

studio di architettura

Dott. Arch. Italo Tomassini - v.le Cavalieri d'Italia, 18 - 10064 Pinerolo (TO) - Tel/Fax 0121379825 / e-mail: i.tomassini@awn.it



Città di Pinerolo

- Città' Metropolitana di Torino -

S.U.E. - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA F5 SUB-AREA "a" DEL P.R.G.C. Ubicazione Cottolengo - C.T. F. 16 n. 782

Località:

via San Pietro Val Lemina / via Villaggio del Sole - Pinerolo

Denominazione Documento:

DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Variaz./Aggiorn.:

VARIAZIONE

Progettista:

Dott. Arch. Italo Tomassini
viale Cavalieri d'Italia, 18
10064 PINEROLO (To)

Proprietà:

Piccola Casa della Divina Prowidenza Cottolengo
via Cottolengo 14 - 10152 Torino

Il Procuratore Generale:

Don Elio MO

Allegato n.

15.1.2

Data: 08/01/2024

Aggior. 21/03/2024

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

CITTA' DI PINEROLO

Area F5 Sub-area "a" del P.R.G.C

Allegato 2a. MODELLO PER LA SCHEDA QUANTITATIVA DEI VARI DATI DEL PIANO PREDISPOSTA SU MODELLO allegato 2a ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29/02/2016 n. 25-2977 PUBBLICATA SUL B.U.R. n. 10/2016

Allegato 2b. DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) SULLA TRACCIA DELL'ALLEGATO 2b ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29/02/2016 n. 25-2977 PUBBLICATA SUL B.U.R. n. 10/2016

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano

(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI	
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE		
Piano Regolatore Generale vigente	D.G.R. n. 6-24303 del 06/04/1998 e Varianti	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)		
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)		F5
TIPOLOGIA DI SUE		
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata		x
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio		<input type="checkbox"/>
PRU - piano di recupero pubblico o privato		<input type="checkbox"/>
PIRU - programma integrato di riqualificazione		<input type="checkbox"/>
PPE - piano particolareggiato		<input type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare		<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi		<input type="checkbox"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI		
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq	9.131,41
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq	3.354,06
Articolazione della SS		
x Urbanizzazione primaria da dismettere	mq	337,91
x Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq	2.976,15
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq	
Quota di SST da monetizzare	mq	
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq	4.337,85
Articolazione della SF:		
x a destinazione residenziale	mq	689,44
a destinazione commerciale	mq	
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq	
Terziaria	mq	
Turistico - ricettiva	mq	
Mista	mq	
x per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq	809,10
<input checked="" type="checkbox"/> per verde interno	mq	2.828,65
Di cui: Viabilità (D)	mq	
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq	4.337,85
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)		
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	mc	12.956,19
Di cui:		
x a destinazione residenziale	mc	12.956,19
a destinazione commerciale	mc	
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mc	
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mc	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mc	
DATI ECONOMICI E TEMPORALI		
Previsioni temporali di attuazione:		
x Opere di Urbanizzazione		Da convenzionamento
x Edificazioni		Da convenzionamento
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto		Valori stimati di riferimento
- in opere private		€ /
- in OOUU da cedere o assoggettare		€ 78.831,25
Oneri dovuti al Comune		Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo		€ 232.765,12
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)		€...

Allegato 2.b – Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità

1. DATI GENERALI DEL SUE

1.1 Dati di inquadramento generale

Il presente Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS costituisce allegato alla proposta di Piano Piano Esecutivo Convenzionato in Area F5 Sub-area “a” del P.R.G.C., sottoposta in data 20/12/2023, Prot. n. 91880, al Comune per l'approvazione.

1.2 Caratteristiche del PRG, cui il SUE dà attuazione

La città di Pinerolo è dotata di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte in data 06 aprile 1998 con DGR n. 6-24303 del 06/04/1998 integrato con le modifiche d'ufficio apportate dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta n. 6-24303 del 06/04/1998 e con deliberazione della Giunta Regionale n. 16-5872 del 22/04/2002, e con successive varianti e modifiche approvate fino al 2012 e specificatamente adeguato al PAI con D.C.C. n. 36 del 04/09/2012 e di **Variante Strutturale denominata “ Variante Ponte “ approvata dal C.C., con delibera n. 11 del 23/03/2016 e divenuta esecutiva il 02/05/2016.** Si evidenzia che la suddetta Variante Strutturale denominata “ Variante Ponte “ risulta esclusa dal processo di Valutazione Ambientale (VAS) ancorchè sottoposta a relativa verifica e con prescrizioni da introdurre nei contenuti urbanistici e attuativi della stessa. Progetto preliminare alla Variante Generale di P.R.G.C.- Delibera C.C. n.38 del 30/06/2021.

1.3 Descrizione sintetica del SUE ed analisi ambientale

L'area F5 Sub-area “a”, localizzata tra le via San Pietro Val Lemina a sud, via Villaggio del Sole ad est e nord, risulta inserita in un contesto completamente urbanizzato, con la presenza di fabbricati aventi destinazione d'uso principalmente residenziali oltre a fabbricati con destinazione d'uso sia residenziale che commerciale e, al lato ovest, da fabbricati con destinazione a casa di riposo per suore e scuola materna privata (Figura 1)

La parte a nord, confinante con la via Villaggio del Sole, discende verso sud, attrezzata con area a verde piantumata ed accesso carraio al magazzino, tettoia e parcheggi, dalla via Villaggio del Sole lato est, attestandosi contro muratura di contenimento in c.a., alla cui base esiste un'area di terreno pianeggiante che si estende fino alla via San Pietro Val Lemina, ove termina con un muro di contenimento in c.a. e mattoni, sopraelevata rispetto alla via San Pietro Val Lemina.

Nella parte a nord, sotto la via Villaggio del Sole, esistono, lato ovest, un fabbricato rurale a destinazione residenziale a due piani fuori terra, unito ad un magazzino chiuso e tettoia aperta sviluppantesi verso est.

Nella parte a sud del muro di contenimento in c.a. sussistono un fabbricato a tre piani fuori terra, adibito a scuola materna al Piano Terreno e ricettivo-assistenziale di iniziativa privata ai Piani Primo e Secondo, un corridoio di collegamento alla palestra dotata di spogliatoio, servizi e magazzino; il fabbricato e la palestra hanno accesso carraio e pedonale dalla via Villaggio del Sole.

A sud del fabbricato a tre piani si estende, fino al muro di contenimento sulla via San Pietro Val Lemina, un'area a verde piantumato, con ampi percorsi pedonali a pavimentazione bituminosa e marciapiedi in cemento.

Il fabbricato a tre piani comprende un piano seminterrato per una superficie pari alla metà dello sviluppo in pianta del fabbricato, lato est. (Tav. 2, Tav. 4, Tav.4a, Tav. 4b)

L'area risulta già dotata delle infrastrutture primarie quali la viabilità, la fognatura, le reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto, del gas, della telefonia fissa, della fibra.

Pertanto con particolare riferimento alle analisi ambientali si precisa che il SUE.:

- non interessa un progetto che rientra tra le categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 40/98 smi;
- non riguarda il territorio di più comuni né sono prevedibili ricadute del P.E.C. in ambito sovracomunale;

1.4 I soggetti coinvolti nella fase di verifica

SOGGETTI ATTIVI NEL PROCESSO DI VAS		
FUNZIONE	SOGGETTO	NOMINATIVO
Proponente	Soggetto privato	
Autorità procedente	Comune di Pinerolo Settore Urbanistica - SUAP	
Autorità competente per la VAS	Organo tecnico Comunale (OTC)	
Soggetti competenti in materia ambientale	Provincia o Città Metropolitana Arpa	

1.5 Elaborati grafici utili ad una presentazione sintetica del SUE, del sistema dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale e dei suoi effetti sull'ambiente.

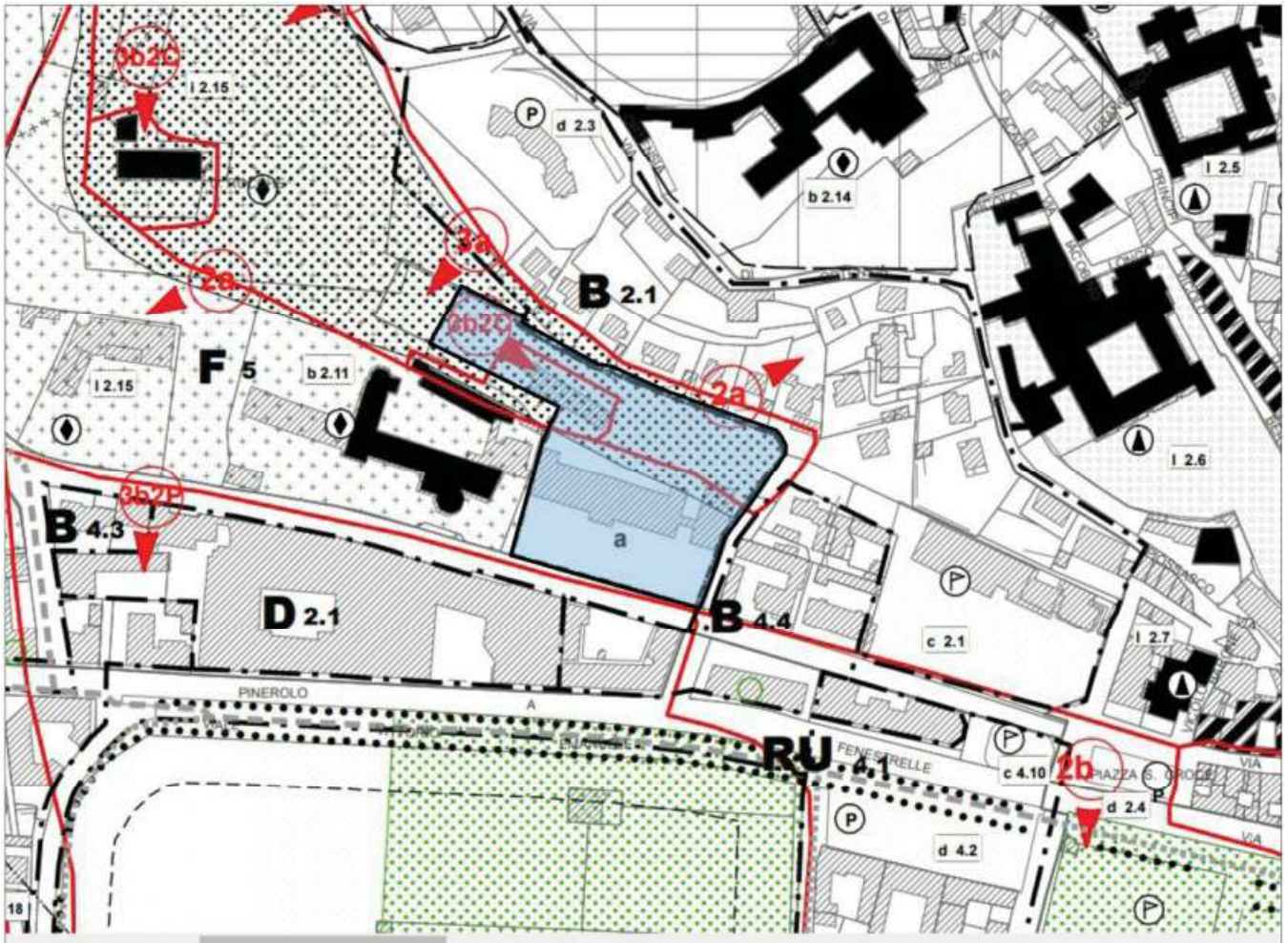


Figura 1 : Estratto P.R.G.C. - Scala 1:2000

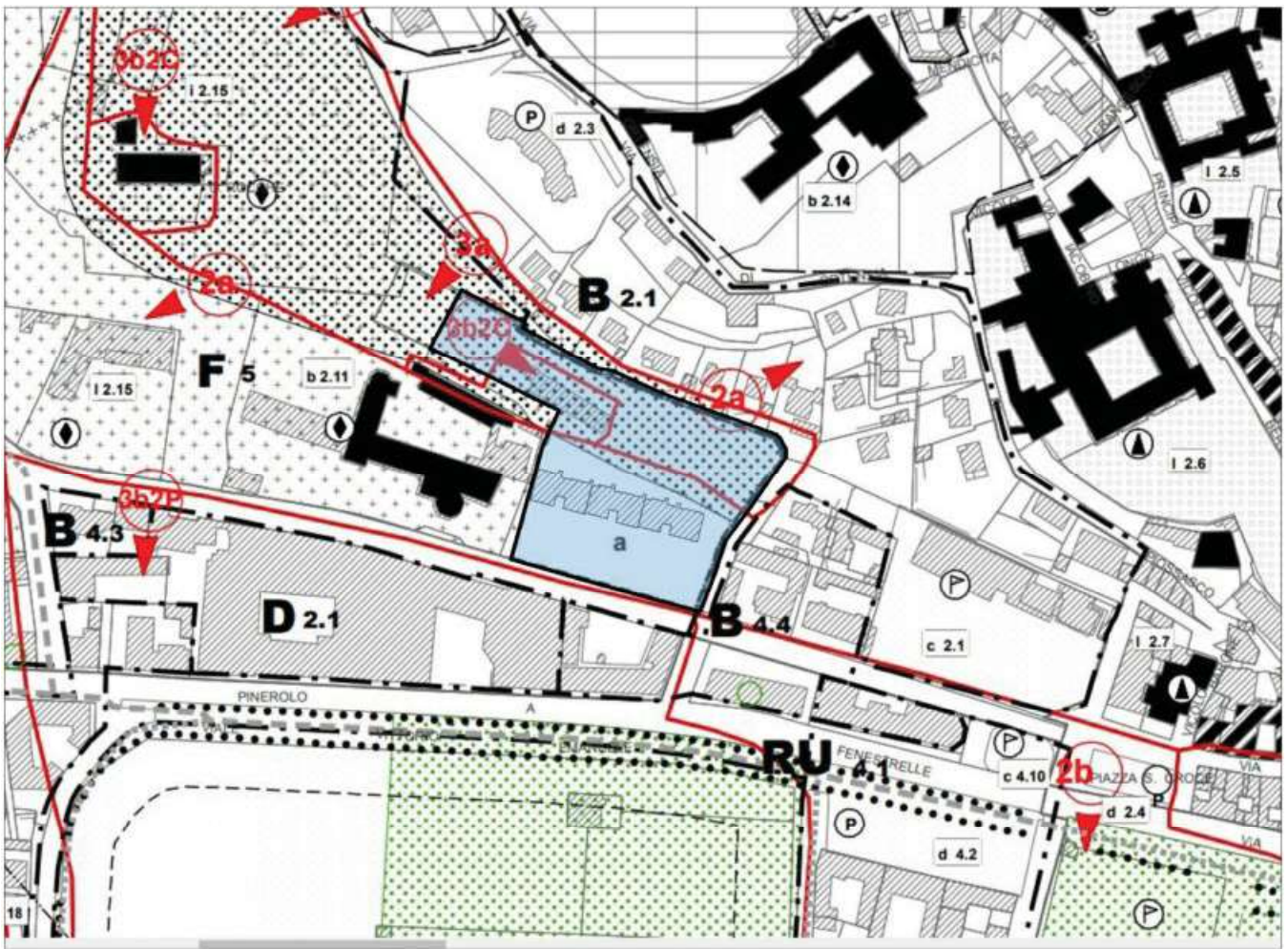


Figura 2 : Estratto P.R.G.C. - Scala 1:2000 con fabbricato inserito

■ SUPERFICIE IN ASFALTO : MQ. 1.471,58

■ MARCIAPIEDE IN CEMENTO + SCALE ESTERNE : MQ. 393,50

TOTALE RIDUZIONE SUPERFICIE IMPERMEABILIZZATA : MQ. 1.865,08

▨ FABBRICATI ESISTENTI IN DEMOLIZIONE : MQ. 1.705,31

▭ FABBRICATO IN PROGETTO : MQ. 823,44

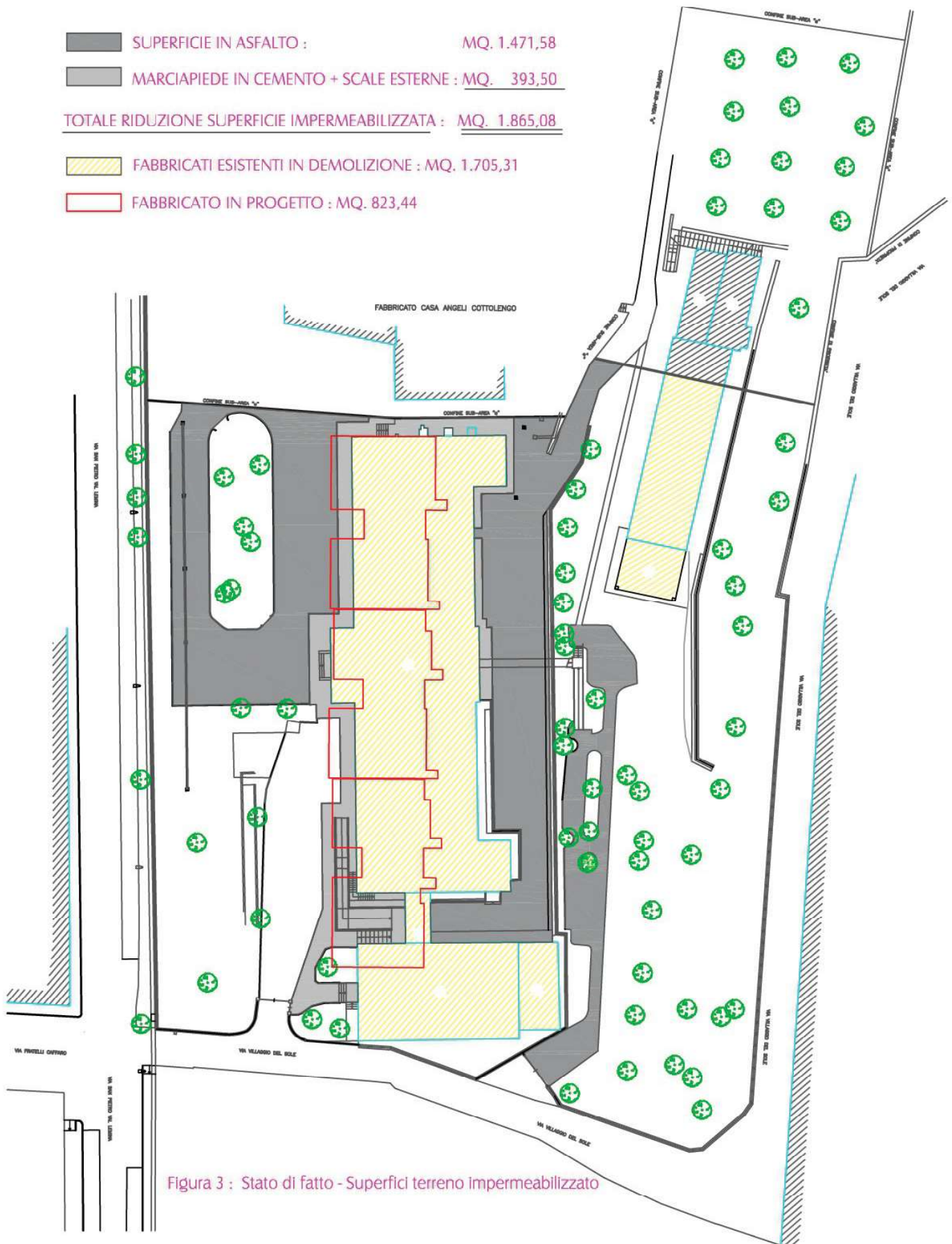









Figura 3 : Stato di fatto - Superfici terreno impermeabilizzato

-  FABBRICATI RESIDENZIALI INDICATIVI IN PROGETTO
-  AREA VERDE PRIVATA
-  AREA VERDE ASSERVITA AD USO PUBBLICO
-  AREA PARCHEGGIO PUBBLICO IN DISMISSIONE
-  AREA PARCHEGGIO ASSERVITO AD USO PUBBLICO
-  MARCIAPIEDE NUOVA ESECUZIONE
-  RASTRELLIERE BICICLETTE

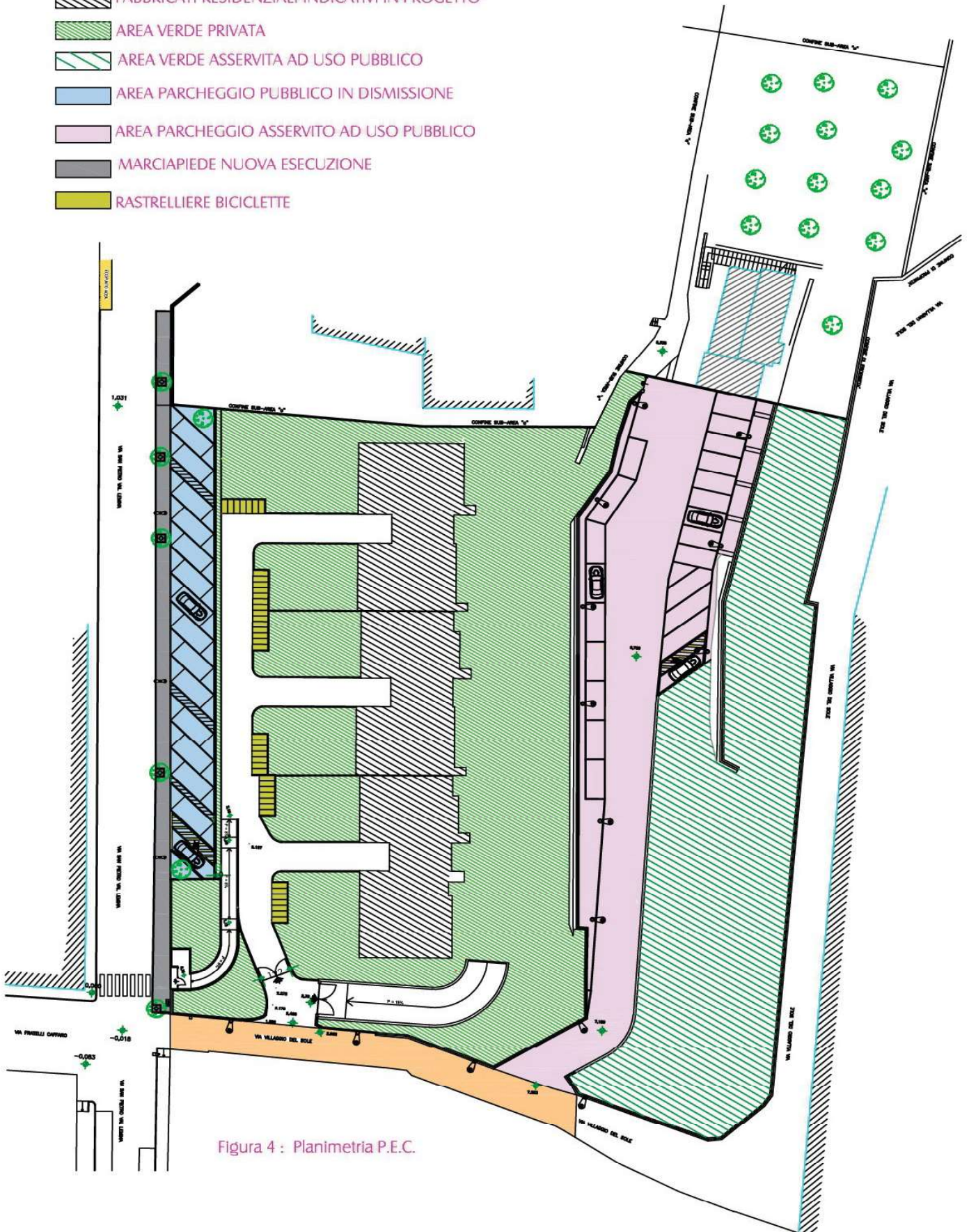


Figura 4 : Planimetria P.E.C.

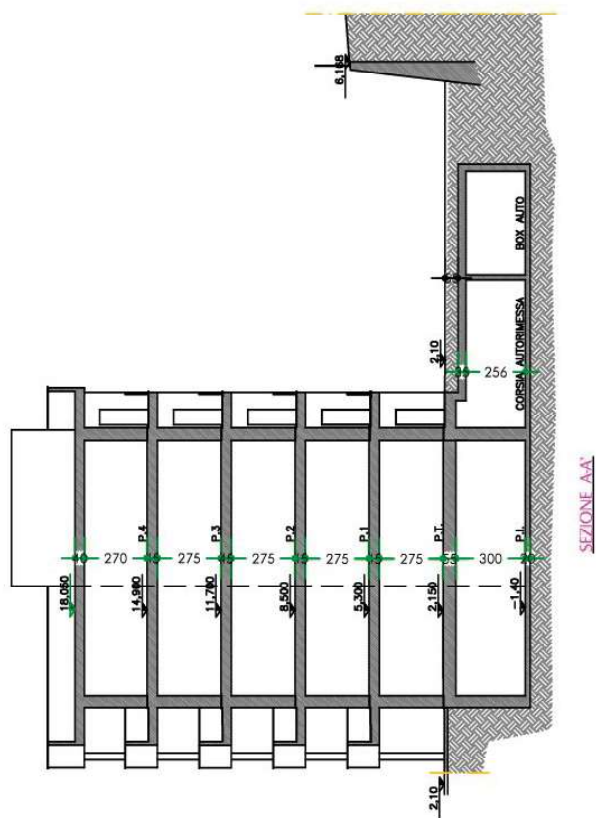
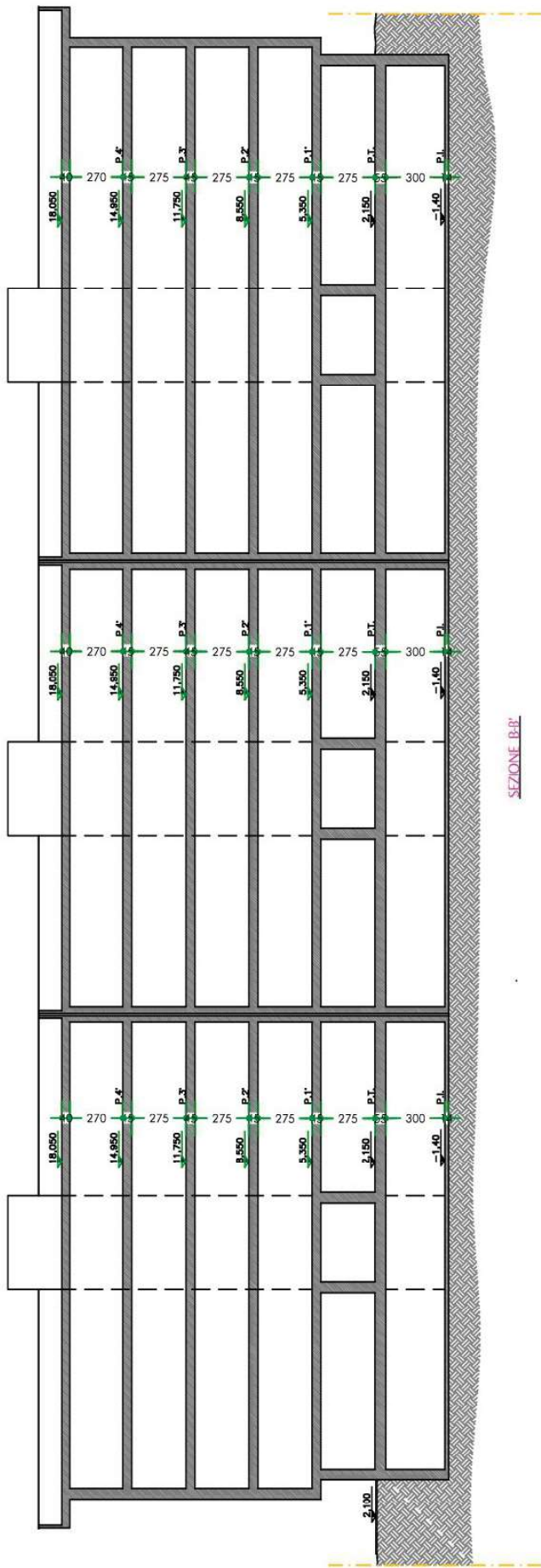


Figura 5 : Sezioni indicative fabbricato

2. EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

2.1 Caratteristiche del SUE, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente

- a. Il SUE non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti in quanto: l'area oggetto di intervento del Piano Esecutivo Convenzionato, ovvero l'Area F5 Sub-area "a" del P.R.G.C. è compresa in una zona già edificata fra la via San Pietro Val Lemina e via Villaggio del Sole. La zona circostante l'area oggetto di intervento risulta essere completamente urbanizzata ed edificata. Infatti tale area è circondata da fabbricati con destinazione residenziale ed altri con destinazione residenziale e commerciale. Si rileva, inoltre, nelle vicinanze, la presenza di servizi quali la scuola materna Casa Angeli, il circolo del Tennis, la piazza d'Armi, la chiesa di Santa Croce, il Veloce Club, il CUP ASLTO3. Pertanto, in relazione alle caratteristiche urbane della zona di piano circostante all'area oggetto di intervento, si può affermare che le opere in progetto, con demolizione di fabbricati esistenti e costruzione di nuovo con una diminuzione di occupazione di suolo pari al 51,6%, con il disfacimento di tutta la pavimentazione bituminosa e dei marciapiedi e scale esterne in cemento per una superficie di mq. 1.865,08 (Fig. 3), con la formazione di una superficie a verde privato pari a mq. 2.430,21 ed una superficie verde asservita ad uso pubblico pari a mq. 1.592,16, per un totale di mq. 4.022,37 di area verde (Fig. 4), con l'abbattimento delle piante esistenti (Allegato 12 al PEC - Relazione agronomo-forestale) e piantumazione di nuove con caratteri vegetazionali tipici dell'area di intervento, in numero superiore all'esistente, con la formazione di pavimentazioni in masselli autobloccanti altamente drenanti o in cemento poroso per tutti i camminamenti all'interno dell'area verde e per il parcheggio asservito ad uso pubblico con accesso dalla via Villaggio del Sole, con l'esecuzione di una nuova costruzione volumetricamente inferiore alla somma di quelle esistenti e mantenimento dell'altezza massima pari a quelle del fabbricato esistente a tre piani fuori terra (Figura 5), con esecuzione di opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via San Pietro Val Lemina, con intubazione di attuale fossato lungo la via San Pietro Val Lemina e convogliamento delle acque nella rete acque irrigue dell'ACEA, con realizzazione di marciapiede fronte nuovo parcheggio pubblico lungo la via San Pietro Val Lemina, non producono effetti ambientali rilevanti, in quanto non viene modificato l'assetto urbano già esistente nella zona di riferimento.
- b. Richiamate le motivazioni sopra esposte alla lettera a. si può affermare che l'intervento di Piano Esecutivo Convenzionato previsto nell'Area F5 Sub-area "a", non influisce sulla ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti.
- c. Richiamate le motivazioni sopra esposte alla lettera a. si può affermare che l'intervento previsto di Piano Esecutivo Convenzionato non influisce su altri Piani o programmi.
- d. Il Piano Esecutivo Convenzionato non influisce negativamente sugli obiettivi di sostenibilità ambientale, già presenti nel P.R.G.C.
- e.-f. Relativamente a questi punti, non esistono obiettivi di sostenibilità ambientali già presenti con riferimento all'area in oggetto in quanto il P.E.C. non è una variante.
- g. Richiamate le motivazioni sopra esposte alla lettera a. si può inoltre affermare che l'intervento di Piano Esecutivo Convenzionato previsto nell' Area F5 Sub-area "a, non ha rilevanza, rispetto alla normativa dell'Unione Europea, nel settore dell'ambiente.

2.2 Check list dei VINCOLI e degli ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, pertinenti al SUE e derivanti da disposizioni sovraordinate

Elemento ambientale rilevante	Presenza nel SUE	Presenza all'esterno (nelle immediate vicinanze, a distanza approssimata di:)
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)	NO	NO
Reti ecologiche (se individuate)	NO	NO
Vincoli ex art 142 DLGS 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla “ex Legge Galasso 1985”)	NO	NO
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	NO	NO
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	NO	NO
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)	NO	NO
Ghiacciai	NO	NO
Foreste e boschi	NO	NO
Usi civici	NO	NO
Zone umide	NO	NO
Zone d'interesse archeologico	NO	NO
Vincoli ex art 136 -157 DLGS 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: “ decreti ministeriali ” e “ ex Galassini 1985 ”)	NO	NO
Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PPR	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTR	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTCP	NO	NO
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)	NO	NO
Classificazione idro-geologica da PRG adeguato al PAI	NO	NO
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	NO	NO
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	NO	NO
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	NO	NO
Fasce di rispetto degli elettrodotti	NO	NO
Fasce di rispetto cimiteriali	NO	NO
.....		

2.3 Analisi degli effetti

Quadro analitico degli effetti

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL SUE		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ARIA E FATTORI CLIMATICI		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
ACQUA		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
SUOLO E SOTTOSUOLO		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
PAESAGGIO E TERRITORIO		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
BIODIVERSITA' E RETE ECOLOGICA		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
RIFIUTI		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
RUMORE		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
ENERGIA (produzione e consumo)		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
ASSETTO SOCIOECONOMICO		X	Il P.E.C. non provoca alcun effetto aggiuntivo	Nessuno	
.....					

2.4 Possibile individuazione di ulteriori azioni di sostenibilità ambientale

Non sono previste ulteriori azioni di sostenibilità ambientale.

2.5 Considerazioni conclusive

I dati analizzati durante la fase di indagine e l'analisi degli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento previsto dal P.E.C. ricompreso nell'Area F5 Sub-area "a", fanno ritenere che le previsioni di trasformazione contenute nel P.E.C., non siano da assoggettare ad una Valutazione Ambientale Strategica.

In conclusione, in linea generale, non si sono rilevati effetti sull'ambiente circostante e pertanto si propone l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Esecutivo Convenzionato nell'Area F5 Sub-area "a" del P.R.G.C. in quanto non si riscontrano criticità ambientali tali da costituire impedimento alla realizzazione delle previsioni urbanistiche.

21.03.2024

