

Provincia di Torino

**Determinazione del Dirigente
del Servizio Urbanistica**

Prot.

n...../527149/2006

OGGETTO: COMUNE DI PINEROLO - VARIANTE STRUTTURALE N. 15 AL P.R.G.C. PER LA
"QUALITÀ URBANA" - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 15 al P.R.G.C. per la "Qualità Urbana", adottato dal Comune di Pinerolo, con deliberazione del C.C. n. 31 del 07/04/2006, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 L.R. n. 56/77, trasmesso alla Provincia in data 16/10/2006, (pervenuto il 18/10/06), (*Prat. n. 037-2006*), per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.);

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a variare il P.R.G.C. vigente così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 31/2006 di adozione e dagli elaborati tecnici ad essa allegati, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi, desunti dalla "*Relazione Illustrativa*":

- *l'assestamento del quadro delle aree per servizi;*
- *l'applicazione di criteri di qualificazione dello spazio pubblico e del paesaggio urbano suburbano;*
- *il parziale ridisegno del sistema viabile per l'accessibilità alla città da est e da sud;*

rilevato che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Strutturale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche ed integrazioni al P.R.G.C. vigente:

- alle aree per servizi; vincoli: puntuale ricognizione delle aree per servizi pubblici e della viabilità, in rapporto alla loro effettiva attuazione e fruibilità, finalizzato all'aggiornamento della dotazione globale del P.R.G.C.; analisi delle aree e immobili gravati da vincoli di inedificabilità, per i quali sono state valutate le effettive esigenze di uso pubblico;
 - per la qualificazione dello spazio pubblico e del paesaggio urbano e suburbano: censimento degli spazi pubblici da riqualificare; integrazione e aggiornamento degli immobili da assoggettare alla disciplina ex art. 24 L.R. 56/77, in materia di tutela dei beni architettonici, culturali e ambientali; costituzione di un sistema di aree costituenti la "fascia fluviale" del torrente Lemina e del canale Mirano, con l'obiettivo di garantirne la valorizzazione e la fruizione;
 - in relazione agli interventi sulla viabilità: completamento della "*strada di bordo sud*", dei suoi raccordi con il centro urbano e con la viabilità della frazione Riva;
 - alle "Norme Tecniche di Attuazione" (*N.T.A.*), in merito ai seguenti contenuti: tipi di intervento; usi e indici da attribuire alle aree destinate alla viabilità in progetto con vincolo scaduto; modalità di intervento sugli edifici tutelati; ambiti di trasformazione residenziali e produttivi; ristrutturazione di edifici in aree agricole; ammissibilità di interventi in aree a verde privato e naturale o per servizi di interesse generale; modifiche alla disciplina delle aree comprese nel vigente Piano Particolareggiato (*P.P.I.*);
 - alle "Schede per Aree Normative": attraverso l'applicazione di criteri perequativi all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi; l'adeguamento dei comparti di intervento e il dimensionamento dei servizi; la riduzione degli indici edificatori e delle altezze massime consentite;
 - gli adeguamenti alla cartografia di P.R.G.C., conseguenti alle modifiche introdotte con la Variante;
- Alla Variante sono allegati l'analisi di compatibilità ambientale e la verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica;

informati i Servizi e le Aree interessate;

visti i pareri dei seguenti Servizi:

- Grandi Infrastrutture Viabilità in data 09/11/2006;

consultato il Servizio Programmazione Viabilità in data 06/12/2006;

visti:

- il 6° comma dell'art. 15 L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, il quale consente alle Province la facoltà di formulare osservazioni sui Piani regolatori e loro Varianti;
- gli artt. 19 e 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 294297-2004 del 26/10/2004, relativa alle modalità per la presentazione di osservazioni, proposte e pareri sui Piani Regolatori Generali Comunali ed Intercomunali, e loro varianti;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1 agosto 2003;

visti gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

DETERMINA

1. di formulare, ai sensi del comma 6 dell' art. 15 L.R. n. 56/77 e s.m.i., in merito al Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 15 al P.R.G.C. per la "Qualità Urbana", adottato dal Comune di Pinerolo con deliberazione C.C. n. 31 del 07/04/2006, le seguenti **osservazioni**:

a) la Variante Strutturale in esame, modificala destinazioni d'uso e le perimetrazioni di più ambiti ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato dell'Area Collinare ("PP.I"), approvato con deliberazione C.C. n. 83 del 04/122/2002, e che risulta totalmente ricompreso nell'area oggetto di Piano Paesaggistico adottato dalla Giunta Provinciale: tale aspetto si configura come una variante alvigente Piano Particolareggiato, che il progetto definitivo della Variante dovrà esplicitare e motivare adeguatamente. Si ricorda che le procedure di formazione e approvazione del Piano Particolareggiato e delle sue varianti sono normate dall'art. 40 della L.R. 56/1977. Inoltre dovrà essere prodotta la documentazione che attesti le modifiche apportate al "PP.I" sia in cartografia che nelle Norme di Attuazione. Si sottolinea che il Piano Paesaggistico ha recepito la suddivisione in ambiti prevista dal Piano Particolareggiato "PP.I" nonché gran parte delle relative disposizioni normative; pertanto, le modifiche al "PP.I" costituiscono altresì variante al Piano Paesaggistico attualmente in salvaguardia. Il progetto preliminare del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo è stato adottato dalla Giunta Provinciale il 18 luglio 2006; pertanto, a partire da tale data, ai sensi del comma 5 dell'art. 8 della L.R. 56/1977, è fatto divieto di rilasciare ogni concessione, autorizzazione o qualsiasi altro titolo abilitativo equivalente per interventi in contrasto con le disposizioni del Piano; in sede di redazione di progetto definitivo di tale Piano Paesaggistico, si renderà necessario recepire i contenuti proposti dalla Variante in esame, unicamente se ritenuti compatibili con gli obiettivi da esso stabiliti (si vedano in proposito i punti seguenti), al fine di rendere pienamente coerenti tra loro i vari strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale sovraordinati, che interessano l'ambito collinare considerato (P.R.G.C., "PP.I" e Piano Paesaggistico);

b) gli obiettivi generali della Variante (miglioramento della qualità paesistica, ambientale e abitativa; limitazione degli impatti connessi all'attuazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. vigente) si ritengono pienamente condivisibili e compatibili con le finalità e i contenuti generali del Piano Paesaggistico, esplicitati all'art. 2 delle Norme di Attuazione (lo sviluppo sostenibile del territorio nel suo insieme, attraverso il mantenimento e l'implementazione della qualità dell'ambiente naturale ed antropico, e la conservazione dei connotati riconoscibili della vicenda storica del territorio). Sotto questo profilo si valuta in modo positivo la reintroduzione, nelle tavole E e F "Uso del suolo" nonché nell'Allegato b.2 "Norme di Attuazione - Tabelle - testo integrato" degli ambiti "VNI" (Riserva del Lemina) e "VN3" (Riserva S. Brigida), con destinazione ad "Aree per servizi pubblici di interesse generale - Riserve verdi naturali" ricadenti rispettivamente in parte e del tutto all'interno dell'area di Piano Paesaggistico nonché di Piano Particolareggiato "PP.I". Tali aree, normate all'art. 67 delle N.d.A. del P.R.G.C., sono destinate alla conservazione del verde e dell'ambiente naturale e contribuiranno a costituire aree a verde pubblico; per l'area "VN3" si veda anche l'art. 60 comma 3 – "aree per parchi pubblici fluviali e montani"; la destinazione è coerente con gli obiettivi e i contenuti del Piano Paesaggistico, soprattutto per quanto riguarda l'ambito "VNI" (Riserva del Lemina). Infatti, il suddetto Piano, in relazione al Torrente Lemina, individua come obiettivo la rinaturalizzazione e valorizzazione ecologica dell'ecosistema fluviale, intesa come ripristino di una maggiore naturalità. La valorizzazione del corso d'acqua e degli ecosistemi ad esso connessi, sarà attuata mediante la creazione di una "fascia di rinaturalizzazione con vegetazione riparia" da realizzarsi secondo le indicazioni di cui alla tavola 21 e

all'art. 8.1 delle N.d.A., mentre attraverso una fascia di ampiezza minima di 10 metri dovrà essere effettuata la "riconessione ecologica spondale minima" mediante interventi di naturalizzazione della vegetazione riparia esistente, reinserimento di specie autoctone, ricostituzione della vegetazione nei tratti in cui essa è assente.

Per quanto riguarda gli interventi consentiti o vietati all'interno di queste zone e le modalità secondo cui devono essere eseguiti, si raccomanda che, in sede di redazione del Progetto Definitivo della Variante, nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C., nonché nella relativa normativa del "PP.1", si faccia esplicito riferimento alle norme del Piano Paesaggistico, che presentano caratteri di maggior dettaglio: si veda l'art. 45 relativo agli ambiti "PP.1B" e "Elementi lessicali (architettonici e decorativi) e regole compositive/insediative per interventi di recupero o nuova costruzione"; si rammenti, infine, che il Piano Paesaggistico adottato ha recepito *in toto* e resi vincolanti i contenuti delle appendici "A" e "B" del vigente Piano Particolareggiato "PP.1";

c) richiamando le motivazioni di cui al punto precedente, si valuta in modo positivo anche la previsione della variazione della densità fondiaria nell'area "VP 3.1", (area della Villa Porporata), finalizzata a consentire il solo ampliamento della S.U.L. esistente, ai sensi del comma 3 dell'art. 67 delle N.d.A. del P.R.G.C.: infatti, il Piano Paesaggistico individua la villa come "bene di interesse storico-architettonico", per cui si prevede la tutela e la valorizzazione (art. 50 N.d.A. e punto 2.7 delle "Schede relative al patrimonio storico, artistico, architettonico e culturale-documentario") ed il parco circostante come "parco di interesse storico, testimoniale-scientifico di pertinenza del bene", tutelato ai sensi dell'art. 30 delle N.d.A..

d) la Variante prevede la realizzazione, nella zona circostante a Villa Rolfo, ricadente nella zona oggetto di Piano Paesaggistico, nonché nell'area "PP.1" oggetto di Piano Particolareggiato, di un'area servizi in progetto (verde e impianti sportivi) e ad attrezzature di interesse comune in progetto secondo quanto riportato nella tavola "E" "Uso del suolo" nonché nell'Allegato 2 alla variante "Quadro analitico delle aree per servizi, con modifiche introdotte dalla variante", per un'estensione totale di 10.240 mq. Il Piano Paesaggistico, che ha recepito la suddivisione in ambiti di destinazione d'uso prevista dal Piano Particolareggiato, individua in parte l'area come "Ambito PP.1At" e in gran parte come "Ambito PP.1b" (zone di fragilità e sensibilità ambientale). Per quanto riguarda la compatibilità di tale previsione con il Piano Paesaggistico, si illustrano le seguenti considerazioni, posto che la nuova destinazione d'uso della zona dovrà essere recepita in sede di redazione di Progetto Definitivo dello stesso Piano Paesaggistico:

- Villa Rolfo è stata individuata dal Piano Paesaggistico quale "bene di interesse storico-architettonico", normato all'art. 50 delle N.d.A.. Per tali beni sono consentite solamente le opere volte alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, della sua area di pertinenza e del parco e/o giardino storico, con particolare attenzione al mantenimento dei caratteri tipologici originari; è esclusa ogni forma di nuova edificazione e ampliamento anche nelle aree di pertinenza del bene. Occorre pertanto che le nuove destinazioni d'uso non comportino la realizzazione di interventi in contrasto con le disposizioni del Piano Paesaggistico per quanto riguarda la villa e la sua area di pertinenza. Inoltre, essendo il luogo individuato quale "punto panoramico", si richiamano le norme di cui all'art. 55, per cui, nelle porzioni di territorio che costituiscono l'oggetto stesso della visuale, dovranno essere evitate alterazioni ed inserimenti di elementi che possano compromettere la panoramicità dei luoghi; le immediate adiacenze dei punti panoramici dovranno inoltre essere mantenute sgombre da ostacoli che possano precludere o dequalificare la visuale;

- la restante porzione dell'area a servizi ricade in ambito "PP.1b": tali zone sono vincolate all'inedificabilità (art. 45.2 N.d.A. del Piano Paesaggistico, che recepisce e dettaglia la normativa del Piano Particolareggiato) e vi sono consentite unicamente le opere e gli interventi elencati all'art. 31 della L.R. 56/1977. In queste aree sono inoltre vietati tutti gli interventi e le attività che possano causare distruzioni, danneggiamenti e modificazioni dell'ambiente naturale (art. 45.2 N.d.A. del Piano Paesaggistico): si ritiene, di conseguenza, che la destinazione a verde sia compatibile con le caratteristiche dell'ambito, mentre gli impianti sportivi e le attrezzature di interesse comune in previsione dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 55 sopra citato, in relazione alla panoramicità dei luoghi;

e) con la Variante viene inserita nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C. la definizione di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) in luogo della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.): si ricorda che anche in questo caso dovranno essere modificate di conseguenza le N.d.A. del "PP.1"; come già rilevato in precedenza, tale variazione comporterà la necessità di un recepimento anche in sede di redazione del progetto definitivo di Piano Paesaggistico.

f) si rileva che l'art. 57 "Area della Collina soggetta a Piano Particolareggiato a valenza paesistica (P.P.1)" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (testo integrato), dovrebbe essere formulato in modo più chiaro: l'enunciazione del comma 7 sembra suggerire che il Piano Particolareggiato non sia stato ancora

redatto (ovvero, si elencano i criteri che dovrebbero ispirare la sua formazione), salvo citare il "PP.1" vigente nelle frasi seguenti. Non è pertanto chiaro se tali criteri debbano riferirsi ad eventuali future varianti al P.R.G.C. vigente o al Piano Particolareggiato approvato;

g) all'interno dell'area assoggettata a Piano Paesaggistico sono stati individuati tre "complessi rurali di interesse ambientale o documentario", da sottoporre alle disposizioni dell'art. 45 delle N.d.A. del P.R.G.C. che ne prescrive la tutela mediante il mantenimento degli elementi tradizionali quali i balconi, le strutture a volta, ecc.: si ricorda che per tutti gli edifici esistenti o per gli interventi di nuova costruzione all'interno del Piano Paesaggistico, le modalità di intervento sono stabilite dai contenuti degli "Elementi lessicali (architettonici e decorativi) e regole compositive/insediative per interventi di recupero o nuova costruzione": a cui pertanto occorre che la normativa di PRG faccia riferimento;

h) in materia di viabilità, si suggerisce di escludere l'asta in progetto, della lunghezza di circa 300 m, che si diparte in prossimità della progressiva +0,00 della S.P. 167 "della Val Lemina" a N del cimitero e che, in direzione S-O, oltrepassa il torrente Lemina: tale previsione, per le sue rilevanti implicazioni a carattere idrogeologico e ambientale, potrebbe essere riconsiderata con altre soluzioni, opportunamente valutate anche di concerto con il competente Servizio Programmazione Viabilità;

2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità del Progetto Preliminare di Variante Strutturale n. 15 al P.R.G.C. in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento;
3. **di trasmettere** al Comune di Pinerolo ed alla Regione Piemonte la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino,