la sua localizzazione al margine della zona urbanizzata del comune, tra le maglie di un sistema urbanizzato e infrastrutturato a rilevante impatto, non presenta i tratti peculiari propri delle "aree rurali di pianura o collina"; essa potrebbe tutt'al più essere ascritta al sistema di aree agricole periurbane che segnano la transizione verso la piana agricola;

- l'attuazione del presente strumento urbanistico, pur interessando un ambito incluso nella morfologia insediativa n. 10, condurrà alla realizzazione di un fabbricato ad uso non residenziale contiguo ad analoghe strutture esistenti, già inserite dal Piano regionale nella fattispecie della morfologia insediativa n. 4. Si ritiene, pertanto, che l'ambito, una volta a regime, dovrebbe essere riclassificato entro tale morfologia. Tale operazione risulta coerente con quanto disposto dalla norma del PPR, che prevede che i piani locali verifichino e precisino la delimitazione delle morfologie insediative, rilevata a scala regionale, sulla base dell'effettivo stato di fatto dei luoghi

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	***Riscontro***

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).	
<u>Indirizzi</u> *comma 4* Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	
<u>Direttive</u> *comma 8* Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.	**Si ricorda, come anticipato, come le tavole del PPR non risultino perfettamente rispecchianti l'attuale situazione urbanistica vigente e come, dunque, l'intervento in oggetto non dovrebbe in realtà ricadere all'interno del presente ambito.** **L'intervento di cambio di destinazione descritto al punto 1), finalizzato alla edificazione di un fabbricato ad uso terziario, ricade all'interno delle aree di elevato interesse agronomico. Si può comunque notare come vengano rispettate le direttive imposte dal presente articolo in quanto si prevedono nuovi impegni di suolo "*a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti [...] qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione*".**
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).	
<u>Indirizzi</u> *comma 3* I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistema-	**La modifica relativa al cambio di destinazione d'uso descritto al punto 1), finalizzato alla edificazione di un fabbricato ad uso terziario, ricade in minima parte all'interno dell'ambito dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). Si può affermare che l'intervento descritto non abbia particolari ricadute negative sull'ambito in oggetto poiché, oltre a ricadere in modo del tutto marginale all'interno dell'ambito in oggetto, comporta un rafforzamento dei bordi urbani e una integrazione dello spazio pubblico.**

zione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	
<u>Direttive</u> *comma 5* Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); *- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);* *- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);* *- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);* *- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);* *- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO*).	
<u>Direttive</u> *comma 5* Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);	**Come premessa si ricorda come le tavole del PPR non risultino perfettamente rispecchianti l'attuale situazione urbanistica vigente e come, dunque, l'intervento in oggetto non dovrebbe in realtà ricadere all'interno del presente ambito. Procedendo comunque con l'analisi si può notare come l'intervento di cambio di destinazione d'uso descritto al punto 1), finalizzato alla edificazione di un fabbricato ad uso terziario, ricada principalmente all'interno dell'ambito delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10). Si può affermare che viene rispettato appieno quanto dettato dalle direttive imposte dal presente articolo che recita:"*qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edi-***

c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	***ficati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti [...] gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale"*. Considerato che l'istanza della società proponente non avrebbe potuto essere accolta prevedendo interventi di riuso o di recupero del patrimonio edilizio rurale esistente e che eventuali localizzazioni alternative non avrebbero soddisfatto il requisito fondamentale della contiguità spaziale tra il nuovo volume e quello esistente, si ravvisa un'assenza di contrasto tra la previsione della Variante in oggetto e gli orientamenti normativi del PPR richiamati al presente articolo. Inoltre, la realizzazione della presente previsione, oltre a non determinare la formazione di nuovi nuclei isolati o a carattere diffuso, contribuisce mediante un utilizzo accorto del verde a migliorare l'attuale percezione del margine urbano.**

Schede di approfondimento

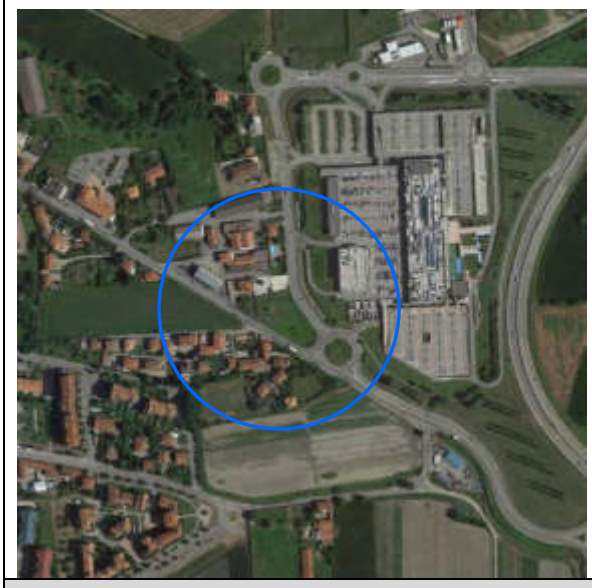
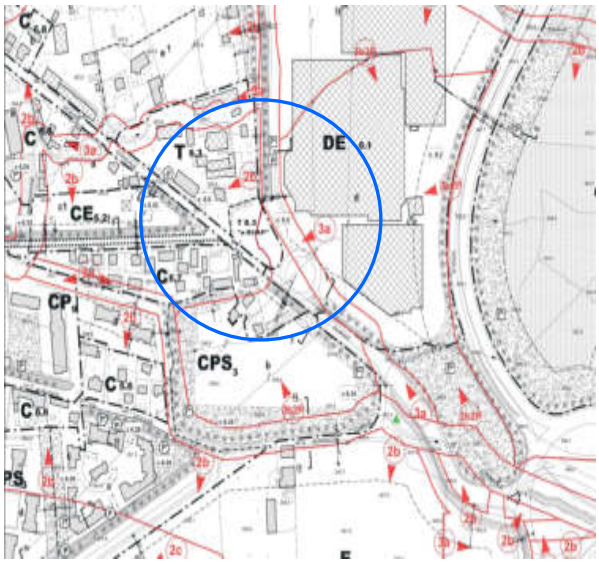
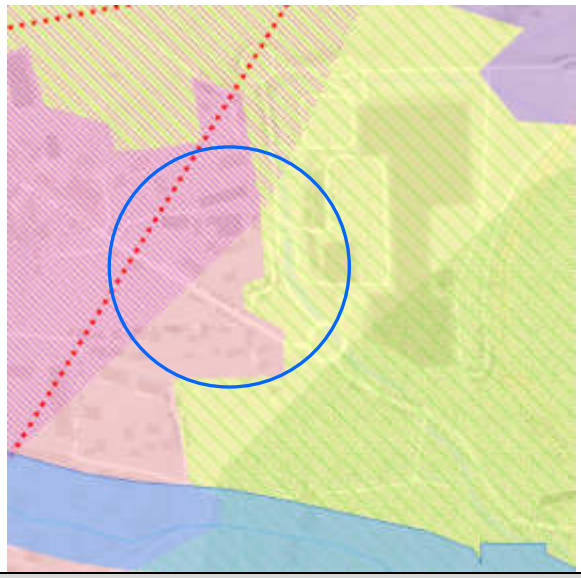
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

Pinerolo

1 Area T6.3 – De6.1/e2

AREA OGGETTO DI VARIANTE T6.3 sub a (n. 1)

Area T6.3 sub a) – De6.1/e2

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): -	- Area di elevato interesse agronomico - Tessuti discontinui suburbani (m.i.4) - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): -	

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento riguarda il cambio di destinazione d'uso di una piccola porzione di territorio che passa dall'attuale destinazione produttiva De6.1 (subambito e2 con destinazione residenziale) alla destinazione terziaria T6.3. Si può affermare che tale intervento non comporti particolari conseguenze negative sull'ambito di intervento dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché implica esclusivamente l'utilizzazione di una piccola porzione di territorio ai fini terziari quando, secondo le destinazioni attualmente previste in Piano, avrebbe dovuto essere destinato al settore residenziale, nel totale rispetto dei parametri urbanistici vigenti.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R. così come approfondito per alcuni obiettivi e strategie del PPR interessanti puntualmente gli interventi di variante, i quali sono stati presi in esame necessitando di approfondimenti di carattere puramente analitico e a seguito dei quali non si è rilevata la necessità di effettuare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento.

Si precisa, inoltre, che la Variante prevede misure di mitigazione esplicitamente mirate a garantire una buona qualità morfologica del nuovo edificio artigianale-commerciale e a favorirne l'integrazione nel contesto paesaggistico. In particolare, si segnala la previsione di fasce arboreo-arbustive, nonché di aree verdi adeguatamente curate, che consentiranno di ridurre l'impatto scenico-percettivo dell'intervento, contenendo visivamente l'emergenza del nuovo edificio e migliorandone la connessione visiva con le aree limitrofe. Analoga finalità è ravvisabile nella scelta di un linguaggio architettonico incentrato su criteri di semplicità, essenzialità e linearità.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante ex art. 17 bis comma 4 della L.R. 56/77 al P.R.G. del Comune di Pinerolo risulta compatibile con le previsioni del P.P.R..

6.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2)

Nel luglio 2011 la Provincia di Torino ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC2) che ha introdotto politiche innovative, impostate sulla qualità della pianificazione di area vasta, sul contenimento del consumo di suolo, sulla ricerca della sicurezza idrogeologica del territorio. Il PTC2 (variante al primo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del 2003) **è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011**, pubblicata sul **B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011**.

I caratteri innovativi della normativa del vigente PTC2 (art. 12, commi 4 e 5 delle N.d.A.) promuovono la **copianificazione quale strumento idoneo all'attuazione dei princìpi costituzionali di sussidiarietà, concertazione e leale collaborazione tra gli Enti coinvolti**. La copianificazione persegue una leale ed attiva collaborazione tra gli enti territoriali presenti all'interno delle conferenze di pianificazione.

Tali principi trovano conferma applicativa nel dettato normativo della l.r. 56/77, come modificata dalle ll.rr. 3/2013 e 17/2013 (artt. 15 e 15 bis): i procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici generali o loro varianti si concretano mediante **Conferenze di copianificazione e valutazione**, quale fattivo momento di attuazione delle norme costituzionali richiamate dal PTC2.

Lo Statuto della Città metropolitana rafforza l'importanza di quanto sopra enunciato, prevedendo esplicitamente all´art. 34 forme di "Assistenza tecnico-amministrativa ai comuni in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica".

Parallelamente all'attività di copianificazione, tutte le modificazioni urbanistiche previste nel territorio della Città Metropolitana vedono la partecipazione attiva dell'Ente, in particolare in occasione di:

- **varianti generali** ai Piani Regolatori, adottate con procedura antecedente alla l.r. 3/2013;
- **varianti strutturali** ai sensi della l.r. 1/2007, non ancora concluse;
- **varianti parziali** ai Piani Regolatori Generale (art. 17, comma 5, l.r. 56/77 e s.m.i.). Procedura introdotta nel lontano 1997 ed utilizzata nell'ambito territoriale di riferimento in oltre 2.000 casi.

  In un tempo contingentato (45 gg.) la Città metropolitana "*si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTCM o i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS*";
- **varianti semplificate** (art. 17bis, l.r. 56/77 e s.m.i.), introdotte dal legislatore nel 2013 allo scopo di ricondurre ad un'unica categoria tutte le modificazioni ai PRG riconducibili a procedure definite da leggi statali quali ad esempio: SUAP, varianti connesse a procedure espropriative D.P.R. 327/2001, …;

  Tali procedure si attuano tramite Conferenza dei Servizi alla quale partecipano le tecnostrutture degli Enti interessati, secondo i disposti della legge 241/1990.
- **varianti connesse al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari** (art. 16bis l.r. 56/77), attuate, in analogia alle "varianti semplificate", tramite "Conferenze dei Servizi" alle quali partecipa la tecnostruttura degli Enti, secondo i disposti della legge 241/1990;
- **medie e grandi strutture di vendita**. La Città metropolitana partecipa alle Conferenze dei Servizi attraverso un rappresentante unico dell'Ente individuato all'interno del *Servizio Pianificazione territoriale generale e copianificazione urbanistica*;
- gestione delle competenze della C.M. in **materia di commercio**;
- gestione della salvaguardia dell'"**Area speciale di Corso Marche**", prevista dal PTC2.

Il Servizio Pianificazione territoriale generale e copianificazione urbanistica, inoltre, è parte integrante dell´Ufficio di Piano territoriale e gestisce attraverso esso le attività connesse alle funzioni di pianificazione territoriale generale e di coordinamento e di pianificazione strategica.

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 della D.C.R. n. 121-29759 del 21 luglio 2011, i contenuti della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2, hanno assunto piena efficacia ai sensi di legge.

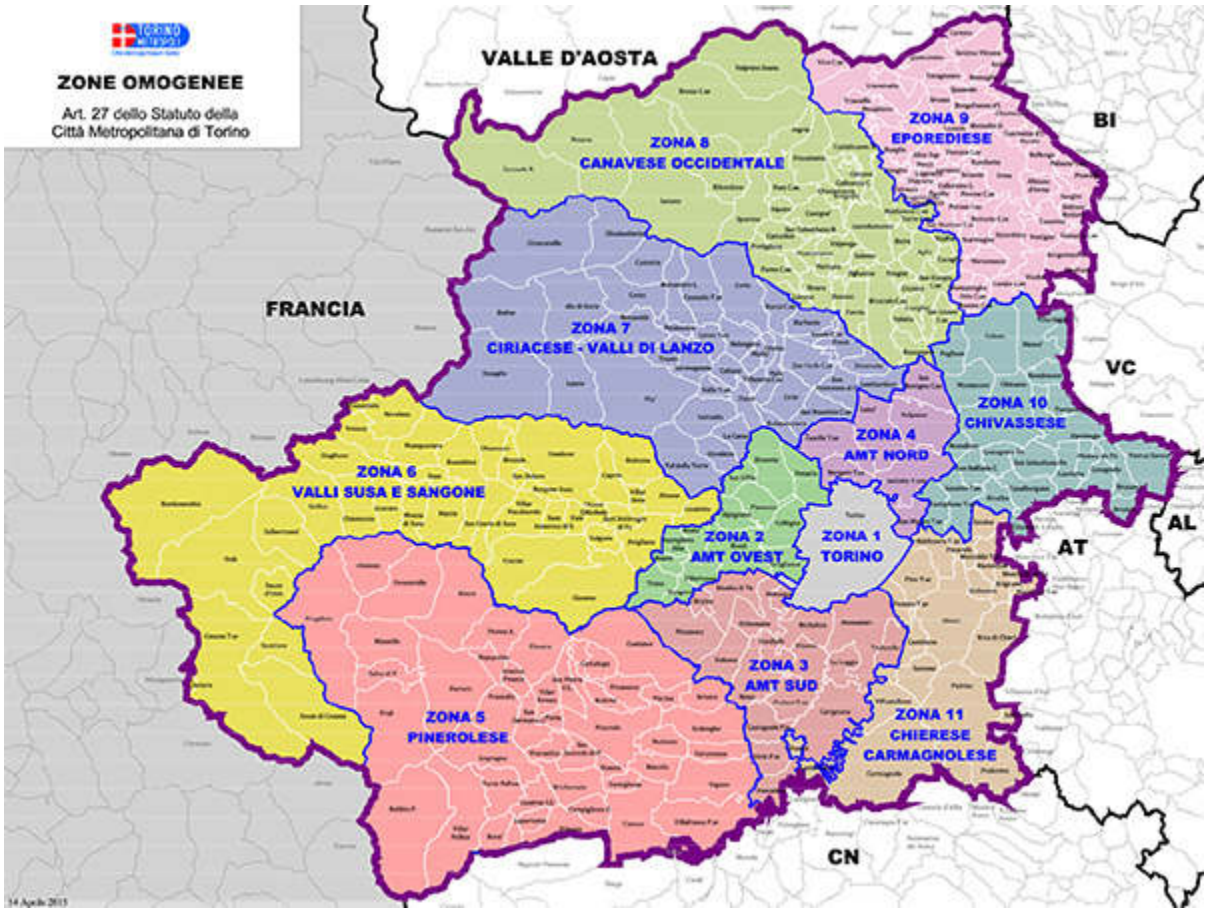
L'efficacia del PTC2 è stata confermata anche a seguito del subentro della Città Metropolitana di Torino alla omonima Provincia.

La documentazione che compone il Piano è costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Norme di attuazione
3. Tavole
4. Rapporto ambientale, Valutazione di incidenza, Relazione di sintesi, Sintesi non tecnica (ai sensi del D.lgs. 152/06 e s.m.i., L.R. 40/98, D.G.R. 9/06/2008)
5. Allegati
6. Sintesi delle osservazioni e controdeduzioni

Per ciascun Comune della Città Metropolitana sono state redatte specifiche schede guida comunali, che rappresentano uno strumento di supporto per le attività di analisi, programmazione territoriale e urbanistica e di progettazione, da parte dei comuni e dei diversi soggetti operanti sul territorio.

Le schede guida attingono alle banche dati della Città metropolitana ed in particolare al Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC2) e sono aggiornate al 1° gennaio 2013. Successivi aggiornamenti possono rendersi necessari sulla base di specifiche esigenze, segnalazioni di errori e inesattezze e/o nuovi elementi raccolti attraverso la check list funzionale al Piano di monitoraggio ambientale del PTC2. In particolare, il 1° luglio 2015 è stato inserito il riferimento alle zone omogenee definite ai sensi dell'art. 27 dello Statuto della C.M.


ZONE OMOGENEE
Art. 27 dello Statuto della
Città Metropolitana di Torino
VALLE D'AOSTA
FRANCIA
BI
VC
AL
AT
CN
ZONA 1
TORINO
ZONA 2
AMT OVEST
ZONA 3
AMT SUD
ZONA 4
AMT NORD
ZONA 5
PINEROLESE
ZONA 6
VALLI SUSA E SANGONE
ZONA 7
CIRIACESE - VALLI DI LANZO
ZONA 8
CANAVESE OCCIDENTALE
ZONA 9
EPOREDIESE
ZONA 10
CHIVASSESE
ZONA 11
CHIERESE
CARMAGNOLESE

I Comuni appartenenti alla Città metropolitana di Torino sono 316, suddivisi in 11 zone omogenee: quattro zone sono nell'area metropolitana di Torino, le altre nei territori montani, collinari e di pianura esterni alla suddetta area. Per ognuno dei 316 comuni è disponibile una scheda con la mappa, la zona omogenea di appartenenza e sintetiche informazioni in relazione alla conformazione fisico-morfologica, alle aree di pianificazione territoriale o paesistica di competenza regionale o provinciale (aree protette, Siti Rete Natura 2000, fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica, …), al comparto agricoltura e foreste, al sistema insediativo residenziale, alle vocazioni storico-culturali e ambientali, agli insediamenti economico-produttivi, alle infrastrutture per la mobilità, all'assetto idrogeologico. È disponibile anche un elenco di tutti i comuni sotto forma di indirizzario excel.

A partire dal 2012, la Regione Piemonte ha avviato un percorso di riordino degli Enti locali, con particolare attenzione al tema della gestione associata delle funzioni fondamentali da parte dei comuni. Proprio in questo ambito, è stata approvata una Carta delle forme associative del Piemonte.

Ad oggi, nel territorio della Città metropolitana di Torino, il percorso di riordino è ancora in atto sia per le Unioni montane (per i comuni montani), sia per le Unioni di comuni (per i comuni di collina e pianura).

6.3.1 Verifica di compatibilità delle previsioni della "Variante semplificata 2019" al P.T.C.2

Il presente paragrafo è finalizzato a verificare la compatibilità della Variante con il PTC2, ai sensi dell'art. 10, c. 4, delle N.d.A. di quest'ultimo, dove dispone che "*L'adeguamento o la verifica di compatibilità dei PRGC ai contenuti del PTC2 dovrà essere evidenziato in modo espresso nell'ambito della relazione illustrativa esplicitando i criteri adottati per attuare le politiche individuate dal Piano territoriale in relazione allo specifico contesto comunale*".

Come specificato anche nell'ambito dell'analisi di coerenza esterna sviluppata in sede di Rapporto Preliminare di VAS, le politiche del PTC2 riprendono i principi posti alla base del vecchio Piano Territoriale (PTC1) e ribadiscono la necessità di mettere in campo azioni efficaci, capaci di garantire un solido equilibrio tra sostenibilità ambientale e sviluppo socio-economico del territorio. Esse si articolano per settori specifici e per tematiche trasversali e si confrontano con il quadro legislativo e urbanistico vigente, facendo proprie le indicazioni fornite dagli strumenti normativi e di governo del territorio (PTR, PPR, PAI, ...).

Più nello specifico il Piano affronta le seguenti tematiche di carattere generale:

- gestione sostenibile del territorio nelle aree periurbane;

- opzioni di mobilità sostenibile per il miglioramento della qualità della vita;
- promozione del risparmio energetico e delle fonti rinnovabili;
- sostenibilità delle attività e degli insediamenti produttivi;
- sostenibilità dei consumi e della gestione dei rifiuti.

Le suddette tematiche sono sviluppate nell'ambito di tre componenti fondamentali:

1. *componente strutturale*. La finalità di tale componente consiste nel riconoscimento dell'armatura del territorio e nell'individuazione delle sue caratteristiche fondative, per salvaguardarle in rapporto alle necessità di trasformazione e di uso che nascono dagli scenari di sviluppo. A tal fine gli obiettivi, le politiche, le strategie e le azioni del PTC2 fanno riferimento a cinque macrosistemi di riferimento:
   - *sistema insediativo* (funzioni residenziali; funzioni economiche: agroforestali, energetiche, commerciali, culturali; funzioni specializzate e progetti strategici di trasformazione territoriale);
   - *sistema infrastrutturale* (infrastrutture materiali e immateriali);
   - *sistema naturale e seminaturale* (componenti ecosistemiche, aree verdi, aree periurbane e paesaggio);
   - *pressioni ambientali e rischio idrogeologico* (atmosfera, risorse idriche, infrastrutture e impianti, salute pubblica, suolo);
   - *sostenibilità ambientale* (principi generali e trasversali al Piano e valutazione ambientale strategica);
2. *componente strategica*. Tale componente, di natura politico-programmatica, definisce le politiche e le linee di sviluppo che l'Amministrazione Provinciale intende perseguire e si traduce in obiettivi, strategie e azioni;
3. *componente operativa*. Tale componente include azioni, interventi e progetti di trasformazione da porre in essere a medio-breve termine, disciplinandone caratteri, modalità, valutabilità, concorrenzialità.

In termini operativi, l'ottemperanza della trasformazione proposta dalla Variante ai contenuti del PTC2 è stata sviluppata secondo due livelli.

In prima istanza, è stato assunto quale termine di confronto il contesto strategico del Piano desunto dalla *Relazione Illustrativa*. Esso si articola in "macro-obiettivi trasversali", declinati in "obiettivi di sistema", a loro volta disaggregati in "strategie e azioni". Queste ultime costituiscono il livello di maggior dettaglio e presentano, rispetto alle due categorie sovraordinate, una maggior aderenza alle dinamiche e ai processi di trasformazione di scala locale; pertanto sono state considerate il riferimento più esaustivo per la presente valutazione.

In seconda istanza, a partire dall'inquadramento del territorio comunale e

dell'ambito di intervento fornito dagli elaborati cartografici del PTC2, le previsioni del presente strumento urbanistico sono state messe in relazione con i contenuti delle norme del Piano di area vasta, ponendo particolare attenzione alle prescrizioni che esigono attuazione.

Coerenza con il quadro strategico del PTC2

Si riporta di seguito una tabella che analizza la coerenza della Variante in oggetto con il quadro delle strategie, degli obiettivi e delle azioni del PTC2 esplicitati nella *Relazione Illustrativa*.

Le analisi sono state condotte adottando una scala di giudizio di tipo ordinale a tre differenti livelli di lettura:

	Coerenza	Sinergia tra strategie, obiettivi e azioni del PTC2 e finalità della Variante
	Indifferenza o ridotto contrasto	Assenza di correlazione tra strategie, obiettivi e azioni del PTC2 e finalità della Variante
	Incoerenza	Contrapposizione tra strategie, obiettivi e azioni del PTC2 e finalità della Variante

MACRO-OBIETTIVI TRASVERSALI: Favorire lo sviluppo socio-economico del territorio	
OBIETTIVI DI SISTEMA	
Garantire il diritto all'abitazione delle fasce più deboli della popolazione	**O1**
Rafforzare il posizionamento competitivo dei territori (coesione sociale e identità territoriale)	**O5**
Creare contesti favorevoli allo sviluppo delle attività produttive e alla capitalizzazione del sapere, anche in un'ottica di impresa volta allo sviluppo locale	**O6**
Supportare la transizione ad un sistema multipolare, diversificato, specializzato	**O7**
Rafforzare il posizionamento dei territori, creando contesti favorevoli allo sviluppo delle funzioni economiche e sociali e multifunzionali dell'agricoltura e della silvicoltura	**O11**
Ridurre la marginalità e abbandono dei territori (coesione sociale e identità territoriale)	**O12**
Migliorare l'efficienza energetica	**O16**
Favorire lo sviluppo di un'economia basata sul turismo, coerente con le specificità e potenzialità dei luoghi	**O19**
Integrare le attività turistiche con le altre attività economiche presenti sul territorio (agricoltura, ...) e con le esigenze di tutela delle risorse naturali e paesaggistiche locali	**O20**
Ridurre lo spopolamento/abbandono dei territori "marginali"	**O21**
Favorire una reale correlazione tra sviluppo del sistema economico commerciale, richiesta del mercato, ed esigenze dei produttori locali (e vocazioni dei territori)	**O22**
Contrastare lo spopolamento/abbandono e la marginalità dei territori	**O23**

MACRO-OBIETTIVI TRASVERSALI: Favorire lo sviluppo socio-economico del territorio	
OBIETTIVI DI SISTEMA	
Contribuire a migliorare l'offerta formativa e sanitaria, in risposta alle esigenze dei territori e del mercato (strutture e servizi)	**O26**
Costruire ed attuare un piano strategico provinciale generale	**O27**
Creare contesti favorevoli allo sviluppo delle funzioni economiche e sociali in coerenza con le esigenze di tutela dei luoghi	**O28**
Connettere la provincia di Torino alle reti infrastrutturali europee	**O33**
Migliorare il servizio di trasporto e distribuzione merci	**O34**
Rendere più accessibili le aree, con particolare attenzione ai territori marginali e svantaggiati	**O35**
Ridurre il "*digital divide*" e rendere il territorio più competitivo	**O38**
Promuovere ed attuare la *governance* dei territori fluviali e lacuali	**O46**

MACRO-OBIETTIVI TRASVERSALI: Contenere il consumo delle risorse naturali	
OBIETTIVI DI SISTEMA	
Definire la forma urbana	**O2**
Contenere il consumo di suolo (in particolare di I e II classe di capacità d'uso)	**O3**
Contenere e ottimizzare l'uso del suolo (in particolare di I e II classe di capacità d'uso) e la dispersione (*sprawlig*)	**O8**
Raggiungere l'eco efficienza delle aree produttive	**O9**
Contenere il consumo di risorse non rinnovabili (combustibili fossili, suolo, ...)	**O17**
Ridurre e ottimizzare l'uso del suolo (in particolare di I e II classe di capacità d'uso)	**O24**
Contenere il consumo di suolo e lo "sprawling"	**O29**
Contenere l'uso delle risorse in considerazione delle reali necessità e della loro disponibilità	**O40**
Contenere l'uso di nuovi suoli di pregio agricolo, naturalistico, ...	**O52**
Attuare attività di cava solo in aree ambientalmente idonee, evitando il consumo di suoli di pregio agricolo (in particolare di I e II classe di capacità d'uso)	**O56**

MACRO-OBIETTIVI TRASVERSALI: Tutelare e incrementare la biodiversità e contenere il consumo di suolo	
OBIETTIVI DI SISTEMA	
Mantenere e sviluppare le funzioni ecologiche dell'agricoltura e della silvicoltura, e contenere il consumo di suoli agricoli di pregio (I e II classe di capacità d'uso)	**O13**

MACRO-OBIETTIVI TRASVERSALI: Tutelare e incrementare la biodiversità	
OBIETTIVI DI SISTEMA	
Incrementare la biodiversità	**O30**
Conservare e migliorare l'integrità ecologica delle fasce fluviali e ricostruirne i paesaggi	**O47**

MACRO-OBIETTIVI TRASVERSALI: Ridurre le pressioni ambientali e migliorare la qualità della vita	
OBIETTIVI DI SISTEMA	
Ridurre le pressioni ambientali e migliorare la qualità della vita	**O4**
Ridurre la conflittualità tra territori destinati ad ospitare attività produttive e territori con altra destinazione, migliorare la qualità della vita dei cittadini e la qualità dell'ambiente in genere (paesaggio)	**O10**
Ridurre le pressioni ambientali e migliorare la qualità della vita	**O14**
Mitigare e riequilibrare le pressioni ambientali, con particolare riferimento alla componente aria	**O15**
Ridurre le pressioni sulle diverse componenti ambientali (nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture o impianti)	**O18**
Orientare la localizzazione delle grandi strutture di vendita in senso ambientalmente sostenibile	**O25**
Migliorare la qualità della vita, anche negli ambienti urbani e periurbani	**O31**
Tutelare e qualificare il "disegno" del paesaggio	**O32**
Migliorare il servizio ai cittadini	**O36**
Ridurre le pressioni generate dalla mobilità sulle risorse naturali e sull'uomo (rumore, polveri,...)	**O37**
Semplificare l'accesso ai servizi dell'amministrazione da parte dei cittadini	**O39**
Migliorare la qualità dell'aria	**O41**
Ridurre l'esposizione della popolazione a livelli acustici critici	**O42**
Ridurre l'esposizione della popolazione ad alti campi elettromagnetici	**O43**
Ridurre l'interferenze tra attività antropiche e habitat naturali sensibili	**O44**
Limitare le emissioni e i fattori che concorrono all'effetto serra e all'aumento di calore	**O45**
Migliorare la qualità dei corpi idrici	**O48**
Utilizzare in maniera razionale la risorsa idrica, (in particolare se destinata al consumo umano)	**O49**
Garantire la sicurezza dei cittadini e del territorio	**O50**
Limitare gli impatti sulle diverse componenti ambientali (acque, ecosistemi, …)	**O51**
Riqualificare e riutilizzare le aree degradate per usi compatibili con il contesto e con il tipo di bonifica	**O53**
Tutelare il benessere dei cittadini e contenere gli impatti ambientali	**O54**
Ridurre il rischio tecnologico legato alla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante	**O55**
Riqualificare le aree di cava dismesse	**O57**
Migliorare lo stato di salute e la qualità della vita della popolazione e il benessere dei cittadini	**O58**
Ridurre la quantità di popolazione esposta al rischio idrogeologico e Sismico	**O59**
Garantire la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	**O60**

OBIETTIVI DI RIFERIM.	STRATEGIE E AZIONI		COERENZA VARIANTE
O1-O3	**S1**	Promuovere politiche concertate di offerta residenziale a livello di ambito sovracomunale (*perequazione territoriale*)	☐
O1-O2-O3-O4	**S2**	Formulare e assumere un metodo di verifica preventiva per uno sviluppo insediativo residenziale "giustificato" (nei luoghi, nelle motivazioni e nelle quantità)	☐
O2-O3	**S3**	Individuare criteri e regole condivise (territoriali, urbanistiche, dimensionali, morfologia urbana) per l'inserimento delle nuove aree residenziali	☐
O1	**S4**	Individuare i comuni in cui si devono prevedere quote di edilizia sociale e relativi criteri dimensionali	☐
O1	**S5**	Integrare le politiche di pianificazione territoriale con le politiche sociali	☐
O3	**S6**	Promuovere il riuso degli *stock* edilizi inutilizzati o sottoutilizzati	☐
O4	**S7**	Promuovere la qualità urbanistica ed edilizia	☐
O5	**S8**	Valorizzare le identità locali e coniugare le politiche di sviluppo economico del territorio coerentemente ad esse	☐
O5	**S9**	Favorire lo sviluppo di filiere produttive forti	☐
O5-O6-O7	**S10**	Favorire l'interconnessione dei sistemi produttivi attraverso reti della conoscenza, dell'innovazione, della formazione, e attraverso la creazione di un'adeguata rete infrastrutturale (materiale ed immateriale)	☐
O5-O6	**S11**	Bloccare lo "scivolamento verso valle" degli insediamenti economici, per riequilibrare il rapporto capoluogo-territori esterni	☐
O5-O6	**S12**	Agevolare l'innovazione tecnologica all'interno del sistema economico	☐
O5-O7-O8	**S13**	Promuovere politiche concertate di offerta industriale a livello di ambito sovracomunale (concertazione e copianificazione, perequazione territoriale)	☐
O8	**S14**	Promuovere politiche di riuso degli *stock* edilizi inutilizzati e/o sottoutilizzati	☐
O8-O9	**S15**	Attuare quanto previsto dall'azione n. 28 del *Piano strategico provinciale per la sostenibilità*: incentivare politiche di riqualificazione e di sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale, delle attività e degli insediamenti produttivi e favorire la realizzazione di aree produttive "ecologicamente attrezzate"	☐
O10	**S16**	Promuovere la qualità urbanistica ed edilizia	☐

OBIETTIVI DI RIFERIM.	STRATEGIE E AZIONI		COERENZA VARIANTE
O11	**S17**	Tutelare e orientare l'attività agricola nelle zone a forte specializzazione, ad elevata produttività, ad alta vocazione, e le produzioni di alta qualità	
O11	**S18**	Sostenere le aziende "multifunzionali" (agriturismo, turismo ecocompatibile, agricoltura sociale e didattica, orticoltura), compatibilmente con le caratteristiche ambientali e territoriali (infrastrutture, accessibilità, ...) dei luoghi	
O12-O13	**S19**	Promuovere la manutenzione e il riordino delle aree "rurali"	
O13-O14-O15	**S20**	Promuovere l'applicazione dei principi dell'ecologia del paesaggio (reti ecologiche, ingegneria naturalistica, gestione eco-compatibile del territorio e delle colture)	
O13-O15	**S21**	Sottoporre a particolare tutela le aree boscate a destinazione protettiva e naturalistica	
O13-O15	**S22**	Sottoporre a forme di particolare tutela le formazioni fuori foresta presenti nei comuni a basso indice di boscosità	
O14	**S23**	Tutelare il paesaggio agrario e promuovere la qualità dell'edilizia rurale e la mitigazione delle strutture ed infrastrutture agricole	
O15	**S24**	Tutelare i suoli agricoli e le aree boscate realizzate e/o gestite come *sink* di carbonio	
O17	**S25**	Promuovere l'uso delle fonti rinnovabili per la produzione di energia	
O16-O17-O18	**S26**	Definire criteri per il dimensionamento e la localizzazione dei nuovi impianti che non incidano negativamente sull'ambiente naturale e antropico (ecosistema, paesaggio, salute pubblica) e che siano economicamente sostenibili	
O16-O17-O18	**S27**	Incentivare l'utilizzo preferenziale di fonti rinnovabili per la produzione di energia	
O16-O17-O18	**S28**	Promuovere l'adozione di politiche in materia di risparmio energetico	
O17-O18	**S29**	Definire ambiti territoriali ottimali per le filiere legno-combustibile	
O18	**S30**	Definire criteri localizzativi per gli impianti di produzione energetica a biomassa legnosa	
O19	**S31**	Valorizzare le identità e le risorse locali individuando, sulla base del patrimonio naturalistico, storico-culturale, infrastrutturale, ..., le aree con maggiori potenzialità di sviluppo (es. progetto *Città di charme*)	

OBIETTIVI DI RIFERIM.	STRATEGIE E AZIONI		COERENZA VARIANTE
O19	**S32**	Migliorare l'accessibilità, promuovere e sostenere il miglioramento dei collegamenti tra le polarità del sistema metropolitano (residenze sabaude, sistema museale, ...) e tra il sistema metropolitano e il resto del territorio	
O19	**S33**	Promuovere e indirizzare la realizzazione di itinerari tematici, percorsi escursionistici (percorsi storici, culturali, enogastronomici, escursionistici) e il recupero e valorizzazione del sistema dei tessuti storici minori, dei monumenti e degli edifici di rilievo storico, artistico, testimoniale, con particolare attenzione alle "specificità" locali (musei, ecomusei, beni faro, ...)	
O20	**S34**	Indirizzare il turismo verso uno sviluppo ambientalmente sostenibile (recupero dell'esistente, utilizzo post-olimpico degli impianti, ...) e verso l'utilizzo di sistemi/tecnologie ad emissioni nulle o limitate (mobilità)	
O22-O23	**S35**	Distribuire sul territorio un sistema di offerta articolato, attraverso il mantenimento delle strutture tradizionali e favorendo sinergie tra tipologie distributive differenti	
O22-O23	**S36**	Favorire la commercializzazione dei prodotti locali (tradizioni, prodotti tipici, …)	
O22-O23	**S37**	Promuovere, nei comuni "medio-grandi", centri commerciali naturali quali vie, piazze, gallerie, centri storici e quartieri in cui spontaneamente e storicamente si sono addensati negozi, botteghe artigiane, bar, ristoranti servizi, accanto alle altre funzioni vitali di paesi e città	
O23	**S38**	Salvaguardare e promuovere l'insediamento di piccoli e medi esercizi nei centri storici, nelle località minori e nelle zone marginali, anche attraverso la creazione di centri polifunzionali	
O24-O25	**S39**	Attuare quanto previsto dall'azione n. 26 del *Piano strategico provinciale per la sostenibilità*: definire prerequisiti territoriali per la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita (individuazione di aree idonee e non idonee alla localizzazione, anche dal punto di vista ambientale) e approfondire la problematica della perequazione territoriale per le aree industriali, in relazione al tema del contenimento del consumo di suolo	
O24-O25	**S40**	Riutilizzare contenitori edilizi che, nati per finalità diverse (produttivi, ...), potrebbero essere utilmente riconvertiti in strutture commerciali	
O25	**S41**	Promuovere la qualità urbana degli insediamenti commerciali	

OBIETTIVI DI RIFERIM.	STRATEGIE E AZIONI		COERENZA VARIANTE
O25	**S42**	Verificare le interferenze fra iniziative commerciali di grande dimensione e il sistema infrastrutturale (e la stima del traffico veicolare collegabile)	☐
O26	**S43**	Realizzare poli specializzati e qualificati formazione - lavoro - ricerca	☐
O26	**S44**	Costruire reti di relazioni (spaziali e funzionali) con il contesto socio-economico locale di riferimento	☐
O26	**S45**	Migliorare l'accessibilità ai servizi (reti materiali ed immateriali)	☐
O26	**S46**	Realizzare connessioni funzionali e equilibrate tra i diversi livelli dell'istruzione (scuole primarie, secondarie, alta formazione, ricerca) e diversificare l'offerta formativa, coerentemente con le richieste del mercato	☐
O26	**S47**	Realizzare connessioni funzionali ed equilibrate tra i diversi livelli del servizio sociosanitario (ASL, ospedali, …)	☐
O27	**S48**	Governare le spinte spontanee derivanti dai "*grandi progetti di trasformazione territoriale"* verificando gli impatti indotti sul sistema delle infrastrutture e degli insediamenti e la loro coerenza e condivisione in sede di ambito sovra-comunale	☐
O27	**S49**	Inserire i "*grandi progetti di trasformazione territoriale"* in un processo "continuo" di progettazione strategica del territorio provinciale, integrando, in tale strumento, i percorsi di pianificazione già avviati (P.S. territori interessati dalla linea ad alta capacità TO-LY, Agenda strategica del Chierese, P.S. del Canavese)	☐
O29	**S50**	Assegnare alle aree naturali una funzione, oltre che naturalistico-ambientale, anche socioeconomica (turistico-ricreativa), compatibilmente con le esigenze di tutela	☐
O29-O31	**S51**	Incrementare e qualificare la dotazione di aree verdi naturali, e predisporre piani d'area, in considerazione della funzione "ambientale" (biodiversità, fissazione del carbonio, ...) della risorsa	☐
O30-O31	**S52**	Individuare e tutelare le aree "periurbane", in funzione di riequilibrio ambientale dei centri urbani, e definire norme specifiche da attuare al loro interno, assumendo le risultanze dell'azione n. 1 del piano strategico provinciale per la sostenibilità	☐
O30-O31-O32	**S53**	Assumere le risultanze dell'azione n. 3 (r*ete ecologica provinciale*) e dell'azione n. 1 (*aree periurbane*) del *piano strategico provinciale per la sostenibilità*, e relativi criteri ed indirizzi per la individuazione di dettaglio, per la trasformazione e gestione delle aree	☐

OBIETTIVI DI RIFERIM.	STRATEGIE E AZIONI		COERENZA VARIANTE
O33	**S54**	Attuare gli eurocorridoi, con i maggiori vantaggi per il territorio provinciale (nuova linea Torino-Lione)	☐
O34	**S55**	Potenziare la rete ferroviaria in funzione trasporto merci	☐
O34	**S56**	Sviluppo del sistema della logistica provinciale (merci) - sito	☐
O35-O36	**S57**	Potenziare la rete e i servizi di trasporto pubblico (attestandoli sul costituendo SFM e connettendola attraverso adeguati nodi di interscambio gomma-ferro-metro)	☐
O35-O36	**S58**	Contribuire allo sviluppo del SFM come progetto di "territorio", considerando le stazioni e i nodi di interscambio tra le diverse modalità di trasporto come centri di servizio urbani	☐
O35-O36-O37	**S59**	Completare la realizzazione della pedemontana e dell'"anulare esterna"	☐
O36-O37	**S60**	Decongestionare la tangenziale di Torino attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture (Corso marche, eventuale quarta corsia, tangenziale est)	☐
O36-O37	**S61**	Migliorare e razionalizzare la rete stradale (impatti ambientali sugli insediamenti, pericolosità, efficienza funzionale)	☐
O37	**S62**	Ridurre i volumi di traffico veicolare, trasferendoli sul sistema ferroviario	☐
O37	**S63**	Attuare quanto previsto dall'azione n. 10 del *Piano strategico provinciale per la sostenibilità*: definire *linee guida* finalizzate alla verifica in fase programmatoria della compatibilità ambientale-paesaggistica degli interventi relativi alle infrastrutture	☐
O38-O39	**S64**	Connettere tutto il territorio attraverso sistemi a banda larga e garantire l'accesso a costi limitati a tutti i cittadini della provincia	☐
O40	**S65**	Promuovere azioni mirate a un razionale utilizzo delle risorse naturali (acqua, suolo, vegetazione, ...)	☐
O41-O45	**S66**	Sostenere forme di mobilità sostenibile (es. piste ciclabili)	☐
O42-O43-O44	**S67**	Adottare criteri pre-progettuali (*siting*, ...) e progettuali atti a limitare le interferenze fra esigenze di realizzazione di infrastrutture e impianti e tutela della salute pubblica e dell'ambiente naturale	☐
O41-O45	**S68**	Realizzare uno strumento tecnico di analisi che attraverso l'ausilio del GIS definisca un inventario dei *sink* e degli assorbimenti di CO_2 realizzato a partire dagli inventari delle risorse forestali	☐

OBIETTIVI DI RIFERIM.	STRATEGIE E AZIONI		COERENZA VARIANTE
O45	**S69**	Indirizzare le scelte urbanistiche e gli interventi edilizi verso principi di efficienza energetica	
O46	**S70**	Promuovere la partecipazione delle comunità locali alle scelte di sviluppo e gestione del territorio (c*ontratti di fiume*, *di lago*, *progetti strategici* a scala sovracomunale), integrando qualità ambientale, sicurezza del territorio e sviluppo locale	
O47-O48	**S71**	Ripristinare e/o conservare una percentuale minima di aree ad elevata naturalità e di pregio ambientale	
O47-O48-O50	**S72**	Valutare le opere/infrastrutture di carattere strategico anche in funzione del loro impatto sulle risorse idriche	
O47-O48-O50	**S73**	Promuovere azioni di manutenzione delle aree perifluviali	
O48-O49-O50	**S74**	Indirizzare i PRG per la razionalizzazione dell'uso delle acque e per il corretto uso del suolo	
O5O	**S75**	Integrare gli obiettivi di qualità ambientale e gestione del corso d'acqua con quelli di sicurezza del territorio	
O51	**S76**	Attuare quanto previsto dall'azione n. 33 del *Piano strategico provinciale per la sostenibilità*: redazione di linee guida da utilizzare in fase di *siting* preliminare nel caso di realizzazione di nuovi impianti	
O53	**S77**	Privilegiare il recupero e riuso rifunzionalizzazione di aree degradate	
O54	**S78**	Attuare quanto previsto dall'azione n. 33 del *Piano strategico provinciale per la sostenibilità*: verificare la coerenza fra PPGR e PTC2 e definire indirizzi e criteri per la mitigazione e le compensazioni ambientali conseguenti alla realizzazione degli impianti, come mezzo per la riduzione del conflitto sociale e per ristabilire un bilancio ecologico positivo	
O55	**S79**	Verificare la coerenza con il PTC2 e verificare l'attuazione della variante	
O56-O57	**S80**	Verificare la coerenza con il PTC2 in materia di attività estrattive	
O58	**S81**	Acquisire lo *stock* di indicatori che afferiscono alle quattro macro aree individuate dall'*Organizzazione Mondiale della Sanità* come riferimento per le scelte di pianificazione territoriale	
O58	**S82**	Mettere a punto un modello di analisi multifattoriale per gruppi di indicatori (determinanti riconducibili a politiche settoriali) da applicare ai diversi livelli territoriali al fine di valutarne lo specifico impatto sul benessere della popolazione in oggetto	

OBIETTIVI DI RIFERIM.	STRATEGIE E AZIONI		COERENZA VARIANTE
O58	**S83**	Coniugare e coordinare insieme le politiche riferite ai diversi sistemi di riferimento del piano per migliorare le diverse componenti e i diversi aspetti che condizionano la qualità della vita	☐
O56-O57	**S86**	Recepire e aggiornare il PAI - specificare e attuare le norme di difesa del suolo	☐
O56-O57	**S87**	Valutare le opere/infrastrutture di carattere strategico, costruire opere di difesa, anche in funzione del loro impatto sulle risorse idriche	☐
O56	**S88**	Prevenire le situazioni di rischio idrogeologico e sismico	☐
O56	**S89**	Programmare ed eseguire interventi per la messa in sicurezza del territorio e delle infrastrutture	☐
O56	**S90**	Mantenere in buono stato ed efficienza idraulico ambientale gli alvei fluviali, in buone condizioni di equilibrio i versanti ed in efficienza le opere idrauliche e di sistemazione idrogeologica esistenti	☐
O56	**S91**	Promuovere la realizzazione di progetti a scala sovra-locale, regionale e sovra-regionale per la messa in sicurezza dei territori esposti	☐
O57	**S92**	Identificare programmi di gestione del corso d'acqua che integrino gli obiettivi di qualità ambientale con quelli di sicurezza del territorio	☐

L'analisi condotta rileva, in linea di massima, un'interferenza estremamente ridotta tra le finalità della Variante e le strategie e le azioni del PTC2. Più nello specifico la maggior parte delle correlazioni esaminate corrisponde a una situazione di indifferenza o di ridotto contrasto. Si evidenziano alcuni legami di coerenza, determinati dalla presenza di finalità sinergiche tra le azioni e gli obiettivi degli strumenti considerati, mentre non si registrano condizioni di forte incoerenza.

Gli unici elementi di criticità dello strumento urbanistico in esame rispetto al PTC2 sono imputabili alla pressione esercitata dall'intervento previsto sulla risorsa suolo. Si ribadisce, a tal riguardo, che:

- il PRGC vigente aveva già assentito la trasformazione dell'ambito in esame, seppur con diversa destinazione d'uso;
- la previsione in oggetto interessa un'area interclusa, inserita in un contesto ad elevata antropizzazione;
- l'attuazione della Variante dovrà essere subordinata alla messa in opera di un sistema coordinato di misure correttive, volte a garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica del nuovo intervento.

Coerenza con il quadro normativo del P.T.C.2

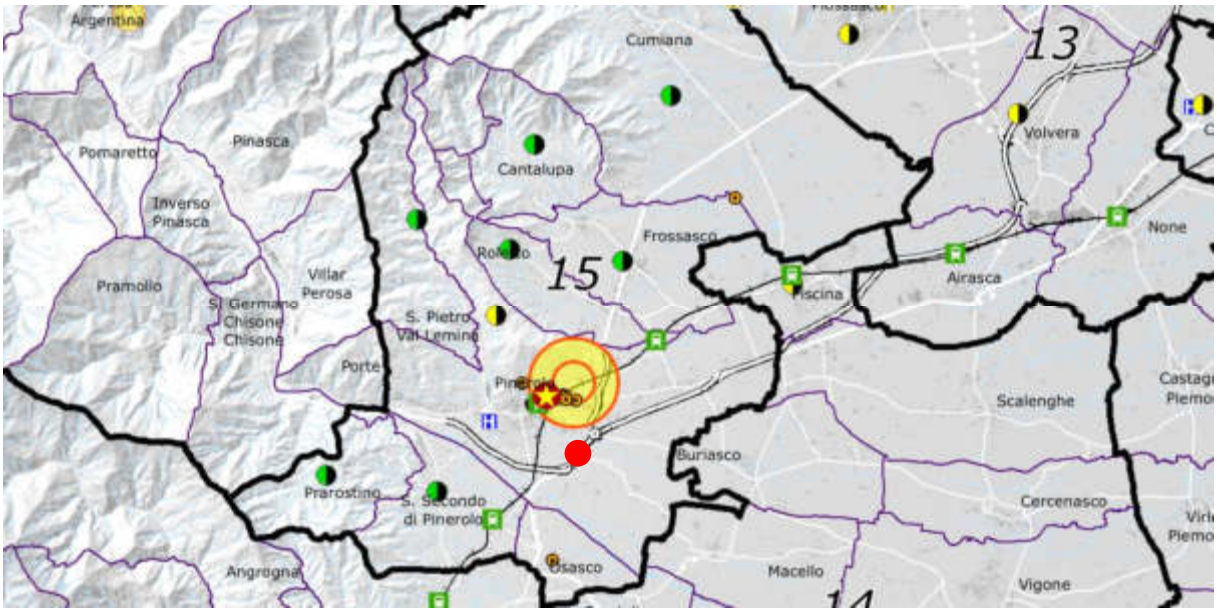
Il riscontro del rispetto dei disposti normativi del PTC2 da parte della Variante in esame è stato sviluppato prendendo in considerazione le norme relative ai tematismi specifici illustrati nelle tavole del Piano provinciale. Più nel dettaglio, nell'ambito di tali tematismi sono stati presi in considerazione:

- il sistema insediativo residenziale e i servizi di carattere sovracomunale (tavola 2.1);
- il sistema economico e produttivo (tavola 2.2);
- il sistema del verde e delle aree libere (tavola 3.1);
- il sistema dei beni culturali (tavola 3.2);
- il sistema della viabilità (tavole 4.1, 4.2 e 4.3);
- l'individuazione delle aree dense, di transizione e libere sul territorio comunale.

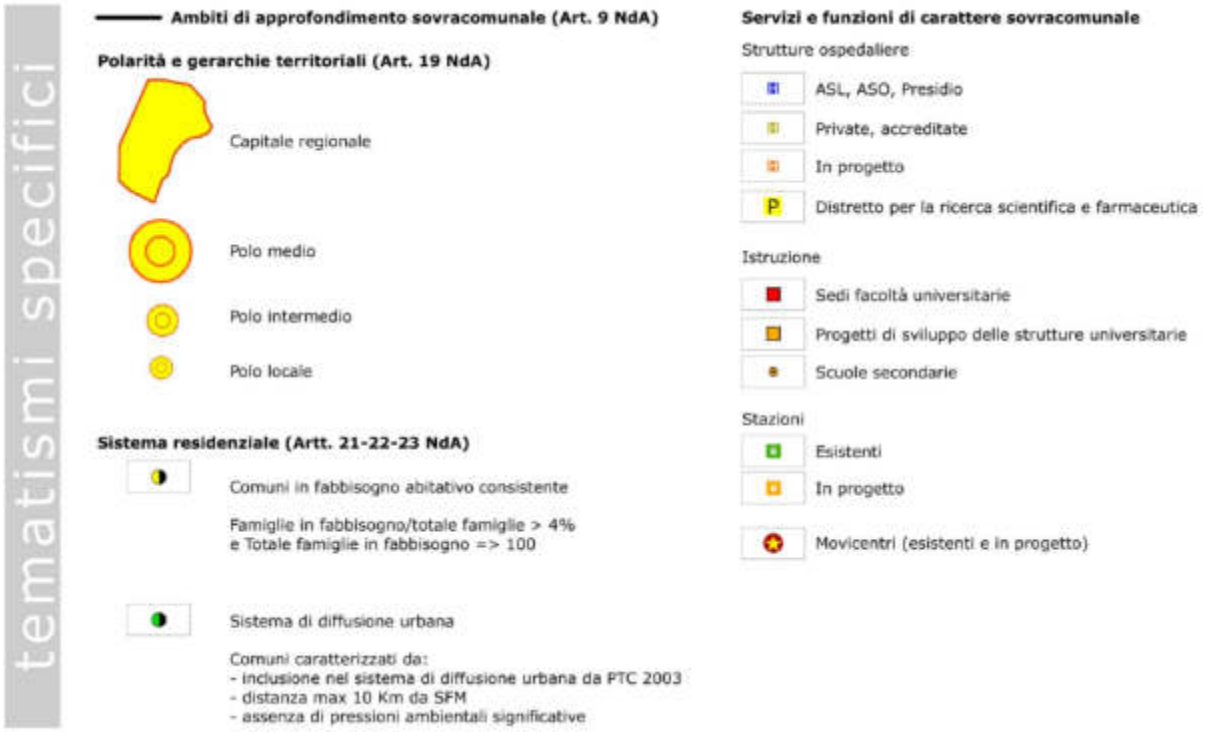
Si riportano di seguito alcuni estratti delle suddette cartografie, volte a contestualizzare in maniera speditiva il comune di Pinerolo e l'area oggetto di intervento nel territorio metropolitano. Le legende delle tavole contengono il riferimento agli articoli dell'apparato normativo del PTC2.

E'stata approfondita esclusivamente l'analisi di compatibilità rispetto ai disposti normativi pertinenti rispetto ai contenuti della presente Variante.

Tavola 2.1 - Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale. Articoli 9,19, 21, 22 e 23 delle N.d.A.



Estratto dalla Tavola 2.1 *Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità, gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale* del PTC2



Legenda della Tavola 2.1 *Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità, gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale* del PTC2

Come si evince dall'estratto cartografico sopra riportato, il Comune di Pinerolo ricade nell'ambito di approfondimento sovracomunale n. 15 - *Pinerolese*, cui afferiscono anche i Comuni di Canatalupa, Cumiana, Frossasco, Prarostino, Roletto, San Pietro Val Lemina e San Secondo di Pinerolo.

Le direttive dell'art. 9 delle N.d.A. dispongono che all'interno di ciascun ambito di approfondimento sovracomunale individuato dal PTC2 nella Tavola 2.1 si persegua il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovracomunale. Poiché il processo di trasformazione innescato dall'attuazione della Variante ha carattere strettamente locale non interessa gli aspetti disciplinati dal citato art. 9.

Il PTC2 individua quattro livelli di gerarchia dei centri urbani (centri "capitale regionale", poli medi, intermedi e locali). Nell'ambito di tale gerarchia la città di Pinerolo è classificata come "polo medio", ossia tra i centri urbani che costituiscono fulcri dell'armatura urbana in quanto dispongono di una diversificata offerta di servizi interurbani, a maggior raggio di influenza rispetto all'area metropolitana torinese.

Le polarità e le gerarchie territoriali sono oggetto dell'art. 19 delle N.d.A. dove al comma 2 dispone che "*i PRGC dei Comuni facenti parte dei quattro livelli di gerarchia urbana individuati dal PTC2, indipendentemente dalla loro capacità insediativa, verificano la necessità di prevedere in aggiunta agli standard urbanistici di livello comunale,*

servizi sociali e attrezzature pubbliche di interesse generale definiti e quantificati in accordo con gli altri Comuni del sub-ambito".

Dal momento che la Variante in oggetto non concerne gli ambiti a servizi pare evidente l'assenza di pertinenza rispetto all'art. 19 del PTC2.

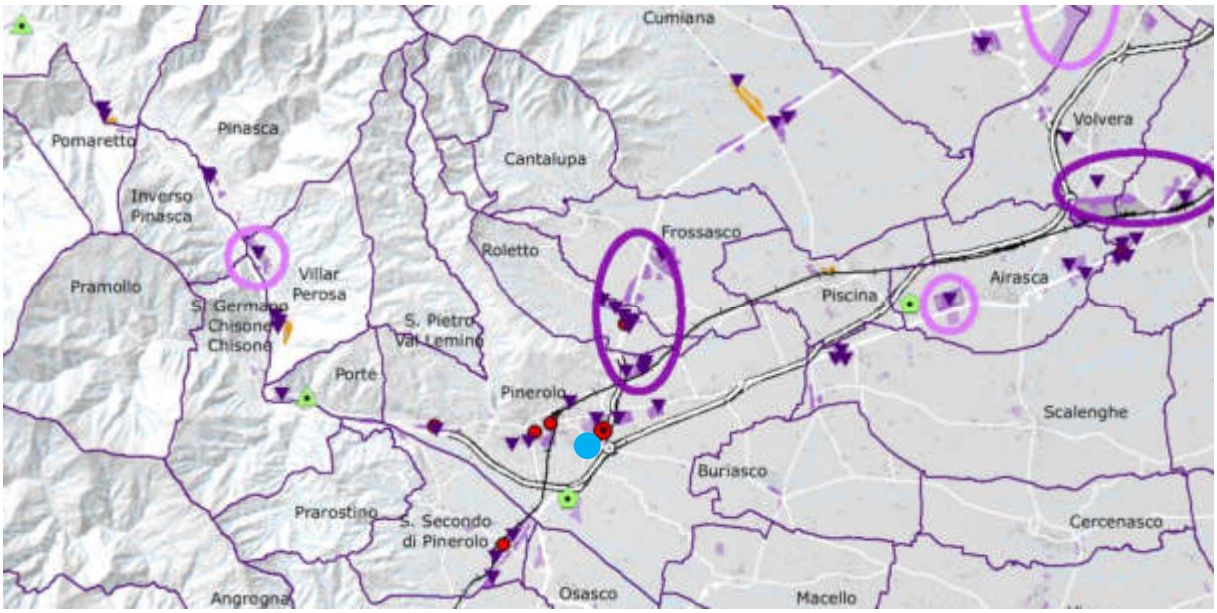
Per quanto attiene al sistema residenziale, dalla lettura della tavola emerge che Pinerolo rientra tra i comuni con consistente fabbisogno abitativo, ossia tra gli enti territoriali connotati da 100 o più famiglie in fabbisogno abitativo sociale e da un indice di fabbisogno abitativo ponderato sulle famiglie superiore al 4% (dati Provincia di Torino, Osservatorio Provinciale Sistema Insediativo Residenziale e Fabbisogno Abitativo Sociale - 2008).

L'art. 21 "Fabbisogno residenziale delle N.d.A. norma tali aree mediante specifiche prescrizioni contenute ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7bis, 9, 10 e 11 che, nel loro insieme, mirano a contenere la diffusione incontrollata di nuovi insediamenti residenziali che possano incidere negativamente sull'assetto territoriale in termini di scarsa qualità architettonica e di maggiori pressioni ambientali.

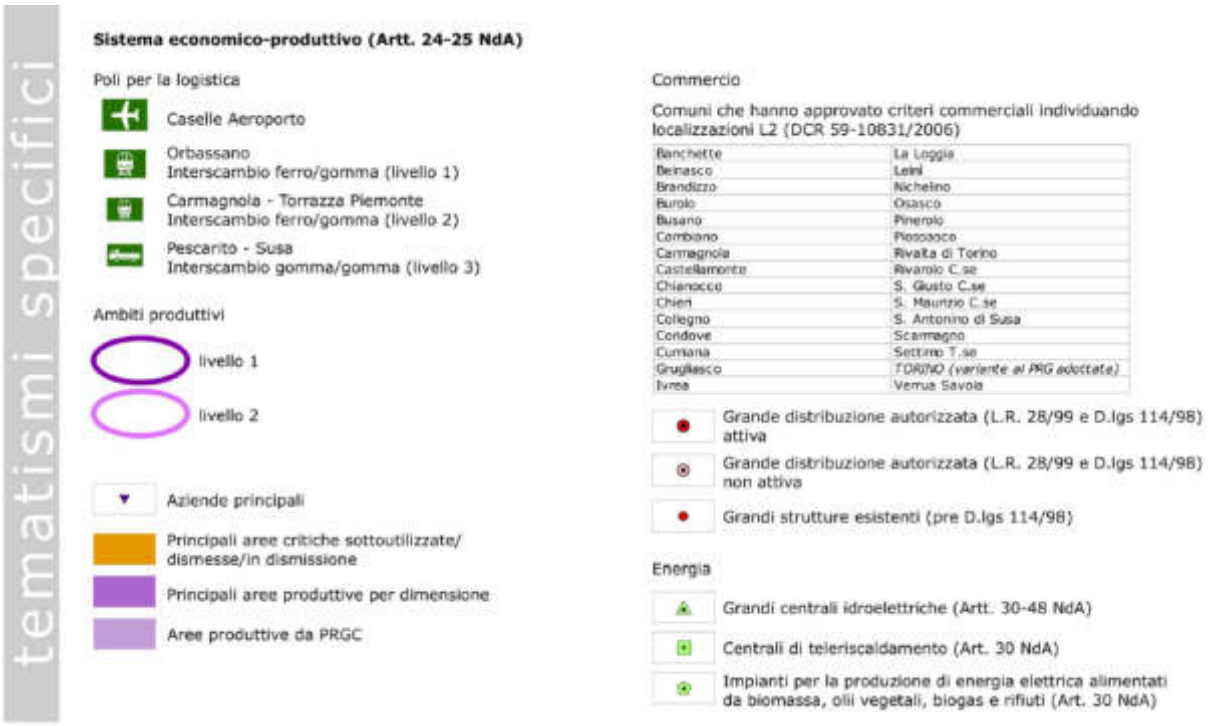
L'art. 23 "Fabbisogno di edilizia sociale" dispone al comma 4 la possibilità di prevedere quote aggiuntive di edilizia sociale nei comuni con consistente fabbisogno abitativo quali Pinerolo.

Entrambi gli articoli sopra citati, avendo come oggetto il comparto residenziale, esulano dalle previsioni della presente Variante, che riguardano il settore terziario-commerciale.

Tavola 2.2 - Sistema economico e produttivo. Articoli 24 e 25 delle N.d.A.



Estratto dalla Tavola 2.2 *Sistema insediativo: attività economico-produttive* del PTC2



Legenda della Tavola 2.2 *Sistema insediativo: attività economico-produttive* del PTC2

Il confronto con la Tavola 2.2 mette in luce che il Comune di Pinerolo afferisce a un ambito produttivo di I livello, ossia a un contesto strategico, caratterizzato da un'elevata vocazione manifatturiera, su cui investire ai fini della riqualificazione e del consolidamento del sistema manifatturiero provinciale.

Le azioni prefigurate dal PTC2 per tale fattispecie di ambito spaziano dalla nuova edificazione, alla ricollocazione di attività provenienti da aree improprie, agli ampliamenti anche significativi dei comparti esistenti.

Restringendo il raggio di osservazione all'area oggetto di Variante emerge che nel suo intorno immediato sono localizzate zone produttive assentite dal PRGC vigente caratterizzate dalla presenza di importanti aziende, nonché di strutture di grande distribuzione commerciale.

I disposti normativi di riferimento per i tematismi specifici della Tavola 2.2 sono gli artt. 24 "Settore produttivo artigianale e industriale" e 25 "Nuove aree produttive" dell'apparato normativo del PTC2.

Poiché la Variante costituisce presupposto per l'ampliamento di un'attività artigianale-commerciale esistente, pur non trattandosi di un'attività produttiva vera e propria, si sono rilevate alcune pertinenze con le disposizioni dell'art. 24. Nello specifico si sottolinea la coerenza tra la previsione in oggetto e il comma 3, dove indica che "*la Provincia promuove:*

c) l'interconnessione dei sistemi produttivi, attraverso l'infrastrutturazione materiale ed immateriale;

d) politiche di concentrazione dell'offerta industriale;

e) la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive;

g) il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi e per le attività economiche in generale.

Analogamente, si rileva rispondenza tra le scelte della Variante e le prescrizioni statuite dai commi 6 e 10 del citato art. 24:

*6. (***Prescrizioni che esigono attuazione***) Negli Ambiti produttivi di I livello le politiche del PTC2 sono quelle di conservazione, potenziamento, infrastrutturazione, concentrazione delle attività produttive. Gli interventi ammessi negli AP-I sono: nuovo impianto, ampliamento, ristrutturazione, trasformazione e riorganizzazione territoriale e urbanistica a carattere produttivo. Gli AP-I sono, inoltre, gli ambiti preferenziali per la rilocalizzazione delle attività produttive site in zone improprie.*

*10. (***Prescrizioni che esigono attuazione***) Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, devono essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree produttive esistenti.*

La Variante è finalizzata, infatti, a dare riscontro alle mutate esigenze produttive di un'attività locale, che, disponendo di strutture ormai inadeguate, necessita di potenziare i propri spazi di produzione e vendita in stretta contiguità con quelli esistenti. Il nuovo intervento si inserirà in un ambito periferico totalmente intercluso, già compromesso dai processi di urbanizzazione circostanti. L'ampliamento non configurerà dunque uno sfrangiamento del tessuto edificato e sarà adeguatamente connesso alla rete di distribuzione stradale e servito dalle necessarie infrastrutture di servizio (acquedotto, fognatura, elettricità, …).

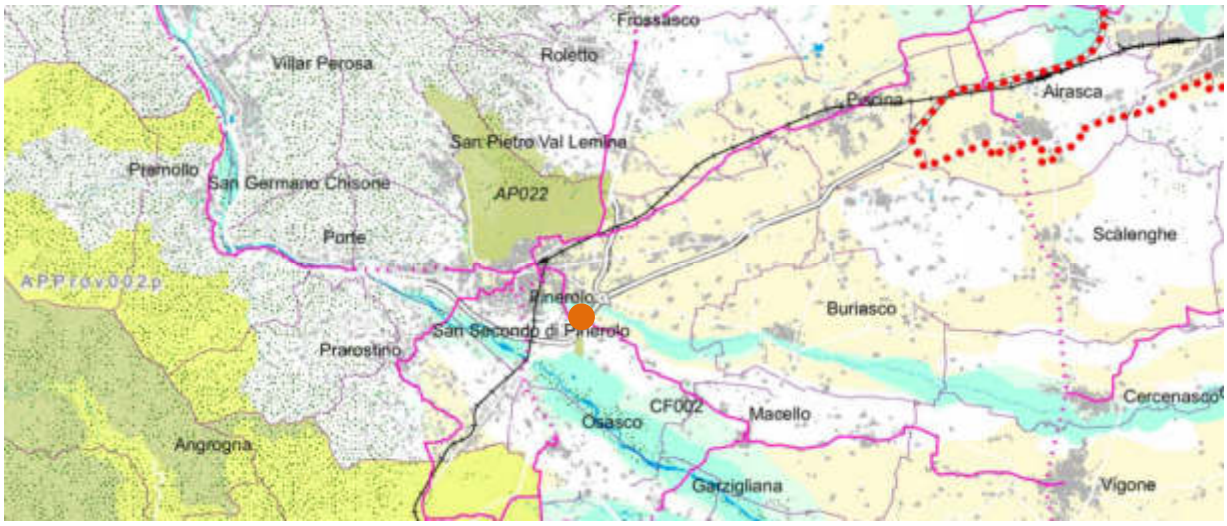
Panoramica dell'ambito oggetto di Variante dall'accesso al frontistante centro commerciale Le Due Valli

Vista dell'area oggetto di Variante dalla rotatoria di intersezione tra Stradale Poirino e Corso della Costituzione e dell'accesso che servirà anche l'ampliamento previsto

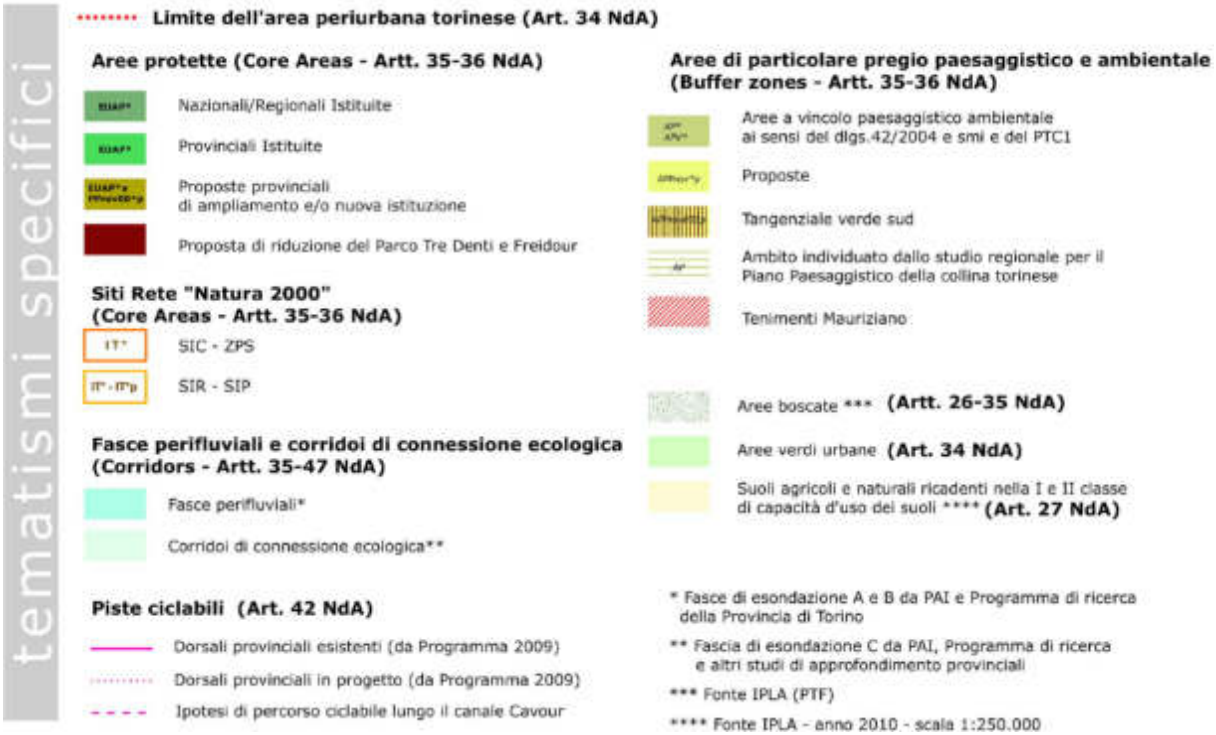
Lo strumento urbanistico introduce, inoltre, specifiche disposizioni normative che, in aggiunta alle attenzioni progettuali, concorrono a migliorare l'inserimento paesaggistico e la compatibilità ambientale dell'intervento, minimizzando gli impatti complessivamente prodotti. Tra tali azioni a carattere mitigativo il progetto del nuovo volume artigianale-commerciale, in coerenza con la normativa in materia di risparmio energetico, che costituisce adempimento obbligatorio, include soluzioni volte a ridurre i consumi di energia e a favorire il ricorso a fonti rinnovabili (ricorso a tecnologie e materiali costruttivi che concorrano a garantire una corretta coibentazione interna, utilizzo di sistemi fotovoltaici, scelta di impianti di illuminazione idonei a contenere l'inquinamento luminoso).

Per quanto attiene all'art. 25 non si è riscontrata alcuna pertinenza con le previsioni della Variante, che concerne un'attività esistente e non introduce nuovi ambiti produttivi.

Tavola 3.1 - Sistema del verde e delle aree libere. Articoli 26, 27, 34, 35, 36, 42 e 47 delle N.d.A.



Estratto dalla Tavola 3.1 *Sistema del verde e delle aree libere* del PTC2



Legenda della Tavola 3.1 *Sistema del verde e delle aree libere* del PTC2

Il confronto con la Tavola 3.1, a valore prescrittivo, evidenzia che l'area oggetto di Variante interferisce esclusivamente con la categoria dei "suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso", normata dall'art. 27 "Aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola" delle N.d.A.

La tutela di tale tipologia di aree deve essere garantita mediante l'ottemperanza alle seguenti direttive:

3. (**Direttiva**) *È fatto divieto di utilizzare le aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola di cui al comma 1 per interventi che ne pregiudichino la vocazione, le potenzialità e le caratteristiche pedologiche.*

4. (**Direttiva**) *I suoli di I e II Classe di capacità d'uso devono essere adibiti, in via preferenziale, all'uso agricolo, ovvero ad usi naturalistici, purché ciò non implichi l'impermeabilizzazione o l'asportazione definitiva dei suoli tutelati, fatto salvo quanto previsto all'art. 25 della L.R. 56/77. La presente direttiva non opera:*
   a) *qualora intervenga motivata rettifica della classe di capacità d'uso dei suoli, sulla base di una relazione agronomica condotta secondo la metodologia e le procedure previste dalla D.G.R. n. 8813271 dell'8/02/2010, la cui validazione è in capo alla Direzione Agricoltura della Regione Piemonte;*
   b) *in assenza di soluzioni alternative praticabili, qualora la trasformazione d'uso prevista per le Aree di cui al comma 1, assuma carattere di interesse collettivo*

naturalistico, economico o sociale, superiore o pari rispetto all'interesse collettivo di tutela della risorsa suolo.

Tali condizioni dovranno essere adeguatamente documentate e motivate, e saranno oggetto di valutazione di merito in sede di conferenza di pianificazione.

L'attuazione della Variante comporterà la trasformazione di un terreno considerato di pregio agronomico, che, come evidenziato dal confronto con la *Carta della capacità d'uso del suolo* prodotta dalla Regione Piemonte (scala 1:50.000), ricade in classe II.

Premesso che la lettura effettuata dal PTC2 e dalla Regione Piemonte, fornendo un'interpretazione del territorio per macroambiti analizzati a scala vasta, non può rilevare il grado di compromissione antropica dell'area in esame, chiaramente evidenziabile solo ad una scala di maggior dettaglio, si riportano di seguito alcune considerazioni volte a motivare lo scostamento dalle disposizioni sopra richiamate:

- la scelta localizzativa effettuata, come già evidenziato al paragrafo 6.1.2, interessa un'area di risulta, inglobata nel sistema urbanizzato che si sviluppa sul margine sud-est del capoluogo, e coinvolge un ambito cui il PRGC vigente, approvato ai sensi delle disposizioni legislative regionali, assegna già una capacità edificatoria;
- le superfici in II e III[2] classe di capacità d'uso del suolo investono oltre il 93% della piana di Pinerolo e, più nello specifico, contraddistinguono le aree contigue ai principali nuclei del sistema insediativo comunale (si veda l'estratto della *Carta della capacità d'uso del suolo* in scala 1:50.000 riportato nel Rapporto Preliminare di VAS). Pertanto, la scelta di garantire espansioni in adiacenza a tessuti già edificati, privilegiando, in coerenza con l'art. 24 del PTC2, soluzioni localizzative che consentano la massima compattazione delle aree urbanizzate ed evitando fenomeni di dispersione insediativa, non può risultare coerente con la salvaguardia dei suoli a elevato valore agronomico;
- la trasformazione urbanistica ipotizzata, come più volte evidenziato, deriva da un'esplicita richiesta dell'azienda proponente, che ha manifestato l'esigenza di ampliare la struttura in suo possesso al fine di reperire nuovi spazi di lavoro, necessari per ottimizzare l'attività attualmente svolta e per mantenere un buon livello di competitività nel settore. L'ampliamento previsto costituisce l'unica opzione percorribile, in quanto l'impresa non dispone, allo stato di fatto, di ulteriori strutture già edificate utilizzabili a tale scopo e, per motivazioni logistiche, necessita di un ambito di espansione in diretto collegamento con quello esistente. Per tali ragioni è stata esclusa la possibilità di individuare localizzazioni alternative nel comune, che avrebbero disatteso il requisito fondamentale della contiguità;
- l'attuazione della Variante consentirà alla Società Garetto & C. S.n.c., che ricopre un ruolo di rilievo nella realtà locale, di non rilocalizzare altrove la propria attività e, quindi, di migliorare l'offerta commerciale esistente a livello comunale, senza incre-

[2] Nel comune di Pinerolo, considerata l'assenza di suoli afferenti alla I classe di capacità d'uso, le attenzioni relative ai suoli a elevata vocazione e potenzialità agricola devono essere estese anche alle aree ricadenti in III classe (art. 17, comma 8bis delle N.d.A.).

mentare i processi di dispersione insediativa in atto sul territorio di Pinerolo.

In sintesi, considerate le motivazioni della trasformazione urbanistica prevista, nonché le condizioni pedologiche del territorio comunale, si reputa che possa comunque essere fatta salva la coerenza generale della Variante con l'articolo 27 delle N.d.A. del PTC2. Tale considerazione pare confermata anche da quanto statuito dal comma 9 dell'art. 17 "Azioni di tutela delle aree" dove si precisa che: "(**Prescrizioni che esigono attuazione**) *Qualora le aree dense e di transizione siano costituite esclusivamente da terreni di eccellente e buona produttività agricola ovvero da suoli di I e II Classe di Capacità d'Uso […], la priorità dell'intervento deve essere data al riuso e alla sostituzione edilizia utilizzando in modo marginale e, solo qualora non esistano altre possibilità, suoli di eccellente e buona produttività ai fini del completamento e di razionalizzazione del disegno urbanistico".*

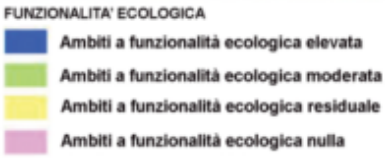
Sempre con riferimento alla Tavola 3.1, nel rilevare l'assenza di interferenze della Variante con le altre categorie normative rappresentate (art. 26 "Settore agroforestale", art. 34 "Aree periurbane e aree verdi urbane", art. 35 "Rete ecologica provinciale", art. 36 "Aree naturali protette, aree di conservazione della biodiversità (Rete Natura 2000)", art. 42 "Piste ciclabili", art. 47 "Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (*corridors*)"), al fine di evidenziare la scarsa incidenza della trasformazione ipotizzata sulla funzionalità ecologica ed ecosistemica del sistema del verde e delle aree libere, si evidenzia quanto segue:

- l'ambito oggetto di Variante costituisce un'area residuale di scarso valore ecologico e inefficace ai fini della permeabilità ecosistemica, a causa dell'elevato livello di antropizzazione che ne connota il contesto. L'ambito, già allo stato di fatto, non appare significativo ai fini della conservazione della biodiversità;
- anche alla scala di dettaglio non si rinvengono elementi di potenziale interesse naturalistico, capaci di svolgere funzioni fondamentali per garantire l'equilibrio del sistema ecologico locale. Si rileva esclusivamente la presenza di un canale di scolo che, scorrendo oltre Corso della Costituzione, nel lotto di pertinenza del centro commerciale Le Due Valli, lambisce l'area di Variante. Premesso che la funzionalità di tale corpo idrico non sarà compromessa dall'attuazione della previsione in esame, si evidenzia che, oltre ad essere intubato per larga parte del suo sviluppo, il canale è totalmente privo di un corridoio di vegetazione riparia idoneo a svolgere funzioni di connessione ecologica;
- l'attuazione della Variante non determinerà ricadute, dirette o indirette, sulla rete idrografica naturale e sulla rete irrigua artificiale, sulla vegetazione boschiva, come definita dalla vigente normativa di settore, né su elementi di naturalità residua (formazioni lineari di campo quali siepi e filari, macchie relitte di vegetazione arborea o arbustiva, …) che, pur non essendo oggetto di salvaguardia istituzionale, possono rivestire una non trascurabile importanza nel sistema della connettività di scala locale;
- il territorio di Pinerolo non è interessato da aree soggette a specifici istituti di tutela ambientale (aree protette e siti afferenti alla Rete Natura 2000).

Premesso quanto sopra, considerato che l'attuazione della Variante, pur incremen-

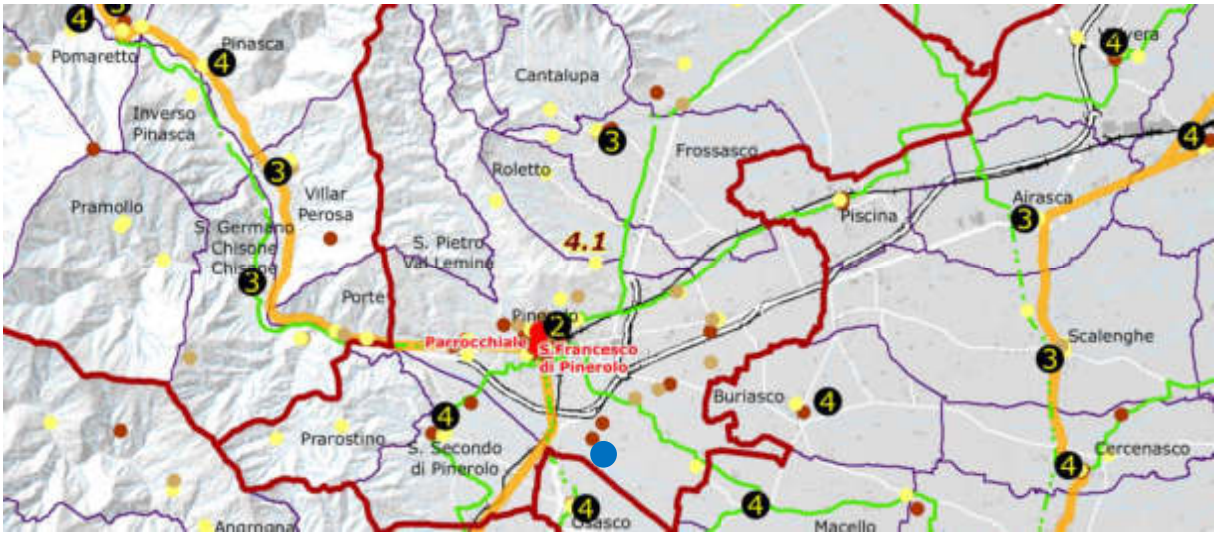
tando inevitabilmente il livello di frammentazione ambientale a scala locale, non determinerà impatti rilevanti sulla capacità complessiva di connessione ecologica del territorio comunale e sul suo livello di biodiversità, si possono ritenere pressoché nulle le ricadute determinate a carico del sistema delle aree verdi e libere individuate dalla Tavola 3.1.

Tale giudizio è confermato anche dal confronto con la Tavola 7 *Funzionalità ecologica del territorio*, allegata alle "Linee Guida per la Rete Ecologica - LGRE" del PTC2, che classifica l'area in esame tra gli ambiti a funzionalità ecologica residuale e la colloca al limite di un contesto a funzionalità ecologica nulla.

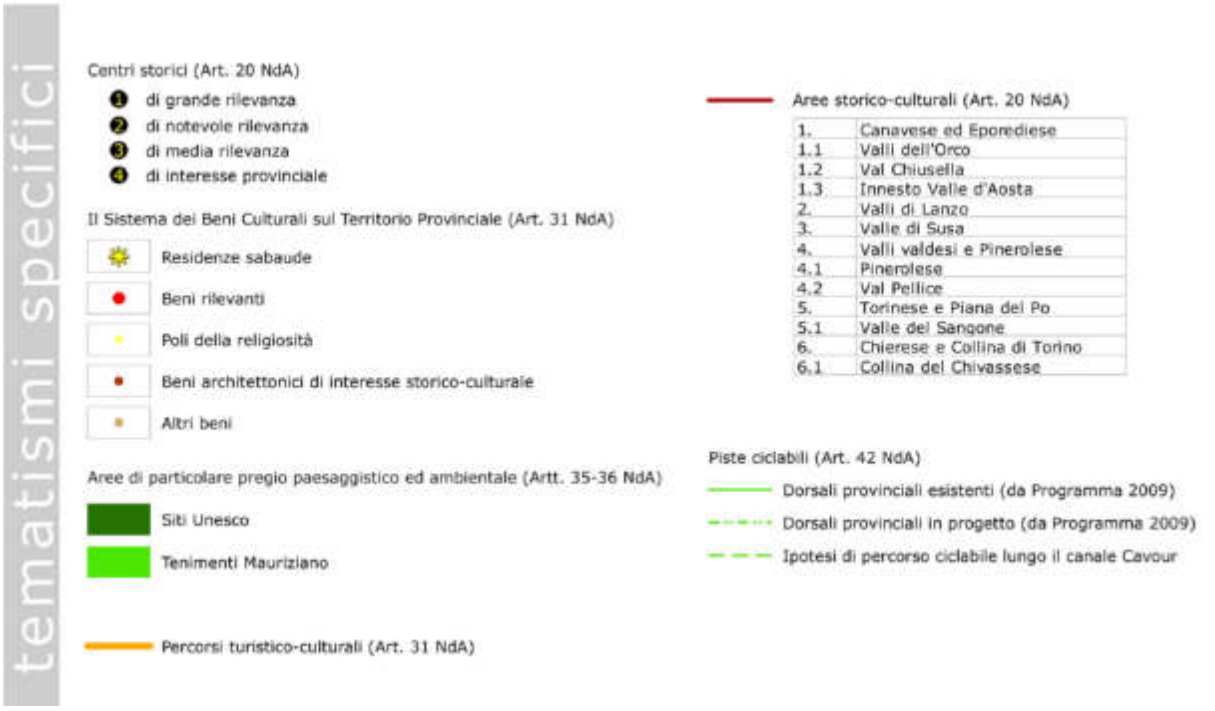


Estratto dalla Tavola 7 *Funzionalità ecologica del territorio.*
Si evidenzia che l'approvazione dell'elaborato è antecedente alla realizzazione del centro commerciale Le Due Valli. Pertanto l'area corrispondete alla sua localizzazione risulta ancora classificata tra gli ambiti a funzionalità ecologica elevata

Tavola 3.2 - Sistema dei beni culturali. Articoli 20, 31, 35, 36 e 42 delle N.d.A.



Estratto dalla Tavola 3.2 *Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni* del PTC2



Legenda della Tavola 3.2 *Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni* del PTC2

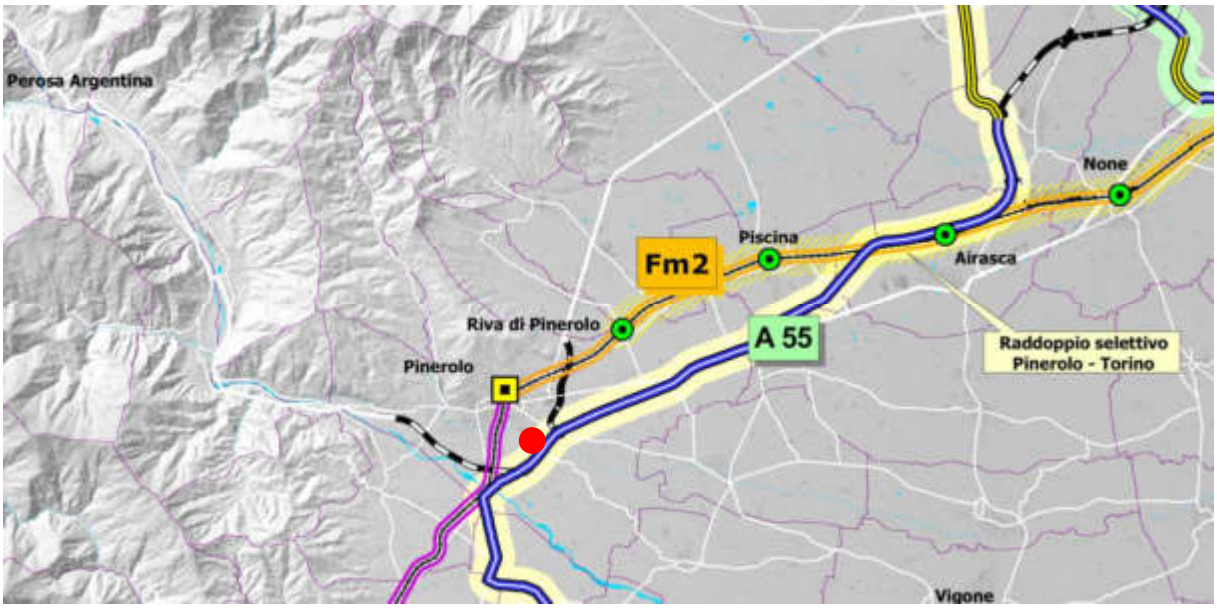
L'esame della Tavola 3.2 evidenzia che Pinerolo è individuato quale centro storico di tipo B, ossia di notevole rilevanza, normato all'art. 20 "Centri storici", comma 2, lettera b.2) delle N.d.A. del PTC2. Tale fattispecie di centri storici si contraddistingue per la centralità sul territorio, storica e attuale, e per la spiccata identità culturale. I caratteri di qualità architettonica, urbanistica ed ambientale derivano in genere da processi di trasformazione non troppo complessi. Il PTC2 persegue la tutela e la valorizzazione di tali caratteri dell'insediamento storico nell'ambito della pianificazione sub-regionale.

L'ambito oggetto di Variante non ricade nel centro storico di Pinerolo, pertanto non afferisce all'art. 20.

L'area di intervento, inoltre, non interferisce con le differenti tipologie di beni presenti sul territorio comunale (beni rilevanti, poli della religiosità, beni architettonici di interesse storico-culturale e altri beni), né con percorsi turistico-culturali; da qui l'assenza di pertinenza rispetto alle prescrizioni dell'art. 31 "Beni culturali" delle N.d.A.

Analogamente, poiché l'ambito di trasformazione non è interessato da piste ciclabili, non si rileva alcuna attinenza con le direttive e le prescrizioni dell'art. 42 "Piste ciclabili" delle N.d.A.

Tavole 4.1, 4.2 e 4.3 - Sistema della viabilità



Estratto dalla Tavola 4.1 *Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità* del PTC2

tematismi specifici

SCHEMA DELLA VIABILITA'

- Corridoio Sistema Autostradale Tang. Torinese
- Corridoio Anulare esterno
- Corridoio Pedemontana

Pedemontana e anulare esterno

- Viabilità esistentente o da adeguare
- Viabilità in progetto o in corso di approfondimento
- Viabilità indicativa in aree sensibili *

Tracciati indicativi in aree sensibili da definirsi:
1- verificando eventuali alternative
2- utilizzando ove possibile viabilità esistente
3- da progettarsi con particolare attenzione alla mitigazione degli impatti ambientali.

- Tangenziale Est - ipotesi di tracciato
- Asse di Corso Marche
- Progetti di viabilità fuori provincia

Movicentri regionali e interscambi

- Movicentro esistente o in corso di realizzazione
- Movicentro previsto o proposto
- Parcheggi di interscambio

RETE DI METROPOLITANA

- Linea 1 - esistente e prevista
- Linea 2 - (tracciato in corso di valutazione)

Poli per la logistica

- Caselle Aereoporto
- Orbassano (interscambio ferro/gomma - livello 1)
- Carmagnola - Torrazza P.(interscambio ferro/gomma - livello 2)
- Pescarito - Susa - (interscambio gomma/gomma - livello 3)

SCHEMA SISTEMA FERROVIARIO

- Passante ferroviario
- Estensione passante ferroviario
- Sistema ferroviario metropolitano

Proposte ferroviarie :

- Collegamento Torino-Aosta "Lunetta di Chivasso"
- Interramenti ferroviari
- Raddoppio tratte ferroviarie
- Elettrificazione tratte ferroviarie
- Prolungamento S.F.M. 5
- Cambio tipologia di linea (tram-treno)

Stazioni ferroviarie

- Esistente
- Prevista

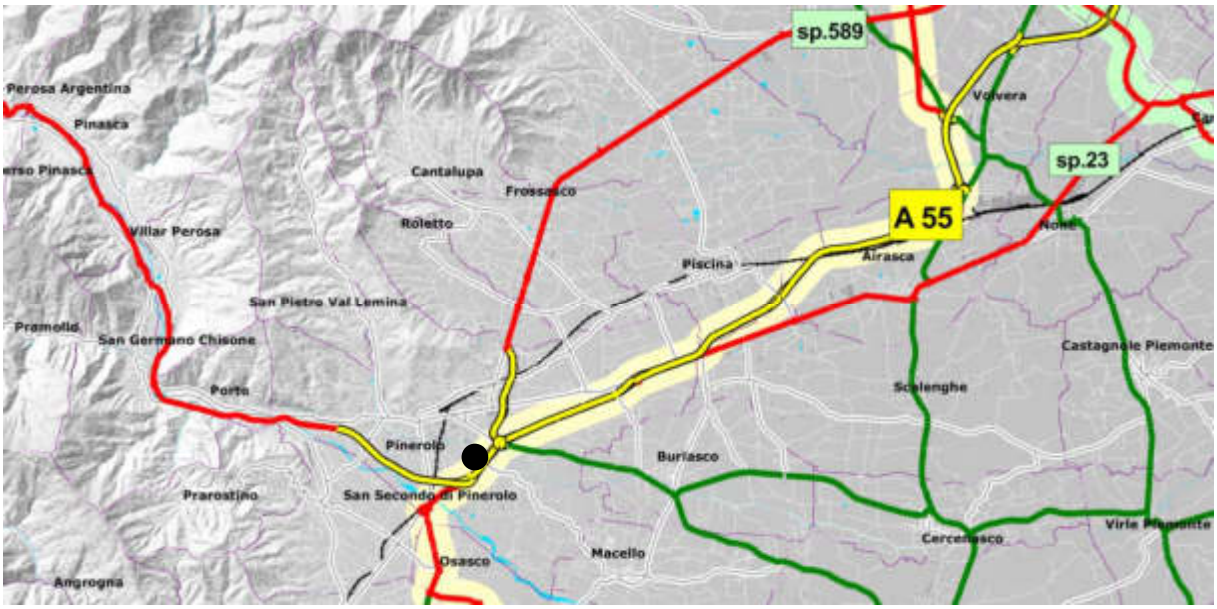
Sistema T.A.C. / T.A.V.

- Nuova Linea Torino Lione - galleria
- Nuova Linea Torino Lione - superficie
- Collegamento Aereoporto (C.so Grosseto)
- A.V. Torino - Milano

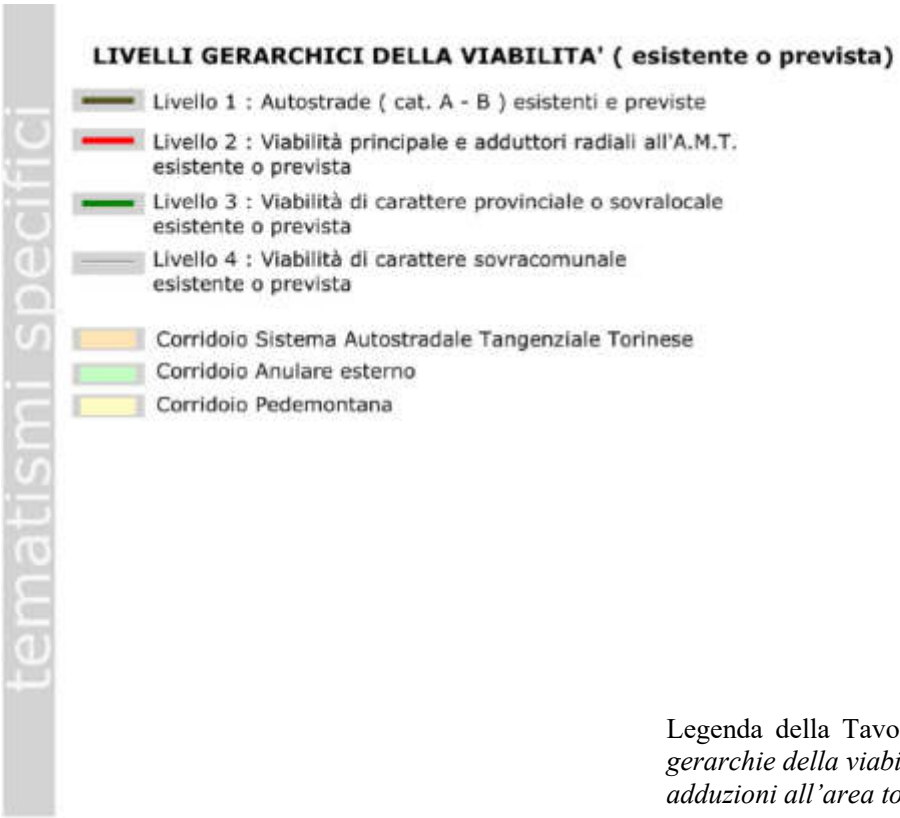
Piano strategico della Valle di Susa

- Prolungamento S.F.M.3 Avigliana - Susa
- Treno della montagna - Susa Bardonecchia
- Nuova stazione Internazionale N.L.T.L.

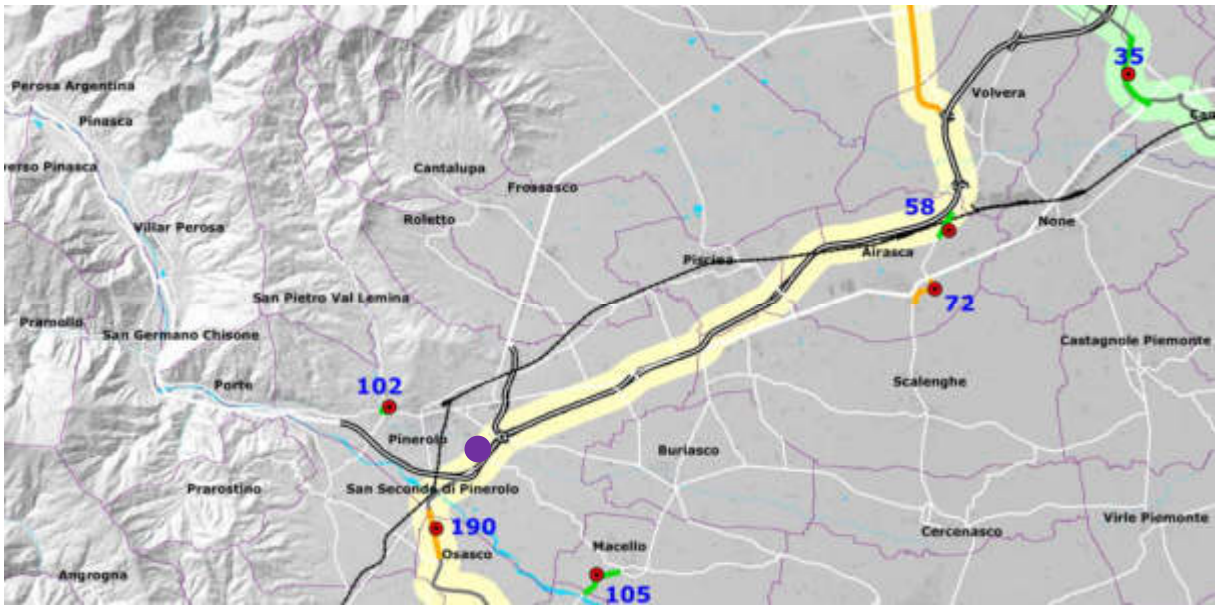
Legenda della Tavola 4.1 *Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità* del PTC2



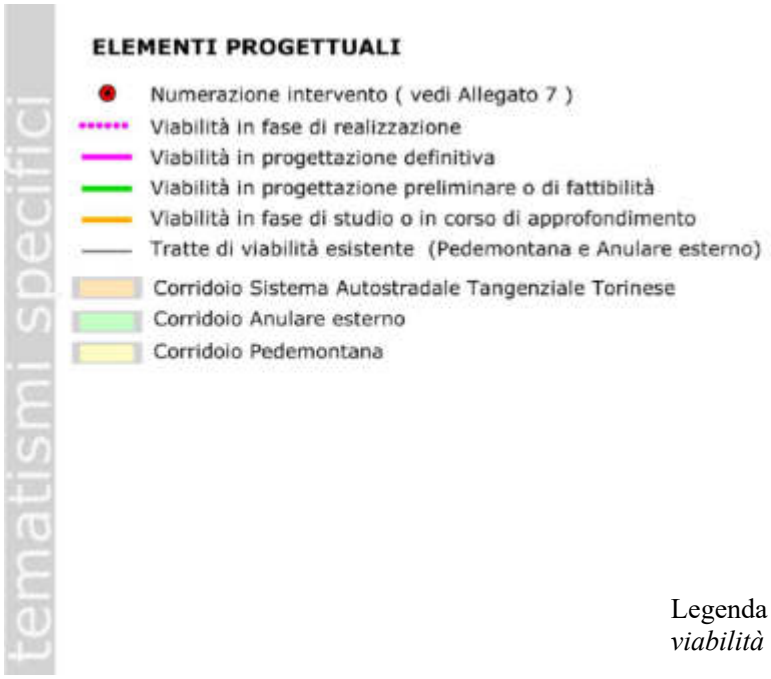
Estratto dalla Tavola 4.2 *Carta delle gerarchie della viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese* del PTC2



Legenda della Tavola 4.2 *Carta delle gerarchie della viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese* del PTC2



Estratto dalla Tavola 4.3 *Progetti di viabilità* del PTC2



Legenda della Tavola 4.3 *Progetti di viabilità* del PTC2

Le Tavole 4.1, 4.2 e 4.3 non rimandano a specifici disposti normativi del PTC2.

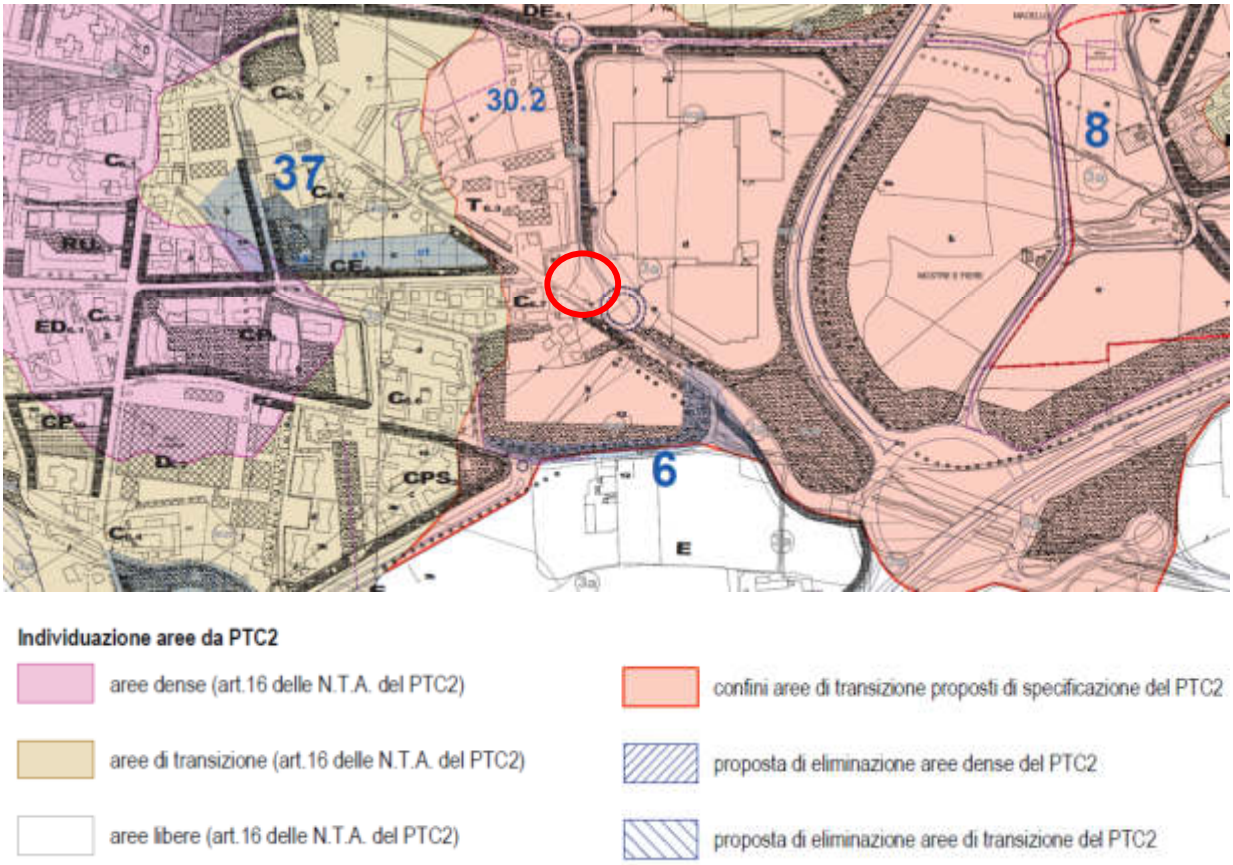
Per completezza di informazione sull'inquadramento di Pinerolo rispetto al sistema della mobilità che le suddette tavole rappresentano, si segnala che il Comune costituisce un importante nodo attorno a cui si sono organizzati i percorsi storici tra Torino e i valichi del Piemonte sud-occidentale.

La rete viaria primaria che interessa la città è costituita da una serie di arterie di transito o scorrimento che mettono in collegamento l'ambito urbano con quello sovralocale:

A55 o autostrada del Pinerolese/Torino-Pinerolo, il cui innesto sulla tangenziale di Torino consente agevoli collegamenti con Savona (A6), Piacenza (A21), Milano (A4) e Bardonecchia (A32); S.P. 23 del Colle del Sestriere (ex S.S. 23), che si sovrappone al Corridoio della Pedemontana e si sviluppa in prossimità dell'ambito di intervento; S.P. 129 di Carmagnola, in direzione Buriasco, che lambisce l'area oggetto di Variante; S.P. 589 dei Laghi di Avigliana (ex S.S. 589); S.P. 158 di Garzigliana; S.P. 159 di Macello; S.P. 164 di San Secondo; S.P. 166 della Val Chisone; S.P. 167 della Val Lemina; S.P. 195 di Roletto; S.P. 196 di Piscina.

Il Comune è inserito, infine, nel sistema ferroviario metropolitano di Torino: dal dicembre 2012 è stata attivata sulla ferrovia storica Torino-Pinerolo la nuova linea SFM2.

Coerenza rispetto agli artt. 15, 16 e 17 delle N.d.A. finalizzati a limitare il consumo di suolo



Estratto dalla Tav. A.4 *Confronto tra PTC2 e PRG* - Variante strutturale al PRGC denominata Variante "ponte", approvata nel marzo 2016

Si segnala che nell'ambito della Variante "ponte", approvata nel marzo 2016, in ottemperanza ai commi 7 e 8 dell'art. 16 "Definizione delle aree" delle N.d.A. del PTC2, è stata definita e condivisa con la Città Metropolitana di Torino la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere del territorio comunale, secondo le indicazioni fornite dalle Linee Guida di cui all'Allegato 5 inerente il consumo di suolo.

Tale elaborato colloca l'ambito in esame nelle aree di transizione, come definite dal comma 3 dell'art. 16, ovvero "[…] *porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie*".

Entro tali aree, come specificato dal comma 4 dell'art. 17, *"[...] sono congruenti nuovi processi insediativi, nel rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata, nei limiti qualitativi e quantitativi definiti dal Capo II e III delle presenti N.d.A. Il limitato incremento insediativo è possibile con la progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, scongiurando il processo di sprawl edilizio mediante interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su aree libere intercluse. Nel caso in cui la delimitazione delle aree di transizione presenti nelle tavole di PTC2 comprenda beni paesaggistici, gli eventuali nuovi processi insediativi potranno ritenersi ammissibili solo se verrà dimostrata la loro totale congruità con i contenuti dei provvedimenti che ne hanno disposto la tutela paesaggistica e/o con i vigenti orientamenti normativi inerenti le categorie di aree tutelate, nonché con le Prescrizioni del Piano paesaggistico regionale (PPR).*".

Il comma 7 del medesimo articolo statuisce, altresì, che "*Il PTC2 individua nei lotti interclusi, nei lotti attualmente inutilizzati anche appartenenti ad altra destinazione urbanistica, le aree idonee per la realizzazione di nuovi complessi residenziali. L'eventuale urbanizzazione di lotti inutilizzati all'interno del tessuto edificato dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti per servizi e in un'ottica di riqualificazione degli spazi esistenti*".

L'ambito oggetto di Variante, ad oggi inutilizzato, risulta totalmente perimetrato da un sistema di barriere antropiche a elevato impatto. Più nel dettaglio, i limiti dell'area sono segnati:

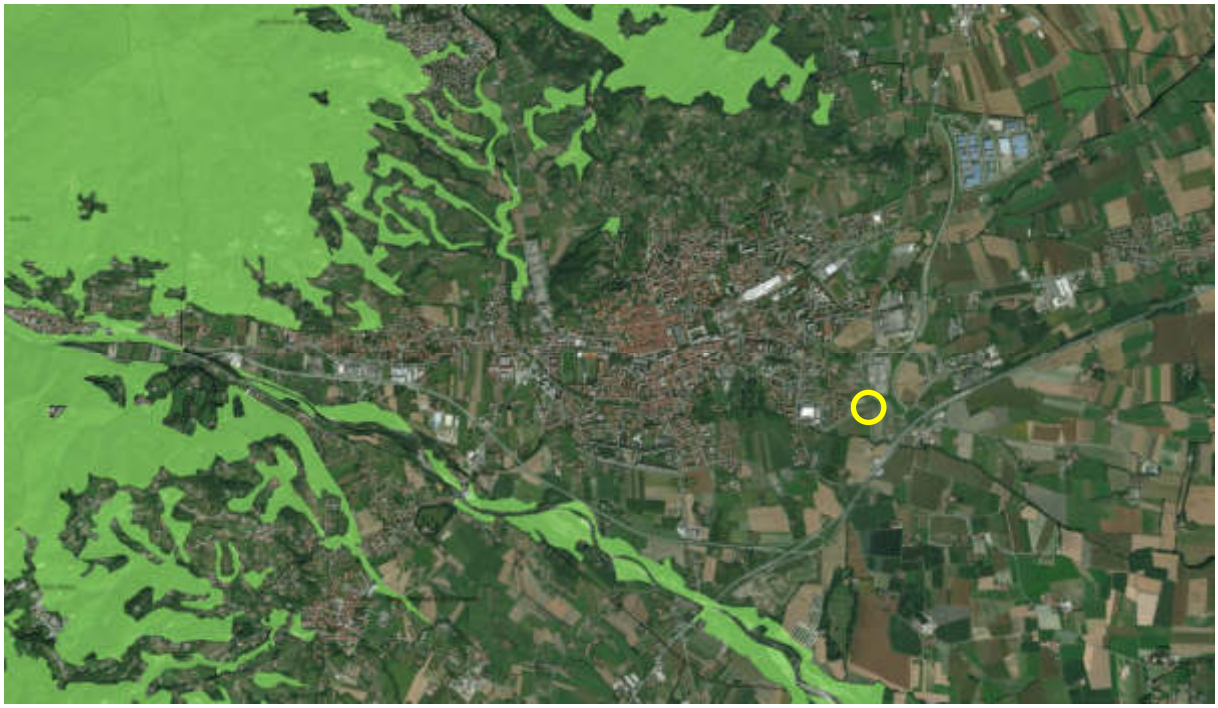
- in direzione nord/sud-est dal tracciato di Corso della Costituzione, su cui si attesta la localizzazione urbano periferica del centro commerciale Le Due Valli;
- in direzione nord-ovest/sud-est dal tracciato dello Stradale Poirino, fiancheggiato, sul lato opposto a quello di intervento, da lottizzazioni a densità di copertura medio-bassa e a prevalente destinazione residenziale, che costituiscono l'appendice sud-est della periferia residenziale della città di Pinerolo;
- a sud-est dal sedime della rotatoria di accesso al centro commerciale Le Due Valli;
- a nord-ovest da un tessuto edificato a destinazione mista, dove si rileva la presenza di diversi fabbricati ad uso artigianale-commerciale, tra cui quello sede della committenza.

La localizzazione della previsione in esame risulta quindi coerente con i disposti dei commi 4 e 7 sopra riportati, nonché con la lettera d) del comma 1 dell'art. 15 "Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato", laddove si precisa che gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, al fine di contenere il consumo di suolo e i concomitanti processi di *sprawling*, devono escludere "*nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero - non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali*". Nel caso in esame, viceversa, l'impatto determinato dall'attuazione della Variante sulla risorsa suolo sarà minimizzato anche dalla possibilità di coordinare la nuova area con il tessuto urbanizzato limitrofo, sfruttando il sistema delle urbanizzazioni primarie esistenti ed evitando un'ulteriore occupazione di superfici libere.

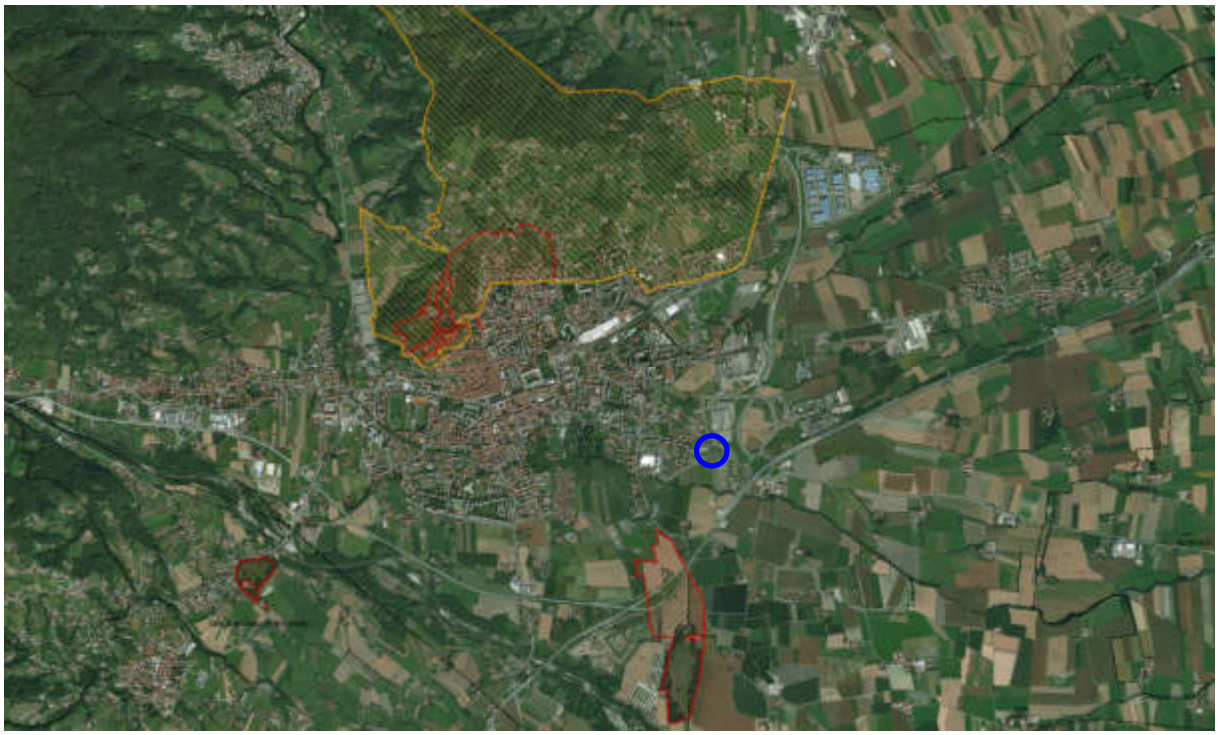
Per ulteriori considerazioni in merito alle ricadute prodotte, in termini di consumo di suolo, dal limitato incremento insediativo ipotizzato dal presente strumento urbanistico si rimanda a quanto già argomentato al paragrafo 6.1.2 "La verifica dell'art. 31 del P.T.R." della presente relazione.

In tale sede, preme ancora precisare che l'area di transizione cui afferisce l'ambito in esame non è interessata dai beni individuati sul territorio comunale dal Piano paesaggistico regionale (comma 1, lettere c, g, h, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e artt. 136 e 157 del medesimo decreto). Non è pertanto richiesta l'ottemperanza a quanto statuito dal secondo capoverso del comma 4 dell'art. 17 della N.d.A. del PTC2.

Localizzazione dell'area oggetto di Variante rispetto alle fasce dei 150 m dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del Testo Unico - R.D. n. 1775/1933, aree tutelate per legge ai sensi ai sensi della lettera c, comma 1, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Fonte: visualizzatore gis del PPR, consultabile sul sito della Regione Piemonte (Tavola P2)



Localizzazione dell'area oggetto di Variante rispetto ai territori coperti da foreste e da boschi, tutelati per legge ai sensi della lettera g, comma 1, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Fonte: webgis PPR (Tavola P2)



Localizzazione dell'area oggetto di Variante rispetto agli immobili e alle aree di notevole interesse pubblico individuati ai sensi della L. 1497/1939 (retino rosso) e del D.M. 01.08.1985 (retino giallo). Fonte: webgis PPR (Tavola P2)

Infine, con riferimento a quanto stabilito dal sopra citato comma 7, nonché dal comma 1 dell'art. 15 delle N.d.A. del PTC2, in merito alla necessità di perseguire la riqualificazione degli spazi esistenti e di "*procurare un'adeguata qualità architettonica, […] degli edifici e del tessuto urbano*", si ribadisce che la Variante prevede specifiche attenzioni progettuali esplicitamente mirate a garantire la coerenza morfologica del nuovo edificio artigianale-commerciale e a favorirne l'integrazione nel contesto paesaggistico.

In particolare, si segnala la previsione di fasce arboreo-arbustive, nonché di aree verdi adeguatamente curate, che consentiranno di ridurre l'impatto scenico-percettivo dell'intervento, contenendo visivamente l'emergenza del nuovo edificio e migliorandone la connessione visiva con le aree limitrofe. Analoga finalità è ravvisabile nella scelta di caratteri tipologico-compositivi sobri, incentrati su criteri di semplicità, essenzialità e linearità. Anche le scelte effettuate in merito all'articolazione e alla finitura degli involucri, favoriranno una continuità di linguaggio architettonico con i fabbricati produttivi, artigianali e commerciali localizzati nelle vicinanze e, in particolare, con il volume emergente del centro commerciale Le Due Valli.

In conclusione, si ritiene che l'attuazione della Variante risulti compatibile con le azioni di tutela definite dal Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino e, più nello specifico, con gli articoli 15, 16, 17 del suo apparato normativo, in combinato disposto con l'art. 27.

7. OBIETTIVI DELLA VARIANTE E SCELTE OPERATIVE

Come descritto nelle anticipazioni del presente documento la variante urbanistica in oggetto si origina dall'applicazione di uno specifico disposto normativo introdotto con l'emanazione del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010 successivamente introdotto nella disciplina Regionale con la L.R. 3/2013.

In particolare, l'art. 8 recita:

"1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'art. 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni dalla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale ed urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore."

Come detto questa possibilità non risultava essere ancora ben codificata urbanisticamente ed in particolare con le procedure di modifica dei P.R.G. a livello Regionale, pertanto nella revisione della legge Regionale compiuta nel corso del 2013 l'Ente ha provveduto a recepire e regolamentare differenti procedure "speciali" tra le quali anche quella descritta.

La norma prevede che per consentire gli interventi descritti sia possibile variare lo strumento urbanistico vigente, anche perché se ciò non fosse necessario non si ravviserebbe possibilità di intervento diretto dell'Amministrazione Comunale nell'azione di soggetti privati che opererebbero semplicemente in applicazione del piano regolatore a quel mo-

mento in vigore, facendo ricorso alla procedura fissata dall'art. 17 bis, comma 4 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. (in particolare come modificata dalla L.R. 3/2013).

La normativa Regionale, art. 17bis, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i., prevede che per consentire gli interventi inerenti le attività produttive, richiesti dai soggetti interessati, sia possibile variare lo strumento urbanistico vigente (facendo appunto ricorso alla procedura fissata dall'articolo appena citato), nei casi previsti dall'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010, cioè quando lo strumento urbanistico comunale non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti.

La proposta di variante, descritta qui di seguito, evidenzia la sussistenza dei requisiti per l'applicazione della procedura semplificata prevista dal citato art. 17bis, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i..

Infatti, per il caso specifico ci si ritrova nella casistica in cui lo strumento urbanistico vigente possieda ancora delle aree a destinazione terziaria-commerciale-direzionale di superficie tale da poter ospitare la "nuova" previsione oggetto della presente variante, che necessita di una estensione di circa 2.794 mq., ma che queste non siano poste in contiguità con il sito sul quale oggi è insediata l'attività (Società Garetto & C. S.n.c.) richiedente l'ampliamento. Evidentemente tale ultima considerazione determina un'ipotesi che concretamente non sarebbe percorribile, poiché lo sviluppo aziendale nel territorio di Pinerolo risulta essere ormai consolidato e con considerevoli investimenti economici; pertanto la valutazione condotta è un rafforzamento delle definizioni di condizione del 1° comma, art. 8 del D.P.R. 160/2010 "aree insufficienti". Tale condizione deve essere oggetto di specifica dichiarazione da parte del responsabile del procedimento in sede di motivazione della convocazione della conferenza dei servizi come esplicitato nella "Circolare del Presidente della Giunta regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB. Indirizzi in merito alle varianti di cui all'articolo 17 bis, comma 4, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) relative a progetti presentati agli Sportelli unici per le attività produttive".

Come anticipato, la variante viene richiesta dal soggetto privato "Società Garetto & C. S.n.c." presente a est del concentrico in un'area posta tra Via Poirino e Corso della Costituzione e consiste nella Richiesta di Permesso a Costruire di un Nuovo Fabbricato con destinazione artigianale/commerciale con contestuale richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'17bis comma 4 della L.R. 56/77, previsto nell'area edificabile, di proprietà attualmente della Società Costruzioni Gallo s.r.l. individuata a Catasto al Foglio n. 47, mappale n. 626 e nella zona urbanistica omogenea del P.R.G.C. vigente denominata De6.1 - sub area "e2". L'area oggetto d'intervento è infatti attualmente identificata dal P.R.G.C. vigente quale "sub-area e2" dell'area urbanistica De6.1, per la quale è prevista una destinazione di tipo residenziale, ragion per cui la committenza richiede il cambio di destinazione proponendone l'accorpamento all'area adiacente (la T6.3 area su cui sorge l'attività artigianale/commerciale sede della committente stessa) a destinazione terziaria, artigianale e commerciale mediante la creazione di un nuovo sub-ambito a).

La Società Garetto & C. S.n.c., un tempo denominata S.n.c. Fratelli Garetto di Mauro e Daniela Garetto e C., vanta una presenza ormai storica e consolidata sul territorio pi-

nerolese nel quale affonda radici profonde e ben solide; infatti l'autorizzazione commerciale, per l'attività ancor oggi svolta presso la sede in Stradale Poirino n. 37, risale alla data del 07/05/1993. La necessità di ampliare gli spazi in cui si svolge attualmente l'attività, dettata dall'esigenza di rendersi concorrenziali su un mercato in continua evoluzione che richiede ininterrottamente nuove competenze e che tende a ridurre in maniera esponenziale i tempi di offerta ad una domanda sempre più incalzante ed esigente, è alla base della decisione della Società committente di attuare l'intervento in oggetto, che prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato nelle immediate vicinanze di quello attuale, in grado di garantire un collegamento diretto con l'attività già operante, trattandosi di un ampliamento della stessa, e che accolga gli spazi ritenuti necessari all' ampliamento stesso.

Il nuovo fabbricato dovrebbe infatti accogliere nuovi spazi connessi all'attività artigianale, attualmente carenti o del tutto assenti, come un ampio magazzino, gli uffici privati per la gestione e la logistica con i relativi servizi, nonché nuovi spazi da destinare ad area vendita ed espositiva con superficie complessiva inferiore ai 250 mq, che consente di configurare l'attività come esercizio di vicinato, ai sensi della DCR n. 191-43016. Il collegamento diretto sarebbe così garantito dalla corte di pertinenza dell'attuale fabbricato. Sarebbe questa infatti l'obiettivo fondamentale per cui si richiede l'intervento, ossia "la realizzazione di un fabbricato nelle immediate vicinanze ed in diretto collegamento con l'insediamento principale che intende ampliarsi".

Pertanto, la variante urbanistica richiesta consiste nell'accorpare l'area attualmente individuata dal P.R.G.C. vigente quale De6.1/e2 all'area T6.3 creando un nuovo subambito a), necessario al fine di poter garantire la realizzazione dell'ampliamento in oggetto.

L'edificio in progetto si sviluppa su due piani fuori terra con un'impronta di tipo rettangolare e superficie lorda al piano terra pari a circa mq. 398 ed al piano primo di circa mq. 128. La richiesta di realizzazione del nuovo fabbricato, come già ampiamente illustrato in precedenza, nasce dall'esigenza di ampliamento dell'attività artigianale/commerciale già esistente, ed i locali previsti al suo interno devono sopperire al disagio legato alla carenza di spazio nel fabbricato esistente o alla loro totale inesistenza. A tal proposito al piano terra è previsto un ampio locale adibito a magazzino, in stretto collegamento con l'attività esistente, collegamento che avverrà attraverso la corte di pertinenza dei due fabbricati, ossia di quello esistente e di quello in progetto. Al magazzino saranno addossati i

locali di servizio dell'attività prettamente artigianale, ossia lo spogliatoio, l'archivio ed i servizi igienici. La parte rimanente del fabbricato al piano terra verrà occupata dall'area di vendita ed espositiva la cui superficie utile è pari a mq 243,39, che consente di identificare l'attività commerciale che si insedia come esercizio di vicinato ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 191-43016 del 6 dicembre 2012. Al piano primo, al di sopra della zona occupata dal magazzino e dai servizi, verranno collocati gli uffici necessari alla gestione ed alla logistica della parte artigianale, con i relativi servizi. Questi affacceranno su un terrazzo dove verrà posizionato l'impianto fotovoltaico a servizio del fabbricato. La copertura degli uffici sarà inclinata, a doppia falda, costituita da una struttura metallica leggera coibentata. Connotato da un'impronta planimetrica e volumetrica decisamente minimalista, tipica dei fabbricati produttivi, artigianali e commerciali che si trovano nelle vicinanze, il nuovo fabbricato sarà dotato di una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, costituita da un'ossatura verticale costituita pilastri su plinti, ed una orizzontale costituita da travi e tegoli; saranno prefabbricate anche le murature esterne di tamponamento, costituite da pannelli in c.a. precompresso, coibentati internamente. La finitura esterna sarà di tipo metallico, in alucobond o materiali similari. Sono previsti serramenti in alluminio a taglio termico e con vetri stratificati, sia apribili per garantire i giusti rapporti aeranti sia fissi per la zona prettamente espositiva. L'involucro sarà dimensionato, come meglio esplicitato negli elaborati di riferimento, in modo tale da soddisfare i requisiti minimi imposti dalla normativa vigente in tema di contenimento energetico e saranno garantiti i rapporti aero-illuminati minimi richiesti dalla normativa igienico-edilizia.

Estratto elaborato n. 7 di progetto

Il nuovo fabbricato si inserisce all'interno dell'area oggetto di richiesta di variante urbanistica, rispettando di fatto le prescrizioni ed i imiti imposti nella tabella d'area T6.3 vigente, tra cui l'imposizione della distanza minima dai confini i cinque metri e dalle strade pubbliche, Via Poirino e Via della Costituzione, i dieci metri. L a nuova struttura si sviluppa su due piani con altezza massima pari a 8,20 m, inferiore ai 10,50 massimi consentiti in tabella.

La variante urbanistica richiesta consentirebbe pertanto la realizzazione di un nuovo fabbricato adibito ad uso artigianale/commerciale (non residenza come previsto attualmente dal P.R.G.C. vigente per la su-area e)). A tal proposito occorre segnalare che nella zona T6.3 è posto un vincolo di destinazione d'uso per impieghi commerciali inferiore al 60% della S.L.P. totale realizzabile nell'area, superato dalla redazione della presente variante. Se però si considerasse la potenzialità edificatoria concessa all'area T6.3 (indice edificatorio fondiario pari a 0,50 mq/mq) in raffronto a quanto effettivamente previsto in costruzione con la variante, si può affermare che si rispetterebbe comunque tale limite e dunque potendo sostenere che le nuove previsioni operano nel generale rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. e della scheda di zona dell'area T6.3 vigente. Tale affermazione è utile per stabilire la congruità e compatibilità dell'intervento con lo strumento urbanistico vigente e dunque con la pianificazione comunale.

L'area urbanistica T6.3, con l'annessione del nuovo sub-ambito a), vedrebbe così un aumento della superficie territoriale, e di conseguenza di quella fondiaria, pari alla corrispondente diminuzione delle relative superfici dell'area De6.1; ribadendo la compatibilità piene di tutti gli indici ed i parametri previsti per l'edificazione, nonché le distanze e le prescrizioni specifiche, dell'area T6.3.

La superficie territoriale del mappale n. 626 (area oggetto di variante) risulta pari a mq. 2.794 mentre la superficie fondiaria, risultante dallo scorporo dalla superficie territoriale della superficie occupata dalle opere di urbanizzazione primaria di progetto previste in dismissione, risulta pari a mq 1.747,38.

La progettazione del lotto d'intervento ha tenuto conto di diverse esigenze. La prima, dettata della committenza, è stata quella di avere un collegamento diretto con il fabbricato esistente. Tale collegamento, come anticipato in precedenza, avverrà tramite la corte di pertinenza dell'attuale edificio che consentirà di raggiungere il parcheggio privato in progetto, sul quale attesta il magazzino del nuovo fabbricato e l'accesso alla scala che conduce agli uffici collocati al piano primo. La seconda di garantire gli standards urbanistici richiesti dalla normativa vigente non solo in termini quantitativi ma anche in termini di fruibilità. Tali standards, parcheggio e verde pubblico attesteranno in parte direttamente sulla viabilità pubblica esistente ed in parte da accessi differenti in quanto opportunamente valutati con gli Uffici Comunali al fine di conseguire il necessario grado di sicurezza ovviamente soppesando la necessaria fruizione pubblica sia veicolare che pedonale.

L'area di intervento risulta essere già opportunamente e completamente urbanizzata e tale caratteristica fa sì che il progetto non comporti grandi mutamenti allo stato dei luoghi; l'accesso veicolare sarà il medesimo tutt'oggi utilizzato dal fabbricato esistente e l'accesso pedonale avverrà tramite il marciapiede esistente in concomitanza a percorsi pedonali previsti all'interno dell'area. Sono tuttavia previste le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici e verde pubblico) necessarie a soddisfare lo standard pubblico generato dal nuovo edificio in progetto, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21 comma n. della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977. Tali opere saranno dismesse al Comune a totale scomputo dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria. L'ampia area verde, in parte pubblica ed in parte privata, che circonda volutamente il fabbricato è stata progettata per "mitigare" l'edificazione del lotto, oltre che per ridurre al minimo le zone impermeabili e per armonizzare il leggero dislivello esistente tra Via Poirino e Via della Costituzione, sulle quali attestano i vari ingressi al nuovo fabbricato.

In riferimento alla dimostrazione del soddisfacimento dello standard pubblico, rimandando allo schema redatto sull'elaborato n. 13 di progetto, si evidenzia come la previsione reperisca una quantità ampiamente superiore al minimo di legge. Si è proceduto ad effettuare il conteggio considerando in modo unitario la nuova edificazione nella sua destinazione d'uso, ovvero prevedendo per intera la destinazione commerciale della S.U.L. in progetto, come da nota del Comune di Pinerolo del 10/12/2019 con la quale si richiede di considerare i calcoli di pertinenza dell'attività che si va ad insediare quali locali a destinazione commerciale. Questa considerazione comporta di valutare i mq. 486,70 di S.U.L.

e per la quale è prevista ex lege il computo dello standard; corrispondente al 100% di tale dato (art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.) da distribuire 50% parcheggi e 50% verde. Dal progetto si evince che la superficie complessiva destinata a standard è pari a mq. 1.046,62 dunque maggiore dei mq. 486,70 richiesti; in particolare la quota a parcheggio (pari a mq. 394,45) risulta superiore al 50% di 486.70, così come per la dotazione di verde. Per quanto attiene alla verifica degli standard pubblici occorre segnalare che la presente variante determina altresì una modifica delle previsioni urbanistiche vigenti in quanto la riconversione della destinazione dell'area comporta una riduzione dei servizi in progetto legati alla residenza pari a mq.396 (dato desunto dal P.P. di attuazione dell'area De6.1 destinati a verde pubblico); tale dato dovrà essere oggetto di aggiornamento della dotazione complessiva delle aree a servizi pubblici a servizio della residenza prevista dal P.R.G.. Con la presente variante si provvede a verificare che a seguito della riduzione indicata venga ad essere comunque garantito il rispetto della dotazione minima prevista ai sensi dell'art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. (25mq./ab). La dimostrazione avviene sottraendo al dato vigente della dotazione complessiva delle aree art.21 della L.U.R. mq. 1.492.919 (fornito dal Comune) i mq. 396 richiamati determinando una nuova dotazione di **mq. 1.492.523**, che deve essere rapportato alla C.I.R.T. determinata nuovamente agli effetti della presente variante (**ab.52.776**). La capacità insediativa residenziale teorica è infatti il frutto della riduzione di 10 abitanti generata dall'eliminazione della sub area e2 alla C.I.R.T. vigente pari ad ab. 52.786. Da tali dati si può ottenere la verifica del rispetto dei limiti della L.U.R. in quanto ab. 52.786 x 25mq/ab = 1.319.400 mq < **1.492.523 mq di P.R.G.**

Si specifica che, come si evince dalla relazione geologico-geotecnica allegata alla richiesta, l'intervento proposto rispetta le prescrizioni imposte dal P.A.I., legate alla classe di pericolosità attribuita al sito d'intervento.

A completamento di quanto precedentemente illustrato si specifica come l'area di intervento fosse stata già oggetto in passato di un Piano Particolareggiato Esecutivo approvato in data 22 marzo 2005 e decaduto il 22 marzo 2015, relativo all'ambito De6.1 del PRG di Pinerolo specificatamente all'attuazione del comparto d'intervento, ovvero la subarea "e2" (*immagine a fianco*). Risulta, dunque, molto importante sottolineare come sull'area oggetto di variante fosse già stata prevista, tra le varie consentite, una destinazione di tipo artigianale e che la previsione edificatoria, almeno planimetricamente, fosse decisamente più cospicua, mentre per quanto concerne le distanze dalle strade comunali, la proposta del PPE fosse di dieci metri (come nella presente proposta di variante), come tra l'altro contenuto nelle schede d'area della T 6.3, dato al quale ci si attiene.

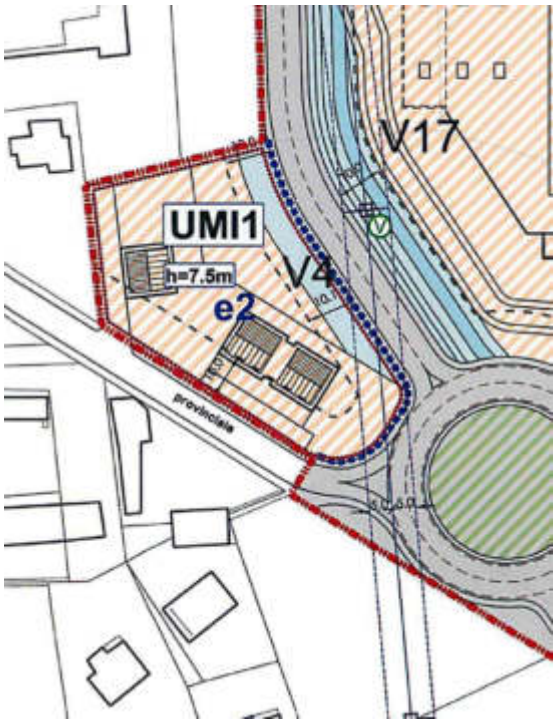


Foto dell’area di intervento:

8. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA

8.1 Premessa

Il Comune di Pinerolo, in ottemperanza ai disposti della L.R. 52/2000, ha approvato il Piano di classificazione acustica relativo al proprio territorio comunale con d.c. n. 23 del 22/03/2005.

Nel presente capitolo si procede, come necessario ai sensi del c. 4, art. 5, L.R. 52/2000, alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla variante al P.R.G. con il piano di classificazione acustica.

La presente analisi è finalizzata a fornire le indicazioni sulla compatibilità, o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità, tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

In base a tali indicazioni si procederà, a variante approvata, ad avviare, se necessario, il processo di revisione di classificazione acustica.

8.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/2001, attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

È importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quanto si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi, ad esempio, aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che, quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

8.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare le aree oggetto della variante con la destinazione prevalente loro attribuita, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree con-

finanti.

Si potrà così individuare la presenza di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di prevedere fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica e/o di valutazione del clima acustico.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

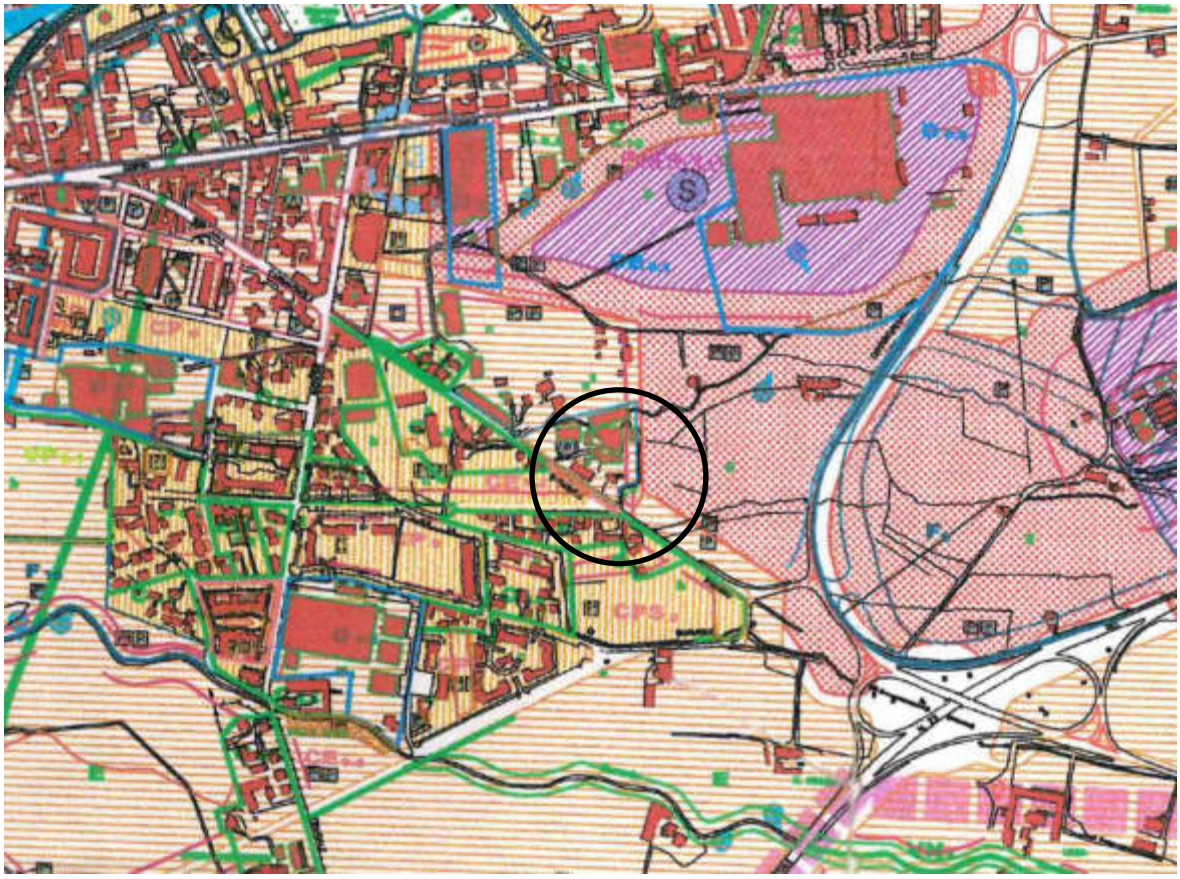
zone urbanistiche previste dal P.R.G.	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area T6.3 sub a) e b) – De6.1	III	II - III - IV	NO	NO

8.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla presente variante risultano compatibili con il piano di classificazione acustica del territorio comunale in quanto non si verificano accostamenti critici; si evidenzia pertanto la non necessità di adeguare tale classificazione con le modifiche dell'ambito urbanistico. Si rimanda per maggiori approfondimenti all'apposito elaborato redatto dal Tecnico incaricato.

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



Area T6.3 sub a) – De6.1

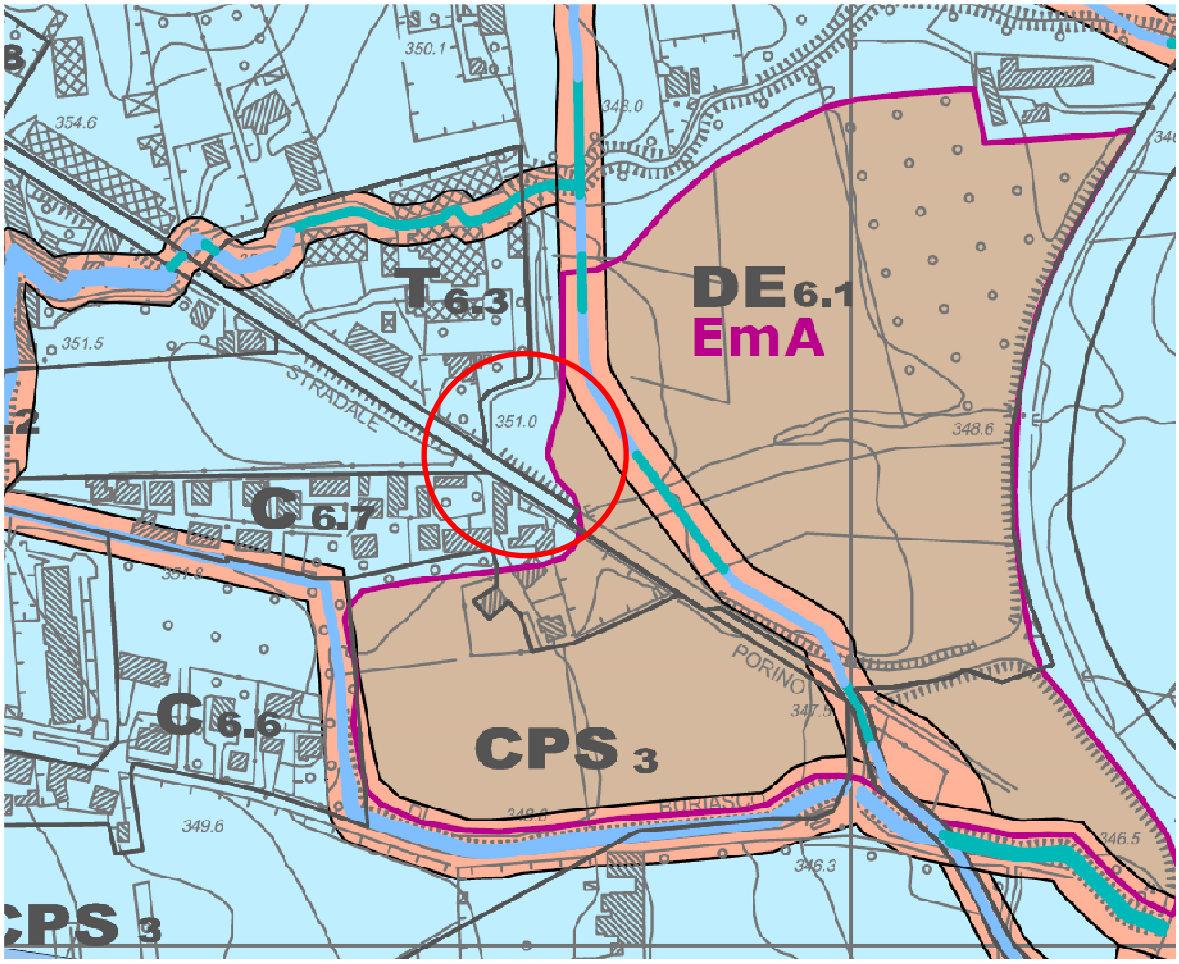
9. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Pinerolo è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area T6.3 sub a) – De6.1	Produttiva	2b e 3b2P	1



Stralcio 1: Area T6.3 sub a) – De6.1

LEGENDA

CLASSE 1: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono, di norma, consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/08 e s.m.i.

CLASSE 2: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme d'attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo nel rispetto del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/08 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

CLASSE 2a: *settori collinari e montani, settori prossimi a scarpate.*
Oltre alle prescrizioni generali della Classe 2, gli interventi edilizi specificati nelle NTA di P.R.G.C. dovranno prevedere una campagna di indagini geognostiche commisurata all'entità degli stessi e l'analisi delle condizioni di stabilità, in condizioni ante e post operam, dei fronti di scavo, di eventuali accumuli di terreno da posizionarsi in loco (provenienti da scavi e sbancamenti), alle modificazioni del suolo in genere e del pendio interessato dall'intervento nel suo complesso. Andranno inoltre definite anche le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

CLASSE 2b: *settori di pianura e/o settori localizzati alla base dei versanti collinari potenzialmente allagabili da acque a bassa energia, settori depressi sede di ristagno.*
Oltre alle prescrizioni generali della Classe 2, per gli interventi edilizi specificati nelle NTA di P.R.G.C. il primo piano calpestabile dovrà essere realizzato prevedendo eventualmente un innalzamento rispetto al piano campagna la cui entità sarà da definirsi attraverso uno studio geologico-tecnico che valuti anche le possibili interferenze sui lotti circostanti.
La realizzazione di piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Inoltre dovranno essere adottate adeguate soluzioni tecniche, da esplicitarsi a livello di progetto esecutivo, atte a impedire fenomeni di allagamento imputabili ad acque di ruscellamento o allo scarso drenaggio superficiale o a fenomeni di potenziale tracimazione locale del reticolo idrografico artificiale minore (rete fognaria, fossi irrigui e/o stradali) e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza

CLASSE 2c: *settori di pianura localizzati all'interno della Fascia C del PAI e/o in prossimità di corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario.*
Gli interventi edilizi specificati nelle NTA di P.R.G.C. dovranno essere realizzati prevedendo l'innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità sarà da valutarsi sulla base di specifiche verifiche puntuali e in considerazione del livello della piena di riferimento. L'eventuale innalzamento del piano di campagna, ottenuto con riporti di terreno, potrà essere autorizzato solo a seguito di un apposito studio atto a dimostrare che esso non pregiudichi la fruibilità delle aree circostanti. E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

CLASSE 3: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo la previsione di interventi di sistemazione idrogeologica a tutela del patrimonio esistente.Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

CLASSE 3 indifferenziata: *settori di versante potenzialmente instabili.*
Porzioni di territorio generalmente inedificate in cui si ritiene che possano sussistere condizioni di pericolosità potenziale tali da precludere in generale la possibilità di nuove costruzioni. Nell'ambito di tale classe non va a priori esclusa la presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose.
Ogni eventuale previsione edificatoria, pubblica o privata, dovrà essere sostenuta da specifici studi geologici e geomorfologici di dettaglio. Tali previsioni potranno essere realizzate solo in occasione di una futura variante di Piano, congiuntamente alla verificata presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti. Per gli edifici isolati presenti saranno consentiti interventi di manutenzione e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione senza aumento del carico antropico. Per quanto concerne le attività agricole e gli interventi di carattere pubblico si rimanda alle prescrizioni relative alla successiva sottoclasse IIIa.

CLASSE 3a: *aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili.*
Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti, fatte salve le norme più restrittive di cui agli artt. 9, 29 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, sono consentite la manutenzione dell'esistente e, se fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e interventi di ristrutturazione. Qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di aziende agricole esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni. Tali interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio, indirizzati a valutare la loro compatibilità geologica e idraulica e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità. Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/1977. All'interno delle fasce fluviali sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 29 e 30 delle NTA del PAI.

CLASSE 3b2C: *aree di versante interessate da dissesti gravitativi e settori di versante potenzialmente instabili.*
Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Sarà possibile procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti solo in seguito alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica indirizzati a mitigare le condizioni di pericolosità geologica derivanti dal grado di acclività, dallo spessore delle coltri, dalle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche del substrato e dovranno essere di volta in volta definiti in ambito di progetto esecutivo.

CLASSE 3b2P: *aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore.*
Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito alla realizzazione delle opere sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

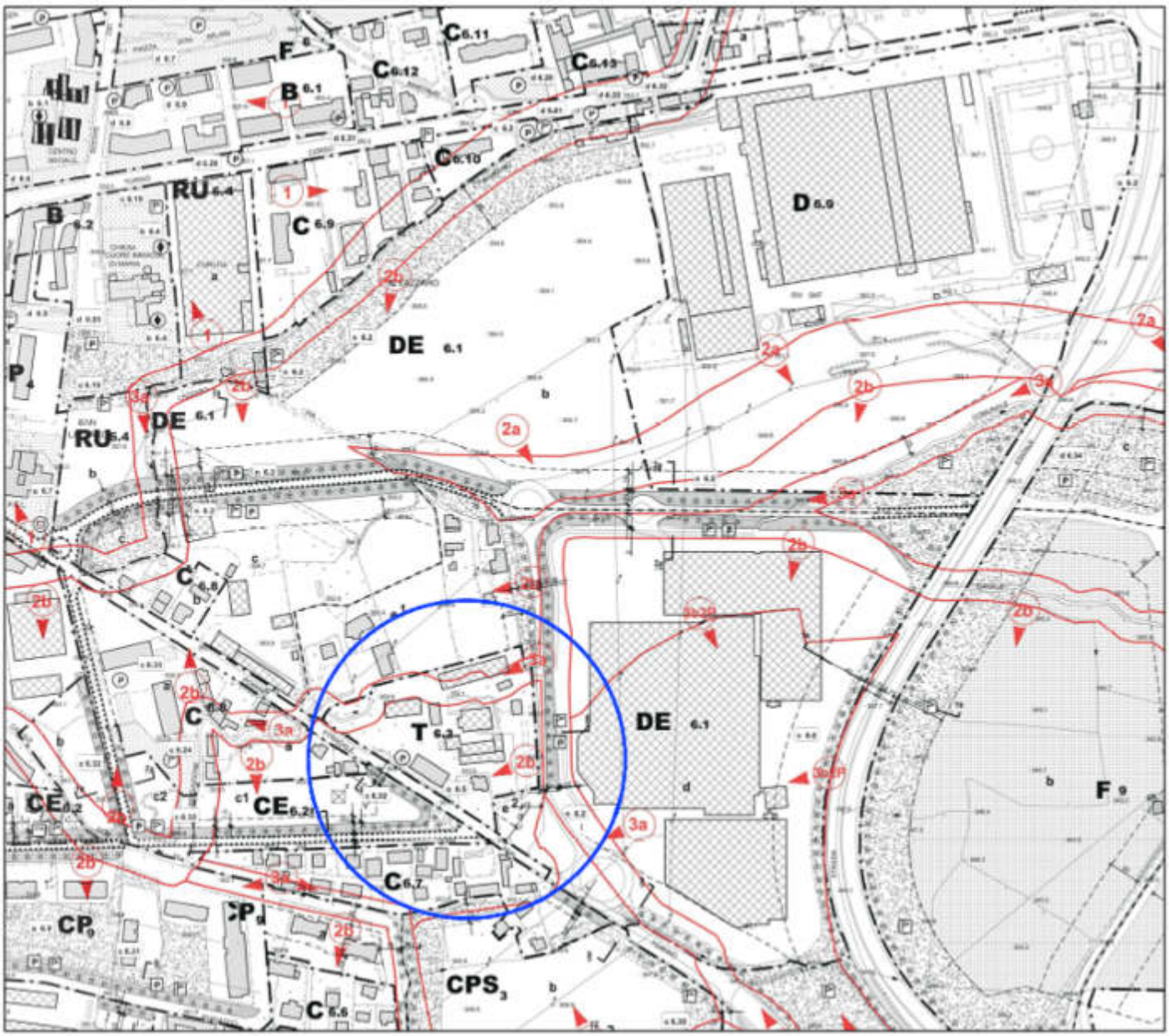
CLASSE 3b3: *aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili.*
Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui agli artt. 9 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, solo un modesto incremento del carico antropico, mentre saranno pertanto da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

CLASSE 3b4: *aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili.*
Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

	FASCE PAI
	Limite tra la Fascia A e la Fascia B
	Limite tra la Fascia B e la Fascia C
	Limite esterno della Fascia C
	Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C
	Area inondabile per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite di progetto
	DISSESTI
	Movimento gravitativo attivo dovuto a crollo (FA1), per scivolamento rotazionale (FA3), per colamento lento (FA5) e composito (FA10)
	Dissesto areale a pericolosità molto elevata (EeA), elevata (Eba) e media/moderata (EmA)
	Dissesto lineare a pericolosità molto elevata (EeL)
	Dissesto lineare a pericolosità elevata (EbL)
	Dissesto lineare a pericolosità media/moderata (EmL)
	RETICOLO IDROGRAFICO
	Reticolo idrografico naturale rappresentabile a misura
	Reticolo idrografico naturale non rappresentabile a misura
	Reticolo idrografico artificiale rappresentabile a misura
	Reticolo idrografico artificiale non rappresentabile a misura
	Tratti intubati dei corsi d'acqua sia naturali che artificiali
	Andamento presunto di tratti intubati dei corsi d'acqua sia natuali che artificiali
	Zona di rispetto di pozzo ad uso idropotabile ai sensi del del D.P.R. 236/88 della L.R. n.4 del 12/04/1994
	Limite comunale
ED 1.1	Delimitazioni urbanistiche e relative sigle (vedi legenda carte urbanistiche)

Per quanto attiene alle analisi di maggiore dettaglio, cosiddetta III° fase, di carattere geologico – tecnico e sismico, si rimanda all'apposita e specifica documentazione prodotta dal Tecnico competente incaricato.

Estratto PRG vigente



AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

~~NELL'AMBITO DELLA ZONA VIENE RICOMPRESA LA ZONA T 6.3 ELIMINATA~~

IDENTIFICAZIONE AREA: DE 6.1

TAVOLA: GF

UBICAZIONE: SAN LAZZARO
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: PRODUTTIVA/ARTIGIANALE/TERZIARIA/COMMERCIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 217.300 **232.060**
b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. -
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE mq. 3.775
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE 2%
e. SLP NON INDUSTRIALE mq. 19.612
f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE SUBAREE b),c),d):
1. numero max piani fuori terra N° da definire in sede di P.E.
2. altezza massima mt " " "
3. rapporto di copertura 50%
4. parcheggi e verde private mt " " "

g. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PIANO PARTICOLAREGGIATO ESTESO AD ALMENO UNA SUB-AREA

h. DISTANZE:
1. minime dai cigli di strade:
- di grande traffico vedere Tav. PRG
- comunali vedere P.E.
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H) da definire in sede di P.E.
3. minime tra fabbricati:
- all'interno dell'area (d = H) mt. da definire in sede di P.E.
- verso edifici esterni all'area (d = H) mt. da definire in sede di P.E.

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N.d.A. artt. 46 – 47 - 35

1) Per i parametri non definiti si farà riferimento alle Norme del Piano Particolareggiato **o delle relative varianti anche per quanto riguarda le previsioni di dettaglio di carattere infrastrutturale ed urbanizzativi e la definizione delle sub aree e delle relative modalità di intervento.**

2) Suddivisione delle destinazioni:

Subarea a = Viene eliminata e assume la nuova denominazione D.6.9. RIV

segue scheda DE 6.1>>>>

>>>>segue scheda DE 6.1

Subarea b = Commercio, attività terziarie, artigianato, artigianato di servizio con locali per esposizione e vendita della produzione propria, oltrechè quelle elencate alle lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, del 2° comma dell'art. 46, in particolare valgono le limitazioni di cui al 3° comma dell'art. 46. In ogni caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili a quelle definite a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/05/1997 e non dovranno altresì rientrare all'interno dell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM del Ministero della Sanità 3/08/1994 in attuazione dell'art. 216 del R.D. 1265/34 e s.m.i.;

Subarea c = artigianato, commercio attività terziarie. In ogni caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili a quelle definite a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/05/1997 e non dovranno altresì rientrare all'interno dell'elenco delle industrie insalubri dicui al DM del Ministero della Sanità 3/08/1994 in attuazione dell'art. 216 del R.D. 1265/34 e s.m.i.;
(art. 47)

Subarea d = Artigianato, artigianato di servizio, con locali per esposizione, commercio, attività terziarie (art. 47) In ogni caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili a quelle definite a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/05/1997 e non dovranno altresì rientrare all'interno dell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM del Ministero della Sanità 3/08/1994 in attuazione dell'art. 216 del R.D. 1265/34 e s.m.i.;

Subarea e1 e e2 = residenza

3) Sarà compito dell'Amministrazione Comunale definire, programmaticamente, una graduazione temporale delle diverse fasi di attuazione dei prescritti strumenti esecutivi.

4) Subaree e1 e e2: (ammesso piano esecutivo convenzionato).
Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento in misura non superiore al 20% della SLP esistente. Per i nuovi edifici valgono i parametri dell'area CE 6.2
5) Vedere art. 47 per gli edifici produttivi esistenti;
6) Sono ammesse le destinazioni terziarie di cui all'art. 47, 7° comma, solo nelle sub aree "c" (con SLP di vendita commerciale massima pari al 20% della SLP ammessa comunque rimandando la definizione delle tipologie commerciali ammesse al Piano di adeguamento ai criteri sul commercio del comune di Pinerolo) e "d" (con SLP di vendita commerciale massima pari 12.000 mq e purché venga contestualmente riorganizzato a rotonda l'incrocio di corso Torino con la S. S. 589)
7) Si rimanda alla stesura del Piano Particolareggiato Esecutivo la definizione dell'utilizzo della superficie copribile derivante dall'inserimento dell'area n6.2 e proveniente dall'area D6.3. Tale superficie deve comunque mantenere la destinazione d'uso originaria.
8) Il P.P.E. può prevedere limitate riperimetrazioni delle sub-aree b, c, d, e, conseguentemente ad una più approfondita organizzazione funzionale dell'area anche in relazione al sistema infrastrutturale. In tal caso dovrà essere prevista una opportuna perequazione per le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda d'area e quelle specifice di P.P.E.

segue scheda DE 6.1>>>>

>>>>segue scheda DE 6.1

Per la destinazione commerciale vedere artt 25 bis, 33bis, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 86

Prescrizione di realizzazione di percorso pedonale (marciapiedi) e ciclabile, tra via Poirino e Corso della Costituzione, così come indicato in cartografia di P.R.G. (P1), con l'obiettivo di raccordare percorsi pedonali esistenti.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 32 – area 35 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";
- 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), 3b2P (parte).

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

IDENTIFICAZIONE AREA: T 6.3

TAVOLA: G

UBICAZIONE: GARETTO - V. POIRINO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: TERZIARIA ~~(di cui "Terziario commerciale" massimo ammesso 20% della SLP complessiva)~~ /ARTIGIANALE **COMMERCIALE (fino ad un massimo pari al 60% della SLP)**

~~a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq.14.760~~

b. SUPERFICIE FONDIARIA mq.14.760

c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq. /mq. 0,50

~~d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq. 0,25~~

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n.3	
2. altezza massima		mt.10,5
3. rapporto di copertura	25%	
4. parcheggi privati		1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	25% area libera	

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO DI COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali	mt.10	
2. minime dal nuovo viale in progetto	mt. 15	
3. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)		mt. 5
4. minime tra fabbricati (d = H)	mt. 10	

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere art. 55 N.d.A.e norme specifiche del PEC approvato.
Per le residenze esistenti valgono le Norme di cui all'Art. 35 ed i parametri della presente tabella.
Sarà compito dell'Amministrazione Comunale verificare che il progettato intervento si inserisca correttamente nel contesto circostante, evitando la realizzazione di strutture che provochino un negativo impatto sulle caratteristiche dei luoghi.

Prescrizione di realizzazione di percorso pedonale (marciapiedi), lungo via Poirino, cosi come indicato in cartografia di P.R.G. (P1), con l'obiettivo di raccordare percorsi pedonali esistenti.

Prescrizione di realizzazione di percorso pedonale (marciapiedi) e ciclabile, tra via Poirino e Corso della Costituzione, cosi come indicato in cartografia di P.R.G., con l'obiettivo di raccordare percorsi pedonali e ciclabili esistenti.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- alla scheda n. 24 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
- 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 2b (parte), 3a (parte).

~~**RIDEFINITA NELL'AMBITO DELLA ZONA DE6.1 SOTTOPOSTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO.**~~

Estratto PRG variato

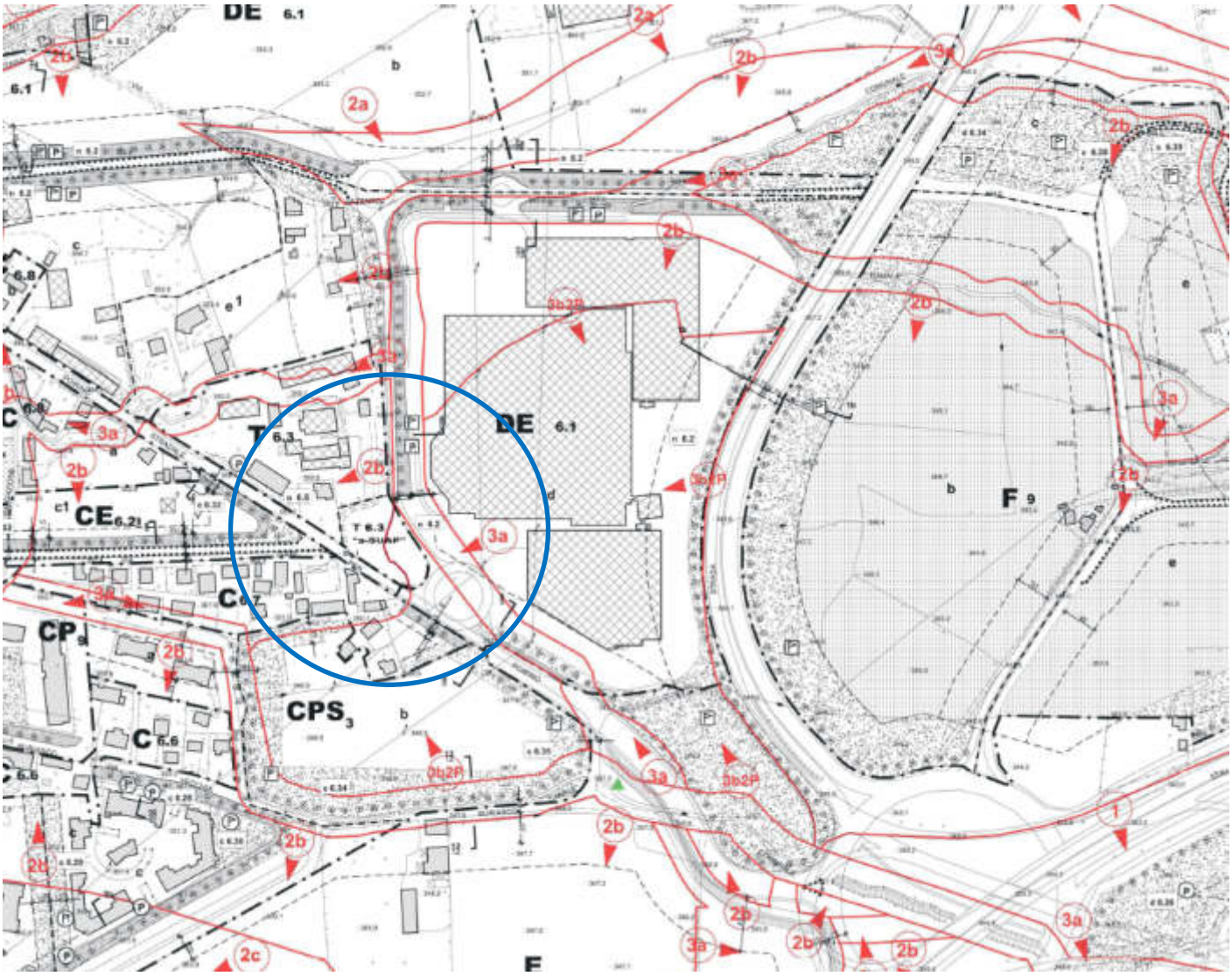


Tabella del P.R.G.C. di confronto (P.R.G.C. vigente con Progetto Preliminare di Variante 17bis)

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

~~NELL'AMBITO DELLA ZONA VIENE RICOMPRESA LA ZONA T 6.3 ELIMINATA~~

IDENTIFICAZIONE AREA:	DE 6.1
TAVOLA:	G
UBICAZIONE:	SAN LAZZARO
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	PRODUTTIVA / ARTIGIANALE / TERZIARIA / COMMERICIALE
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. **217.300** ~~232.060~~ **214.506**
b. SUPERFICIE FONDIARIA	-
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	3.775
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	2%
e. SLP NON INDUSTRIALE	mq. 19.612
f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE SUBAREE b),c),d):	
1. numero max piani fuori terra	N° da definire in sede di P.E.
2. altezza massima	mt " " "
3. rapporto di copertura	50%
4. parcheggi e verde private	mt " " "
g. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PIANO PARTICOLAREGGIATO ESTESO AD ALMENO UNA SUB-AREA
h. DISTANZE:	
1. minime dai cigli di strade:	
- di grande traffico	vedere Tav. PRG
- comunali	vedere P.E.
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	da definire in sede di P.E.
3. minime tra fabbricati:	
- all'interno dell'area (d = H)	mt. da definire in sede di P.E.
- verso edifici esterni all'area (d = H)	mt. da definire in sede di P.E.

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N.d.A. artt. 46 - 47 – 35

1) Per i parametri non definiti si farà riferimento alle Norme del Piano Particolareggiato o delle relative varianti anche per quanto riguarda le previsioni di dettaglio di carattere infrastrutturale ed urbanizzativi e la definizione delle sub aree e delle relative modalità di intervento.

2) Suddivisione delle destinazioni:

Subarea a = Viene eliminata e assume la nuova denominazione D.6.9. RIV

Subarea b = Commercio, attività terziarie, artigianato, artigianato di servizio con locali per esposizione e vendita della produzione propria, oltreché quelle elencate alle lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, del 2° comma dell'art. 46, in particolare valgono le limitazioni di cui al 3° comma dell'art. 46. In ogni

caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili a quelle definite a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/05/1997 e non dovranno altresì rientrare all'interno dell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM del Ministero della Sanità 3/08/1994 in attuazione dell'art. 216 del R.D. 1265/34 e s.m.i.;

Subarea c = artigianato, commercio attività terziarie. In ogni caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili a quelle definite a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/05/1997 e non dovranno altresì rientrare all'interno dell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM del Ministero della Sanità 3/08/1994 in attuazione dell'art. 216 del R.D. 1265/34 e s.m.i.;
(art. 47)

Subarea d = Artigianato, artigianato di servizio, con locali per esposizione, commercio, attività terziarie (art. 47) In ogni caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili a quelle definite a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/05/1997 e non dovranno altresì rientrare all'interno dell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM del Ministero della Sanità 3/08/1994 in attuazione dell'art. 216 del R.D. 1265/34 e s.m.i.;

Subarea e1 **e ~~e2~~** = residenza

3) Sarà compito dell'Amministrazione Comunale definire, programmaticamente, una graduazione temporale delle diverse fasi di attuazione dei prescritti strumenti esecutivi.
4) Subare**ea** e1 **e ~~e2~~**: (ammesso piano esecutivo convenzionato).
   Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento in misura non superiore al 20% della SLP esistente. Per i nuovi edifici valgono i parametri dell'area CE 6.2
5) Vedere art. 47 per gli edifici produttivi esistenti;
6) Sono ammesse le destinazioni terziarie di cui all'art. 47, 7° comma, solo nelle sub aree "c" (con SLP di vendita commerciale massima pari al 20% della SLP ammessa comunque rimandando la definizione delle tipologie commerciali ammesse al Piano di adeguamento ai criteri sul commercio del comune di Pinerolo) e "d" (con SLP di vendita commerciale massima pari 12.000 mq e purché venga contestualmente riorganizzato a rotonda l'incrocio di corso Torino con la S. S. 589);
7) Si rimanda alla stesura del Piano Particolareggiato Esecutivo la definizione dell'utilizzo della superficie copribile derivante dall'inserimento dell'area n6.2 e proveniente dall'area D6.3. Tale superficie deve comunque mantenere la destinazione d'uso originaria.
8) Il P.P.E. può prevedere limitate riperimetrazioni delle sub-aree b, c, d, e, conseguentemente ad una più approfondita organizzazione funzionale dell'area anche in relazione al sistema infrastrutturale. In tal caso dovrà essere prevista una opportuna perequazione per le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda d'area e quelle specifiche di P.P.E.

Per la destinazione commerciale vedere artt 25 bis, 33bis, 78, 79, 80, 81,82, 83, 86

Prescrizione di realizzazione di percorso pedonale (marciapiedi) e ciclabile, tra via Poirino e Corso della Costituzione, così come indicato in cartografia di P.R.G. (P1), con l'obiettivo di raccordare percorsi pedonali esistenti.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- alla scheda n. 32 - area 35 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";
- 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), 3b2P (parte).

Tabella del P.R.G.C. di confronto (P.R.G.C. vigente con Progetto Preliminare di Variante 17bis)

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

	T 6.3
IDENTIFICAZIONE	
AREA: TAVOLA:	G
UBICAZIONE:	GARETTO - V. POIRINO
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	TERZIARIA ~~(di cui "Terziario commerciale" massimo ammesso 20% della SLP complessiva)~~ /ARTIGIANALE COMMERCIALE (fino ad un massimo pari al 60% della SLP) **Sub area "a-SUAP" : TERZIARIA/ ARTIGIANALE, COMMERCIALE**
a. **SUPERFICIE TERRITORIALE**	~~mq.14.760~~ **Sub area "a-SUAP" mq. 2.794**
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq.14.760 **Sub area "a-SUAP" mq. 1.747,38**
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq. /mq. 0,50 **Sub area "a-SUAP" mq./mq 0,28**
d. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n.3
2. altezza massima	mt.10,5
3. rapporto di copertura	25%
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	25% area libera
e.CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO DI COSTRUIRE **Sub area "a-SUAP" PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**
f. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt.10
2. minime dal nuovo viale in progetto	mt. 15
3. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
4. minime tra fabbricati (d = H)	mt. 10

g. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere art. 55 N.d.A. e norme specifiche del PEC approvato.

Per le residenze esistenti valgono le Norme di cui all'Art. 35 ed i parametri della presente tabella.
Sarà compito dell'Amministrazione Comunale verificare che il progettato intervento si inserisca

correttamente nel contesto circostante, evitando la realizzazione di strutture che provochino un negativo impatto sulle caratteristiche dei luoghi.

Prescrizione di realizzazione di percorso pedonale (marciapiedi), lungo via Poirino, così come indicato in cartografia di P.R.G. ~~(P1)~~, con l'obiettivo di raccordare percorsi pedonali esistenti.

~~**Prescrizione di realizzazione di percorso pedonale (marciapiedi) e ciclabile, tra via Poirino e Corso della Costituzione, così come indicato in cartografia di P.R.G., con l'obiettivo di raccordare percorsi pedonali e ciclabili esistenti.**~~

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 24 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
- **alla scheda n. 32 - area 35 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";**
- 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 2b (parte), 3a (parte), **3b2P (parte)**.

~~RIDEFINITA NELL'AMBITO DELLA ZONA DE6.1 SOTTOPOSTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO.~~