CITTÀ di PINEROLO

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE AL P.R.G.C., AI SENSI DELL'ART. 16 BIS DELLA L.R. 56/77 S.M.I. - AREA RU4.1 (EX CASERMA DEI CARABINIERI) - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE, integrata a seguito dei Provvedimento di esclusione da VAS.

ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
integrata a seguito del Provvedimento di esclusione da VAS

Elaborato descrittivo
Progetto Preliminare

Ottobre 2019

PROGETTISTA:
DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP

Ing. Antonio Morrone

STESURA MODIFICA:
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Arch. Daniela Alberti

Geom. Claudio Depetris

VARIANTE SEMPLIFICATA redatta ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., al fine di allineare le previsione del PRGC al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, che, tra le altre cose, prevede l'alienazione del fabbricato ex caserma C.C. in zona RU 4.1

INDICE

1. Il P.R.G.C. del Comune di Pinerolo 3

2. Le modifiche ai sensi dell'art. 16 bis (Piano delle alienazioni e delle valorizzazione Patrimoniali) della L.R. 56/77 s.m.i. 6

3. Sintesi dei dati territoriali 7

4. Clima 7

5. Descrizione dell'area oggetto di Variante 8

6 Piani e Programmi sovraordinati 11

6.1 Piano Territoriale Regionale - PTR 11

6.2 Piano Paesistico Regionale - PPR 11

6.3 Piano Territoriale Coordinamento Provinciale – PTC2 12

7 Morfologia e dissesto idrogeologico 13

8 Compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica 14

9 Viabilità e servizi 14

10 La proposta di Variante al P.R.G.C. - Obiettivi e caratteristiche 14

Note: la parte testuale introdotta nel presente documento a seguito dell'emissione del provvedimento di esclusione dalla VAS è scritta in carattere di color rosso evidenziato in color giallo.

1. Il P.R.G.C. del Comune di Pinerolo

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 gli 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. inerente le 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 l'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, approvata 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.

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."

2. Le modifiche ai sensi dell'art. 16 bis (Piano delle alienazioni e delle valorizzazione Patrimoniali) della L.R. 56/77 s.m.i.

La variante urbanistica, di cui al presente documento, è riferita all'area RU4.1, su cui sorge l'edificio dell'ex Caserma dei Carabinieri; la modifica ha per oggetto la ridefinizione di alcuni parametri edilizi, oltre che l'adeguamento del perimetro di zona ai nuovi frazionamenti catastali.

La variazione è conseguente agli obiettivi contenuti nel "Documento Unico di Programmazione 2019 /2021" approvato con D.C.C. n. 91 del 27/12/2018.

La modifica allo strumento urbanistico si configura come variante semplificata e segue l'iter previsto dall'art. 16 bis (Piano delle alienazioni e delle valorizzazione immobiliari) della L.R. 56/77 s.m.i., essendo verificato che:

- non viene ridotta la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalle normative vigenti,
- non sono interessate aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni.

La variante urbanistica segue, pertanto, le procedure indicate dal predetto art. 16bis della L.R. 56/77 s.m.i. , provvedendo:

1) alla convocazione delle conferenze di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzate, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica ed alla pubblicazione della variante, nei modi stabiliti;

2) alla procedura di verifica preventiva per l'assoggettamento a V.A.S., che si è conclusa col provvedimento n. 06/2019 prot. n. 60593 in data 07/10/2019, con cui l'Organo Tecnico del Comune di Pinerolo, a seguito dei contributi pervenuti dagli Enti consultati, ha determinato l'esclusione da VAS della variante di cui all'oggetto, così motivata:
"*Gli interventi proposti con la variante al PRGC non comportano ricadute ambientali significative. La variante al PRGC non deve pertanto essere assoggettato a VAS, si può pertanto procedere alle fasi successive, benché debbano essere prese in considerazione, dai successivi livelli di pianificazione/progettazione, tutti i suggerimenti, i consigli, le raccomandazioni, le condizioni e le prescrizioni vincolanti, posti dai soggetti che hanno fornito i loro contributi alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, eventualmente contenute nei singoli documenti*".
Le considerazioni emerse nell'ambito del provvedimento sono illustrate al cap. "9. Recepimento del Provvedimento della Struttura fissa dell'Organo Tecnico per la Valutazione Ambientale" del "Documento tecnico, integrato a seguito dei contributi citati nel provvedimento di esclusione da

VAS".

3. Sintesi dei dati territoriali

Pinerolo è un comune di 35 944 abitanti, facente parte della Città Metropolitana di Torino; posto allo sbocco delle valli del Pellice e del Chisone, dista circa 37 chilometri da Torino, ed è collocato sulla direttrice del Colle del Sestriere, che collega il capoluogo con il colle del Monginevro.

Il territorio di Pinerolo può essere suddiviso in tre ambiti distinti, costituiti fra: 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 di un'area sub-pianeggiante 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 una elevata copertura boschiva interrotta da prati nelle aree a minor pendenza, sono caratterizzati da una ridotta densità abitativa, ad eccezione della frazione Talucco, in Val Lemina.

4. Clima

Nel comune di Pinerolo, la temperatura media annua rilevata dalla stazione idro-meteorologica di Arpa risulta essere di 13,5 °C.

Mediamente nell'anno vengono registrati da un minimo di 506 mm a un massimo di 1157 mm di pioggia. Il regime pluviometrico, secondo la classificazione di Mennella, è quello prealpino con un massimo principale nei mesi primaverili e uno secondario in autunno; il minimo principale è in inverno. Entrando più nel dettaglio, il mese di maggio risulta essere il più piovoso; mentre il meno piovoso si colloca nei mesi di gennaio e febbraio.

La direzione prevalente della ventilazione nel Pinerolese risulta essere dai quadranti occidentali, con raffiche che solitamente raggiungono la massima intensità durante gli eventi di Foehn (Favonio), vento catabatico caldo che riscende le vallate.

La parte più antica dell'abitato sorge sulle pendici della collina di San Maurizio, dove si trovano i resti della Cittadella (445 m), mentre a sud e a est si sono sviluppati, in pianura, i moderni quartieri residenziali e industriali, fino al corso del Lemina e oltre. Ancora oggi è possibile individuare l'andamento delle mura, di origine antica e rafforzate a più riprese fino all'intervento del Vauban nel 1670.

Nel territorio del Comune di Pinerolo sono individuabili le seguenti frazioni:

- Abbadia Alpina**,** comune fino al 1928, ricco di industrie, sito ad ovest del capoluogo, lungo la strada statale 23 del Colle di Sestriere. Si trova dove sorgeva l'abbazia di Santa Maria nel luogo

detto di San Verano, fondata dalla marchesa Adelaide nel 1064 e distrutta dai francesi nel 1693. La chiesa parrocchiale, dedicata a San Verano di Cavaillon e costruita forse su disegno di Juvara, è del 1724 (inizio dei lavori:1708, inaugurazione:1727) e custodisce i sepolcri di due vescovi di casa Savoia;

- Baudenasca, anch'esso in passato comune, dove, sulle rive del torrente Chisone, con splendida vista del Monviso, è presente il galoppatoio militare; in questa frazione si celebra da alcuni anni un Carnevale con carri allegorici;
- **Riva di Pinerolo**, situata ai margini della strada del Sestriere in direzione di Torino, a 4 km dal capoluogo; vi si trova un castello medievale, detto Motta dei Trucchetti, risalente al XIV secolo;
- Talucco, frazione famosa per gli squisiti Tomin elètrich (tomini elettrici), dove fin dall'VIII secolo era presente una cella monastica benedettina appartenente all'abbazia di Novalesa. I suoi abitanti sono soprannominati "talucchini";
- **Pascaretto**, frazione che sorge all'estremità nord del territorio di Pinerolo, diviso con Piscina e Frossasco.

Intorno a Pinerolo gravita l'economia delle Valli Valdesi (versante destro orografico della Val Chisone, Valle Germanasca e Val Pellice) e della pianura che si estende fra gli sbocchi di queste valli e il corso del Po.

È sede di svariate industrie (nei settori meccanico, cartario, chimico, dell'abbigliamento) che assorbono manodopera anche dai centri vicini ed è il centro del commercio della zona circostante.

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.

Essa è servita dalla linea ferroviaria Torino-Pinerolo, inaugurata nel 1854, attraverso la stazione di Pinerolo e la fermata Pinerolo Olimpica, Pinerolo fungeva inoltre da località capolinea per altre quattro relazioni su ferro:

- la ferrovia per Torre Pellice, il cui servizio risulta sospeso dal 17 giugno 2012;
- la tranvia Pinerolo-Perosa Argentina, soppressa nel 1968;
- la tranvia Saluzzo-Pinerolo, soppressa nel 1935;
- la tranvia Orbassano-Bivio Cumiana-Pinerolo, soppressa nel 1936.

5. Descrizione dell'area oggetto di Variante

La variante riguarda l'area interessata dall'edificio dell'ex Caserma dei Carabinieri, compreso fra stradale Fenestrelle, p.za Santa Croce e via S. Pietro Val Lemina.

L'area è interamente occupata dall'edificio, già sede della Caserma dei Carabinieri, e dalle sue pertinenze; il fabbricato, di forma pressoché regolare, realizzato nella seconda metà degli anni '30, si sviluppa su tre piani, oltre all'interrato, con struttura in muratura portante intonacata, scandita da marcapiani, privi di elementi decorativi di rilievo, e da aperture in sequenza, parzialmente dotate di inferriate; il fronte verso piazza Santa Croce presenta fianchi smussati a tolda di nave. La copertura a falde è costituita da tegole grigie in fibrocemento.

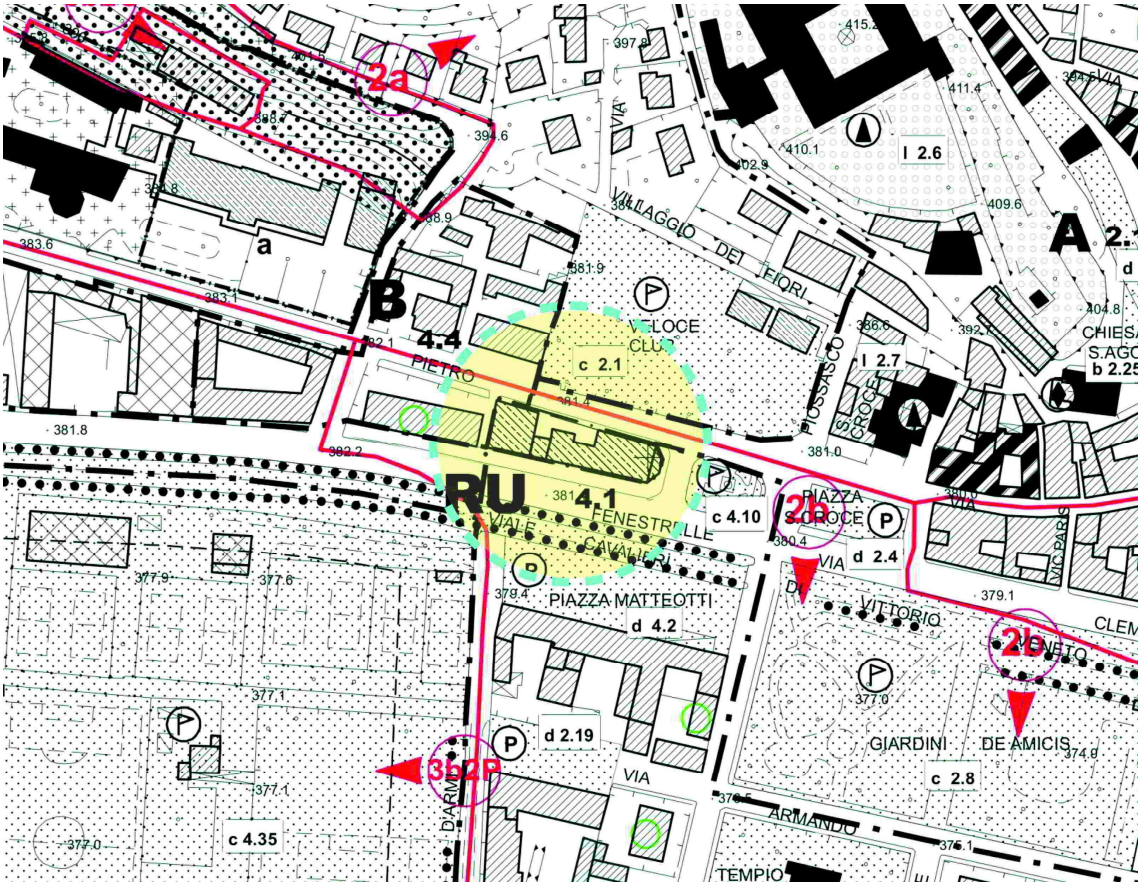
Nella parte retrostante il fabbricato è collocata una struttura metallica, posata per tre lati sul muro di cinta, utilizzata per il ricovero delle automobili.

Veduta aerea della zona (con evidenziazione del sito)

Come dichiarato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con comunicazione prot. n. 8202/07 in data 21/05/2007, l'immobile non riveste l'interesse di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs n. 42/04,; nella nota si invita, tuttavia, "l'Amministrazione Comunale di Pinerolo, in considerazione del valore storico ambientale dei rispettivi immobili, a provvedere tramite gli strumenti urbanistici, alla conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche".

La zona è inserita in un contesto urbano occupato prevalentemente da residenze, uffici e attività commerciali, circondato da spazi pubblici destinati a verde e parcheggio (parco di Piazza d'Armi, circolo ricreativo del Veloce Club, parcheggio di piazza Santa Croce, viale alberato e parcheggi di piazza Matteotti); a nord - est, a partire da piazza Santa Croce, si snoda il centro storico, mentre la porzione settentrionale si raccorda con le aree verdi della collina; ad ovest, dopo poche decine di metri, sono collocati l'importante complesso produttivo artigianale alimentare della Galup ed il fabbricato del "Cottolengo", ora sede di numerosi servizi dell'Asl TO3.

L'area RU4.1, si trova, dunque, racchiusa fra il centro storico principale (A2.1), le aree di carattere residenziale B4.4, B4.5, C2.1 e l'area F12, destinata a servizi pubblici di interesse generale.



Estratto tavola l.J+l.F Uso del suolo – centri abitati (con evidenziazione del sito)

Estratto Legenda P.R.G.C. tavole 1:2000

Si affacciano intorno all'area considerata:

1) la Chiesa di Santa Croce, vincolata ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (ex L. 1089/39 artt. 3 e 4);
2) l'edificio di interesse storico ambientale, vincolato dal P.P. del Centro Storico, posto all'angolo fra vicolo Barone e via Trento;
3) i Giardini De Amicis;
4) gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 45 delle N. di A. del P.R.G.C., in quanto appartenenti

all'edilizia otto – novecentesca, situati l'uno all'angolo fra p.za Matteotti e via Dei Mille, l'altro contraddistinto dai nn. civici 8 e 19 di stradale Fenestrelle;
5) l'area di Piazza d'Armi, ambito vincolato ai sensi dell'art. 24 delle N. di A., caratterizzato da viali alberati lungo tutto il perimetro, sede di numerose attività sportive (Circolo Tennis Pinerolo e campo sportivo Barbieri, sede del Pinerolo Calcio);
6) l'area del Circolo Veloce Club, soggetta a salvaguardia paesistico ambientale ai sensi dell'art. 45 delle N.d.A.

Le zone urbanistiche B4.4 e B4.5 aventi caratteristiche orografiche, storiche e tipologiche simili alla RU4.1, ammettono, rispettivamente, un numero massimo di piani pari a 4 e 5, mentre per la zona C2.1, il cui punto di contatto è, peraltro, limitato alla porzione del Veloce Club, gli indici si abbassano, in relazione all'inizio dell'area collinare.

6 Piani e Programmi sovraordinati

6.1 Piano Territoriale Regionale - PTR

La Regione Piemonte ha approvato con D.C.R. n 122- 29783 del 21/07/2011 il Piano Territoriale Regionale (PTR), che definisce Pinerolo come centro urbano principale, intorno a cui gravitano i comuni del territorio circostante (Ait 16 - ambito di integrazione territoriale), al fine di costruire processi e sinergie di sviluppo condivise.

L'art. 20 delle N.d.A. del PTR definisce le aree urbanizzate esterne ai centri storici come "luogo privilegiato per la **nuova edificazione**, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento e densificazione dell'edificato e la **qualificazione ambientale**, mediante interventi di riassetto funzionale, valorizzazione della scena urbana, riuso del patrimonio edilizio";

La variante in oggetto, e gli interventi da questa ammessi, risultano **compatibili con le indicazioni del PTR**, in quanto finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei parametri di sostenibilità e rigorosamente indirizzati alla **riduzione della dispersione insediativa.**

6.2 Piano Paesistico Regionale - PPR

La Regione Piemonte, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000) ha approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

La tavola P4.14, riferita alle "Componenti paesaggistiche", inserisce la zona RU4.1 in un ambito individuato come "fulcro naturale" e normato all'art. 30 delle N.d.A, all'interno delle aree "urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2".

L'art. 30 inserisce i "fulcri naturali e del costruito" (p.to 1, lett. b, comma I) fra le "bellezze panoramiche d'insieme e di dettaglio" "meritevoli di specifica tutela e valorizzazione", ed individuate nella tav. P2 e nel Catalogo, oltre che nella tav. P4 e negli Elenchi.

Per tali siti il PPR persegue la tutela e valorizzazione degli aspetti esistenti (da un punto di vista storico, culturale, panoramico, visuale, ecc.), oltre che la riduzione degli impatti (veicolari, acustici, edilizi, ecc.).

L'area interessata dalla variante risulta, inoltre, assai prossima all' "Imbocco delle valli su Abbadia Alpina e Val Lemina", individuato negli Elenchi al cap. "13. Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31)" fra i "Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza".
Per il Pinerolese, individuato nelle "Schede ambiti di paesaggio" come ambito n. 43, il PPR segnala, fra l'altro, la necessità di controllare le espansioni disordinate, riqualificare fasce urbanizzate e densamente infrastrutturate, valorizzare gli elementi caratterizzanti arrestare la crescita lineare dispersiva.

Pinerolo è incluso in relazione all' "Elenco delle Unità di Paesaggio" (art. 11 delle N.d.A.), nella "V Tipologia normativa urbano rilevante alterato", caratterizzata da: "presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali".

La variante in oggetto promuove e norma interventi volti alla "riqualificazione delle aree urbane e la rigenerazione delle aree dismesse e degradate", oltre che al "contenimento dell'edificato frammentato e disperso al fine di evitare la dequalificazione del paesaggio modificandone in modo diffuso i connotati tradizionali", così come indicato alle lett. b. e d. del p.to 4 dell'art. 3 delle N.d.A. del PPR; la variante quindi risulta compatibile con quanto indicato e previsto dal PTC2.

6.3 Piano Territoriale Coordinamento Provinciale – PTC2

La Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011 ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale denominato "PTC2". Esso si struttura come uno strumento condiviso e co-pianificato, che assume la qualità ambientale e il paesaggio nella sua accezione estensiva (naturale, edificato, reti della mobilità, spazi di relazione), come fattori di sviluppo e innovazione sostenibili.

Il PT.C2 individua n. 26 Ambiti di approfondimento sovra comunale (A.A.S.) che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche. Il Comune di Pinerolo è inserito nell'Ambito 15 (art. 9) e gerarchicamente è considerato come "polo medio" (art. 19) dell'Ambito.

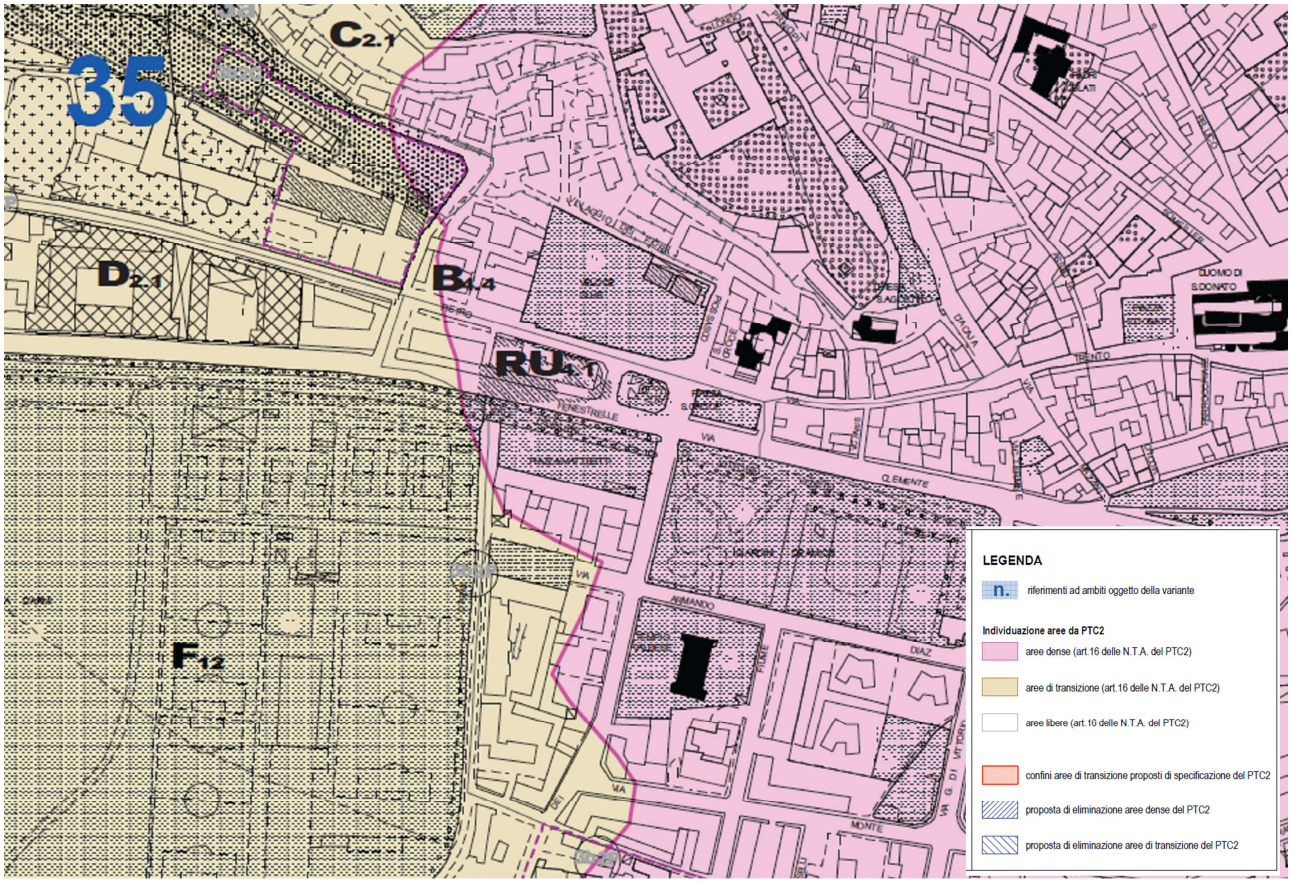
Parte del territorio è interessato dal Piano paesaggistico della Collina di Pinerolo, redatto dalla Provincia stessa, ed approvato con DCP n. n.32691, in data 22/09/2009.

Il PTC2 conferma l'individuazione dei centri storici di maggior rilievo, indicando quello di Pinerolo come centro di "tipo B", in quanto caratterizzato da relativa centralità sul territorio, storica ed attuale.

In relazione al fabbisogno insediativo il PTC2 richiede il contenimento del consumo di suolo, attuato con "interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente" e l'individuazione e previsione dei "mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate" (art. 15 delle N.d.A.); il PTC2 richiede, dunque, l'individuazione delle aree che necessitano riqualificazione urbanistica, funzionale o architettonica (art. 21 delle N.di A), al fine di escludere la nuova edificazione ed incentivare il recupero dei fabbricati esistenti.

La perimetrazione di aree dense, di transizione e libere, prevista all'art. 16 delle N.d.A. del PTC2, è stata elaborata, dal Comune di Pinerolo, in attuazione del predetto articolo e col supporto della Città Metropolitana, in relazione all'approvazione della Variante "Ponte" al PRGC.

L'area oggetto di variante risulta compresa in area densa, confermando quanto contenuto nel PTC2, così come illustrato nello stralcio cartografico sotto riportato.



Stralcio tav. A4 – Confronto fra PTC2 e PRG

Per le aree dense "costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività", il P.T.C.2 prefigura l'avvio di "processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente (...) attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati, ristrutturazione urbanistica" (art. 17 N.d.A.).

La variante in oggetto è destinata a normare gli "interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica", promuovendo, "individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate", così come indicato all'art. 15 delle N.d.A.

7 Morfologia e dissesto idrogeologico

L'area oggetto di variante, completamente antropizzata e densamente abitata, è situata ad una quota di circa 380 mt s.l.m. La zona, posta ai piedi della collina, si colloca in ambito pianeggiante caratterizzato,

da un punto di vista geologico, da formazione alluvionale e torrentizia costituita da ghiaia con presenza di materiale sabbioso intercalato.

Il settore al cui interno è localizzata la zona RU4.1, presenta condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, imputabili a fenomeni di esondazione a bassa energia del T. Lemina e del reticolo idrografico artificiale minore.

Eventuali interventi devono essere verificati alla luce delle prescrizioni contenute nell'Adeguamento al PAI, approvato dal Comune di Pinerolo con D.C.C. n. 36 in data 04/09/2012, i cui riferimenti normativi sono riportati nella scheda di zona.

8 Compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica

Il comune di Pinerolo ha approvato con D.C.C. n. 23 in data 22/03/2005, il Piano di Zonizzazione Acustica: la zona oggetto di variante è compresa in "Classe II – aree ad uso prevalentemente residenziale", nella quale rientrano "le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali"; si rileva, pertanto, la compatibilità delle destinazioni ammesse, con il Piano di Zonizzazione vigente.

9 Viabilità e servizi

Da un punto di vista viario le trasformazioni inerenti l'area oggetto di variante non comportano modifiche alla viabilità: è tuttavia necessario considerare che il recupero a fini residenziali, terziari e commerciali dell'ex Caserma, determinerà un decremento del numero di veicoli transitanti in zona a seguito della nuova destinazione d'uso non assolvendo più la funzione di servizio pubblico per l'intera area del pinerolese.

L'area oggetto di variante, come si è visto interna al centro abitato, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria pertanto gli standard ai sensi del comma 1 della L.R. 56/77 e s.m. e i. dovranno essere monetizzati, vista anche l'ampia disponibilità dei predetti servizi nelle aree limitrofe.

10 La proposta di Variante al P.R.G.C. - Obiettivi e caratteristiche

Per l'area in oggetto, denominata "RU 4.1- Carabinieri", l'Amministrazione Comunale intende attivare una procedura di Variante al P.R.G.C., seguendo le procedure di cui all'art. 16 bis della L.R. 56/77 s.m.i..

La variante propone la modifica di alcuni parametri edilizi, al fine di consentire un miglior recupero dell'area e delle volumetrie esistenti, attualmente costituite da un fabbricato con problemi di carattere distributivo ed energetico. Si provvede, inoltre, a ridefinire il perimetro dell'area, sulla base del frazionamento recentemente acquisito.

In convenzione dovrà essere prevista la cessione del marciapiede al patrimonio comunale.

La seguente tabella presenta, evidenziandole in colore rosso, le modifiche proposte dalla variante per l'area denominata "RU4.1 Carabinieri":

caratteristiche	*PRGC vigente*	*variante art. 16bis*

identificazione		RU 4.1	RU 4.1
destinazioni previste		residenziale max 80% turistico ricettivo di uso pubblico / attività di interesse comune terziaria min 20%	Residenziale, commerciale, terziaria
superficie territoriale		mq 900	mq 1.341
densità edilizia fondiaria		mq/mq 1,25	1,27
densità edilizia territoriale		mq/mq 0,75	1,12
SLP massima ammissibile			mq 1.500
nuovi vani residenziali		n. 14	n. 38
numero piani fuori terra		n. 5	n. 5
altezza massima		mt 16,50	mt 16,50
rapporto di copertura		1/2	- 2/3 nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione - Esistente in caso di ristrutturazione
parcheggi privati		1 mq / 3,3 SLP	1 mq / 3,3 SLP
verde privato		25 % area libera	- 20% area libera nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione - Esistente in caso di ristrutturazione
caratteristiche del nulla-osta per l'edificazione		permesso di costruire convenzionato	permesso di costruire convenzionato
distanze	*dalle strade comunali*	-	*dalle strade comunali* e dalla piazza comunale Vedere schema grafico per allineamenti
	dai confini di proprietà (d=12H)	-	- nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=1/2H - esistente in caso di in caso di ristrutturazione
	minima tra fabbricati	-	- nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=H - esistente in caso di in caso di ristrutturazione
note e prescrizioni specifiche		Vedere art. 38 N.d.A.	Vedere art. 38 N.d.A. Gli interventi di demolizione e

		ricostruzione o gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso di specie sono assimilabili, in relazione alle distanze di cui al precedente punto g. "DISTANZE"; Anche nel caso di intervento di risanamento edilizio con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere forniti i parcheggi privati ex Legge 122/89 (1 mq/10mc);
	I parcheggi ed il verde pubblico (12,5 mq/ab) devono essere ricavati nelle zone limitrofe o nelle zone F di PRGC.	E' ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrate oltre lo standard Tognoli, senza che ciò costituisca incremento della SLP ma subordinata al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi del Regolamento oneri;
	I servizi pubblici devono essere ceduti gratuitamente al Comune in sede di Concessione Convenzionata.	Gli standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (25 mq/ab) ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., , trattandosi di cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale / terziario / commercio, dovranno: 1. essere destinati per mq./ab 2,50 a parcheggi anche in aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico; 2. essere monetizzati per mq./ab 22,50 ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 7 novembre 2017". In convenzione saranno regolate sia le opere da realizzare che le aree da dismettere al Comune, compreso il marciapiede e il mantenimento delle alberature esistenti su Stradale Fenestrelle, ecc...; Al fine di rispettare le caratteristiche tipologiche ed

	Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui: • alla scheda n. 22 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 dalla classe 2b.	architettoniche presenti nell'ambito, gli interventi edilizi dovranno proporre una scansione marcapiano simile a quella esistente, copertura e tinteggiatura esterna congruenti con quelle presenti in zona. La sistemazione delle aree pertinenti l'edificio dovrà connettersi in modo armonico con il contesto circostante, rispetto a verde, materiali, ecc.; Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui: • alla scheda n. 22 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 dalla classe 2b. Si allega schema planimetrico distributivo.

A seguito di quanto sopra descritto, la variante modifica la scheda di zona dell'area RU4.1, così come riportato nell'allegato 1); l'adeguamento del perimetro di zona determina inoltre la verifica e la correzione della superficie territoriale dell'adiacente B4.5, così come riportato nell'allegato 2).
La variazione dei parametri determina un incremento degli abitanti insediabili nella zona.

Le variazioni introdotte a destinazioni e superfici ammissibili, determinano un ricalcolo di nuovi vani ed abitanti residenti, i quali passano da 14 a 38, con un incremento pari a 24 unità.

Si rileva, inoltre, che l'elenco dei Servizi di carattere comunale (art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.), riportato nella *Relazione illustrativa* del piano vigente, riporta per l'area RU4.1 la seguente indicazione:

					VIGENTE		VARIANTE		DIFFERENZA				
N° di identificazione			Riferimento a tavola di PRG	Riferimento a zona di PRG	esistenti mq.	progetto mq.	esistenti mq.	progetto mq.	esistenti mq.	progetto mq.	VR (*1)	Modalità attuazione (*2)	DENOMINAZIONE / NOTE
b	4	11	J	RU4.1	1 300		1 300		0	0			Riconversione in turistico ricettiva di uso pubblico convenzionato ~~Caserma Carabinieri~~

La “Variante Ponte”, dunque, confermerebbe la presenza di 1.300 mq a servizi destinati ad attrezzature di interesse comune in zona RU4.1, modificandone l'utilizzo da Caserma dei Carabinieri a destinazione “turistico ricettiva di uso pubblico convenzionato”.

In relazione a quanto sopra, pur sottolineando che:

1) le quantità di servizi riportati nell'elenco contenuto nella *Relazione illustrativa* di Piano, non costituiscono norma vincolistica, in quanto l'elaborato stesso non è considerato prescrittivo,
2) la predetta *Relazione illustrativa* non riporta, né fra gli obiettivi né fra le previsioni di Variante, alcun riferimento alla modifica contenuta nell'elenco dei Servizi di carattere comunale, si ritiene necessario, a livello urbanistico, provvedere alla correzione del sopra indicato elenco dei Servizi.

Le modifiche, contenute nella variante in corso, pur determinando un incremento degli abitanti ed una diminuzione dei servizi, assumono valori così modesti da non incidere sul bilancio complessivo degli standard di legge, la cui dotazione minima (pari a 25 mq/ab), risulta, in ogni caso, ampiamente superata, come appresso riportato:

	Piano vigente	Variante art. 16bis in approvazione	Differenza
Aree a servizi esistenti o previsti mq	1.495.220	1.493.920	- 1.300
Abitanti teorici	52.786	52.810	+ 24
Standard servizi previsto mq/ab	28,33	28,29	- 0,04