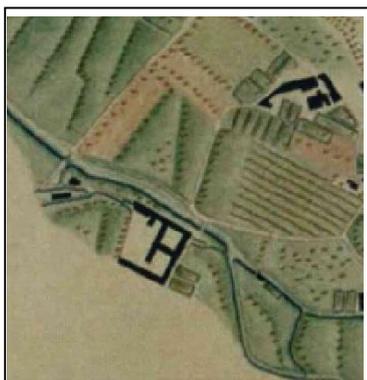
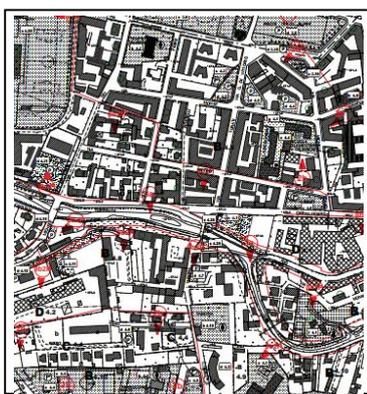




COMUNE DI PINEROLO
Città Metropolitana di Torino
Assessorato all'Urbanistica

LINEE GUIDA PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI MANDATO



3ERRE

L'Assessore all'urbanistica: arch. Giulia PROIETTI

Redazione: arch Eros PRIMO

Marzo 2018

PREMESSA

Le presenti Linee Guida di Pianificazione Urbanistica sono oggetto di incarico di redazione affidato con Determinazione N. 452 del 06.06.2017.

Le medesime scaturiscono da due esigenze di fondo:

- Specificare, ad un maggiore livello di dettaglio, il contenuto delle proposizioni formulate nel Programma di Mandato del Sindaco e nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) in materia di Urbanistica e più in generale di Governo del Territorio, fornendo anche un primo inquadramento territoriale delle stesse.
- Fornire dei principi di carattere generale per tutta l'attività urbanistica da svolgere nel corso del mandato secondo una logica ed un disegno complessivo e coerente, che integri e rapporti fra di essi gli approcci necessariamente settoriali propri di ciascun assessorato.

In funzione di queste esigenze vengono definiti gli obiettivi da raggiungere nell'ambito dell'attività di pianificazione, definendo un sintetico quadro analitico da cui scaturiscono dei principi generali.

Viene quindi effettuato, anche a seguito di una fase di partecipazione, un approfondimento, individuando puntualmente i temi della futura Variante Urbanistica generale al PRGC vigente che l'Amministrazione Comunale intende avviare.

1. PERCHE' UN DOCUMENTO DI NATURA PROGRAMMATICA

Benché la L.r. 56/77 come modificata dalla L.r 1/2013 non contempri più espressamente l'avvio delle procedure di formazione o revisione di un Piano Regolatore tramite un documento di natura programmatica (e tale circostanza è stata oggetto di critiche da più parti), l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno dotarsene per le seguenti motivazioni:

- Disporre di uno strumento flessibile e non rigorosamente codificato per instaurare con la Città un dibattito sulle trasformazioni urbanistiche auspiccate ed auspicabili in un ottica di "urbanistica partecipata" al fine di condividere quanto più possibile le medesime;
- Traslare ad una fase preliminare alla vera e propria redazione della Variante urbanistica, le fasi non solo di condivisione degli obiettivi della Variante stessa ma anche la fisiologica contrattazione sociale e politica.
- Dotarsi di una visione complessiva della città che sia di ausilio nell'affrontare in modo coerente l'approccio agli argomenti specifici ed ai relativi strumenti settoriali e segnatamente:
 - Il rapporto fra urbanistica e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
 - Il rapporto fra urbanistica e mobilità urbana e regolazione del traffico;
 - Il rapporto con la programmazione commerciale;
 - Il rapporto con il programma delle OO.PP.

Si tratta quindi di sviluppare un approccio per certi versi innovativo (almeno per la realtà di Pinerolo) al processo di formazione degli strumenti urbanistici, che per l'impegno richiesto e la necessità di disporre di una risorsa in grado di coordinare e sintetizzare diversi contributi, non ha potuto essere svolto direttamente dagli uffici comunali ma per il quale è stato necessario affidare un incarico esterno.

1.1 Prima della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

Come anticipato, le Linee Guida definiscono i principi complessivi cui la pianificazione urbanistica si ispirerà nel corso del mandato ed in modo più specifico, gli obiettivi ed i contenuti della Variante Generale che si intende intraprendere.

La modifica della Legge Urbanistica Regionale n. 55/77 intervenuta con la L. R. 3/2013 ha come noto introdotto nell'articolo 15 la *Proposta tecnica del progetto preliminare* come prima passo da affrontare nella procedura di Variante al PRGC vigente.

La Proposta tecnica del progetto preliminare è a tutti gli effetti, per completezza e definizione degli allegati obbligatori e per la possibilità di costituire già un atto da cui decorrono le misure di "salvaguardia" un progetto preliminare vero e proprio. Assistiamo quindi ad una sostanziale duplicazione di tale livello di progettazione a scapito di una fase più propriamente programmatica.

A differenza di quanto avveniva in passato con l'originale formulazione della Legge redatta dal prof. Astengo non è più previsto neppure l'obbligo di dotarsi di una "delibera programmatica" che "sulla base dei contenuti del Piano Territoriale ed una prima indagine conoscitiva ... individua gli obiettivi generali da conseguire e delinea i criteri di impostazione del PRG" (così era nella formulazione originale della L.R. 56/77).

Tale impostazione era peraltro stata confermata ed anzi ampliata dalla Legge Regionale 01/2007 che nell'istituire le conferenze di copianificazione come strumento di gestione amministrativa del processo di pianificazione, disponeva l'avvio della procedura tramite un documento programmatico, sottoponendolo addirittura all'esame della prima conferenza di copianificazione.

Nel quadro normativo attuale manca quindi del tutto un momento di riflessione tecnico/politica che definisca non solo gli obiettivi ed i criteri della futura Variante ma soprattutto individui in modo chiaro ed univoco il perimetro dell'incarico dell'urbanista, lasciando in una sostanziale indeterminatezza l'esplicitazione delle motivazioni ed i confini stessi della futura Variante.

Se è pur vero che gli strumenti come il Documento Unico di Programmazione qualcosa possono dire delle ragioni e degli obiettivi di una Variante urbanistica, è indubbio che delegare il complesso delle valenze programmatiche alla fase di incarico materiale al professionista della prestazione urbanistica, costituisce un forte depauperamento del suo valore, anzitutto politico.

Peraltro il legislatore regionale, al comma 1 dell'articolo 15 della L.R. 56/77 modificata dalla L. 3/13, introduce in effetti senza codificarlo in modo preciso (come per altro già avveniva per il documento programmatico) la possibilità di avvalersi di *"..propri studi, analisi e rappresentazioni.."*. Elemento che le presenti "Linee guida" si propongono di costituire compiutamente.

Lo fanno inoltre in conformità ai principi dell'attività di pianificazione che sono sanciti all'articolo 1 bis della L.R. 56/77 che al comma 2 recita:

"2. I processi di formazione degli strumenti di pianificazione sono pubblici; l'ente che li promuove garantisce l'informazione, la conoscenza dei processi e dei procedimenti e la partecipazione dei cittadini agli stessi, assicurando altresì la concreta partecipazione degli enti, dei portatori d'interesse diffuso e dei cittadini, singoli o associati, attraverso specifici momenti di confronto".

Leggendo tale articolo risulta evidente che le amministrazioni sono chiamate a gestire l'informazione e la partecipazione dei cittadini al processo di pianificazione, sin dal momento in cui si definisce *l'oggetto della Variante* e si inizia a formare l'idea di mettere mano al Piano Regolatore e non solo a posteriori, quando con la Proposta tecnica del progetto preliminare le scelte sono oramai già state compiute.

1.2 Il metodo: come vengono costruite le Linee Guida

Le presenti Linee Guida sono frutto di un processo che è mirato a tradurre in pratica i principi di cui al punto precedente e che viene articolato nei seguenti passaggi.

- Anzitutto vi è stato un momento di riflessione in cui il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica, hanno valutato con il supporto del tecnico incaricato della redazione delle Linee Guida e con gli uffici comunali, gli obiettivi del programma di mandato alla luce del quadro normativo aggiornato, degli obblighi di adeguamento agli strumenti sovraordinati ed in generale alla fattibilità tecnico/amministrativa più o meno agevole di ciascuno di essi.
- Vi quindi stato un confronto con gli obiettivi di ciascun assessore, esplicitando quegli aspetti che per ciascuno di essi, risultava suscettibile di assumere una valenza fisica, territoriale prima ancora che urbanistica. In questa sede sono state ricercate le implicazioni reciproche che le politiche di ciascun settore possono generare fra di loro, interrelandosi in un quadro più ampio che corrisponde all'idea di città che l'Amministrazione intende portare avanti.

- E' stata quindi effettuata una ricognizione dello stato di attuazione del PRGC vigente e delle sue criticità ed una prima analisi dei temi che in funzione degli elementi emersi nel corso dei primi due passaggi, costituiscono o possono costituire gli elementi cardine della prossima attività di pianificazione urbanistica. E' stata inoltre formulata un'interpretazione sinottica della città, funzionale alla successiva puntuale definizione dei temi.
- In funzione degli elementi così assunti è stata formalizzata una prima versione delle presenti Linee Guida che contiene un sintetico quadro analitico, oltre a stimoli e riflessioni utili a supportare la successiva fase di partecipazione; vengono inoltre definiti i principi generali della pianificazione di mandato.
- Successivamente è stata avviata l'attività di partecipazione alla definizione degli obiettivi e dei temi puntuali, tramite la presentazione e la divulgazione della prima fase e di due questionari; uno rivolto ai cittadini ed un altro rivolto ai tecnici. In relazione all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo è stato inoltre pubblicato un avviso pubblico teso a verificare l'esistenza di eventuali istanze di retrocessione di aree edificabili.
- Sono stati quindi definiti gli ambiti oggetto della Variante ed in linea di massima le singole zone, valutando le proposte, le idee, le critiche e le osservazioni ricevute nella prima fase, in particolare confrontandosi con i risultati dei predetti questionari. Contemporaneamente sono state svolte consultazioni ed incontri con una pluralità di soggetti per illustrare quelli che sono gli obiettivi della pianificazione e della Variante stessa, acquisendo ulteriori elementi. Sono stati quindi consultati i soggetti istituzionali, Regione Piemonte e Città Metropolitana, coinvolti nel processo di copianificazione alla fine di valutare le problematiche connesse all'iter della futura variante ed i temi relativi alla coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati.
- Sono stati inoltre consultati, anche partendo dalle indicazioni tratte dai questionari, i soggetti che operano professionalmente sul Piano Regolatore (professionisti tramite i relativi ordini professionali) e gli stakeholder presenti sul territorio (sia privati che pubblici; Agenzia del Demanio, FF.SS., ASL, ACEA, Esercito Italiano, associazioni di categoria – agricoltori, imprenditori, commercianti – e le associazioni operanti sul territorio ed i comuni contermini e vicini).
- In relazione alle risultanze della fase partecipata, le Linee Guida sono state elaborate nella loro versione complessiva e sono state oggetto di una ulteriore presentazione pubblica, nonché di specifica pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pinerolo per 30 giorni.
- Alla luce degli ulteriori elementi emersi con la fase di pubblicazione e le relative osservazioni le Linee Guida verranno redatte nella forma definitiva.

1.3 Valenza delle Linee Guida

La richiamata volontà di dotarsi di principi a carattere generale, indicativamente efficaci per tutta l'attività di pianificazione urbanistica che si intende portare avanti nel proprio mandato, si inserisce all'interno dell'attività già avviata dall'Assessorato all'Urbanistica e che consta:

- Dell'affidamento dell'incarico finalizzato all'adeguamento del Piano Particolareggiato della Collina al Piano Paesaggistico della Provincia di Torino

- Di una c.d variante/non variante ex comma 12 art. 17 della L.R 56/77, necessaria a porre rimedio ai – numerosi – errori ed enunciazioni fra di loro non coerenti, presenti nel PRGC vigente, soprattutto a seguito della “Variante Ponte” approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 23/03/2016
- Dell’affidamento dell’incarico di trasposizione ed adattamento del PRGC vigente su cartografia digitalizzata, finalizzata alla creazione di un Sistema Informativo Territoriale.

Le Linee Guida esplicheranno quindi la propria valenza rispetto:

- A varianti di tipo parziale o semplificate al momento non prevedibili ma che possono scaturire da istanze puntuali;
- Alla Variante generale al PRGC vigente prevista nel programma elettorale
- All’esame di eventuali istanze in deroga al PRGC (L.106/11, L.R 20/99), fattispecie che si intende peraltro superare.
- All’eventuale avvio di pratiche di sperimentazione della pianificazione sovracomunale.

E’ inoltre intenzione dell’Amministrazione Comunale attivare successivamente alla Variante Generale, una Variante strutturale specifica per l’aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico, che per quanto confluito con la variante Ponte all’interno delle N.T.A., risulta fortemente datato a livello di previsioni cartografiche e pertanto di rivedere. A questo proposito la cartografia del Piano Particolareggiato del Centro Storico è già stata digitalizzata.

Le presenti Linee Guida verranno inoltre utilizzate nella procedura di affidamento dell’incarico professionale per la redazione della Variante Strutturale Generale, oltre che per esplicitare gli obiettivi ed i temi sia puntuali che generali della medesima, al fine di individuare gli elementi su cui basare l’offerta economicamente più vantaggiosa. In pratica verrà chiesto ai professionisti che risponderanno al bando di fornire una loro proposta tecnico/metodologica per porre in atto e/o migliorare le modalità individuate dalle Linee Guida per raggiungere taluni obiettivi e tale proposta verrà valutata dalla commissione attribuendovi un punteggio. Punteggio che farà media con gli altri parametri di valutazione dell’offerta (offerta economica/tempi di esecuzione/curriculum/etc..)

2. QUALE PINEROLO PER QUALE TERRITORIO

2.1 Il Piano Regolatore vigente; una città senza un limite

Come noto il Comune di Pinerolo è dotato di PRGC approvato con D.G.R. N. 6-24303 del 6.4.1998; il piano è stato poi oggetto di un consistente numero di Varianti.

Particolarmente rilevanti per definire l’assetto attuale del PRGC vigente sono state in ultimo la variante di adeguamento al P.A.I, e la c.d. “Variante Ponte”.

Nella definizione di un documento che si propone di revisionare lo strumento vigente, il riferimento a quelli che si ritengono i suoi punti di debolezza o i suoi elementi di inadeguatezza, costituisce ovviamente un punto fondamentale.

Nel definire quindi il modello di città cui ci si intende riferire nei prossimi anni è quindi opportuno esplicitare quali sono gli elementi di criticità del Piano attuale che si intendono superare.

Un Piano della Quantità. Il PRGC vigente è opinione oramai consolidata ed empiricamente verificabile, è sovradimensionato in termini di abitanti teorici insediabili rispetto all'andamento demografico consolidato e prevedibile. Prova ne è l'evidente divaricazione fra la crescita del dato della popolazione e la progressiva attuazione del Piano. Rifacendosi ai recenti calcoli contenuti nella relazione Illustrativa della Variante Ponte risulta infatti evidente che anche il teorico completamento di tutte le previsioni di nuova edificazione e recupero del patrimonio esistente non condurrebbe all'insediamento degli oltre 50mila abitanti previsti.

Ciò non tanto poiché non vi siano ancora consistenti trasformazioni edilizie teoricamente attuabili (pensiamo ad un massivo recupero del Centro Storico quanti abitanti aggiuntivi potrebbe teoricamente generare) ma poiché le dinamiche demografiche sono oramai quasi del tutto sconnesse da quelle della produzione edilizia.

Il dato ufficiale previsto, pari a 52.786 abitanti teorici (frutto della riduzione di circa 1600 abitanti da parte della Variante Ponte) non costituisce quindi il dato più eclatante cui riferirsi quando si parla di Piano Regolatore sovradimensionato, essendo oramai acquisito disciplinarmente che le dinamiche demografiche non possano più essere assunte in modo acritico come riferimento per il dimensionamento di un P.R.G.C.

Ciò, anzitutto poiché assistiamo ad un costante aumento del numero dei nuclei famigliari che tendono a frazionarsi crescendo di numero (vedasi il grafico e la tabella in calce) ma diminuendo in termini di componenti. Aumentano i nuclei famigliari mono e bi personali e pertanto occorrono nuove e diverse tipologie abitative che spesso non sono agevolmente recuperabili nello stock edilizio esistente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	33.500	-	-	-	-
2002	31 dicembre	33.865	+365	+1,09%	-	-
2003	31 dicembre	33.816	-49	-0,14%	15.293	2,19
2004	31 dicembre	34.264	+448	+1,32%	15.684	2,16
2005	31 dicembre	34.479	+215	+0,63%	15.917	2,14
2006	31 dicembre	34.640	+161	+0,47%	16.112	2,13
2007	31 dicembre	35.143	+503	+1,45%	16.396	2,12
2008	31 dicembre	35.491	+348	+0,99%	16.646	2,11
2009	31 dicembre	35.938	+447	+1,26%	16.926	2,10
2010	31 dicembre	36.158	+220	+0,61%	17.102	2,09
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	36.219	+61	+0,17%	17.216	2,08
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	34.854	-1.365	-3,77%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	34.832	-1.326	-3,67%	17.248	2,00
2012	31 dicembre	34.806	-26	-0,07%	17.240	2,00
2013	31 dicembre	35.584	+778	+2,24%	17.173	2,05
2014	31 dicembre	35.697	+113	+0,32%	17.250	2,05
2015	31 dicembre	35.808	+111	+0,31%	17.334	2,04
2016	31 dicembre	35.970	+162	+0,45%	17.470	2,04

(1) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(2) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(3) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Pinerolo** dal 2001 al 2016. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Si afferma inoltre in questi anni una tendenza alla sostituzione del patrimonio edilizio in uso con altro più nuovo, da parte di chi ne ha le possibilità, non dissimilmente da qualsiasi altro prodotto oggetto di mercato. Gli alloggi degli anni '50 e '60 del secolo scorso, per quanto di funzionalità ed efficienza soprattutto energetica ma anche di "appeal" ed anziché essere ristrutturati vengono ad essere sostituiti con un prodotto edilizio più recente. Per una città come Pinerolo che ha una grande quantità di questa tipologia di immobili tale tendenza è sicuramente significativa anche se a differenza di altre realtà è meno evidente un processo di "gentrification", in cui interi quartieri subiscono svalutazioni a fronte dei nuovi complessi residenziali che si affermano. Il mercato residenziale continua inoltre ad essere un investimento, anche in termini di locazione e non deve quindi stupire la presenza di una quota di alloggi sfitti o vuoti, in attesa di essere collocati o anche fermi per ragioni familiari.

Questi fenomeni, al di là del giudizio che gli si può attribuire, sono difficilmente governabili in termini assoluti a livello di pianificazione urbanistica locale e devono pertanto essere assunti come elementi con cui confrontarsi, anzitutto per gestirne gli effetti.

Effetti che sono stati ben evidenti in termini quantitativi in termini di consumo di suolo e che soprattutto potrebbero esserlo ancora di più, ove tutte le aree edificabili ancora presenti (il c.d. "residuo di piano") venissero attuate.

I dati forniti dall'Ufficio Urbanistica (vedi tabella sottostante) evidenziano un residuo di piano pari ad un totale di circa 5000 vani che espresso in mq. corrisponde a circa 200.000 mq di superficie lorda di pavimento. Assumendo il dato di capacità insediativa vigente (un ab./vano) siamo in presenza di 4736 abitanti teorici aggiuntivi che non costituisce per una città delle dimensioni di Pinerolo un dato esorbitante (rappresenta infatti circa il 13% di incremento teorico).

	zona		nuovi vani residenziali	
	sigla	denominazione	previsti in PRG	da realizzare
nuovo impianto soggetto a SUE	CE1.1	via Bertairone	92	0
	CE1.2	Madonnina	113	113
	CE1.2A	via Giustetto	411	411
	CE1.4	strada S. Sudario	24	24
	CE3.1	via Podgora	87	87
	CE3.2	via Martiri del XXI	30	0
	CE4.1	ospedale	160	160
	CE4.2A	viale Pasubio	72	72
	CE4.2B	viale Pasubio	45	45
	CE4.3	Malora Ovest	140	0
	CE4.4	Malora Est	42	0
	CE5.1	Cascina Gianselli	147	147
	CE6.1	staz. Autobus	93	0
	CE6.2	via Poirino	82	82
	CE7.1	Riva Nord	242	161
	CE7.2	Riva Est	93	93
CE7.3	Riva Ovest	68	68	
CE7.4	Riva Ovest	48	48	
edilizia economica e popolare	CP7	via Traunstein	288	288
	CP9	via Brignone	426	0
	CP10	via Vigone	147	0
	CP11	Riva Ovest	116	116
	CPS2	via Asiago	317	317
	CPS3	via Buriasco	886	680
			4169	2912
a ree di ristrutturazione urbanistica	RU4.1	Carabinieri	14	14
	RU4.2	Malora Est	214	214
	RU5.1	Moirano	869	869
	RU5.2	Acea	79	79
	RU6.1	Elettrodi	368	368
	RU6.2	ex Macello	92	già realizzato in sede di Contratto di Quartiere
	RU6.3b	Fonderie Beloit	253	già parzialmente realizzato con il progetto "le Torri" (manca un edificio)
	RU6.4	Corcos	280 – 214	280 – 214

Possiamo viceversa conteggiare con qualche approssimazione in 40 ettari il potenziale effetto dell'attuazione di tutte le previsioni di Piano in termini di consumo di suolo. In questo caso siamo in presenza di un dato assolutamente rilevante in termini assoluti.

Siamo quindi in presenza di un PRGC che è si sovradimensionato in termini di abitanti ma soprattutto che ha in "pancia" un potenziale micidiale in termini di consumo di suolo. A Pinerolo si può costruire – tanto - in periferia, come in centro. In termini tecnici il PRGC vigente è un piano che consente ampie densificazioni (nelle zone "B" e nelle zone "RU" anzitutto) e che nel contempo sottrae territorio agricolo integro.

Dall'esame della tabella che riporta i residui di piano emerge con chiarezza anche la difficoltà nell'avviare pratiche di ristrutturazione urbanistica (le zone RU risultano in larga parte ancora da attuare). In questo caso è evidente la tendenza del mercato a privilegiare l'attuazione di interventi di nuova costruzione piuttosto che di riutilizzo di aree già compromesse (e per questo di più costosa attuazione), in presenza di significative zone di nuovo impianto ancora disponibili.

Occorre quindi anzitutto che le future varianti al PRGC siano orientate ad un approccio di tipo qualitativo piuttosto che quantitativo e l'obiettivo primario o comunque il riferimento primario, dovrà essere sempre la riduzione del consumo di suolo.

La riduzione della capacità insediativa teorica, pur essendo un elemento anch'esso significativo, non dovrà essere acquisito in modo dogmatico, valutando le opzioni di ridimensionamento delle volumetrie edificabili in rapporto alla valenza che ciascuna trasformazione può assumere in rapporto all'interesse pubblico rilevabile in sito.

Nel corso della presentazione pubblica della prima fase delle Linee Guida sono stati presentati alcuni dati relativi al patrimonio edilizio esistente; una riflessione in tal senso è stata sollecitata indirettamente dal Forum delle Associazioni "Salviamo il paesaggio" che ha promosso nel mese di novembre un'iniziativa sull'area del Turck e sul consumo di suolo.

I dati sono stati ricavati dal censimento ISTAT delle abitazioni del 2011.

ISTAT 2011 Abitazioni occupate da persone residenti: N. 16065

1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
3 629	1 111	3 028	3 213	2 151	1 663	1 040	1 434	714	17 983

ISTAT 2011 Alloggi : Abitazioni in edifici residenziali per epoca di costruzione

Dati successivi all'approvazione del PRGC vigente (1998)

Alloggi realizzati successivamente al PRGC 1998: 2148 = 11,9 % del totale

ISTAT 2011 Abitazioni NON occupate da persone residenti: 1918= 10,6 % del totale

Alloggi realizzati prima PRGC 1980: 13132 = 73 %

Tali dati confermano l'impatto contenuto dell'attuazione delle previsioni di PRGC vigente in termini di incremento di numero di abitazioni sul totale ed evidenziano uno stock abitativo anteriore al 1980 assolutamente rilevante (73%). Il dato è importante poiché evidenzia uno dei motori della ricerca di nuove abitazioni ovvero la presenza di un gran numero di alloggi in condomini caratterizzati da bassa efficienza energetica e non adeguati alle normative di sicurezza più recenti che risultano quindi assai poco competitivi rispetto al nuovo, nella fascia "alta" del mercato immobiliare.

Il numero di abitazioni non occupate da residenti è significativo ma non può essere letto in termini di totale equiparazione al dato degli alloggi sfitti od invenduti, poiché vi concorrono troppi fattori diversi (ad es. investimento conservativo / immobili in attesa di vendita o locazione/ seconde case).

Un piano senza disegno. Costruire laddove il territorio agricolo incontra o lambisce la città, nel cosiddetto territorio “peri urbano”, è tanto più dannoso ove ciò avvenga in modo sostanzialmente disordinato, privo di una regola costruttiva e senza un disegno urbano. Questo è quello che è avvenuto negli ultimi 20 anni a Pinerolo e l’effetto è una città che si protende nella campagna in modo spesso casuale, generando dispersione abitativa (sprawl in termini più tecnici). Certo non tutto è da ascrivere al Piano Regolatore del ’98 ma era forse lecito attendersi di più da uno strumento relativamente recente in termini di riordino di tali situazioni.

Uno strumento che, dal punto di vista urbanistico, ha subito una ulteriore compromissione, con la c.d. Variante Ponte che ha indebolito ulteriormente l’idea di città pianificata, congelando (di fatto sopprimendo) la viabilità di gronda a sud ovest prevista a completamento dell’asse di Via Novarea e così facendo, frammentando ulteriormente l’armatura urbana. Per quanto il completamento di Via Novarea fosse di difficile attuazione, si trattava di un bordo, di un limite disegnato su cui attestare e ricucire una trama urbana, oltretutto un’infrastruttura oggettivamente necessaria ad una viabilità deficitaria.

Con la Variante Ponte tutto ciò viene meno e la città si slabbra verso la campagna in un confuso mix di forme urbane, tipologie edilizie, altezze.

Viene quindi meno il controllo del prodotto edilizio finale rispetto agli obiettivi che la pianificazione si era prefissata.

Le future Varianti al PRGC dovranno quindi reintrodurre degli strumenti di controllo del prodotto edilizio finale a partire anzitutto da un rinnovato disegno urbano; occorre ricominciare a “disegnare” gli isolati, gli allineamenti, l’organizzazione degli spazi pubblici, al fine di riprendere i bordi sfrangiati della città.

Un piano incerto. Un altro elemento di criticità che da un punto di vista tecnico colpisce del PRGC vigente dopo la Variante Ponte, è l’indeterminatezza delle opzioni che si configurano in ciascuna zona normativa. Nella città che diremmo consolidata, nelle zone “B”, è consentito con strumento diretto modificare in termini anche rilevanti l’assetto urbanistico degli isolati, senza prescrizioni definitive in termini di localizzazione dei servizi pubblici oggetto di standard, e senza fornire prescrizioni edilizie che si calino nel costruito in termini di dialogo reciproco.

In talune zone si può intervenire indifferentemente con lo strumento esecutivo o con quello diretto benchè ovviamente la scelta fra le due opzioni corrisponda al verificarsi di condizioni di base assai differenti.

Parimenti, in alcune zone, è consentito intervenire con P.E.C. o con P.d.R benchè le due tipologie di strumento esecutivo corrispondano a presupposti di natura urbanistica totalmente differenti. Addirittura un parametro come l’altezza massima non è specificato nella scheda della zona RU 5.1.

In altre zone, in aree a Servizi pubblici di tipo “F” sono consentite destinazioni di tipo produttivo con una generica indicazione di “non prevalenza” rispetto alle aree a servizi che dovrebbero viceversa essere la destinazione esclusiva.

Infine, gli indici di edificabilità sono all’interno della medesima zona omogenea, diversi in modo significativo fra ciascuna singola zona e tale fatto non è supportato da evidenti diversità della conformazione di partenza.

Nel complesso siamo quindi in presenza di una pianificazione supportata da un apparato di regole che non è improntato alla flessibilità ma solo all'incertezza e che spesso rischia di sconfinare nell'arbitrio.

Le future varianti al PRGC dovranno viceversa connotarsi per omogeneità nel trattamento di situazioni analoghe e definire univocamente gli strumenti urbanistici più idonei e finanche le categorie di intervento.

Si dovrà inoltre soprattutto, rendere le scelte urbanistiche pienamente trasparenti, evidenziando all'interno degli elaborati le effettive ricadute del Piano. Allo stato attuale sono ad esempio incerte le quantità effettive delle aree a servizi attuate o da attuare. E' quindi opportuno che la prossima Variante al PRGC attui una forma di "due diligence" urbanistica, mettendo in evidenza gli effetti concreti del Piano stesso.

2.2 Quale Piano per Pinerolo?

Ragionare sulla pianificazione di una città, comporta inevitabilmente una riflessione sull'idea stessa che di quella città si ha in termini collettivi, ma è anche opportuno riflettere sulle modalità del pianificare e sui limiti intrinseci di quest'attività.

Pianificare al tempo della crisi. E' in atto, da quasi una decina di anni, come sappiamo bene, una crisi economica profonda che ha investito in modo rilevante il modello di sviluppo che conoscevamo e che sta modificando profondamente anche i rapporti sociali oltre quelli economici.

Le nostre città sono in gran parte state pianificate ancora secondo logiche di sviluppo o meglio di *espansione* che non possono più ovviamente essere riproposte in termini immutati alla luce della trasformazioni indotte dalla crisi.

Dal punto di vista legislativo, la materia stessa dell'urbanistica è in crisi, risultando ancora totalmente rivolta al secolo scorso. La legislazione, prima ancora della pratica (ove è più semplice anche sperimentare nuovi modelli di pianificazione), resta ancorata al concetto di regolazione di dinamiche accrescitive, via via mitigato da una progressiva limitazione di tipo vincolistico. La legge urbanistica fondamentale resta la 1150 del 1942 integrata dalle successive leggi ponte del 1967 e dal D.M. 1968.

Solo le leggi regionali e solo talune di esse e singoli casi di pianificazione locale hanno sperimentato e messo in discussione i limiti dello strumento del Piano Regolatore e segnatamente la rigidità e l'impostazione deterministica, il suo carattere quantitativo ed in sostanza funzionale a gestire solo la crescita della città e non anche la sua trasformazione e la sua gestione.

Il PRGC spesso entra poi in conflitto e talvolta in competizione con il singolo progetto urbano che viene visto come grimaldello proprio per modificare più rapidamente la città senza disporre peraltro di strumenti certi ed efficaci per gestire delle pratiche di confronto e financo di contrattazione con i privati.

Negli ultimi anni si sono poi affermate a vario titolo pratiche di deroga, supportate da leggi nazionali e regionali (si pensi alla Legge 106/11 ma prima ancora alla legge regionale 20/99 in attuazione del c.d. "Piano Casa", nonché le leggi sui "sottotetti" e sui "rustici").

Occorre quindi essere coscienti che nel momento in cui si va a pianificare, si opera con uno strumento oramai sostanzialmente inadeguato a confrontarsi con le istanze che la città propone. E' quindi elevato il rischio che le speranze riposte nella pianificazione si rivelino fallaci e subentri quindi la frustrazione per l'incapacità dell'urbanistica di controllare o interdire ma anche stimolare le trasformazioni, anziché subirle.

In definitiva il rischio è che la stessa attività di pianificazione urbanistica subisca una progressiva svalutazione del proprio ruolo.

Non è dunque il momento di ipotizzare un “nuovo piano regolatore” per Pinerolo, poiché lo strumento di per se resta quello che ha già originato il PRGC del 1998, soprattutto in un contesto economico di forte rallentamento dell’attività edilizia per cui viene meno la funzione regolatrice stessa propria del Piano. Non è quindi conveniente – neppure sotto il profilo meramente economico – riproporre gli studi, le analisi, la zonizzazione di un territorio le cui invariabili sono già sostanzialmente definite, oltre che dal piano vigente stesso, soprattutto dagli strumenti sovra comunali.

Le presenti Linee Guida prevedono dunque come strumento adeguato a trattare le modifiche al Piano vigente che si intendono portare avanti, una Variante Strutturale ex art. 17 L.R. 56/77 e smi di tipo Generale, poiché per l’articolazione e profondità dei temi in esame sarà tutto il territorio comunale ad essere interessato in modo organico.

Si auspica viceversa che venga avviata una riflessione sulla prossima frontiera della pianificazione, costituita da un piano avente valenza “*strutturale*”, meglio se intercomunale, e quindi da un *piano operativo* e da un *regolamento urbanistico*, come proposto da anni dall’Istituto Nazionale di Urbanistica. Sarà compito della Città di Pinerolo, ove se ne presentino le condizioni, promuovere l’avvio di una sperimentazione in tal senso, almeno fino a che non saranno recepite modalità analoghe o simili all’interno della legislazione urbanistica.

La Variante Generale dovrà quindi rivolgersi proficuamente a tutte quelle “buone pratiche” di pianificazione, più o meno codificate che si sono affermate in questi anni a livello locale, traslandone ove necessario modalità e tecniche al suo interno. La Variante se vorrà davvero incidere, non dovrà inoltre avere timore nello sperimentare soluzioni nuove, soprattutto sotto il profilo delle modalità attuative.

Pianificare al tempo della crisi significa anche dover fare i conti con la scarsità delle risorse pubbliche e ancor di più con quelle private che spesso hanno costituito la vera frontiera della pratica urbanistica, sia in termini di mero incasso di oneri di urbanizzazione o fiscalità immobiliare, sia più virtuosamente in termini di risorse con le quali far crescere la città pubblica accanto a quella privata.

In questo contesto il Piano deve quindi appoggiare le proprie strategie anche a politiche pubbliche di investimento che pur nella richiamata scarsità di risorse rappresentano il solo mezzo per innescare processi di rigenerazione alla scala urbana. D'altro canto il soggetto pubblico deve anche inserirsi nelle dinamiche immobiliari, valorizzando il proprio patrimonio, sia per garantirsi risorse da reinvestire per le esigenze della città, sia per indirizzare gli interventi stessi verso un utilizzo del suolo coerente con gli obiettivi della pianificazione.

2.3 Scenari e bisogni

Tradizionalmente le analisi demografiche ed economiche rappresentano gli elementi per giustificare le previsioni di crescita che si vanno ad introdurre nel Piano Regolatore. Nel contesto in cui si dovrà pianificare nell’arco di validità delle presenti Linee Guida, per le ragioni già esposte in premessa, queste analisi perdono sostanzialmente di valore.

Si è già detto del profilo demografico stabile che non può essere assunto per valutazioni univoche rispetto al dimensionamento del Piano e che lo stesso deve piuttosto essere rivisto anzitutto dal punto di vista della quantità di suolo consumato.

Più interessante può essere rilevare altri fenomeni, anch’essi noti peraltro, quali il progressivo invecchiamento della popolazione e la sempre maggior rilevanza del fattore immigrazione che pongono in evidenza il generale aumento della necessità di servizi alla persona, anche oltre il tradizionale dato degli “standard” urbanistici.

Un città che invecchia e che non ha un movimento demografico positivo, ad esempio, non ha tendenzialmente bisogno di nuove sedi per le scuole primaria e secondaria di primo grado. Non si prevede quindi di individuare aree per nuovi plessi scolastici poiché in questo settore è importante semmai migliorare la manutenzione e l'adeguamento delle strutture scolastiche esistenti per i quali servono fondi rilevanti. In questo senso semmai, la pianificazione urbanistica è chiamata a supportare una strategia di valorizzazione immobiliare che sia funzionale anche al reperimento di risorse da reinvestire sul patrimonio edilizio scolastico.

Dal punto di vista economico è interessante richiamare i dati aggiornati, recentemente apparsi sull'Eco del Chisone, ed elaborati dalla Camera di Commercio di Torino relativamente al territorio pinerolese. Emerge la perdita assolutamente rilevante del settore manifatturiero (perdita del 10,2 % del settore manifatturiero dal 2009 al 2016) cui fa da contraltare il boom delle imprese che si occupano dei servizi alle persone, della ristorazione, dell'ospitalità. Il contesto generale è comunque negativo poiché in termini di Pil le perdite dell'industria non sono che in minima parte compensate dalle citate attività di servizio. Si segnala inoltre il meno 15,3% per il settore delle costruzioni e l'11% di disoccupati.

A fronte di questo quadro la pianificazione urbanistica può anzitutto escludere la necessità di ampliare un' indistinta offerta di terreni a destinazione industriale, mirando semmai alla creazione di micro distretti che siano attrattivi per le imprese grazie ad una dotazione di servizi completa ed innovativa. Si può quindi pensare in luogo di una nuova area industriale di aumentare il mix funzionale delle zone "D" riportandole all'originaria funzionale produttiva, in luogo di quella commerciale nonché di individuare zone già compromesse o già sostanzialmente urbanizzate in cui introdurre la destinazione produttiva compatibile con la residenza (soprattutto dal punto di vista acustico). Un'ipotesi di distretto potrebbe essere ricercata in adiacenza al polo ACEA di Via Poirino, mettendo a disposizione delle imprese che vorranno insediarsi, i servizi di ACEA stessa, in un quadro di reciproco sviluppo.

La risposta che può dare la pianificazione in questo campo dovrà in ogni caso essere necessariamente flessibile poiché non siamo in presenza di esigenze ad oggi puntualmente definite ed in ogni caso si tratta di dinamiche che sono soggette a rapida evoluzione.

Un altro comparto su cui è opportuno soffermarsi è quello commerciale. In base ai dati dell'Osservatorio Regionale sul Commercio del 2015, Pinerolo ha 728 esercizi di vicinato, 26 medie strutture (per 20.224 mq), 2 grandi strutture (per 6.730 mq.) ed 1 centro commerciale (per 12.000 mq). Rispetto al 2012 gli esercizi di vicinato erano 774 con una contrazione del 6%. Crescono invece leggermente le medie strutture, che erano 25 per 18.932 mq. nel 2012. Inalterato l'unico centro commerciale. Gli esercizi di somministrazione erano 171 nel 2012, crescono a 188 nel 2015.

A livello di raffronto con le dinamiche regionali registriamo un rapporto fra abitanti/esercizi di vicinato inferiore al valore medio regionale mentre il rapporto si inverte relativamente alle medie e grandi strutture.

Premesso che la pianificazione dell'offerta commerciale a norma della LR. 28/99 deve precedere la pianificazione urbanistica, interessa in questa sede ricavare due indirizzi importanti a livello territoriale;

- devono essere poste in essere politiche trasversali (di rigenerazione urbana/riqualificazione di spazi pubblici/viabilistiche/fiscali) per consentire al commercio di vicinato di svolgere il suo ruolo di presidio territoriale in competizione con le medie e grandi strutture di vendita;

- queste ultime tipologie di esercizi, costituiscono un fattore importante delle dinamiche di consumo di suolo e nell'impossibilità di regolarne le dinamiche concorrenziali interne, debbono essere indirizzate verso il riutilizzo di suolo già compromesso.

- in generale, il comparto commerciale è forse il solo in grado di supportare dinamiche di rigenerazione interne alla città consolidata e deve pertanto essere utilizzato in tal senso, avendo come obiettivo la specializzazione funzionale del commercio di vicinato, che deve essere progressivamente sempre più qualificato ed alternativo alle medie e grandi strutture di vendita che operano fra di loro in termini concorrenziali.

Un altro dato su cui è opportuno riflettere per la sua rilevanza, è il ruolo che Pinerolo continua ad esercitare ed anzi tende ad ampliare, nel sistema formativo superiore della Città Metropolitana, all'interno della quale Pinerolo è il terzo centro di formazione dopo Torino e Moncalieri (6,5% del totale - dato IRES 2014/15).

Più di 6000 studenti ogni giorno scolastico sono a Pinerolo per seguire le lezioni e si tratta di un dato in crescita anche perché il pinerolese si dimostra attrattivo anche per studenti fuori bacino (+ 1628 studenti che entrano da altri bacini - dato IRES 2014/15).

E' un dato importante perché da un lato vi è l'impatto connesso al traffico generato dagli spostamenti degli studenti e dall'altro vi è l'organizzazione degli spazi didattici, che sebbene gestiti dalla Città Metropolitana, deve comunque essere concordata con il Comune.

Peraltro, l'essere sede di istruzione secondaria, è uno dei pochi elementi che ancora qualificano Pinerolo in chiave territoriale allargata quale ente capofila.

Il progressivo smantellamento di servizi quali il Tribunale o la sede decentrata dell'università o il trasferimento dei reparti della ex Cavalleria dell'Esercito, possono aver contribuito alle richiamate ricadute negative in termini economici indotti, ma soprattutto incidono in termini di rappresentatività ed al momento non si intravede come possano essere surrogati.

Investire sul potenziamento delle strutture di formazione secondaria ma soprattutto sul tempo che gli studenti trascorrono a Pinerolo può rivelarsi uno dei pochi fattori se non di sviluppo, sicuramente di consolidamento degli asset cittadini ma anche dei suoi valori identitari.

Un ulteriore elemento utile a delineare un quadro dei bisogni della città è l'aspetto sociale. Come si è detto il settore dei servizi alla persona è il solo che presenta una crescita rilevante, sebbene caratterizzata da uno scarso valore aggiunto. Questo aspetto, unito al progressivo invecchiamento della popolazione e alla crescita dei soggetti, per certi versi di intere fasce sociali, in difficoltà economica, costituisce un indirizzo anche per le politiche territoriali ed urbanistiche.

La necessità di edilizia economico popolare non è il solo bisogno da soddisfare sebbene certamente è importante disporre di aree per il Comune da affidare all'Agenzia Territoriale della Casa o ad altri titolari di finanziamenti per riuscire a realizzare tali interventi. Diventa importante, in ogni contesto oggetto di intervento, fornire le condizioni di base affinché il soggetto pubblico, o anche il privato (si pensi agli enti no profit) possa fornire servizi alla comunità ed in particolare ai soggetti più svantaggiati.

Tra le possibili linee di azione che l'urbanistica può sviluppare per assecondare una città in difficoltà vi è il pianificare infrastrutture e viabilità a supporto di centri di servizio alla persona. Le condizioni di localizzazione e logistica di talune strutture assistenziali ne possono, fra altri fattori, decretare o meno l'efficienza, se non il successo, ed in questo senso è opportuno che tutte le scelte in ordine all'utilizzo del patrimonio immobiliare del Comune siano valutate anche in quadro di pianificazione allargata.

Sebbene non si disponga di dati attendibili rispetto al numero di turisti che la visitano, è indubbio che anche Pinerolo dopo l'evento olimpico, ha acquisito una dimensione turistica, sebbene di riflesso in rapporto agli attrattori principali che sono diventati Torino e le Montagne Olimpiche. Questo fatto può essere letto ponendolo in relazione ai temi del tempo libero, dello sport e della cultura (intesa come fruizione), per

riflettere sulla necessità di dotarsi di spazi per questa tipologia fruitiva, valutando dove sia più opportuno localizzarli.

E' un tema che si intreccia profondamente con quello della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e rispetto al quale le scelte che si andranno a fare a livello di pianificazione, devono integrarsi, poiché al momento Pinerolo non ha una strategia supportata dal Piano.

Devono quindi essere supportati a livello di pianificazione urbanistica i seguenti scenari:

- Creare un “palco della città” inteso come luogo o somma di luoghi, chiusi ed aperti presso i quali svolgere prevalentemente il maggior numero di eventi culturali e manifestazioni;
- Dare una dimensione turistica alla maggiore attrattiva cittadina, il Centro Storico medievale ed ottocentesco, soprattutto in termini di dotazioni di servizi;
- Individuare luoghi da connotare in chiave più espressamente funzionale allo svolgimento di manifestazioni sportive.

2.4 Abitare il paesaggio.

Pinerolo fin dai tempi di De Amicis, è riconosciuta come luogo, bello, piacevole e particolarmente salubre in cui abitare. Quella residenziale è una vocazione intrinseca che ha accompagnato lo sviluppo edilizio della città ma che spesso ha rischiato di compromettere proprio quei valori ambientali che ne stimolavano la crescita stessa (è il caso della collina).

Va riconosciuto il merito alle amministrazioni passate di aver comunque posto in essere, in anni di forte speculazione edilizia, degli strumenti di tutela dei due elementi più rilevanti sotto il profilo paesaggistico, la collina ed il centro storico, tramite degli specifici piani particolareggiati.

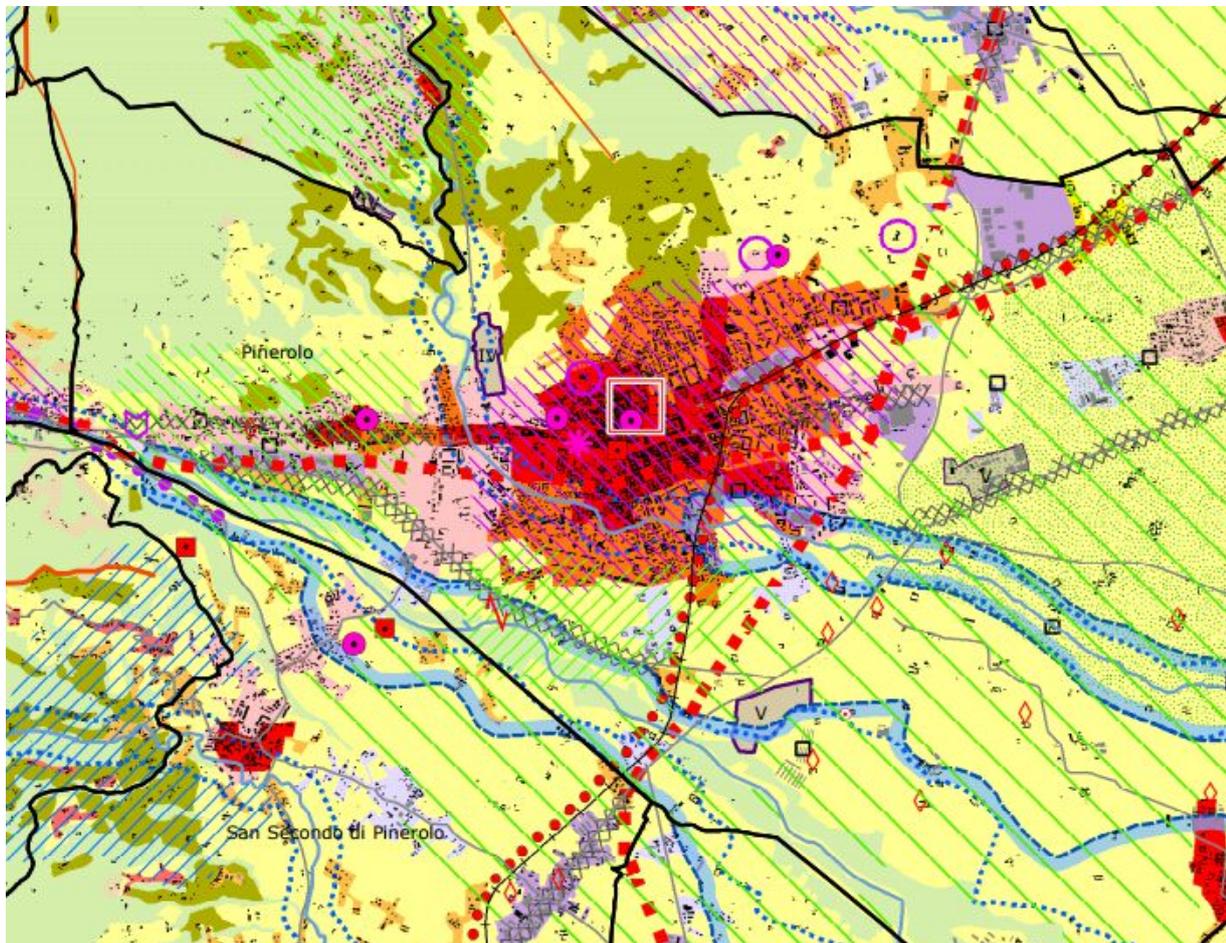
Peraltro, proprio la tutela delle eccezioni, ha finito per consentire che il resto del territorio comunale venisse fortemente compromesso nella sua componente paesaggistica. Sebbene il tema del paesaggio risulti oggettivamente “giovane” nella pratica della pianificazione urbanistica, non si può non rilevare la completa assenza di attenzione per il complesso delle interazioni fra componenti antropiche e naturali che definiscono il termine “paesaggio”, così come definito dalla celeberrima Convenzione Europea per il Paesaggio del 2000.

Le varianti che verranno, dovranno quindi necessariamente assumere al loro interno la componente paesaggio come fondamentale e questo a maggior ragione in relazione al prossimo obbligo di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e all'opportunità di svolgere all'interno del processo di pianificazione la Valutazione Ambientale Strategica.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Al di là degli ambiti specifici di tutela e delle indicazioni procedurali che verranno emanate dalla Regione Piemonte in relazione alle modalità di adeguamento dei piani regolatori, il PPR recentissimamente approvato, rappresenta un riferimento fondamentale per garantire che le trasformazioni oggetto della pianificazione urbanistica non alterino ed anzi valorizzino il territorio comunale.

Il paesaggio può diventare infatti una componente di sviluppo del territorio ove sia la stessa comunità locale che nella consapevolezza dei valori che il medesimo racchiude al suo interno, lo “adotta” preservandolo e sviluppandosi in simbiosi con esso.

Al di là di valutazioni più approfondite che esulano dal presente documento in ordine al recepimento delle direttive e degli indirizzi che il PPR fornisce, si ritiene comunque opportuno richiamare il contenuto della Tavola P4.14 “Componenti paesaggistiche” e delle Norme Tecniche di Attuazione – Allegato B “Obiettivi specifici di qualità paesaggista per ambiti di paesaggio” per l’ambito 43 Pinerolese.



Estratto Tavola P4.14 PPR

Dall’estratto della tavola è interessante riconoscere la valenza che il territorio ai bordi dell’edificato (collina a parte) riveste, sia in termini di *elevato interesse agronomico* sia dal punto di vista percettivo identitario quale *sistema rurale lungo fiume con radi insediamenti tradizionali*. Sebbene già segnato da alcuni insediamenti, si tratta di un brano di territorio che complessivamente presenta ancora dei valori ambientali significativi e che sarebbe pertanto opportuno tutelare. Ma è soprattutto dalla lettura degli obiettivi e delle linee di azione (vedi stralcio in calce) che scaturiscono delle indicazioni assolutamente significative per la pianificazione urbanistica, sia in termini di valorizzazione del paesaggio che di tutela e riqualificazione di parti dei tessuti edificati.

Fra di essi si ritiene opportuno evidenziare:

- La riqualificazione delle aree dismesse, industriali e militari;
- La valorizzazione della fruizione visiva e funzionale della città;
- La riqualificazione delle fasce urbanizzate con soluzioni di mitigazione e compensazione;

- Il contenimento degli insediamenti commerciali e produttivi all’imbocco delle valli e lungo la fascia pedemontana.

AMBITO 43 – PINEROLESE	
Obiettivi	Linee di azione
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 paesistico, con recupero dei paesaggi tradizionali e delle fasce fluviali, anche mediante la valorizzazione delle culture tipiche.
1.3.1. Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesistico 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.
1.4.3. 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.	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).
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	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).
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Riqualificazione del paesaggio consolidato (dei borghi e del primo versante) di S. Secondo e Prarostino, con itinerari di costa e pedemontani.
1.5.5. Compensazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (depurazione dell'aria dalle immissioni inquinanti, fissazione delle polveri, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, regolazione microclimatica, ...).	Gestione forestale sostenibile delle zone montane, mantenendo porzioni a prato-pascolo e favorendo la formazione di boschi misti.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, 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.	Consolidamento della dispersione insediativa a nord-ovest di Frossasco, mantenendo varchi nel rapporto con il pedemonte.
1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo.	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.
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Riqualificazione delle aree dismesse, industriali o militari.
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.	Gestione delle terre a bassa capacità protettiva secondo linee agronomiche che contemplino il rischio di inquinamento delle falde.
2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Riqualificazione delle fasce urbanizzate e densamente infrastrutturate, con soluzioni di mitigazione e compensazione attente al contesto insediativo storico e ambientale.
3.1.1. Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	

La Valutazione Ambientale Strategica, costituisce come detto l'ulteriore e fondamentale strumento per garantire che le scelte di pianificazione urbanistica siano valutate anche in rapporto agli effetti sull'ambiente, compresa la componente "paesaggio". All'interno del processo dialettico e circolare che si instaurerà fra scelte di piano e valutazione ambientale potranno scaturire quelle misure di mitigazione e/o compensazione in grado di assicurare la piena sostenibilità delle medesime.

La scelta di attivare da subito una variante di tipo generale che comporta automaticamente l'avvio della procedura di VAS è quindi fondamentale poiché evita che insorga la tentazione di rendere più snello l'iter procedimentale evitando la VAS, anche tramite una Verifica di Assoggettabilità eccessivamente indulgente, come pure in passato può essere avvenuto.

Disporre finalmente di un Rapporto Ambientale consentirà di avere un quadro ambientale aggiornato e di riferimento non solo per la Variante Generale, ma anche per tutte le attività di pianificazione, primo fra tutti per gli strumenti urbanistici esecutivi che attualmente, troppo spesso sono esclusi dalla procedura di valutazione sulla scorta di analisi necessariamente parziali.

2.5 Muoversi nella città; connessioni intelligenti fra ambiti diversi

Il tema è l'integrazione delle politiche di regolazione del traffico con le politiche urbanistiche e con le opere pubbliche.

Come noto, a seguito della crescita del trasporto motorizzato privato sono cresciuti la congestione, i consumi di energia e le emissioni inquinanti. Le analisi evidenziano come i centri cittadini devono diventare luoghi piacevoli in cui vivere; in caso contrario, e nonostante le ragioni di ordine ambientale che depongono a favore di città ad alta densità, gli abitanti continueranno a trasferirsi nelle periferie o nella campagna circostante. Elementi cruciali diventano quindi la qualità urbana complessiva, la corretta ubicazione delle infrastrutture di trasporto, la realizzazione di insediamenti a maggiore densità in relazione ai nodi di interscambio modale del trasporto pubblico, un centro storico vivace ed accogliente e la presenza di spazi verdi interni alle città.

Anche a Pinerolo si è assistito a questo fenomeno di dispersione dell'urbanizzato (cosiddetto fenomeno dello sprawl urbano) e tale tendenza non è stata certo ostacolata dal PRG del 1998. Le periferie delle città si stanno espandendo verso le zone esterne con un andamento superiore al tasso di crescita della popolazione (i dati europei ci dicono che a fronte di un'espansione del 20% negli ultimi 20 anni, la popolazione nello stesso periodo è aumentata solo del 6%): le aree agronaturali sono state sostituite da edifici commerciali, industriali e residenziali a bassa densità. La disgregazione insediativa aumenta la necessità di compiere spostamenti e accresce la dipendenza dal trasporto motorizzato privato, poiché il sistema del trasporto collettivo non è in grado di soddisfare in modo competitivo le esigenze di accessibilità degli insediamenti dispersi sul territorio; e questo a maggior ragione per una città delle dimensioni di Pinerolo.

Pinerolo anzi, per il proprio bacino di riferimento, fortemente disgregato in piccoli comuni ed in frazioni, è raggiungibile con il mezzo pubblico solo da una limitata porzione di cittadini che sono quindi quasi obbligati a servirsi dell'automobile (si pensi in particolare a tutta la fascia pedemontana collinare che presenta un'elevata e diffusa dispersione abitativa – comuni di San Secondo/Prarostino/Roletto/San Pietro/Frossasco e Cantalupa).

Per contrastare tale fenomeno è necessario integrare le politiche dei trasporti e di regolazione del traffico a quelle urbanistiche e delle opere pubbliche. Dal punto di vista urbanistico la riduzione fattiva del consumo di suolo, il riutilizzo delle aree compromesse ammettendo densificazioni più marcate nelle aree meglio servite da linee di trasporto pubblico e la previsione di significative dismissioni di aree a servizi e verde pubblico anche extra standard (accomunabili ad altre misure sotto il termine di rigenerazione), possono contribuire a contrastare il fenomeno dello sprawl.

Nella programmazione delle opere pubbliche, oltre a recepire le puntuali risultanze degli strumenti di pianificazione e regolamentazione del traffico, occorre definire una strategia che completi o più spesso sia "motore" degli interventi di rigenerazione urbana. Gli interventi che si vanno a programmare dovranno quindi riguardare in particolare l'ambito più prossimo al centro storico, dotandolo delle strutture di cui più

spesso i medesimi centri storici sono carenti per ragioni intrinseche e morfologiche, parcheggi anzitutto ma anche verde pubblico e servizi pubblici.

Le politiche più propriamente dei trasporti, costituiscono l'altro pilastro della strategia più globale in tema di sostenibilità urbana. I numerosi e gravi impatti sull'ambiente, sulla salute umana e sull'economia, provocati dall'attuale sistema dei trasporti, sono noti ai cittadini, che percepiscono oramai il traffico come uno dei principali fattori che incidono negativamente sulla qualità della vita nelle aree urbane. Appare evidente la necessità di ripensare la mobilità urbana per ovviare a questi effetti negativi, garantendo, nel contempo, il mantenimento del potenziale di crescita economica: a tal fine, occorre delineare un quadro di riferimento per promuovere, anche a livello locale il trasporto urbano sostenibile, sviluppando nuovi modelli di pianificazione.

Se è vero che il trasporto urbano sostenibile dovrebbe interessare l'intera area metropolitana e cercare di ridurre l'impatto negativo dei trasporti, facendo fronte ai crescenti livelli di traffico e di congestione e dovrebbe essere collegato con le strategie ed i piani regionali e nazionali, è pur vero che anche alla scala locale si possono sviluppare politiche ed interventi ispirati ad una strategia complessiva.

Questa strategia, ampiamente sviluppata e confermata in studi e letteratura, dovrebbe riguardare tutti i modi di trasporto e cercare di modificare l'equilibrio a favore di modi di trasporto più efficienti, come il trasporto pubblico, la bicicletta e gli spostamenti a piedi. Uno degli obiettivi fondamentali è la creazione di un sistema di trasporti più efficiente dal punto di vista ambientale e posto al servizio di tutti i cittadini, che hanno un ruolo fondamentale da svolgere nelle loro decisioni quotidiane, come la scelta del modo di trasporto.

Gli obiettivi di una strategia di mobilità sostenibile dovrebbero essere:

per un traffico scorrevole in città.

La congestione del traffico cittadino è uno dei problemi maggiormente presenti nelle città. Non esiste un'unica soluzione al problema della congestione: in generale, si dovrebbe promuovere un uso più moderato dei veicoli privati e dei veicoli per il trasporto delle merci, rendendo al contempo più attraenti e sicure le alternative all'uso dell'automobile privata, come spostarsi a piedi, in bicicletta, con i mezzi pubblici e permettendo ai cittadini di ottimizzare i loro spostamenti grazie a combinazioni efficienti di vari modi di trasporto. D'altro canto, soprattutto per un città che come Pinerolo attrae molti veicoli dall'esterno, occorre pensare a ridurre i punti di congestione del traffico (semafori) e a delineare direttrici di traffico più fluido in ragione della destinazione (penetrazione/attraversamento/quartiere, etc..), soprattutto tramite l'istituzione di sensi unici. Occorre anche ipotizzare parcheggi di attestamento prossimi od interni al centro urbano che consentano di lasciare l'auto relativamente vicino ai principali attrattori urbani che possono essere quindi raggiunti a piedi.

per una città più pulita.

I problemi ambientali predominanti nelle città sono riconducibili all'uso prevalente di carburanti derivati dal petrolio, responsabili delle emissioni di CO2 e di inquinanti atmosferici, segnatamente il particolato, nonché del rumore. Il Consiglio europeo ha fissato come obiettivo, nel cosiddetto "Patto dei Sindaci" cui occorre dare fattivo seguito dopo l'adesione, una riduzione del 20% delle emissioni di gas serra entro il 2020: per raggiungere tale obiettivo, è necessario il contributo di tutte le fonti, anche del trasporto urbano. Le opzioni

possibili a scala locale riguardano in generale l'introduzione di nuove tecnologie, bus elettrici o a gas e la limitazione del traffico nelle situazioni più gravi. Per Pinerolo è anche opportuno decongestionare il traffico dall'asse più congestionato, costituito da Corso Torino.

per un trasporto urbano più intelligente.

La mancanza di spazio e i vincoli ambientali non permettono di espandere illimitatamente l'infrastruttura necessaria per far fronte alla crescita del flusso veicolare. I sistemi di trasporto intelligenti (ITS) possono essere sfruttati ai fini di una gestione più efficiente della mobilità urbana. Le possibilità consistono nel miglioramento dei sistemi di informazione e assistenza (informazioni ai viaggiatori sui modi di trasporto, tempi di viaggio, ecc; interazione con i gestori delle flotte di veicoli di trasporto pubblico) e nell'introduzione di smart payment systems, sistemi di tariffazione intelligente.

per un trasporto urbano accessibile.

Accessibilità significa garantire un accesso di qualità, per le persone e le imprese, al sistema di mobilità urbana nella sua duplice componente di infrastruttura e di servizio, con particolare attenzione alle persone disabili o a mobilità ridotta e alle classi sociali più disagiate. Queste le opzioni proposte: trasporti collettivi rispondenti alle esigenze dei cittadini (efficienza, flessibilità, accessibilità);

per un trasporto urbano sicuro.

Significa aumentare l'impegno sul tema della sicurezza stradale, favorendo l'adozione di sistemi che riducano le cause di incidenti stradali. Data l'entità dell'incidentalità stradale, specie nelle aree urbane, la politica della sicurezza stradale deve costituire uno dei pilastri della sostenibilità della mobilità urbana. Privilegiare la mobilità ciclo pedonale aumenta sia in termini diretti che indiretti la sicurezza stradale.

Questa strategia complessiva, sopra delineata per punti, dovrà trovare attuazione alla scala comunale con gli strumenti previsti dalla legislazione, segnatamente tramite il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS).

Il Comune di Pinerolo ha in corso le procedure di affidamento dell'incarico di redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) e del Piano per la Mobilità Ciclabile (Biciplan), finanziato con il contributo europeo "Music-Alcotra", codice progetto 1705.

Il PUMS seguirà gli indirizzi contenuti nella normativa regionale, nazionale ed europea e dovrà prevedere un insieme organico di interventi pianificatori, infrastrutturali, tecnologici, gestionali ed organizzativi in grado di soddisfare i fabbisogni di mobilità della popolazione, da attuarsi per fasi in un arco temporale di breve, medio e lungo periodo, coordinando ed includendo il Biciplan. L'obiettivo del Biciplan è quello di ricucire la rete di piste ciclabili esistenti, o previste dal vigente strumento urbanistico, con i tratti mancanti, valutando anche interventi "leggeri" quali corsie ciclabili o di moderazione della velocità (limiti 30 km/h), sviluppando sia il tema della pianificazione delle infrastrutture che le azioni atte a favorire lo sviluppo della mobilità ciclabile. La predisposizione degli strumenti suddetti dovrà essere attuata nel completo rispetto degli obiettivi, delle modalità e dei tempi previsti dal Progetto Alcotra.

Si tratta di uno strumento, certamente complesso che richiede tempi non brevi per la sua elaborazione ed approvazione o revisione, specie se è formato tramite una procedura aperta alla partecipazione pubblica.

Lo stesso deve quindi essere sorretto da un “progetto del sistema della mobilità”, dotato di una visione strutturale e di lungo periodo, comprendente un insieme organico di interventi materiali e immateriali diretti al raggiungimento degli obiettivi elencati precedenza.

Si tratta dell’ambito più prossimo nel quale cercare di dare attuazione al tema delle Smart Cities e rispetto al quale la pianificazione urbanistica deve interrelarsi, sia per quanto concerne le scelte di localizzazione degli attrattori urbani, sia per la definizione dello sviluppo di nuovi tratti di viabilità o di revisioni della medesima.

2.6 Una lettura del territorio

Fra le molte letture possibili che di una città si possono dare, le presenti Linee Guida ne propongono una di tipo sinottico basata sul riconoscimento delle invariabili fisiche territoriali, denominata Figura Territoriale, che viene allegata al presente testo (Allegato 1. Figura Territoriale).

Tale lettura è funzionale alla successiva fase di proposta di pianificazione.

La Figura Territoriale riconosce:

- La collina di Pinerolo che costituisce lo sfondo su cui si proietta la città nella sua vista da quasi 270 gradi di visuale, oltrechè l’elemento fisico ed amministrativo (in quanto ambito tutelato dal Piano della Collina) che fa da argine allo sviluppo edilizio della parte bassa.
- Le linee d’acqua, ovvero il Torrente Lemina, il Canale Moirano e le sue derivazioni che costituiscono oltre ad un elemento naturale rilevante, l’armatura del sistema insediativo protoindustriale.
- Il Centro Storico, come perimetrato dal PRGC, sia quello medievale (alto e basso), sia l’isolato ottocentesco.
- La viabilità principale, sia quella storica (l’asse da Riva ad Abbadia che intercetta il centro storico e Via Saluzzo) che quella più recente, costituita dalla viabilità di circonvallazione e dalla Sr 589 potenziata dagli interventi olimpici.
- Il perimetro della città consolidata, identificato come l’involuppo del tessuto urbano edificato più o meno recentemente con continuità, escludendo quindi lo “sprawl” e le edificazioni isolate.
- L’ambito periurbano, definito come elemento complementare alla città consolidata e delimitato dalla viabilità di circonvallazione e dalla 589.
- I vuoti urbani ovvero la città sospesa; parti della città interne al perimetro della città consolidata, intese come ambiti o zone che hanno perso, in tutto o in parte la loro originale destinazione e sono interessati o da abbandono o da degrado ma anche da processi di riuso solo parziali e non organici.

3. PIANIFICARE PER PRINCIPI

In questo capo vengono descritti i principi che si auspica possano costituire il riferimento generale per tutta l'attività di pianificazione per il medio lungo periodo nel quale normalmente si esplica la validità degli strumenti di pianificazione generale.

Come noto in grammatica il prefisso "ri" e la sua variante "re", presente in moltissimi verbi, e loro derivati, ha in genere valore iterativo, esprime cioè duplicazione o ripetizione ma ha anche frequente funzione di indicare il ritorno a una fase anteriore, dopo il compiersi di un'azione opposta a quella indicata dal verbo semplice; per es., *riacquistare, riguadagnare*, acquistare o guadagnare ciò che s'era perduto; *rialzare*, alzare ciò che era caduto; *risanare*, sanare ciò che era malato; *ritrovare*, trovare ciò che era stato smarrito, ecc.

Ecco, per Pinerolo nei prossimi anni sarà importante porre in campo azioni espresse da verbi che iniziano con i prefissi "ri" o "re". Si dovrà cercare di:

Recuperare (ad esempio: il centro storico, una centralità urbana persa);

Riqualificare (gli spazi urbani, le aree militari dismesse);

Ripristinare (connessioni fra zone interrotte, tracce storiche..)

Ricucire (o rammendare come dice Renzo Piano, periferie o comunque un tessuto urbano sfilacciato)

Si potrebbe continuare, ma per scendere nello specifico ci concentriamo su tre concetti che hanno questi prefissi e che riteniamo più importanti di altri.

Riduzione consumo di suolo

Rigenerazione urbana

Resilienza urbana

La Variante Generale, i cui obiettivi puntuali saranno oggetto di specifica trattazione in apposito capitolo delle presenti Linee Guida, viene fin d'ora appunto convenzionalmente identificata come "VARIANTE 3 ERRE" in quanto sarà chiamata a dare concreta attuazione a questi principi.

Un ulteriore principio che si somma ed integra ai precedenti è la Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

3.1 Riduzione consumo di suolo

La riduzione del consumo di suolo è forse il tema di maggiore attualità per la disciplina urbanistica negli ultimi anni. La consapevolezza che il suolo è un bene finito e non rinnovabile e che la sua perdita o compromissione hanno degli effetti deleteri non solo sull'ambiente ma sulla qualità della vita stessa dell'uomo ed indirettamente sulla sua salute, si è definitivamente affermato in questi anni.

Questa presa di coscienza è stata recepita dalla pianificazione territoriale a livello locale prima ancora che nazionale. Mentre infatti le proposte di legge a livello nazionale si sono accavallate in questi anni senza mai giungere a compimento, a livello locale il tema del contenimento del consumo di suolo ha trovato riscontro in più provvedimenti.

A livello provinciale la ex Provincia di Torino fu ad esempio una degli enti più sensibili al tema, sia in termini di monitoraggio specifico, avviando studi in occasione dei giochi olimpici del 2006 e nell'ambito della redazione del primo Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP), sia in termini di pianificazione vera e propria, inserendo all'interno del PTCP 2, entrato in vigore l'11 agosto 2011, una norma tesa a limitare lo sfruttamento del suolo non compromesso (art. 16), tramite il riconoscimento di aree libere/di transizione/dense.

A livello regionale il tema è normato all'interno del Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con la DCR 122 – 29783 del 21.07.2011 che all'art. 31 prevede un limite del 3% all'incremento della superficie urbanizzata per ogni quinquennio.

Peraltro la stessa definizione di consumo di suolo, può differire significativamente in rapporto alle sue modalità di misurazione scientifica (es. consumo di suolo per infrastrutture, urbanizzato, reversibile od irreversibile). Senza scendere in questa sede in tecnicismi, è importante che l'approccio non sia solo matematico ma anche qualitativo.

Comunque, si tratta in entrambi i casi elencati in precedenza di misure volte a contenere il consumo di suolo in una logica ancora del tutto espansiva delle dinamiche urbanistiche che viene ad essere superata, benché solo in termini di pura enunciazione di principio, dalla L.r. 3/2015 che ha introdotto all'art. 1 della Lr 56/77 la finalità di "evitare ogni ulteriore consumo di suolo".

La partita in termini di contenimento del consumo di suolo non può infatti limitarsi a porre un freno alle eventuali future previsioni edificatorie e di sfruttamento del suolo; occorre, da subito, intervenire sulla possibilità di edificare che è già insita all'interno dei piani regolatori vigenti, su quello che in gergo si chiama "residuo di piano" od in termini più giuridici "stato di diritto".

E' questo il caso di Pinerolo ove, a causa di un Piano Regolatore vigente assolutamente espansivo, permangono tutt'oggi numerose zone edificabili non ancora edificate; zone che se fossero attivate porterebbero ad un netto aumento del suolo compromesso oltre che ad una ulteriore dilatazione del tessuto edificato.

Il tema, per Pinerolo come per altre realtà, è quindi oggi di intervenire sulle previsioni esistenti, riducendone l'impatto in termini di consumo di suolo. Per far questo occorre individuare i suoli che più di altri meritano di essere salvati e preservati dall'ulteriore consumo di suolo.

In tale senso le presenti Linee Guida definiscono alcuni criteri che potranno essere sviluppati ed integrati all'interno degli strumenti di pianificazione veri e propri.

- Riconoscimento del valore del suolo. Il valore del suolo può essere determinato in molti modi: valore agricolo in termini di classi di fertilità, valore eco sistemico (capacità dei suoli di fornire dei servizi all'ecosistema), valori paesaggistici, valori documentali. La lettura in termini integrati di questi valori consentirà di definire una scala di priorità dei suoli da preservare.
- Valutazioni di tipo urbanistico. La dispersione sui bordi dell'edificato di ulteriori previsioni urbanistiche comporterebbe un sostanziale "sprawl", diluendo ulteriormente un tessuto già sfrangiato. In ciò, paradossalmente, diventa decisiva la Variante Ponte che ha eliminato il disegno urbanistico viario (proprio in nome della riduzione del consumo di suolo!), creando le condizioni per un continuum fra edificato e campagna, privo di cesure, limiti, tratti. Occorre pertanto ridurre prioritariamente le zone edificabili esterne ai bordi edificati o inserite in un tessuto discontinuo, conservando solo quelle interne o quelle di bordo, che consentono di "chiudere" in modo organico l'armatura urbana.

Oltre ad individuare le aree sulle quali più di altre è opportuno concentrarsi per ridurre il consumo di suolo, occorre definire il metodo attraverso il quale intervenire.

Premesso che il semplice stralcio di aree edificabili può in astratto essere percorso affidandosi però ad oggettive motivazioni, le presenti Linee Guida propongono un approccio alternativo che fonda la sua ragion d'essere nell'opportunità di trattare lo "stato di diritto" del Piano con più cautela, riconoscendone in certa misura le prerogative connesse ad aspettative che si sono generate negli anni, anche in relazione al pagamento dei tributi comunali.

Lo strumento che si intende utilizzare è la perequazione urbanistica. Come scrive Stanghellini *"La perequazione afferma e persegue il pari trattamento, da parte del piano urbanistico, dei beni immobili da trasformare che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto. Essa dunque ispira la costruzione di un piano alternativo a quello di tradizione, quello della zonizzazione monofunzionale, che invece discrimina le proprietà fra quelle che vengono valorizzate mediante l'attribuzione di capacità edificatorie e quelle che sono destinate ad utilizzazioni pubbliche e vincolate all'inedificabilità nell'attesa dell'esproprio. L'equità riguarda sì il profilo dei benefici, cioè la possibilità da parte del proprietario di sfruttare il proprio terreno a scopo edificatorio, ma anche quello dei costi, e quindi la cessione gratuita di terreni al Comune e la costruzione di opere per la collettività. La compensazione è la modalità, alternativa all'espropriazione, attraverso cui la perequazione si attua nei confronti delle proprietà immobiliari di cui la collettività deve potere disporre per realizzare, in quello specifico luogo della città, le opere ed i servizi pubblici previsti dal piano urbanistico. La compensazione integra dunque e completa l'azione perequativa. Attraverso la perequazione e la compensazione, e quindi mediante le tecniche che le rendono operative, il Comune definisce il sistema dei principi e delle regole cui è affidata l'attuazione complessiva del piano urbanistico, tanto per le previsioni private, quanto per quelle pubbliche.*

Come noto e ben evidenziato nelle parole di Stanghellini la perequazione – e la compensazione - servono anzitutto per attuare in alternativa al classico esproprio, la "città pubblica" ed i suoi servizi in particolare. Si tratta di uno strumento che ha anche il pregio di porre tutti i soggetti coinvolti sullo stesso piano, non discriminandoli in base alle scelte di piano.

Quella che si va a proporre è un'applicazione in certa misura "spuria" della perequazione, in quanto il progetto di città pubblica cui l'applicazione della medesima risulta funzionale, non è mirato alla classica acquisizione di aree funzionali all'attuazione di servizi pubblici bensì alla riduzione del consumo di suolo.

La perequazione diventa lo strumento attraverso il quale traslare capacità edificatorie residue da ambiti che hanno un valore in termini di suolo che è opportuno preservare, ad ambiti già compromessi o comunque di minor valore. I suoli "salvati" dall'edificazione possono restare alle rispettive proprietà, limitandone l'utilizzo ad usi ecologicamente compatibili ed anzi virtuosi oppure ceduti al comune una volta utilizzata la capacità edificatoria.

Il progetto è quello di realizzare realizzare una *"Cintura Verde"* (citazione non casuale di un caposaldo dell'urbanistica moderna) che cingerà Pinerolo in termini complementari alla parte di collina già vincolata dal Piano Paesaggistico, sostituendo di fatto l'espansione edilizia prevista dal PRGC vigente ai bordi della città, con un continuum di appezzamenti agricoli, orti periurbani, giardini.

La *Cintura Verde* è destinata a diventare l'ambito di filtro e di transizione tra i sistemi insediativi ed il territorio agricolo periurbano, interstiziale all'edificato od intercluso ad esso. Tali aree svolgeranno una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio dall'espansione urbana.

In prospettiva si tratta inoltre del primo passo verso lo sviluppo di una “filiera corta”, in cui i terreni agricoli periurbani svolgono un ruolo di integrazione, magari specializzata, alle dinamiche di approvvigionamento della città.

3.2 Rigenerazione urbana

La letteratura specifica intende con il termine RIGENERAZIONE URBANA, un processo e/o una politica di governo del territorio, attivati o supportati da processi partecipativi e di partenariato pubblico/privato, con oggetto il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, finalizzati a garantire la permanenza, il ripristino o il rinnovamento delle condizioni di vitalità e sostenibilità socio-economica, culturale ed ambientale, di qualità urbana, funzionale e prestazionale, in particolare in termini di dotazione di attrezzature, servizi e infrastrutture, di risparmio energetico e sicurezza dalla vulnerabilità sismica ed idrogeologica.

La rigenerazione urbana, attraverso azioni materiali ma anche immateriali, mira all’ottimizzazione del consumo di suolo, comprendendo interventi di completamento ed anche di trasformazione urbana qualora correlati con gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente e prioritariamente del centro storico e delle aree urbane dismesse.

Gli incentivi o la correlazione tra interventi possono tradursi nel ricorso a misure premiali composte (oneri concessori, consistenze volumetriche e di superficie, destinazioni d’uso, oneri fiscali e finanziari).

Sotto il profilo normativo, oltre alla scarna definizione contenuta indirettamente nella L.R. 20/99, vi è la novità rappresentata dalla bozza nazionale di Regolamento Edilizio tipo. Il RE, approvato dalla Conferenza unificata nella seduta del 20 ottobre 2016, ha avviato un percorso condiviso per la redazione dei singoli regolamenti comunali nell’intero territorio nazionale secondo lo svolgimento di un lavoro che vede direttamente coinvolte le Regioni.

La Regione Piemonte, sotto questo aspetto, ha reso pubblico allo scadere dei 180 giorni concessi un documento, ancora in bozza seppur alquanto attento alla situazione esistente nella realtà regionale, per la predisposizione, anche questa entro i successivi 180 giorni, dei singoli regolamenti comunali.

In particolare nell’allegato 1 Titolo III Capo I dell’Intesa Stato Regioni si enuncia un insieme di principi – anche se per la verità limitati e non pienamente espressi – dai quali tuttavia è possibile ricavare o quantomeno “cogliere” una serie di elementi che possono concorrere a perseguire obiettivi che rientrano in quel variegato complesso di interventi e misure che vanno sotto il nome di “rigenerazione urbana”.

Nell’attesa che il quadro normativo si definisca è però possibile ed anzi opportuno che la Rigenerazione Urbana si affermi come pratica per approcciare alla pianificazione di talune parti della città.

Attualmente il Piano Regolatore Generale di Pinerolo non contempla ovviamente né una specifica categoria di intervento direttamente ascrivibile alla rigenerazione urbana, né soprattutto la definizione di ambiti sui quali applicare un complesso di regole od indicazioni che possano essere *assimilate* alla rigenerazione urbana.

L’obiettivo delle presenti Linee Guida è di introdurre la pratica di rigenerazione urbana come modalità standard di intervento da assumere all’interno degli strumenti di pianificazione in taluni contesti che si vanno a definire sommariamente di seguito e che sarà compito degli strumenti di pianificazione propriamente detti, normare e sviluppare compiutamente.

Si tratta anzitutto di muovere dal principio per cui ogni intervento, anche di natura imprenditoriale e che legittimamente tende alla massimizzazione dei profitti, deve partecipare e costituire integrazione e tassello di un contesto più ampio che è la cosiddetta "città pubblica".

Ogni intervento, in chiave di rigenerazione, deve lasciare in dote alla città, una volta attuato, un patrimonio materiale od immateriale più ampio di quello che ha trovato. Svariate possono essere le opzioni in tal senso, ma nessuna di esse può essere limitata alla mera corresponsione di oneri aggiuntivi o dismissione di un area. Occorre appunto andare oltre, muovendo anzitutto da quelli che sono i bisogni che la città manifesta in quel contesto ed in quel momento. La soluzione dovrà essere trovata di volta in volta e caso per caso. L'importante ad esempio è che per raggiungere il risultato non ci si limiti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ad un lotto di nuova edificazione; è importante che quelle opere siano funzionali ad un bisogno più ampio, che vi siano delle esternalità positive in ogni intervento.

Quale strumento adottare per connotare, gestire e conseguire un intervento di rigenerazione? Posto che come detto in precedenza sarà compito dei professionisti incaricati delle varianti normare e sviluppare compiutamente la normativa relativa alla rigenerazione urbana, si può individuare nell'ambito delle presenti Linee Guida quale strumento di riferimento, un apparato di tipo convenzionale, un accordo fra le parti di natura meta edilizia che chiameremo ACCORDO DI RIGENERAZIONE.

Tramite questo strumento le parti definiscono i rispettivi impegni, non dissimilmente da quanto avviene in una comune convenzione edilizia, ma con un quadro di riferimento più ampio che può andare ad abbracciare pattuizioni che vadano oltre il perimetro stretto dell'intervento ed investano anche ambiti ulteriori rispetto a quello urbanistico-edilizio, ad esempio accordi con ricadute occupazionali, sociali, ambientali.

E' auspicabile che gli ACCORDI DI RIGENERAZIONE muovano dalla revisione ed implementazione di uno strumento quale il vigente Protocollo di Intesa, introdotto dalla Variante Ponte e pertanto accolto dalla Regione Piemonte ma sostanzialmente privo di contenuti e finalità specifiche.

Particolare attenzione occorrerà prestare alla fase di definizione dei bisogni, curando la partecipazione dei cittadini alla definizione degli stessi evitando ovviamente un'arbitrarietà nelle richieste da portare ai soggetti attuatori, sia in termini di richieste che in termini di concessione di incentivazioni.

Devono inoltre essere definiti quelli che possono essere gli ambiti principali nei quali la Rigenerazione Urbana può trovare applicazione; le presenti Linee Guida individuano in prima battuta:

Aree dismesse o in dismissione

Si tratta delle aree urbane interessate da processi di dismissione delle originali funzioni per le quali vennero concepite, siano esse compromesse o meno da processi di degrado.

Non si tratta quindi solo delle aree industriali in tutto o in parte obsolete ma anche e soprattutto per Pinerolo di buona parte delle aree demaniali militari o di parti di esse.

Vi sono comprese aree che, anche a prescindere dalla vigente zonizzazione urbanistica, possono risultare omogenee dal punto di vista delle problematiche da affrontare e che nella loro configurazione attuativa attuale non consentono di esplicitare benefici significativi all'intorno.

Centro storico.

Nel Centro Storico la politica di rigenerazione urbana si traduce nella combinazione opportuna delle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nella compatibilità con il quadro generale delle

tutele, con l'obiettivo della valorizzazione del patrimonio culturale, della fruizione compatibile, del riuso prioritario e della messa a norma del patrimonio edilizio esistente, della rivitalizzazione urbana, culturale e socio-economica (effetto città ed effetto comunità).

La tutela e la valorizzazione del centro storico passa attraverso la riconoscibilità della struttura insediativa storica, la riappropriazione collettiva degli spazi pubblici e identitari e la qualificazione degli elementi e caratteri configuranti il paesaggio storico urbano.

La riqualificazione paesaggistica è ingrediente fondamentale con particolare riferimento agli spazi edificati e ineditati tra il centro storico, l'immediato contesto interagente ed il resto del territorio comunale.

La qualificazione della dotazione urbana di infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, prioritariamente dei servizi socio-assistenziali, dell'istruzione e della formazione professionale, anche in forma di centro multifunzionale, nonché adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In questo ambito le pratiche di rigenerazione passano prevalentemente attraverso politiche di matrice pubblica, intese sia in senso materiale (investimenti in opere in grado di innescare processi di rigenerazione) sia in senso immateriale (trasferimento di funzioni/ uffici pubblici, svolgimento di manifestazioni).

3.3 Resilienza urbana

La resilienza è innanzitutto una caratteristica fisica dei materiali, perché è la capacità di resistere a sollecitazioni impulsive, di reagire da urti, anche improvvisi, senza spezzarsi.

Preso in prestito dall'informatica e dalla psicologia per indicare comportamenti che integrano bene la capacità di adattamento e la disponibilità alla trasformazione in risposta a eventi dirompenti o traumatici, da una decina di anni il termine è entrato nel lessico comune anche degli urbanisti, che individuano proprio nella capacità di continuare a esistere, incorporando il cambiamento, uno dei principali indicatori per segnare la ripresa di una comunità, toccata da stravolgimenti significativi, si pensi ad esempio a terremoti od alluvioni.

La resilienza in termini più scientifici si riferisce alla capacità dei sistemi territoriali e delle loro componenti di cambiare, adattarsi e trasformarsi nel tempo in dipendenza da disturbi esterni. Secondo un approccio di matrice evolutiva, la resilienza di un sistema territoriale è la capacità di raggiungere uno stato diverso, attraverso processi di trasformazione non lineari, che coinvolgono le caratteristiche naturali ed antropiche e che investono la qualità e la funzionalità delle prestazioni stesse del sistema.

Un approccio resiliente alla pianificazione implica la capacità di rispondere in modo elastico, flessibile, ai disturbi ed ai cambiamenti al fine di cogliere le opportunità che i processi di trasformazione aprono in termini di adattamento ed evoluzione.

E' innanzitutto un principio che coinvolge attivamente la collettività, attento all'ambiente e al consumo delle risorse e finalizzato a ridurre l'impatto dell'attività umana.

Ma la resilienza può diventare anche e soprattutto la cifra attraverso il quale attuare le trasformazioni necessarie a garantire il mantenimento e lo sviluppo di una comunità e ciò a maggior ragione in una fase di profonda crisi economica e sociale, nell'ambito della quale la riduzione delle risorse, tanto pubbliche che private, impone differenti modalità di risposta.

La resilienza è un principio che dovrà presiedere ad ogni scelta urbanistica e che deve permeare profondamente la logica stessa con il quale il Piano verrà concepito, anche oltre la mera rappresentazione materiale dei suoi effetti.

Occorre in generale, partire in ogni valutazione da una ricognizione sulle risorse materiali ed immateriali di cui la città dispone e capire se effettivamente la città, intesa come somma dei suoi attori, è o meno disponibile ad impiegarle e per quanta parte.

In una logica resiliente vanno valorizzate prioritariamente le risorse che sono già disponibili, senza sprecarne parte, tarando gli obiettivi anche in funzione dell'effettiva sussistenza delle medesime risorse.

I suoli abbandonati, ad esempio, secondo Agata Spaziante, compianta docente del Politecnico di Torino, lungi dall'essere meri elementi di degrado o lembi da edificare, possono definire un paesaggio rurale urbano o peri-urbano che può assumere un notevole valore paesaggistico, in quanto costituiscono lo sfondo proprio e prezioso di beni architettonici importanti quali le residue cascate, le ville periurbane, palazzi, chiesette di campagna. Un uso agricolo, anche temporaneo e diversificato, ad esempio potrebbe essere positivamente esteso a molti di questi suoli per difendere i luoghi dal degrado fisico e sociale e per ostacolarne gli abusi.

In una logica resiliente si deve dare priorità a quegli interventi che garantiscono oltre ad un ampio ritorno in termini di città pubblica un ridotto impatto sulle infrastrutture e sulle urbanizzazioni. Vanno ad esempio limitate le opere di natura idrogeologica che non sono direttamente connesse alla messa in sicurezza di un abitato già esistente, ma piuttosto volte a rendere concretamente edificabile una certa area. E' preferibile adattare gli usi delle parti del territorio condizionate da eventi alluvionali, ad usi compatibili con il periodico dilatarsi dei corsi d'acqua, come possono essere talune pratiche agricole (si pensi ai pioppeti) o anche a parchi urbani ad elevata naturalità in cui l'acqua può liberamente affluire e defluire.

In conclusione il principio di resilienza andrà declinato all'interno del processo stesso di formazione del Piano e può trovare un'attiva rappresentazione nello svolgimento della VAS che ben si presta alla comparazione di alternative di intervento e alla definizione di compensazioni o mitigazioni anche di tipo adattivo.

3.4 Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Il tema della rifunzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sarà affrontato nell'ambito del Piano Unitario di Valorizzazione (P.U.V.A.T.) predisposto dall'Agenzia del Demanio di concerto con il Comune di Pinerolo. Attraverso questo strumento verrà definita una strategia complessiva che mira da un lato a fornire opportunità di localizzazione per le esigenze del Comune e degli enti pubblici statali (Difesa, Interno, Entrate) e dall'altra a valorizzare gli immobili (sia edifici che terreni) attualmente non più utilizzati in tutto in parte od in dismissione.

La pianificazione urbanistica dovrà interagire con tale strumento e porre i presupposti di destinazione d'uso, viabilità e servizi funzionali a concretizzare le scelte operate nell'ambito del PUVAT. Ciò potrà aver luogo sia nell'ambito di una procedura specifica ai sensi dell'art. 16 bis della Lr 56/77 in attuazione del Piano delle alienazioni ex Legge 133/2008, sia nell'ambito di una Variante urbanistica più ampia, a seconda delle necessità di natura temporale che si manifesteranno.

E' in ogni caso opportuno che il tema sia anche inserito in una riflessione urbanistica più ampia, estesa a tutta la città, integrando le pratiche di valorizzazione con gli obiettivi più specificamente urbanistici. Questo

consentirà al Comune di Pinerolo di interagire con maggior efficacia con l'Agenzia del Demanio (e con gli altri soggetti pubblici che verranno individuati) nell'ambito della redazione del PUVAT. Gli obiettivi con cui interagire a livello urbanistico sono:

- la riduzione del consumo di suolo.
- la creazione di nuove centralità urbane.
- l'organizzazione della viabilità e più in generale della mobilità urbana.

Le presenti Linee Guida forniranno pertanto una visione integrata del tema nell'ambito degli indirizzi della Variante Strutturale Generale, in quanto si ritiene che tale strumento risulti il più appropriato per dare organica trattazione ad esso. Ciò non esclude la possibilità di attivare specifiche ed anticipate pratiche di valorizzazione per gli immobili che verranno individuati dal PUVAT tramite varianti ex art. 16 bis Lr 56/77.

La Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è inoltre strumentale a restituire una centralità funzionale, anche allargata, al centro urbano, inteso come sistema delle piazze storiche (Cavour, Facta, Vittorio Veneto) ed ai complessi ex militari che vi gravitano (Fenulli, Vittone, Bochard) in cui svolgere prevalentemente il maggior numero di eventi culturali e manifestazioni, creandovi quel "palco della città" che in effetti manca.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale è inoltre un'esigenza di tipo gestionale ed economica, poiché è opportuno dismettere quelle parti di patrimonio non strategico per acquisire i fondi necessari a mantenere e migliorare la qualità del patrimonio comunale residuo.

4 I TEMI E GLI AMBITI DELLA VARIANTE GENERALE

Premessa.

I risultati della fase partecipata

Come anticipato in premessa, nella definizione dei temi e dei contenuti della Variante prevista nel programma di mandato, ci si è avvalsi anche di una procedura partecipata che è stata articolata nei seguenti momenti.

- presentazione pubblica della Prima Fase delle Linee Guida, svoltasi il 20 novembre 2017 al Salone dei Cavalieri;
- pubblicazione on line e raccolta dei risultati di due questionari, "La Pinerolo che vorrei" ed il "PRGC che vorrei" indirizzato specificamente ai professionisti;
- presentazione, su richiesta specifica, delle Linee Guida al Focus Group dell'Ordine degli Architetti di Torino, svoltasi il giorno 13.12.2017.

La presentazione pubblica delle Linee Guida (LG) e soprattutto la consultazione dei questionari compilati da cittadini e professionisti, si sono rivelati degli strumenti molto interessanti per comprendere, almeno in termini generali, quali sono le tematiche e le questioni più sentite da parte della cittadinanza e degli addetti ai lavori.

Il campione dei partecipanti al sondaggio può essere infatti considerato abbastanza rappresentativo, sia in termini numerici (più di 400 questionari compilati complessivamente), sia in termini di distribuzione anagrafica, di sesso e di appartenenza ai vari quartieri di Pinerolo. Sensibilmente sbilanciato verso una platea di laureati e diplomati è stato invece il grado di istruzione dei partecipanti.

Con queste premesse, dai questionari emergono alcuni elementi in termini assolutamente predominanti.

La priorità per il futuro di Pinerolo è favorire lo sviluppo economico (più del 45% del campione) mentre la vocazione della città che i cittadini ritengono debba essere maggiormente sviluppata è quella riferibile al turismo (anche qui più del 45% del campione).

Costante fra gli aspetti problematici è la percezione di degrado delle aree urbane che costituisce per il campione l'aspetto più problematico per la città (quasi il 45% del campione); una città che raccoglie giudizi più che sufficienti per la qualità di vita, dei servizi e vivacità culturale ma che sconta giudizi molto negativi per la scarsa dinamicità economica, per il traffico e per l'ambiente.

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la mobilità sostenibile sono giudicati i campi su cui più è conveniente investire per riqualificare la città.

Agevolazioni ai giovani in cerca della prima casa, assistenza domiciliare agli anziani soli, diversificazione orari asili e dotazione di spazi di aggregazione per gli studenti sono le misure ritenute più importanti per fasce di età.

I cittadini hanno poi consegnato un buon numero di suggerimenti e proposte, anche molto puntuali, in modo preponderante relativamente ai termini di promozione dello sviluppo turistico della città e della sua riqualificazione.

Sono inoltre pervenuti cinque contributi da parte di:

- Legambiente Pinerolo;

- Italia Nostra Sezione Pinerolese;
- Coldiretti Sezione provinciale;
- Osservatorio 0121
- *Focus group* dell'Ordine Architetti di Torino

I contributi, predisposti fra di loro anche in forma molto diversa (discorsiva, osservazioni generali, osservazioni puntuali) si sono rivelati tutti interessanti e tutti hanno fornito almeno in parte delle indicazioni rispetto ai temi ed agli ambiti nei quali intervenire con la futura variante.

Sebbene non sia prevista una puntuale controdeduzione alle osservazioni all'interno del presente documento, le medesime sono state valutate nella loro interezza ed hanno trovato riscontro nella definizione dei contenuti a prescindere dal loro puntuale accoglimento.

I riferimenti ai temi ed agli ambiti oggetto delle osservazioni potranno essere riscontrati direttamente all'interno del testo.

Nel corso della presentazione pubblica ed in relazione agli interventi presentati, si possono ulteriormente ricavare alcuni elementi che più di altri sono emersi.

- *Definire una visione di città che intersechi la pianificazione urbanistica;*
- *Fornire spazi e servizi agli studenti degli istituti secondari, capitalizzando la loro permanenza in città;*
- *Valorizzare esteticamente gli accessi alla città;*
- *La centralità della qualità del progetto all'interno della pianificazione ed il suo rapporto con la storia ed in particolare con la relativa morfologia urbana.*

I professionisti ed i tecnici hanno evidenziato in particolare tre esigenze:

- *La semplificazione normativa del PRGC vigente;*
- *la necessità di una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso e nei meccanismi attuativi di piano;*
- *L'individuazione di una vocazione per la città.*

Rilevanti ai fini della partecipazione alla definizione dei temi della pianificazione, sono state le iniziative promosse dal forum delle associazioni che in contemporanea al processo di formazione delle LG hanno promosso delle iniziative specifiche sul tema del consumo di suolo e del Turck. In relazione a tali iniziative viene svolto un approfondimento specifico relativo all'area del Turck e zone contermini.

Sono inoltre stati effettuati degli incontri con i professionisti che stanno redigendo il Piano Unitario per la Mobilità Sostenibile al fine di coordinare l'approccio alle tematiche della viabilità e con Regione Piemonte, Direzione Urbanistica al fine di focalizzare il contesto normativo in cui dovrà collocarsi la Variante.

Quale idea di città?

Come detto, nel corso della fase di partecipazione è stata espressa da più parti, la convinzione che un piano urbanistico o una sua revisione debbano essere supportati da una "visione", da un'"idea" di città che vada oltre il mero approccio tecnico disciplinare alla pianificazione. E' stato altresì richiesto di definire quale sia la "vocazione" che Pinerolo intende ricercare o sviluppare.

In tal senso risulta quindi opportuno provare ad esplicitare ulteriormente i concetti già insiti nell'ambito della prima fase delle Linee Guida, formalizzandoli in chiave maggiormente "ideale", al fine di restituire una dimensione che forse non è stata immediatamente compresa ma che è assolutamente chiara all'Amministrazione Comunale e presente all'interno delle LG. Al suo interno viene infatti definito un "progetto di città" che è conseguenza di una strategia territoriale complessiva che è a sua volta figlia di un'"idea di città" ben precisa.

I cardini di questa idea di città sono tre, come tre sono i principi ideali cui ci si ispira nella definizione del progetto.

1. *Pinerolo città dove si vive bene* ovvero una città in cui è piacevole abitare, ma anche lavorare e studiare. Piacevole abitare per tutte le fasce sociali, in particolare per quelle più deboli, bambini ed anziani, grazie al miglioramento della qualità della vita sotto i profili ambientali, economici e sociali. Per conseguire un miglioramento della qualità ambientale, le LG propongono di fermare lo sviluppo di nuove periferie urbane, la riqualificazione del centro urbano, la rigenerazione delle zone degradate, la tutela del paesaggio. Per attivare questi processi, le LG propongono una strategia integrata in cui è centrale la valorizzazione immobiliare, intesa quale strumento che concorre nel generare le risorse necessarie e che costituisce già di per sé fattore di rigenerazione urbana.

La qualità della vita consta inoltre del mantenimento ed ampliamento dei servizi pubblici e alla persona. Anche in questo senso la valorizzazione immobiliare costituisce un canale di cofinanziamento degli interventi di miglioramento ed efficientamento energetico delle strutture scolastiche. Viene inoltre sviluppata una strategia finalizzata a migliorare l'accessibilità e la dotazione di parcheggi ai poli di servizio.

La qualità della vita è ovviamente connessa anche alla salute. Le LG prevedono quindi uno scenario di implementazione dell'efficienza del sistema della mobilità e della sosta, funzionale a migliorare la qualità dell'aria che dovrà essere sviluppato di concerto ed in sinergia con il PUMS. In questo senso si pongono le condizioni per decongestionare il traffico dei bus dall'asse di Corso Torino e fornire parcheggi di attestamento a ridosso dell'area centrale della città che dovrà diventare a bassa intensità veicolare. Si prevede inoltre un asse di scorrimento est-ovest funzionale anch'esso a "scaricare" il traffico di attraversamento di Piazza Cavour e funzionale a porre le condizioni per la sua futura riqualificazione e pedonalizzazione. La strategia complessiva della viabilità di variante è rappresentata nell'apposito allegato.

Altre misure, quali l'incremento del verde urbano e la previsione di bacini di laminazione naturale, contribuiranno in futuro a contrastare gli effetti del cambiamento climatico in un'ottica di resilienza urbana.

2. *Pinerolo capofila del territorio*. Si tratta di un ruolo che fornisce rappresentatività, visibilità e risorse alla città e che può essere esercitato su più piani:

- luogo in cui enti ed associazioni erogano servizi alle persone oltre la scala comunale (servizi sociali, amministrativi, ambientali);
- luogo dove si svolge materialmente la formazione scolastica secondaria di un bacino sovra comunale;
- luogo ove si svolgono eventi, manifestazioni culturali e sportive, fieristiche che risultano attrattive rispetto ai territori contermini senza limitazioni di scala.

Il progetto di città è stato quindi elaborato per favorire la dotazione di spazi a servizio delle attività che erogano servizi al territorio, consolidandole e ponendo le condizioni per il loro ampliamento. Rispetto alla formazione secondaria si prefigura un miglioramento dell'accessibilità ai distretti scolastici e la creazione di spazi per favorire la permanenza a Pinerolo degli studenti, fornendogli dei servizi.

In relazione alle manifestazioni, le LG propongono la creazione di un centro civico nell'ambito Bochar/Caprilli/Alliaudi con spazi coperti e scoperti ove svolgere eventi e l'ampliamento delle funzioni esercitabili nei poli sportivi, riattrezzandoli in relazione alle nuove funzioni, consentendo anche l'esercizio di funzioni accessorie suscettibili di integrarne le risorse gestionali.

3. Pinerolo città multifunzionale e innovativa. Le LG prevedono le condizioni per favorire l'ampliamento delle funzioni di ACEA Spa, riconosciuta quale realtà di primaria importanza nel campo dell'energia e dei servizi ambientali e come tale soggetto di grado di attivare dinamiche di attrazione delle imprese su Pinerolo. Parallellamente si prefigura una più spinta *mixité* delle destinazioni d'uso, favorendo così le opportunità di localizzazione delle attività economiche, in particolare rispetto alle attività di servizio alla persona (case di cura/riposo) e di tipo ricettivo.

L'aspetto più rilevante della proposta complessiva è che il modello spaziale è profondamente integrato a quello strategico/ideale e consiste nel riequilibrio fra centro e periferia a beneficio del primo che dovrà tornare ad essere il cuore della città, sia dal punto di vista rappresentativo e di vivibilità ed economico (commercio/ristorazione/turismo).

Si delinea quindi una strategia complessiva per cui la città può rinnovarsi e svilupparsi nell'ambito già edificato, secondo gerarchie urbane pianificate, sviluppando nuove centralità urbane senza consumare nuovo suolo ineditato ed accrescere la periferia della città.

4.1 Definizione della tipologia della Variante

Le presenti Linee Guida prevedono come strumento adeguato a trattare le modifiche al Piano vigente che si intendono portare avanti, una Variante Strutturale ex art. 17 L.R. 56/77 e smi di tipo Generale, poiché per l'articolazione e profondità dei temi in esame sarà tutto il territorio comunale ad essere interessato in modo organico.

In relazione alle criticità intrinseche del quadro normativo di pianificazione vigente, la Variante dovrà connotarsi come strumento innovativo ed in certa misura sperimentale, proponendo modalità attuative non strettamente convenzionali. Per fare questo la Variante Generale dovrà quindi rivolgersi proficuamente a tutte quelle "buone pratiche" di pianificazione, più o meno codificate che si sono affermate in questi anni a livello locale, traslandone ove necessario modalità e tecniche al suo interno, anche sperimentando nuovi approcci e metodologie di intervento.

Muovendo da questi assunti la Variante è chiamata ad operare anzitutto per dare concreta attuazione ai principi contenuti nelle presenti Linee Guida e pertanto :

- a porre in essere misure di riduzione del consumo di suolo;
- ad introdurre la rigenerazione urbana come modalità di attuazione preferenziale degli interventi urbanistici più significativi;
- ad assumere la resilienza come cifra prevalente della pianificazione urbana.

La Variante verrà quindi denominata d'ora innanzi VARIANTE 3 ERRE, con ciò richiamando appunto i tre principi di riduzione del consumo di suolo, resilienza, rigenerazione.

I professionisti che verranno incaricati della redazione della variante, saranno chiamati fin dalla presentazione delle offerte a formulare delle offerte che sviluppino gli obiettivi definiti nelle presenti LG nei termini innovativi sopraindicati.

Negli allegati grafici che accompagnano il presente documento, denominati “Strategia Territoriale” sono individuate le aree di variante e sono altresì fornite delle prime indicazioni progettuali che la Variante dovrà approfondire e sviluppare compiutamente. I riferimenti spaziali sono richiamati nel testo con il seguente simbolo progressivo [1,2, n....]

4.2 Indirizzi di tecnica urbanistica

Come detto in precedenza, nella definizione di un documento che si propone di revisionare lo strumento vigente, occorre innanzitutto cercare di superarne e risolvere i punti di debolezza o elementi di inadeguatezza in esso contenuti.

Dimensionamento. Sebbene il dimensionamento non costituisca l'elemento critico più eclatante del PRGC vigente, nell'ambito di una Variante di tipo generale non è ovviamente possibile ignorare il tema.

Rispetto al dato degli abitanti teorici insediabili pari a 52.786 abitanti teorici (frutto della riduzione di circa 1600 abitanti da parte della Variante Ponte) ed alla sua teorica composizione, la Variante 3R dovrà anzitutto intervenire con una riduzione delle capacità insediative delle aree residenziali di nuovo impianto e quindi segnatamente di quelle ricadenti nelle zone di tipo C, CP, CPS.

Tale scelta deriva dalla constatazione che si tratta delle zone che sono responsabili del maggiore consumo di suolo agricolo o comunque non compromesso e che per tale motivo saranno oggetto anche di altra azione di Variante tesa alla riduzione del consumo di suolo stesso.

L'entità della riduzione che dovrà inoltre tendere ad omogeneizzare gli indici attualmente diversificati, dovrà essere definito puntualmente in sede di redazione della Variante; l'indirizzo che viene fornito è che il medesimo risulti compreso tra il 20 ed il 40%. Indicativamente si può così giungere ad una riduzione di circa 1200 abitanti teorici insediabili.

Parte rilevante della capacità insediativa teorica, deriva dall'attuazione delle zone RU, che come detto in precedenza risultano in larga parte ancora da attuare. Si tratta di zone in buona sostanza dotate di capacità edificatorie sovradimensionate e che riguardano ambiti spesso di rilevanti dimensioni; in relazione ad esse la Variante prevede una riduzione delle volumetrie insediabili quantificabile in prima battuta nel 40% con una riduzione teorica degli abitanti di circa 800 unità.

In ragione del fatto che nelle zone RU sono ricomprese aree in parte già compromesse, centrali e strategiche per l'assetto urbanistico di tutta la città, si prevede che la capacità originale possa essere ripristinata, in tutto od in parte ed a titolo premiale, ove sulle medesime zone vengano attuati degli Accordi di Rigenerazione (di cui si dirà in seguito). Verrà quindi riconosciuta una premialità volta ad innescare gli auspicati processi di rigenerazione.

La Variante dovrà inoltre intervenire anche sulle zone "B", responsabili nell'ambito di interventi di sostituzione edilizia, di effetti di densificazione difficilmente controllabili in rapporto alla normativa attuale. Si tratta quindi di ulteriori aree che, sebbene non risultino comprese fra le zone ancora da attuare, possono generare significativi incrementi degli abitanti insediabili teorici. La variante dovrà quindi definire puntualmente quelle parti di zone “B” suscettibili di venire trasformate in termini significativi, assoggettandole a strumento urbanistico esecutivo o PdC convenzionato ed introducendo una soglia minima di estensione per poter attivare le medesime trasformazioni. Al di fuori di queste parti, che le Linee Guida già individuano in prima battuta e che potranno essere integrate nell'ambito della Variante vera e

propria, saranno ammessi solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia riducendo in termini generalizzati l'indice fondiario di riferimento (si propone un indice non superiore a 0,5 mq/mq.)

Le LG individuano i seguenti ambiti:

- **[4]** ex fonderia Mosca - Abbadia Alpina;
- **[5]** Area Caserma VV.FF. di cui è prevista la ricollocazione all'interno del complesso Litta Modigliani

Disegno urbano. La Variante 3 R dovrà introdurre degli strumenti di controllo del prodotto urbanistico/edilizio finale a partire anzitutto da un rinnovato disegno urbano; occorre ricominciare a "disegnare" gli isolati, gli allineamenti, l'organizzazione degli spazi pubblici, dove possibile anche al fine di riprendere i bordi sfrangiati della città.

Tali prescrizioni dovranno essere introdotte in tutte le zone che sono suscettibili di modificare la trama urbana, comprese le zone "B". Tali zone dovranno essere assoggettate ad una specifica normativa che indirizzi la progettazione edilizia verso standard qualitativi elevati di inserimento ambientale e paesaggistico.

La Variante dovrà precisare i criteri cui rifarsi nel disegno urbano, muovendo anzitutto da valutazioni di tipo storico e di morfologia della città.

Certezza ed omogeneità. . La Variante 3 R dovrà connotarsi per omogeneità nel trattamento di situazioni analoghe e definire univocamente gli strumenti urbanistici più idonei e finanche le categorie di intervento.

Dovranno quindi innanzitutto essere definite univocamente le tipologie di strumento attuativo applicabile, indicando chiaramente se si deve ricorrere a Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (PEC) piuttosto che al Piano di Recupero o a Piano Particolareggiato.

Dovranno venire univocamente definite per tutte le zone le altezze massime ammissibili ed i quantitativi delle destinazioni d'uso ammissibili in ciascuna zona. Rispetto alle altezze massime ammissibili, questa non dovrà superare in nessuna zona i 7 piani massimi ed in termini assoluti i 25 ml al fine di tutelare lo skyline esistente della città, graduando le medesime anche in relazione al contesto ed alle valenze e visuali paesaggistiche da tutelare.

Dovrà inoltre essere sciolta la dualità fra strumento attuativo diretto (PdC o SCIA) e SUE, optando per il secondo per tutte quelle situazioni in cui occorra definire o ridefinire l'assetto urbano in modo significativo.

4.3 Riduzione consumo di suolo

Innanzitutto occorre rendere esplicito che nella Variante 3ERRE non saranno inserite nuove aree edificabili rispetto a quelle esistenti. Le trasformazioni verranno indirizzate su suoli già in tutto od in parte compromessi o da rigenerare in termini funzionali.

La strategia di riduzione del consumo di suolo che la Variante prevede di attuare si fonda sul riconoscimento del valore ambientale, economico/agricolo e paesaggistico (anche con riferimento alle previsioni del PPR) dei suoli attualmente non edificati ma edificabili in base alle previsioni del PRGC vigente.

In relazione a caratteristiche di omogeneità di tali terreni che la Variante dovrà definire, ai medesimi verrà ri-attribuito un indice di edificabilità in riduzione che tenga conto dell'indubbio sovradimensionamento delle previsioni edificatorie (vedi punto 4.1).

A questo proposito la Variante dovrà dare attuazione al progetto di "Cintura Verde". Le zone individuate dalle presenti Linee Guida che ricadono all'interno dell'ambito di "Cintura Verde" e che il PRGC vigente classifica quali zone CP e CPS, non saranno più direttamente edificabili [2] [3] [6] [8] [10] [21] [38]. Oltre ad esse, sono inoltre individuate da subito due zone ricadenti in parte nel Piano Particolareggiato delle Collina e quindi fra le zone tutelate in parte anche dal PPR e che andranno a completare in modo organico l'auspicato disegno della "Cintura Verde" anche a nord dell'edificato, unendosi ai suoli già tutelati dai predetti strumenti [34] [42].

Per una di esse, la zona CP7 [34], per il quale era già stata sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa e le cui previsioni sono state prima bloccate e quindi in parte di fatto stralciate dall'approvazione del PPR, viene proposta una regolamentazione specifica, di tipo perequativo classico. Viene infatti individuato un ambito di atterraggio specifico, l'attuale area camper comunale [34], ove le capacità edificatorie della zona CP7 potranno essere realizzate, dedotta la riduzione di capacità da applicare genericamente a tutte le zone CP. L'attuale area di sedime della CP7 dovrà essere ceduta al Comune di Pinerolo, realizzandovi un progetto di forestazione urbana, utile sotto il profilo del dissesto idrogeologico ed ambientale, in particolare in chiave compensativa generale del bilancio ambientale complessivo di VAS. L'attuale area camper, penalizzata dalla posizione assai discosta dal centro storico, verrà ridimensionata e ricollocata nella più centrale e sotto utilizzata Piazza d'Armi. [12]

Le capacità edificatorie delle altre zone, come sopra individuate, tramite un meccanismo di tipo perequativo ad arcipelago spurio, non potranno essere sfruttate sul suolo medesimo ma potranno atterrare solo all'interno di ambiti già compromessi, definiti di densificazione edilizia (ADE). Queste zone di atterraggio potranno essere tanto di proprietà privata che di proprietà pubblica e potranno essere attivate con regole che la Variante definirà, garantendo omogeneità di trattamento dei benefici e degli oneri per tutti i proprietari.

Le zone pubbliche saranno assegnate tramite bando ad evidenza pubblica cui potranno partecipare prioritariamente i titolari dei diritti edificatori derivanti dalle zone ricadenti in Cintura Verde, fino a raggiungere una soglia definita che consenta di attivare l'intervento. I suoli, privati della capacità edificatoria, permarranno in proprietà ai soggetti attuatori degli interventi e verranno vincolati con atto pubblico registrato e trascritto, a destinazione a verde o agricola ambientalmente compatibile, con specifica normativa da definirsi nelle NTA, in accordo con i principi generali del progetto di "Cintura Verde".

L'obiettivo è quindi realizzare una macro zona avente funzione di filtro e transizione tra il sistema insediativo ed il territorio agricolo, ricomprendendovi porzioni del medesimo di tipo periurbano, interstiziale all'edificato od intercluso. Tali aree saranno chiamate a svolgere una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio dall'espansione urbana. Tali aree sono inoltre quelle deputate ad instaurare un processo circolare di "filiera corta" fra città e contesto agricolo, realizzandovi orti, colture specializzate biologiche e di eccellenza.

Le zone "C" ricadenti nel progetto di "Cintura Verde" dovranno anch'esse venire ridimensionate dalla variante, caratterizzandole sotto il profilo di mero ampliamento di edifici già esistenti, nel rispetto di caratteri tipologici tipici del contesto agricolo periurbano.

Per poter attivare l'intervento sugli ambiti di densificazione edilizia (ADE), le LG propongono una regolamentazione che la Variante dovrà sistematizzare e precisare. Si prevede che occorra disporre di una quota di capacità edificatoria derivante dalle zone di Cintura Verde pari ad almeno il 50%.

Ai fini di monitoraggio e controllo il Comune terrà appositi registri dei trasferimenti di capacità edificatoria.

La Variante dovrà inoltre definire una gerarchia urbana tramite il quale attribuire gli indici edificatori delle aree di atterraggio, privilegiando le zone con più alte valenze in termini di rigenerazione urbana o dismissione di spazi pubblici.

Le aree di densificazione che le presenti Linee Guida già individuano in prima battuta sono contenute nella cartografia allegata e potranno essere ulteriormente ampliate o modificate direttamente dalla Variante.

In sintesi quindi la Variante dovrà predisporre un meccanismo attuativo articolato su 2 ambiti:

- Zone di Cintura Verde (CV);
- Zone di densificazione edilizia "*Cintura Verde*".

Le aree di densificazione possono essere attivate con la partecipazione di un minimo del 50 per cento di capacità edificatoria derivante da zone di CV.

Le zone di densificazione edilizia (ADE) possono essere:

- di tipo 1, pubbliche di valorizzazione, attuabili senza il contributo obbligatorio di zone di CV; **[13] [18][24] [27]**
- di tipo 2, pubbliche con contributo obbligatorio di zone di CV **[11parte] [15] [16] [17]**
- di tipo 3, private con contributo obbligatorio di zone CV **[1] [9] [11]**

Le superfici delle zone facenti parte del progetto di "*Cintura Verde*" che si prevede di retrocedere da edificabile a verde privato ed agricolo ambientalmente compatibile, assommano indicativamente a 28 ettari. Si tratta di una superficie assolutamente rilevante, pari a 40 campi da calcio per utilizzare un parametro già utilizzato nella Variante Ponte.

Sono inoltre comprese all'interno di tale cifra anche le retrocessioni di aree edificabili che pur non comprese all'interno del progetto di Cintura Verde, consentono di non dilatare i confini dell'edificato verso l'ambito agricolo. In particolare nelle frazioni di Abbadia Alpina **[2]** e **[3]** a Riva di Pinerolo **[43]** e **[45]** si prevede di stralciare delle previsioni sia a servizi che produttive e residenziali che qualora attuate rappresenterebbero delle evidenti addizioni del tessuto edificato, prive di connessioni con l'armatura urbana (viabilità e servizi).

4.4 Valorizzare immobili per valorizzare la Città

La variante 3ERRE dovrà integrare il tema della valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico (sia comunale che appartenente al Demanio dello Stato) con le valutazioni più propriamente urbanistiche.

L'obiettivo prioritario è la creazione di nuove centralità urbane, da ricavarsi prioritariamente sulle aree pubbliche dismesse o in via di dismissione, facendo sì che la valorizzazione economica degli ambiti da

alienare generi esternalità positive per tutta Pinerolo (non solo a livello di bilancio) nell'ambito degli auspicati processi di rigenerazione urbana.

La Variante potrà quindi individuare tali ambiti oggetto di valorizzazione, attraverso:

- l'attribuzione di destinazioni d'uso di interesse per il mercato ad immobili esistenti;
- l'attribuzione di capacità insediative a complessi immobiliari (edifici ed aree di pertinenza o parti di tali aree) su cui attivare interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

Tali attribuzioni, anche in misura combinata, dovranno essere connesse alla strategia di riduzione del consumo di suolo, attraverso il riconoscimento al loro interno di ADE (Ambiti di Densificazione Edilizia di cui al punto prec.), facendovi atterrare obbligatoriamente una parte delle capacità edificatorie che scaturiscono dal progetto della "Cintura Verde". Le aree su cui attuare tale modalità si ritiene possano essere prioritariamente quelle appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Pinerolo che potrà essere collocato tramite bandi pubblici. Le aree che vengono in prima battuta individuate dalle presenti Linee Guida sono le seguenti:

- Terreno di Via Novarea (ex Campo Softball) **[17]**
- Porzione parco giochi di Via Rodi (parte) **[25]**;
- Terreni di Via Risso **[11 parte]** .
- Area ex Cottolengo **[15]**

Queste aree dovranno essere dotate di una capacità insediativa "di fondo", omogenea e tendenzialmente abbastanza bassa, cui andrà obbligatoriamente a sommarsi una quota di capacità edificatoria proveniente dalle zone attualmente edificabili e ricadenti nel progetto di Cintura Verde.

Nell'ambito del PUVAT saranno puntualmente individuate le aree di proprietà demaniale da valorizzare tout court attribuendovi destinazioni d'uso e capacità edificatorie in misura sufficiente ad attivarne la valorizzazione. Nell'ambito del PUVAT stesso saranno definite le contropartite a favore del Comune di Pinerolo che potranno avere natura di:

- Compartecipazione agli utili dell'alienazione delle aree;
- Contropartita in termini di soddisfacimento delle quote a carico del Comune nell'ambito di processi di federalismo demaniale (ad es. Bocharo o Litta Modigliani);
- Cessione gratuita al patrimonio del Comune di aree da destinare a servizi pubblici.

Le aree che vengono in prima battuta individuate dalle presenti Linee Guida sono le seguenti:

- Quadrilatero Litta Modigliani. All'interno di questo ambito si prevede di individuare un ambito edificabile nell'area ex Dehors **[27]** ed un ambito in dismissione gratuita al Comune di Pinerolo (ex campo Tancredi di Savoroux), oltre ad una viabilità di penetrazione.
- Area ex Mascalcia ed Infermeria **[24]** ; area da destinare prevalentemente al commercio ed ai servizi e da porre in collegamento con il parcheggio del Movicentro. E' inoltre prevista una viabilità di collegamento e scarico fra il Movicentro e Viale Mamiani.
- Area ex Deposito Carburanti vicino alla ex stazione ferroviaria di Riva, area da destinarsi a casa di riposo o residenza per anziani **[48]**
- Area ex Deposito Foraggi Miradolo **[7]**; area da destinarsi ad impianti sportivi/terziario con quota commerciale integrato alla gestione della Scuola Federale di Equitazione.

Sono altresì previste in valorizzazione “secca”, senza apporti da aree di Cintura verde le seguenti aree comunali:

- Sedime dell'attuale Caserma dei Carabinieri (Piazza S. Croce) **[13]** ;
- Sedime dell'attuale Palazzina LL.PP. (Via Monviso) **[18]**, previo spostamento dei magazzini comunali;
- Manica della ex Caserma Fenulli lungo Piazza Vittorio **[30]**; previo approfondimento delle limitazioni di natura vincolistica e commerciale, l'immobile può essere valorizzato creando una galleria commerciale lungo la Piazza.

4.5 Ribaltare gli equilibri

La Variante dovrà modificare l'inerzia delle trasformazioni che nell'ultimo decennio hanno visto il progressivo abbandono di funzioni nella parte centrale della città, favorendo ed assecondando il ripristino delle centralità storiche o di nuove che possono affermarsi attorno ai fulcri della città pubblica che si sono consolidati o che possono consolidarsi. In quest'ottica costituiscono tasselli fondamentali l'attivazione di processi di rigenerazione che devono essere accompagnati da investimenti ed opere di natura pubblica;

- la riqualificazione del sistema delle piazze Cavour e Terzo Alpini, realizzando un parcheggio pluripiano che incrementi significativamente la dotazione dei parcheggi pubblici a servizio dell'addensamento commerciale storico rilevante e dei residenti nella parte bassa del centro storico.
- Il recupero del complesso della Caserma Bochar, integrato con la Cavallerizza Caprilli, quale centro civico, inteso come struttura erogatrice di servizi.
- Il consolidamento del riutilizzo del patrimonio edilizio pubblico esistente da parte di enti, organismi ed associazioni ed in particolare del Palazzo degli Acaja e della sede dell'ex Tribunale. In tal senso è decisivo aumentare l'accessibilità al sito ed in particolare la possibilità di parcheggiare; per questo motivo si prevede la possibilità di trasformare il piazzale sottostante le ex Caserme Bricherasio in parcheggio pluripiano o interrato.

Per tali interventi vengono individuate al capo IV, le linee di intervento di base.

Ulteriori centralità urbane che la variante è chiamata promuovere sono:

Il Parco Olimpico, che deve entrare appieno nella città, nelle sue dinamiche ed essere maggiormente fruito, sia dal bacino di residenti che potenzialmente possono insediarsi nell'intorno, sia direttamente come struttura presso il quale svolgere manifestazioni sportive e di tipo fieristico.

Attorno al medesimo può sorgere un “quartiere olimpico”, inteso come insediamento di funzioni residenziali, commerciali, di somministrazione e di servizio, attivando la rigenerazione delle seguenti aree:

- Area Camper. L'area è attualmente molto poco utilizzata a causa della sua posizione defilata e agli scarsi collegamenti con il Centro Storico e la parte più turistica della città; è prevista la sua trasformazione in area di concentrazione edilizia accogliendo le capacità edilizie che derivano dalla zona CP7 **[34]**. L'area è già ben urbanizzata e può essere connotata tipologicamente come completamento del Villaggio Le Rondini. I camper potranno essere agevolmente ospitati presso la Piazza D'Armi, ampliandone le potenzialità attrattive con altri servizi **[12]**;
- area di atterraggio piazzale industria logistica di strada Orbassano **[41]**; previa ricollocazione dell'attività di logistica che genera traffico all'ingresso della città, può diventare insediamento

commerciale o terziario, vincolando il reperimento, dismissione e realizzazione di bacino di laminazione a servizio del riassetto idrogeologico della Collina.

All'interno del Parco viene individuata una zona all'interno del quale realizzare strutture sportive da affidare ai soggetti gestori delle strutture sportive esistenti [35], al fine di completare l'offerta impiantistica e fornire un ritorno economico ai gestori stessi in grado di ammortizzare in parte i costi.

Il parco dovrà divenire gradualmente il luogo presso il quale concentrare gli eventi sportivi pubblici, spostandoli dal Centro Storico che verrà progressivamente connotato in chiave culturale.

Complementare al Parco Olimpico, il complesso della **Scuola Federale di Equitazione** che, ampliandone la polifunzionalità, può diventare il polo impiantistico presso il quale svolgere ulteriori manifestazioni sportive. L'ampia superficie di contorno consentono in particolare di realizzare attorno all'impianto un circuito utilizzabile per le biciclette, sport su rotelle, ski roll. Secondo la stessa logica già illustrata per il Parco Olimpico, si prevede la possibilità di insediare in fregio alla Scuola strutture di servizio alla salute animale e spazi commerciali dedicati [7], sia nelle casermette direttamente adiacenti che nell'Area ex Deposito Foraggi con accesso da Miradolo.

Per le stesse motivazioni, in Piazza D'Armi viene individuata, oltre alla ricollocazione dell'area camper, lo spazio per una piattaforma a servizio di sport al chiuso (calcio indoor, basket, volley ma anche tappeti elastici, fun park) [12]

Per quanto riguarda il commercio, nuove aree commerciali, limitate a medie strutture di vendita, potranno essere individuate solo su ambiti già compromessi ed integrati al tessuto edilizio e segnatamente:

- Area Mascalcia [24];
- Parte area PMT ; [26];
- Area logistica Via Orbassano [41];
- Area ACEA Via Vigone [22];
- Manica della ex Caserma Fenulli lungo Piazza Vittorio [30];

Tali previsioni dovranno essere coordinate con la revisione dei Criteri di Programmazione Commerciale che dovranno preventivamente definire anche gli strumenti atti a consentire e favorire la possibilità di insediamento in edifici pubblici che devono essere conservati (Mascalcia – Manica Fenulli), derogando in quota parte dal fabbisogno diretto di parcheggi pubblici. In tal senso devono essere considerate le previsioni che tendono ad aumentare la dotazione complessiva di parcheggi pubblici per la zona centrale (parcheggi pluripiano Piazza III Alpini/ Area PMT / Caserme Bricherasio /Bochard).

Per la Manica della Caserma Fenulli si prevede di attribuire a titolo compensativo all'aggiudicatario del fabbricato, l'onere di demolizione, bonifica e sistemazione del prefabbricato sito in Via Brignone, attuale sede delle associazioni che attualmente deturpa il retro di Palazzo Vittone. Le associazioni è previsto si trasferiscano nella "Casa delle Associazioni" nei locali dell'ex Tribunale.

Nella frazione di Riva si prevede, tramite la ricollocazione sul bordo sud dell'area a servizi prevista al centro della zona CE 7.2 [46], di attribuire maggiore centralità e quindi maggiore funzionalità e rappresentatività alla ex "piazzetta del peso", posta sotto l'antica torre e all'attiguo cascinale. Il ridisegno di questa zona nell'ambito delle dismissioni a standard del relativo SUE, consentirà di realizzare uno spazio pubblico continuo dalla piazzetta alle scuole elementari e di creare un'alternativa all'altra piazzetta della Parrocchia.

4.6 Rigenerare la città

La Variante è chiamata ad introdurre e a sviluppare organicamente una nuova modalità di intervento, la Rigenerazione Urbana. Si tratta di una categoria che la Variante dovrà sviluppare organicamente e che è trasversale agli altri obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La Rigenerazione dovrà divenire la modalità attuativa in contesti plurimi:

- nelle aree di ristrutturazione urbanistica (RU) ancora da attuare [9] [20] [21] [36];
- nelle aree dismesse o quelle in cui sono in atto processi di dismissione delle originali funzioni [1] [11] [18] [19] [26] [37] [47];
- negli ambiti individuati all'interno delle attuali zone "B" di cui al punto 4.2;

Come detto in precedenza, la Rigenerazione Urbana è un meccanismo attuativo di tipo concertato che si esplica attraverso la sottoscrizione di un Accordo di Rigenerazione fra i soggetti attuatori dell'intervento ed il Comune di Pinerolo.

La sottoscrizione degli accordi di rigenerazione consente al Comune di conseguire un beneficio pubblico cui fa da contraltare il riconoscimento di una premialità al soggetto attuatore. L'innovazione sostanziale che dovrà essere codificata nella variante è proprio l'ampliamento della gamma di benefici acquisibili tramite l'accordo che potrà riguardare oltre alle dismissioni extra standard e ad opere di urbanizzazione extra oneri (art. 20 D.lgs 50/2016) anche azioni di tipo immateriale quali accordi di tipo assistenziale, occupazionale, di gestione e manutenzione di beni pubblici anche tramite forme di partenariato pubblico/privato.

Tali azioni possono non essere confinate alle sole zone di intervento ma possono abbracciare, non diversamente dalla perequazione ad arcipelago, anche zone al di fuori di esse.

Tramite gli accordi di rigenerazione si ritiene di poter dare una prima risposta alla necessità di edilizia residenziale pubblica e di cohousing, richiedendo, secondo regole e proporzioni che la Variante dovrà definire, degli appartamenti, nuovi od esistenti (purché certificati dal punto di vista dell'agibilità), da attribuire agli aventi necessità. Tale misura risulta particolarmente necessaria in un contesto all'interno del quale non vi sono da anni finanziamenti pubblici (statali o regionali) a sostegno dell'Edilizia Residenziale Pubblica. Tale carenza rende di fatto inutili le previsioni di ERP contenute nel PRGC vigente e depotenzia anche la valenza di cessione di aree a titolo gratuito dal Comune al soggetto pubblico competente ATC, che in assenza di finanziamenti non in grado di attivare interventi.

Fra gli ambiti di rigenerazione più interessante vi è sicuramente quello costituito dalla zona Turck (RU 5.1), dalla zona ACEA di Via Vigone (RU 5.2) ed area ex elettrodi (RU 6.1). La Variante, fermo restando il quadro attuativo che risulterà vigente al momento della sua adozione, dovrà guardare a questa porzione di città in modo unitario, interrelando le previsioni urbanistiche fra le tre zone considerando i seguenti elementi:

- la presenza sul bordo sud del Torrente Lemina e a nord del canale Moirano che vanno valorizzati nelle loro componenti paesaggistiche, ambientali e documentali;
- Il riordino della viabilità che può assumere una valenza strategica per tutta la città (vedi successivo punto 4.7);
- La presenza della linea ferroviaria per Torre Pellice che deve essere valutata nelle sue possibili future evoluzioni;
- La posizione immediatamente attigua al centro urbano, la rilevanza delle capacità edificatorie e della superficie in termini assoluti.

Uno specifico approfondimento su queste aree viene effettuato al Capitolo

La Variante dovrà inoltre definire il perimetro di una rigenerazione applicata ad un ambito produttivo, segnatamente le aree comprese all'interno della Zona F9 (ACEA Via Poirino) [40]. In questo ambito dove già la Variante Ponte introduceva in modo diremmo quasi *clandestino* un'attività produttiva in area a servizi, la variante dovrà esplicitare compiutamente tale cambio di destinazione d'uso, ovviamente previa verifica della dotazione complessiva di aree a servizi. L'obiettivo è di creare un insediamento – eventualmente anche tramite la formazione di un Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) – ecologicamente attrezzato (area APEA da regolamento regionale), profondamente connesso con i servizi che ACEA Pinerolese Spa può fornire alle attività produttive (agevolazioni sulla fornitura di energia e su altri servizi ambientali).

Si tratta in sostanza di creare un distretto produttivo accanto ad ACEA, aggiornando previsioni urbanistiche che già prevedevano la compromissione del suolo, connettendo sempre più strettamente ACEA Spa (Società che ha nel Comune di Pinerolo il socio di maggioranza) alle realtà produttive, al fine di ampliare le opportunità di insediamento e/o rilocalizzazione di imprese con le conseguenti auspiccate ricadute occupazionali.

Altra porzione di città assolutamente decisiva per il futuro sviluppo urbanistico di Pinerolo è l'area della P.M.T. Come per l'ambito Turck, Acea, Ex Elettrodi, si tratta di un ambito di dimensioni rilevanti e a ridosso del centro urbano, anch'esso caratterizzato dalla presenza in fregio della ferrovia. Attualmente il comparto ha una destinazione produttiva ed è sottoposto ad un permesso di costruire in deroga ex L. 106/11 cui termini di validità sono in scadenza. Occorre quindi ricomprendere l'ambito all'interno della pianificazione, evitando che un brano di città così esteso venga affrontato con strumenti di deroga. Partendo quindi dall'impronta contenuta nel permesso in deroga, si prevede di affiancare alla permanenza di una gran parte dell'attività produttiva, due appendici, una residenziale verso il centro città, ed una commerciale-terziaria verso il distretto scolastico. All'interno di esse sono previsti in chiave di rigenerazione un parcheggio pluripiano di attestamento al centro urbano, collegato con la ferrovia ed il Movicentro ed un fun park sotto la grande tettoia esistente, quale punto di aggregazione per gli studenti delle scuole secondarie. Il parco è collegato a Via Dei Rochis tramite un sottopasso. Le edificazioni dovranno dialogare con gli isolati fronteggianti Via Dei Martiri, curando gli allineamenti e gli affacci.

Alle azioni conseguenti agli accordi di rigenerazione, nella strategia complessiva di pianificazione dovranno sommarsi gli effetti delle Azioni Pubbliche di Supporto descritte al Capo IV.

4.7 Per una mobilità diversa.

La Variante 3R si svilupperà in contemporanea o leggermente dopo la redazione del Piano Unitario per la Mobilità Sostenibile (PUMS) e dovrà pertanto interfacciarsi con esso in modo organico.

Dal punto di vista urbanistico la Variante 3R dovrà affrontare il tema della definizione di un asse di scorrimento est-ovest, interno alla città, che possa in qualche modo sostituire la previsione dell'originario tracciato di PRGC che prevedeva il prolungamento di Via Novarea da Abbadia fino a Via Antica di Buriasco. Il PUMS potrà

Questo tracciato, di difficile concreta attuazione, è stato definitivamente messo in crisi dalle decisioni prese nella Variante Ponte che ha stralciato la previsione di attuazione della strada all'interno delle singole zone normative, pur mantenendo un generico vincolo sull'area di sedime. La Variante Ponte ha inoltre introdotto una viabilità di penetrazione alternativa a Via Saluzzo che partendo da Via Toscanini conduce in parallelo alla linea ferroviaria per Torre Pellice fino all'area Turck. Anche questa previsione non è supportata da un

idoneo apparato attuativo per la totalità del suo tracciato e quindi non risulta ad oggi concretamente realizzabile.

Occorre dunque definire un asse avente valenza di scorrimento a supporto di assi di penetrazione subordinati, che sia alternativo a Corso Torino, sia al fine di ripartire diverse componenti di traffico, sia al fine di consentire di avviare una riflessione sulla limitazione del traffico nel tratto storico di Corso Torino, antistante i portici e Piazza Cavour.

L'indirizzo che viene fornito all'interno delle presenti Linee Guida e che dovrà essere corroborato da idonee valutazioni di tipo viabilistico nell'ambito del PUMS è la definizione di due tracciati, che potranno essere in parte anche a senso unico e che corrispondono agli assi:

- Viale Don Minzoni/Viale Castelfidardo/Corso Piave-prolungamento/Corso Bosio; direzione da ovest ad est.
- Via Cravero/Via Buniva/Via Montegrappa; direzione da est ad ovest.

Questa impostazione, evidenziata nell'Allegato "Strategia di viabilità di Piano" è supportata da una specifica azione di Variante che prevede il prolungamento di Corso Piave nell'ambito dell'attuazione delle zone RU 5.1 e RU 5.2, fino a raggiungere Corso Bosio. Il prolungamento di Corso Piave è funzionale anche a dotare l'area del Turck, caratterizzata da un'elevata capacità insediativa, di un più efficiente apparato viario a suo servizio, in grado di smaltire il consistente volume di traffico che si genererà.

Proprio la zona del Turck, l'area ACEA e l'area ex Elettrodi posta appena al di là dei binari della linea ferroviaria per Torre Pellice costituiscono un ambito unitario decisivo per la conformazione della città e per il suo futuro, all'interno del quale il tema della viabilità assume una notevole rilevanza. Si tratta infatti in larga parte di aree in dismissione o già totalmente dismesse, con funzioni (ACEA) che sarebbe opportuno rilocalizzare e che sono comprese fra le due linee d'acqua più importanti di Pinerolo: Torrente Lemina e Canale Moirano. Queste aree sono incise inoltre proprio dalla linea ferroviaria per Torre Pellice che attualmente non è in funzione pur senza essere stata formalmente dismessa.

Per queste motivazioni le presenti Linee Guida individuano sull'asse della ferrovia una *Greenway* intesa a livello embrionale come tracciato che un domani dovrà servire l'ambito costituito dalle predette zone, tramite un servizio di mobilità sostenibile. Si tratta infatti di una parte rilevante di città, molto vicina al centro storico, grande più di 120.000 mq. e con 1316 abitanti insediabili, tutta ancora da trasformare e per il quale è indispensabile ipotizzare in quadro temporale di trasformazione di qualche decennio che la viabilità a suo servizio non sia di tipo tradizionale. La variante 3R dovrà quindi ridefinire il ruolo della ferrovia non come limite invalicabile ma come linea di servizio, permeabile ai flussi di chi andrà a vivere e a lavorare in quella zona.

La *Greenway* potrà essere magari una metropolitana leggera, oppure i binari potranno essere sostituiti da una strada riservata ai pedoni o agli autobus elettrici (vedi sezione tipo allegata), oppure anche solo alle biciclette ed ai pedoni, in ogni caso si tratta di una linea che connette 1300 potenziali nuovi abitanti alla stazione ferroviaria in circa 600 metri al suo baricentro e che può essere esteso fino al Borgo Nuovo, zona questa tradizionalmente ancora centrale ma separata dal contesto urbano e quasi priva di relazioni con esso.

Un ulteriore aspetto connesso alla viabilità che la Variante 3R dovrà prevedere è la mitigazione dell'impatto dei servizi di trasporto scolastico sulla città ed il miglioramento stesso del servizio a vantaggio degli studenti.

In questo senso, il richiamato proposito di costruire una nuova centralità urbana nella zona del Parco Olimpico, può essere conseguito con due azioni.

- Prevedere la costituzione di un Movicentro 2 antistante la Stazione Olimpica nel piazzale parcheggio del Palaghiaccio, dove attestare lo scalo dei bus studenti in luogo dell'attuale Piazzale Don Milani avente accesso da Corso Torino. Ciò può avvenire fisicamente tramite il prolungamento di Via Dei Rochis fino ad innestarsi con lo svincolo di Via Dei Martiri; gli autobus potranno così entrare in Pinerolo dalla S.R. 589 in luogo dell'attraversamento di Pinerolo sull'asse di Corso Torino, decongestionando il medesimo ed evitando che gli studenti dell'Istituto Alberghiero debbano attraversare Viale Martinat per raggiungerlo dal piazzale Don Milani. Dal Piazzale del Palaghiaccio tramite l'esistente tunnel, in pochi minuti gli studenti possono quindi accedere agli Istituti Buniva e al Liceo Curie.
- Prevedere tramite un tunnel pedonale la connessione fra la zona scolastica Via Dei Rochis/Largo Opassi, alla zona "storica" della PMT. In questo ambito la Variante dovrà prevedere una zona a servizi pubblici espressamente dedicata agli studenti degli Istituti di secondo grado, avente funzioni sia ricreative che di incontro riutilizzando parte delle strutture industriali della storica Beloit. Tale previsione è da porre in attuazione all'intervento sull'area della PMT e nello specifico alla trasformazione in commerciale della porzione individuata in cartografia. Trasformazione che dovrà appunto prevedere il riutilizzo delle strutture esistenti e il mantenimento di una quota significativa del verde esistente al servizio degli studenti.

La Variante dovrà infine prevedere che tutte le aree di densificazione edilizia vengano collegate alla rete di mobilità sostenibile che il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile sta definendo.

4.8 La Città Resiliente

La resilienza, come detto in precedenza, è un principio generale che deve permeare tutte le scelte di pianificazione, sia in termini ideali che più propriamente materiali.

Sotto il profilo ideale il riferimento è anzitutto connesso alla gestione ottimale delle risorse, valorizzando e riutilizzando il patrimonio esistente ed evitando di disperdere le medesime. In tale senso si propone un approccio differente anche al tema della gestione del Piano, ovvero del periodo che intercorre fra la formalizzazione della normativa di piano e la sua effettiva attuazione. Al fine di rendere più utile lo strumento urbanistico si ritiene occorra infatti connotare in modo più flessibile possibile sia le destinazioni d'uso stabilite dal PRGC, sia la relativa messa in pratica, evitando che la rigidità tipica dello strumento urbanistico, precluda occasioni – anche temporanee – di utilizzo di un bene o di sviluppo di nuove attività ed occasioni.

La Variante è chiamata quindi a definire un regime che, per quanto compatibile con la normativa acustica ed igienico sanitario e di sicurezza, consenta:

- Destinazioni d'uso il più possibile miste all'interno di ciascuna zona di PRGC, in particolare per quanto attiene alle attività economiche di tipo artigianale e di servizio alla residenza, nonché di quelle di servizio alla persona;
- Regolare le destinazione d'uso temporanee, praticabili all'interno di edifici od aree che il PRGC assoggetta a trasformazioni rilevanti, al fine di consentirne l'utilizzo per un periodo temporaneamente definito per usi che rivestano una pubblica utilità od interesse. I profili possono

essere molteplici e possono riguardare formule che a fronte di un utilizzo a fini pubblici di un certo bene privato, prevedano uno sgravio in termini di tributi comunali. Tali pattuizioni possono essere definite all'interno di strumenti di tipo convenzionale in cui sono precisati i limiti temporali degli usi previsti, anche in deroga alle destinazioni finali previste dal PRGC, nonché le eventuali garanzie.

La resilienza è inoltre un approccio alla pianificazione che ha anche una dimensione concretamente fisica. La progettazione del suolo, sia in termini di uso che regolamentazione della sua trasformazione consente infatti di conseguire risposte utili ad adeguarsi ai cambiamenti, primi fra tutti quelli climatici.

Lo scenario in cui andranno ad operare le previsioni urbanistiche di medio lungo periodo sarà infatti quello caratterizzato dai ben noti effetti del cambiamento climatico. Eventi alluvionali, ondate di calore, siccità sono gli effetti riscontrabili a livello urbano, più prossimi e ampiamente previsti dagli esperti. Anche le città devono premunirsi rispetto a questi effetti tramite opportune azioni ispirate a criteri di resilienza di natura mitigativa ed adattiva. In questo senso le LG introducono delle disposizioni che se attuate potranno contribuire a contrastare tali effetti, quali porzioni di forestazione urbana, arresto dell'impermeabilizzazione, bacini di laminazione.

In particolare, fra gli interventi di forestazione urbana è prevista la creazione di un grande polmone verde nelle aree Turck [20] ed ex Elettrodi [21] e nella zona CP7 [34].

Relativamente all'arresto dell'impermeabilizzazione l'intervento più rilevante previsto è quello della "Cintura verde" che elimina le nuove previsioni di edificazione secondo quanto già descritto in precedenza.

Sono inoltre previsti due bacini di laminazione controllata, declinati anche in chiave di valorizzazione paesaggistica del contesto: uno all'interno dell'area Turck volto ad assecondare le dinamiche del Torrente Lemina [20] ed un altro ai piedi della collina, in Via Orbassano, [41] la cui realizzazione deve essere collegata in chiave perequata alla possibilità di trasformazione commerciale dell'attuale piattaforma logistica. In questo caso l'intervento dovrà consentire oltre alla cessione e realizzazione del bacino di laminazione sulla porzione di terreno contermina (in verde in planimetria), la de impermeabilizzazione parziale del piazzale. Tale bacino di laminazione potrà risultare efficace rispetto allo smorzamento degli effetti di precipitazioni intense che investono la collina e che vanno ad alimentare il vicino canale comunale che poi diviene Rio Torto nella pianura.

Nell'ambito di un'azione complessiva di riduzione del consumo di suolo e di de impermeabilizzazione si prevede inoltre di rimuovere previsioni di viabilità non più strategiche, fra di esse la prosecuzione della direttissima dell'Ospedale verso San Pietro Val Lemina. Lo stralcio di tale previsione consente di liberare l'area dell'Ex Cottolengo di proprietà comunale [15] che può essere valorizzata con maggiori opzioni di utilizzo, prevedendo anche la dismissione di una significativa superficie non impermeabilizzata utilizzabile a scopi fieristici in chiave complementare a Piazza D'Armi.

Altra azione di riduzione di previsioni viabili non strategiche è la soppressione del Ponte sul Torrente Lemina in prosecuzione di Via Tabona. Il ponte previsto verrà sostituito da una semplice passerella ciclopeditone, in quanto il meccanismo attuativo che prevede la demolizione e ricollocazione di un'abitazione ed i costi elevati non sono giustificabili in rapporto ai benefici che deriverebbero al traffico. Alla confluenza fra Via Turati e Viale Castelfidardo è invece prevista una rotatoria che nell'ambito della strategia complessiva di viabilità diventa utile ai fini della regolazione del traffico aggiuntivo che verrà dirottato da Corso Torino. Tale rotatoria è prevista in competenza ad un possibile intervento sull'appendice dell'area Mustad, che può così beneficiare di forma di incentivazione alla permanenza dell'attività come avvenuto per la PMT.

La Variante dovrà inoltre disporre in chiave attuativa e regolamentare affinché nelle operazioni di densificazione e valorizzazione immobiliare descritte in precedenza vengano adottate soluzioni costruttive e

tipologiche a basso impatto ambientale, con particolare attenzione al Mantenimento e valorizzazione del verde e delle essenze esistenti (segnatamente per le aree del Turck [20] e di Via Rodi [25].

Si collocano inoltre in un quadro di azioni di rinaturazione e compensazione le previsioni di miglioramento della qualità ambientale degli ingressi alla città. In ingresso da Via Saluzzo il progetto di “Cintura Verde” consentirà di evitare l’ulteriore perdita di visuali significative verso la città e la collina. Per quanto riguarda l’accesso da sud dalla S.S. 589, si prevede una riqualificazione delle visuali da attuare tramite quinte verdi [39] che si collochino in continuità con quanto fatto nel secondo tratto dell’autostrada Torino – Pinerolo, dove venne posto in opera un efficace apparato vegetazionale. L’obiettivo è in particolare di schermare la visuale sul fabbricato posto in area D 6.9 che costituisce un evidente fuori scala. Tali interventi potranno essere posti in competenza agli interventi previsti nelle zone normative confinanti.

5. LE AZIONI PUBBLICHE DI SUPPORTO

Pianificare al tempo della crisi significa anche dover fare i conti con la scarsità delle risorse pubbliche e ancor di più con quelle private che spesso hanno costituito la vera frontiera della pratica urbanistica, sia in termini di mero incasso di oneri di urbanizzazione o fiscalità immobiliare, sia più virtuosamente in termini di risorse con le quali far crescere la città pubblica accanto a quella privata.

In questo contesto il Piano deve quindi appoggiare le proprie strategie su politiche pubbliche di investimento che pur nella richiamata scarsità di risorse rappresentano il solo mezzo per innescare processi di rigenerazione alla scala urbana. D’altro canto il soggetto pubblico deve inserirsi nelle dinamiche immobiliari, valorizzando il proprio patrimonio, sia per garantirsi risorse da reinvestire per le esigenze della città, sia per indirizzare gli interventi stessi verso un utilizzo del suolo più oculato.

5.1 Bochard

Va anzitutto considerato che si tratta di una partita che sarà lunga e che deve partire dalla constatazione che il complesso della ex Caserma con i suoi 13mila mq è al momento in disponibilità al Comune di Pinerolo e che lo sarà per almeno altri 5 anni e non si può escludere che tale termine possa essere prorogato dall’Agenzia del Demanio, ente con il quale molto opportunamente è stato aperto un tavolo di confronto per il complesso degli immobili di proprietà dello Stato in Pinerolo (PUVAT). Non si può neppure escludere che il corrispettivo che teoricamente dovrebbe essere dovuto dal Comune al Demanio stesso per i fabbricati non oggetto del c.d. Federalismo Culturale, possa essere sostituito dalla valorizzazione urbanistica – leggi cambio di destinazione d’uso di altri fabbricati od aree. Ne va trascurato che la Bochard ove ritornasse al Demanio costituirebbe comunque un vuoto urbano per il Comune di Pinerolo ed un problema da gestire in termini di degrado della struttura.

Muovendo quindi dalla possibilità di avere comunque in disponibilità il bene per un orizzonte temporale di almeno un paio di mandati, si può considerare che il lasciar deperire le strutture, costituirebbe uno spreco di risorse materiali non meno di quanto lo sarebbe un impegno finanziario diretto.

Quello che si può quindi iniziare a proporre è di valorizzare quanto già si possiede o si ha in uso in un ottica resiliente, adattando gli obiettivi che si intendono raggiungere alle limitazioni ed ai vincoli che di fatto insistono. Resilienza significa in questo caso privilegiare trasformazioni reversibili, improntate alla flessibilità funzionale e soprattutto al coinvolgimento degli attori sociali ed economici.

Il grande cortile della Bochard costituisce una grande risorsa che può essere facilmente utilizzato al servizio della cittadinanza in più modi. Da subito, anche con usi temporanei. Semplicemente rimuovendo i campi da gioco e le aiuole, apprestando una pavimentazione opportuna e regolare, anche solo in terra compattata e non impermeabile avremmo uno spazio fruibile come parcheggio o come piazza per fiere, mostre concerti o spettacoli. Tramite i cancelli che forniscono accesso ai 4 lati del complesso, e vista la regolarità della pianta si potrebbero agevolmente ricavare 150/200 posti auto, l'equivalente di Piazza Cavour. Il parcheggio potrebbe essere facilmente dotato di illuminazione pubblica ed essere pedaggiato direttamente all'ingresso tramite sbarre. Questo parcheggio potrebbe essere direttamente connesso alle attività commerciali sia in termini di orari di utilizzo, sia in termini di promozione del costruendo centro commerciale naturale e dell'area mercatale; il ticket potrebbe essere rimborsato dal commerciante in caso di acquisto presso il negozio che fa parte del Centro Commerciale Naturale (CCN), a cui a sua volta verrebbe rimborsato dal Comune o dal gestore. Per ragioni di sicurezza il parcheggio dovrebbe essere separato con uno steccato dai fabbricati circostanti.

In ragione di un investimento che potrebbe essere contenuto in circa 150/200mila euro, con una non trascurabile quota di ritorno connesso al pedaggiamento, si potrebbe realizzare un primo tassello importante del CCN decongestionando il traffico del sabato attorno al mercato di Piazza Vittorio ed aumentando la competitività degli esercizi di vicinato del centro urbano rispetto ai centri commerciali della periferia.

Si tratta ovviamente di una soluzione temporanea che a regime dovrebbe essere superata dalla completa realizzazione dei due progetti con cui si interfaccia; la Bochard come Centro Civico ed il Centro Commerciale Naturale; quest'ultimo dovrà in particolare dotarsi di un suo parcheggio, a ridosso del Centro Storico, connesso alla pedonalizzazione di Piazza Cavour e di cui si dice in seguito.

Il vantaggio di cominciare ad utilizzare una struttura, magari anche in parte in termini impropri, consiste ovviamente nel rispondere subito ad una certa esigenza e nell'arrestare il degrado della stessa, oltre a porre le condizioni affinché si creino nuove opportunità non altrimenti rilevabili in assenza della funzione stessa.

Alla chiusura delle attività il parcheggio potrebbe avere una nuova e complementare funzione come detto per fiere, mostre concerti o spettacoli. Un esempio può essere la ex Certosa di Collegno che vale la pena richiamare anche rispetto al secondo approccio resiliente, che è anche più interessante per i suoi sviluppi futuri.

Partendo con la ristrutturazione leggera di uno dei padiglioni non vincolati (restauro e coibentazione della copertura, isolamenti ed impiantistica di base), più probabilmente di quello su Via Palladio è possibile disporre di spazi molto ampi, articolabili anche tramite soppalchi, di differenti superficie che possono prestarsi a funzioni fra di loro molto diverse nel tempo.

L'obiettivo a cui tendere è il Centro Civico della Città. Una struttura costituita dalla ex Caserma Bochard, dalla Palazzina della Cavallerizza Caprilli, dalla sede della Biblioteca Alliaudi e dai relativi spazi di connessione (piazza tra Caprilli e Biblioteca e parte di Viale della Rimembranza). Una cittadella dei servizi amministrativi e culturali, in cui potranno trovare spazio e sinergia:

- Il progressivo trasferimento degli uffici comunali dall'attuale Palazzo Comunale, del tutto inadeguato a garantire gli standard di sicurezza connessi ai luoghi di lavoro, partendo dalla sede dei Vigili Urbani nel secondo padiglione non vincolato della ex caserma;
- La c.d Piazza del Sapere, ovvero un organismo che muovendo dalle funzioni tipiche della biblioteca si pone come erogatrice di una molteplicità di funzioni e servizi a beneficio dei suoi utenti e dei cittadini in genere.
- Uno spazio coperto (Caprilli) e scoperto (Cortile della Bochard) per manifestazioni culturali e di piazza.

Si tratta di un progetto di lungo termine, sicuramente impegnativo ma che può essere attivato gradualmente e con investimenti non costanti, partendo proprio dalle esigenze più immediate.

Ad esempio, la ristrutturazione di un primo padiglione della Bochard potrebbe consentire di dotare la città di una sala multifunzionale rivolta soprattutto agli studenti delle scuole secondarie che affollano Pinerolo e che hanno bisogno di un luogo in cui ritrovarsi, studiare, leggere. Questa sala può essere vista come l'ampliamento ideale della sala di lettura della Alliaudi e potrebbe essere connessa alle funzioni istituzionali della biblioteca anche solo telematicamente tramite un servizio wi fi e a postazioni internet. Uno spazio polifunzionale può agevolmente essere utilizzato anche oltre l'orario della biblioteca da associazioni che possono impegnarsi nell'allestimento e soprattutto nella gestione e sorveglianza della struttura.

La presenza di persone in una fascia oraria estesa, potrebbe stimolare anche l'insediarsi di un bar o di una cafeteria, con un bando che vincoli la concessione dei locali alla loro ristrutturazione.

Si tratta insomma di innescare un circolo virtuoso, per questo resiliente, che a partire da un investimento iniziale pubblico, non esagerato, possa generare le condizioni per il progressivo insediarsi di funzioni che a loro volta creino le condizioni per ulteriori investimenti.

La scelta di proporre delle soluzioni così di dettaglio all'interno di Linee Guida di natura urbanistica è una forzatura che si propone:

- da un lato di esemplificare anzitutto un percorso ma anche un processo che muove dall'assunzione di un obiettivo da conseguirsi per gradi, con le risorse disponibili e con una impostazione flessibile ed un certo grado di "non finito" che sono gli elementi che consentono di correggere il percorso stesso, di adattarlo alle condizioni che si presentano al contorno che è appunto la caratteristica principale di un approccio *resiliente*;
- d'altro canto, visto il carattere aperto del documento, proporre, fare ipotesi è anche utile a stimolare il dibattito, a scremare soluzioni, a valutare approcci diversi.

5.2 Piazze

L'ipotesi di pedonalizzazione di Via Trieste, poi arrestatasi per venir meglio studiata, ha avuto il merito di sollevare un dibattito rispetto alle tematiche del centro storico e della viabilità che non avevano ancora avuto una concreta occasione di svilupparsi. L'iniziativa di tipo partecipato denominata "World Cafè" viene

portata avanti dall'Amministrazione Comunale per affrontare in modo congiunto alla viabilità e alle restrizioni del traffico veicolare, le tematiche della riqualificazione del Centro Storico e della rivitalizzazione del Commercio .

Al di là dei singoli temi, emerge comunque dal dibattito il ruolo cruciale che la questione sosta riveste per i cittadini e gli operatori

In effetti la regolazione della sosta e la dotazione di parcheggi pare davvero essere la chiave di volta delle strategie che si possono attuare rispetto alla rivitalizzazione del commercio ed il rilancio del Centro Storico. Ove si voglia incentivare il commercio nel Centro Storico, e quindi di una delle funzioni primarie del medesimo, non si può pensare di realizzare pedonalizzazioni che vadano a ridurre la capacità di parcheggio. Non esiste un centro commerciale naturale che non sia efficacemente raggiungibile e dove non sia relativamente agevole parcheggiare; può certamente essere ampliato il perimetro delle zone pedonali ed all'interno di esse si possono attuare interventi di riqualificazione, ma al contorno di essi si debbono avere i parcheggi sufficienti a ricevere i nuovi clienti che arriveranno e si deve anche pensare a come farli arrivare e defluire senza congestionare le zone ai bordi. E ciò soprattutto se Pinerolo vuole coltivare una dimensione di capofila di un territorio, attrattiva per i comuni contermini.

In questo senso, la pedonalizzazione di Piazza Facta, può essere portato avanti come primo passo di un disegno più ampio che preveda la creazione di un vasto spazio pedonale incentrato su Piazza Cavour, *che* saldi il centro storico medievale con l'isolato ottocentesco del Buniva, estromettendo i veicoli dall'attuale parcheggio.

Disegno più ampio che potrà trovare compimento solo se viene connesso al potenziamento del sistema dei parcheggi e che dovrebbe essere improntato a due obiettivi di fondo:

- Ricostituire in Pinerolo un modello di piazza al servizio esclusivo dei cittadini e delle attività commerciali ;
- Ritornare a definire i bordi della città, non più per sottrazioni, per demolizioni, per ferite, ma tramite la riplasmazione di questi bordi, definendoli anche tramite la reintroduzione di pieni se necessario.

Impostare in questi termini il tema fornisce anzitutto un'indicazione dei confini dell'intervento che dovrebbe estendersi dalla Piazza Cavour alla vicina Piazza Terzo Alpini e che comporta necessariamente la ridefinizione di tutto l'impianto della viabilità. A questo proposito il progetto deve dialogare con gli strumenti di analisi e programmazione della viabilità e del traffico poiché è evidente che occorrerà individuare direttrici di traffico separate e distinte per ciascun tipo di mobilità (mezzi pubblici, traffico privato; commerciale, ciclabile) andando a mantenere nella piazza solo quelle che minor impatto possono avere sulla prospettata configurazione pedonale della stessa. Alla scala urbana, le LG prevedono un tracciato alternativo all'asse di scorrimento di Corso Torino, funzionale a consentire di scaricare il traffico di attraversamento. Anche la previsione del Movicentro 2 per i bus scolastici, raggiungibile tramite la circonvallazione è funzionale ad alleggerire il traffico in Corso Torino.

Ridefinire i bordi anche tramite dei pieni consente di aprirsi a suggestioni progettuali che possono divenire sostanza. Si è sempre fin qui ragionato in termini di parcheggio interrato in Piazza Terzo Alpini ma i costi e le complicazioni costruttive non sono indifferenti e non sono trascurabili neppure i profili archeologici per le soluzioni interrate. Se invece ci si orienta, tramite un procedimento che garantisca un'elevata qualità

formale e funzionale come un concorso di idee, verso una soluzione funzionale e rappresentativa che preveda la costruzione di un parcheggio fuori terra, architettonicamente ben inserito nel contesto, possiamo ipotizzare una riduzione dei costi significativa ed una capacità di parcheggio che può arrivare fino a triplicare l'attuale dotazione della piazza, compensando ed aumentando anzi la dotazione a servizi del Centro Storico e del Centro Commerciale Naturale. La ricostituzione di un fondale costruito sul lato ovest dove storicamente si trovava l'*Hotel de Ville* del Vauban contribuirebbe a definire meglio la caratteristica di "piazza" che nel tempo è poi stata contraddetta dall'invasione della viabilità e delle auto.

Sarà compito dei progettisti proporre tipologie costruttive adeguate (pensiamo a quante variabili ci possono essere: pareti verdi/ pieni e vuoti/recuperi formali delle trame della caserma o dei bastioni etc...) ed un giusto bilanciamento fra le quote di parcheggio pubblico ed altre funzioni che possono creare le condizioni per l'esecuzione dell'opera in regime di finanza di progetto. Possiamo infatti ipotizzare che possano essere realizzati e venduti box pertinenziali, ma anche una quota di commercio e di ristorazione, magari sulla terrazza che risulterebbe disponibile all'ultimo piano.

L'obiettivo che può essere conseguito tramite il concorso di idee è di disporre di un ventaglio di soluzioni / progetti dai quali estrapolare una soluzione definitiva da mettere a bando per la realizzazione in project financing, totale o parziale, dell'opera; ma prima ancora l'obiettivo è di avere del materiale con il quale discutere con la città rispetto ad un progetto che può essere davvero "rivoluzionario".

Si tratta di un percorso non breve ma che può davvero innescare un processo complessivo di rigenerazione, non solo del Centro Storico, ma di tutta Pinerolo.

6. IL TURCK; UN APPROFONDIMENTO NECESSARIO

Il presente capitolo costituisce un approfondimento delle Linee Guida, inteso a definire con un dettaglio maggiore i contenuti della Variante relativamente ad un ambito strategico per la trasformazione della città, ovvero quello che ricomprende le zone urbanistiche RU 5.1 (area ex Turck), RU 5.2 (area Acea), RU 6.1 (area ex Elettrodi).

L'approfondimento scaturisce dall'attenzione che è stata riservata al tema del Turck e del degrado urbano nel corso della fase partecipata di definizione dei contenuti delle Linee Guida.

L'approfondimento è inoltre funzionale ad esplicitare a titolo esemplificativo, l'applicazione puntuale e concreta dei principi generali delle Linee Guida e delle relative logiche di pianificazione, in un ambito come detto strategico per il futuro della città. Strategico poiché le tre zone anzidette, costituiscono nel loro complesso una porzione di città che deve essere completamente ripensata e questo deve avvenire secondo una logica più ampia che consideri le interazioni con tutta Pinerolo.

Nell'ambito sono presenti i fabbricati che costituivano lo stabilimento dell'ex merlettificio Turck ed in particolare il cosiddetto Follone che rappresenta di per sé un "caso" urbanistico aperto da decenni su cui si confrontano istanze anche profondamente divergenti fra di loro. Il Follone stesso (o meglio il fabbricato principale lungo Corso Piave), per via del profondo stato di degrado è percepito da una parte della cittadinanza anzitutto come una problematica di decoro urbano oltretutto di sicurezza sociale mentre vi è da anni una forte attenzione al recupero e alla conservazione del fabbricato da parte di alcune associazioni

ambientaliste e culturali, sfociate in numerose iniziative ed in un concorso di idee. Parallelamente, l'Amministrazione Comunale e le proprietà dell'area Turck nel suo complesso, sono impegnate da anni nella definizione di una proposta progettuale a regia pubblica che è volta a contemperare la risoluzione della situazione di degrado con l'utilizzazione dell'area secondo le prerogative stabilite dal PRGC, come in ultimo modificate dalla Variante Ponte.

Vi sono poi l'area della Soc. ACEA su cui insistono le funzioni amministrative e tecnologiche di parte dell'attività del gruppo, per il quale è prevista da anni la rilocalizzazione presso la sede decentrata di Corso della Costituzione al fine di accorpate e razionalizzare le attività e sgravare il centro dal transito di una quota ancora rilevante di mezzi pesanti.

Vi è quindi l'area ex Elettrodi che presenta caratteri diversi dalle altre in quanto le preesistenze industriali sono già state quasi totalmente demolite ed il sedime della Ferrovia Pinerolo Torre Pellice, linea dismessa da oramai più di dieci anni.

La proposta di dettaglio oggetto delle presenti Linee Guida, rappresentata nella planimetria allegata, e di seguito descritta, è fondata su alcuni assunti di base.

Risoluzione del degrado. Come testimoniato anche dalle risultanze del questionario "La Pinerolo che vorrei", la problematica più sentita dai cittadini è la presenza di aree degradate che compromettono l'immagine della città e sono causa di insicurezza sociale. Il Turck in questo senso costituisce l'esempio paradigmatico, tenuto anche conto che il dipartimento di salute ed igiene pubblica dell'ASL 8 sollecita da anni il Sindaco ad assumere provvedimenti in merito che si rivelano peraltro non risolutivi.

L'obiettivo prioritario nell'ambito deve quindi essere l'eliminazione di tale situazione di degrado, partendo anzitutto dal fabbricato principale. Ciò potrebbe aver luogo acquisendo al patrimonio del comune il bene, in questo caso il complesso dei fabbricati costituenti l'ex merlettificio, tramite esproprio oneroso o acquisizione bonaria ove le proprietà intendessero cederlo e quindi riqualificarlo tramite le opportune operazioni edilizie. L'Amministrazione Comunale non intende procedere in tal senso, né risulta realisticamente ipotizzabile farlo, poiché si tratterebbe di una procedura assai onerosa, sia in caso di teorico esproprio (nell'ordine di alcuni milioni di euro trattandosi di area edificabile), sia in caso di cessione gratuita del complesso, (centinaia di migliaia di euro almeno per le operazioni di demolizione, bonifica e riqualificazione), volontà questa, peraltro non manifestata dalle proprietà. Questa considerazione assorbe ogni ulteriore valutazione, ma quand'anche si volesse prescindere da essa, occorrerebbe valutare anche altri aspetti, che tutti concorrono nell'impraticabilità dell'intervento pubblico di risoluzione del degrado.

Mentre l'area del Turck nel suo insieme, ed anzi come detto insieme alle altre zone RU contermini, è sicuramente strategica per la città, così non si può dire per il fabbricato del Turck, che per posizione, infrastrutture di servizio, potenziali esternalità positive, non risulta determinante per lo sviluppo e la trasformazione della città, come peraltro argomentato nelle presenti Linee Guida. Ciò, in chiave di ritorno di investimento pubblico soprattutto rispetto ad altre opere, quali il recupero della ex Caserma Bochart, la riqualificazione di Piazza Cavour, la messa in sicurezza del Palazzo degli Acaja, oltretutto la manutenzione del patrimonio edilizio scolastico o il completamento del restauro di Palazzo Vittone e il riordino del sistema museale.

Rispetto al valore storico documentale del complesso dell'ex merlettificio, deve poi essere considerato che si tratta di un elemento che è certamente riscontrabile ma non in una misura tale per cui il medesimo può divenire strumento di tutela, non risultando sul fabbricato né un vincolo ai sensi del Codice dei beni Culturali, né un vincolo di PRGC ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

L'emanazione di provvedimenti a carattere coercitivo a carico delle proprietà, peraltro relativamente deboli dal punto di vista giuridico, è una eventualità che da un lato rischia di condurre proprio alla demolizione del bene (come peraltro suggerito dall'ASL stessa) e d'altro canto rischia di scaricare nuovamente i costi sulla collettività ove i privati facessero ricorso o semplicemente risultassero inadempienti.

Nell'impossibilità di agire direttamente per rimuovere il degrado e riqualificare la zona, l'Amministrazione Comunale deve quindi evidentemente e necessariamente percorrere altre strade. Si tratta, proprio in applicazione dei principi di rigenerazione e resilienza che presiedono alle Linee Guida, di operare in termini di concertazione, bilanciando misure di incentivazione e di regolamentazione dell'intervento privato, contemperando per quanto possibile le ulteriori istanze, comprese quelle di conservazione del fabbricato.

Considerato che la zona RU 5.1 già beneficia di parametri urbanistico edilizi obiettivamente favorevoli dal punto di vista quantitativo, è possibile introdurre da un lato una disciplina attuativa più snella, dall'altro stimolare l'intervento confermando le premialità sull'area già operanti, solo fino ad un certo termine temporale.

Considerato che è in atto la predetta regia pubblica di definizione dei contenuti del SUE attuativo sull'area da parte del professionista incaricato dal Comune, è auspicabile che la medesima si concretizzi a breve, anche recependo in tutto od in parte le indicazioni contenute nel presente documento. Ove ciò non avvenga, le misure contenute nelle Linee Guida verranno evidentemente recepite integralmente all'interno della Variante generale, compresi i meccanismi di riduzione della capacità insediativa residenziale.

Le Linee Guida demandano quindi alla futura Variante generale la definizione di un quadro di questo tipo, in cui vengono definiti due ordini di intervento:

1. Uno, estremamente rapido, che contempla la rimozione della situazione di degrado dell'area lungo corso Piave e l'assoggettamento di una rilevante porzione dell'area ad uso pubblico a fronte di una prima possibilità di edificazione al di fuori della classe di pericolosità 3b2P.

2. Un secondo, che prevede il completamento dell'intervento utilizzando le capacità edificatorie residue previa attuazione a totale carico dei soggetti attuatori degli:

- interventi di mitigazione del rischio idraulico previsti dal Cronoprogramma approvato con la Variante di adeguamento al PAI;

- della viabilità di scarico e penetrazione prevista dal PRGC vigente al di fuori della zona RU 5.1, parallela alla linea ferroviaria e fino a Via Toscanini, compresa l'acquisizione delle aree e la realizzazione del Ponte sul Torrente Lemina.

Nel primo ordine di intervento sono previsti:

- la conservazione della parte più antica del fabbricato del Follone, in luogo della porzione oggetto di incendio (attuabile previo parere della Soprintendenza con una semplice delibera di C.C. ex comma 12

dell'art. 17 l.r. 56/77), accogliendo così l'attento lavoro di ricostruzione delle stratificazioni del valore storico del fabbricato svolto dalle associazioni. Il fabbricato risultante, dovrà essere consegnato al Comune di Pinerolo, consolidato ed al rustico, unitamente agli altri interventi di riqualificazione, entro un termine (breve) da definire all'interno dell'Accordo di Rigenerazione/Convenzione attuativa del PEC. Per tale edificio si può ipotizzare un utilizzo direzionale che contempra la cessione alla Soc. ACEA che vi potrà trasferire la propria sede di rappresentanza e gli sportelli, dopo l'attuazione dell'intervento sulla vicina zona RU 5.2. Il fabbricato, oltre alle citate funzioni, unitamente alla parte retrostante la quinta muraria da conservare lungo il Canale Moirano, potrà essere adibito a museo dell'energia e dell'innovazione, gestito da ACEA stessa, previa convenzione con il Comune di Pinerolo, promuovendo così il ruolo innovativo della Società nel campo energetico.

- l'abbattimento degli edifici costituenti il complesso del Turck, ad eccezione della citata porzione, del portale di accesso all'ex stabilimento, del colonnato in ghisa e della ciminiera. Il muro perimetrale del fabbricato lungo Corso Piave potrà essere conservato in tutta la sua altezza o secondo quanto attualmente previsto dal PRGC, realizzando però a tergo una semplice struttura in acciaio atta a sostenere la muratura e a realizzare due passaggi coperti, uno a piano terra integrato alla piazza pubblica, uno intermedio in corrispondenza del secondo ordine delle finestre. La copertura verrà successivamente attrezzata da ACEA con pannelli solari su tutta la lunghezza al fine di soddisfare, almeno nominalmente tramite l'immissione in rete, il fabbisogno di energia del nuovo quartiere che sorgerà sull'area.

- La realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di una piazza di uso pubblico sul sedime dell'ex stabilimento Turck. La piazza sarà delimitata a nord dal camminamento coperto di cui al punto precedente, dalle nuove edificazioni a sud, dal portale di accesso restaurato a est. Al di sotto di essa dovranno essere realizzati parte dei parcheggi pubblici e privati previsti dagli standard urbanistici a servizio delle edificazioni.

- La realizzazione di una prima parte delle edificazioni consentite dal PRGC vigente. La variante preciserà quanta parte di esse (tendenzialmente non più del 60%) e l'altezza massima che non dovrà essere superiore a 5/6 piani, pareggiando sostanzialmente l'altezza dell'attuale Follone. Le edificazioni dovranno essere concentrate sulla superficie esterna alla Classe 3B2P, dando così concreta attuazione al principio di resilienza. La destinazione potrà essere residenziale, alternando case basse verso il futuro parco (2 piani) e case più alte verso la piazza (5/6 piani). I piani terreni su piazza potranno essere destinati a commercio di vicinato. E' prevista una "torre" sul lato est dove concentrare gli uffici ed il terziario, anch'essa non superiore a 15/20 metri. Non saranno ammesse destinazioni commerciali eccedenti il vicinato; una media struttura di vendita potrà trovare collocazione solo nella contigua zona RU 5.2 al fine di attivare più facilmente su di essa le trasformazioni previste. Le relative opere di urbanizzazione potranno così essere ridotte al minimo, privilegiando lo scomputo degli oneri per la riqualificazione dell'area. In particolare rispetto alla situazione di PRGC, viene considerevolmente ridotta la viabilità pubblica all'interno della zona, che potrà viceversa essere servita più efficacemente dal prolungamento di Corso Piave (vedi p.to successivo) ed in prospettiva dalla trasformazione della ferrovia Pinerolo – Torre Pellice in greenway.

- La predisposizione sull'area ricadente nella Classe 3B2P, delle operazioni minime necessarie a configurare l'utilizzo – anche temporaneo per parti di esse – a parco pubblico/orti urbani, tramite abbattimento delle costruzioni, pulizia e regolarizzazione dell'area, diradamento e valorizzazione delle essenze esistenti. In occasione dell'eventuale secondo ordine di intervento verranno utilizzate le aree ad est della viabilità di penetrazione che dovrà essere opportunamente estesa.

- La dismissione gratuita al Comune di Pinerolo dell'area per parcheggio pubblico a servizio della vicina zona RU 5.2, avente anche funzione di ampliamento del parcheggio esistente in Piazzale Battaglione Alpini Susa che verrà in parte ridotto per la prosecuzione di Corso Piave.

Viabilità; prolungamento Corso Piave.

La zona RU 5.2 sarà chiamata dalla variante ad assolvere ad un duplice ruolo; attivare le trasformazioni necessarie a trasferire le funzioni di ACEA e realizzare il prolungamento di Corso Piave fino a Corso Bosio/Via Vigone.

Si è già detto delle motivazioni per cui è importante trasferire ACEA dall'attuale sede; per consentire che l'operazione si attivi è importante che le premialità previste dal PRGC vigente siano servite da un disegno urbanistico efficace e coerente con obiettivi più generali. Il prolungamento di Corso Piave in particolare consente di:

- Suddividere l'area ACEA in due parti, una residenziale, una commerciale rendendo in particolare quest'ultima più appetibile agli operatori, sia in termini di servizio reso dalla viabilità medesima, sia in termini di attuazione disgiunta dalla parte residenziale.
- Realizzare un asse di attraversamento est- ovest, alternativo alla parte di Corso Torino che separa il centro storico ottocentesco da quello medievale, consentendo così in prospettiva di ridurre il traffico veicolare su di esso e saldare i due ambiti con un intervento di riqualificazione e pedonalizzazione di Piazza Cavour.
- Ovviare, seppur in misura non equivalente alla soppressione della viabilità di prosecuzione di Via Novarea operata dalla Variante Ponte, realizzando un tracciato alternativo più centrale, contribuendo a decongestionare Via Vigone.

La parte superiore dell'area potrà essere attuata con prevalente funzione residenziale e commerciale di vicinato ai piani terra, avendo cura di ricostituire il disegno urbano lungo Via Vigone e connotare espressivamente e funzionalmente le facciate verso il prolungamento di Corso Piave. Permarrà l'edificio storico di ACEA che risulta vincolato e che potrà avere funzione commerciale/terziaria.

Il sedime della Ferrovia Pinerolo Torre Pellice.

Al di là delle speranze che si possono nutrire riguardo alla riattivazione della linea Ferroviaria Pinerolo Torre Pellice, si tratta di una prospettiva oggettivamente assai remota. Ciò soprattutto anche alla luce degli sforzi che occorreranno e che in parte si stanno già facendo ora, per rendere più efficiente e potenziare la linea Pinerolo – Torino. Le Linee Guida che abbracciano un arco temporale almeno decennale devono quindi spingersi oltre il contingente e prefigurare una situazione futuribile. In tal senso il sedime della ferrovia, dal Movicentro al Borgo Nuovo viene individuato nelle Linee Guida come una "Greenway", con questo intendendo una linea di mobilità sostenibile, al servizio anzitutto della città, utile a riconnettere parti della stessa attualmente disarticolate (il Turck in futuro ma già ora il Borgo Nuovo appunto) al sistema del servizio pubblico (Ferrovia per Torino e stazione bus del Movicentro).

Non si tratta quindi di immaginare una semplice pista ciclabile, né una strada tout court ma un'infrastruttura polifunzionale che un domani potrebbe essere estesa anche verso la Val Pellice, amplificando ulteriormente le potenzialità delle zone che attualmente prospettano su di essa. Nell'immediato occorre quindi pianificare evitando di considerare la linea ferroviaria dismessa come una

barriera, un limite verso il quale volgere la parte più brutta delle costruzioni. Occorre piuttosto impostare un disegno urbano che la ricomprensca al suo interno.

A titolo esemplificativo viene riportata un ipotesi di sezione dell'infrastruttura in cui il treno viene sostituito da una navetta a motore elettrico o a metano, che potrebbe integrare il trasporto urbano e collegare in pochi minuti i quartieri del Turck, dell'ex Acea ed Elettrodi ad una linea ferroviaria per Torino finalmente efficiente.

SINTESI NON TECNICA DELLE AZIONI DELLA VARIANTE

La Variante "3ERRE" di cui le Linee Guida definiscono gli indirizzi, è stata denominata così in ragione dei principi che ne stanno alla base e che sono:

- la Riduzione del consumo di suolo;
- la Rigenerazione urbana;
- la Resilienza.

La *riduzione del consumo di suolo* riguarderà i terreni ora edificabili che stanno alla periferia e che sbordano verso la campagna. La Variante prevede di ridurre la capacità edificabile e trasferire la stessa su aree centrali già costruite in tutto o in parte e che devono essere riutilizzate al fine di evitarne il degrado. Pinerolo verrà così preservata da ulteriori nuove costruzioni intorno ad essa, a cui si sostituirà un complesso di zone a verde ed agricole che la Variante individua come "Cintura Verde". La Cintura Verde è costituita inoltre dalla collina, già tutelata dal Piano Particolareggiato e che verrà maggiormente preservata dalle nuove costruzioni, stralciando due zone edificabili (fra di esse la nota CP7). Fermare la dispersione del costruito verso la campagna, servirà a ridare valore alle zone centrali da trasformare e valore al centro storico ed al patrimonio edilizio esistente in generale. Preservare il suolo agricolo attorno alla città serve inoltre anche a consentire lo sviluppo di una filiera alimentare corta.

La *Rigenerazione urbana* che la Variante introdurrà come nuovo modo di intervenire sulle aree già edificate in tutto o in parte, servirà a far sì che accanto alla costruzione di nuove abitazioni, uffici o laboratori, vi sia sempre anche una ricaduta positiva per la città pubblica, sia in termini di superfici aggiuntive a servizi pubblici, che di opere di urbanizzazione ma anche in termini di gestione del patrimonio pubblico o di servizi alle persone. Per far questo vengono introdotti gli *Accordi di Rigenerazione* che accompagneranno la vera e propria formazione dei Piani Esecutivi. *Rigenerare* aree già compromesse sia private che pubbliche, anche demaniali, interne alla città consolidata permetterà inoltre di migliorare lo spazio urbano, facendolo diventare a sua volta attrattore di nuove funzioni e più attrattivo anche in chiave turistica.

La *Resilienza* definisce il modo stesso di pianificare che la Variante dovrà perseguire; in pratica significa che la città dovrà adattarsi alle sollecitazioni indotte da fattori esterni, come la crisi economica o i cambiamenti climatici e sociali, trasformandosi in funzione di essi, senza contrapporsi in modo rigido. Concretamente significa valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico dismesso, utilizzare le risorse che si hanno, non sprecare energia, adattarsi ai cambiamenti climatici evitando ad esempio di costringere il Lemina nel proprio alveo e contrastare l'aumento delle temperature in città aumentando il verde e gli alberi.

La Variante non prevederà nuove aree edificabili a scapito di suolo agricolo ed utilizzerà suoli che sono già attualmente edificabili per rafforzare le attività produttive e quindi l'occupazione.

La Variante non prevederà nuove aree edificabili di tipo commerciale né la creazione di nuovi centri commerciali; sarà possibile realizzare delle medie strutture di vendita solo su aree già compromesse e da riqualificare.

La Variante disporrà la valorizzazione del patrimonio pubblico, sia di quello demaniale (ex caserme) che di quello comunale, reperendo così nuove risorse per finanziare progetti di riqualificazione della città. Si prevede l'introduzione delle aree di densificazione edilizia (ADE) che saranno gli ambiti in cui si potrà costruire a Pinerolo nei prossimi anni. Su una parte di essi per costruire bisognerà utilizzare come regola anche le capacità edificatorie delle aree edificabili che ricadono nella Cintura Verde, nel quadro della riduzione del consumo di suolo.

La Variante dovrà prevedere che tutte le aree di densificazione edilizia vengano collegate alla rete di mobilità sostenibile che il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile sta definendo. Si prevede inoltre una viabilità strategica correlata ad essa che assolvano ad una funzione di attraversamento e di distribuzione del traffico, scaricando il tratto centrale di Corso Torino in Piazza Cavour da esso e facilitando la sua progressiva pedonalizzazione. Per questo motivo viene introdotto il prolungamento di Corso Piave fino a Corso Bosio, alternativo a Corso Torino, realizzando una asse di attraversamento sul bordo sud della città.

La Variante dovrà riequilibrare il rapporto fra centro e periferia, creando nuove centralità urbane. Le più importanti saranno:

- Il rilancio del Parco Olimpico, creandovi attorno un vero e proprio quartiere, tramite l'introduzione di nuove funzioni commerciali (su esistente area logistica) e la realizzazione di una quota di residenza al posto dell'attuale area camper. E' inoltre previsto il prolungamento di Via dei Rochis fino a stradale Orbassano per creare un Movicentro 2 al servizio della zona scolastica, riducendo il congestionamento del quartiere di San Lazzaro causato dai bus.
- La trasformazione dell'area della PMT in modo coerente con il contesto, mantenendo la maggior quota di occupazione possibile in sito, individuando all'interno del PRGC e non più tramite pratiche di deroga, un comparto edificabile residenziale e terziario. E' inoltre prevista la cessione al Comune di due aree; una a parcheggio pluripiano al servizio del Movicentro e della città e di un parco dedicato agli studenti degli istituti superiori, raggiungibile tramite un sottopasso da Via Dei Rochis.
- L'inserimento all'interno della città dell'isolato della ex Caserma Litta, prevedendo una parte di valorizzazione immobiliare demaniale e la dismissione al Comune dell'area dell'ex maneggio Tancredi di Savoiron, oltre alla creazione di una viabilità di penetrazione da Via Stefano Fer.
- La realizzazione di un grande quartiere ecologico sull'ambito costituito dalle aree ex Turck, Elettrodi ed ACEA, con un grande parco pubblico ad elevata naturalità, orti urbani e spazi agricoli, con la valorizzazione del Torrente Lemina mantenendo la sua possibilità di laminazione.
- La realizzazione di un distretto produttivo ecologicamente attrezzato, nella zona dell'impianto ACEA di Corso della Costituzione, integrato ai servizi che ACEA può fornire alle imprese.
- La rigenerazione con riqualificazione degli spazi industriali e proto industriali lungo il canale Moirano (Via Gorizia, Cartiera Cassina, isolato della Croce Verde/Palazzina Enel)

La Variante prevede nuove funzioni all'interno del centro storico (esempio: utilizzo del Tribunale per le associazioni) e di dotarlo di due parcheggi di servizio (Piazza III Alpini e Via San Giuseppe), per favorire il riuso del patrimonio edilizio al suo interno ed il consolidamento e la crescita del comparto commerciale/di somministrazione al suo interno od intorno ad esso.

La Variante appoggia le proprie strategie di rigenerazione anche ad interventi pubblici e segnatamente a due progetti:

- L'avvio dell'utilizzo del Complesso della ex Caserma Bocharo al fine di creare le condizioni per un suo progressivo recupero complessivo, iniziando ad apprestare un parcheggio pubblico diurno all'interno del cortile ed utilizzando il medesimo alla sera per concerti, manifestazioni, anche congiuntamente o in modo complementare alla Cavallerizza Caprilli. Il recupero di uno dei due padiglioni non vincolati realizzando spazi flessibili da adibire ad una nuova sala lettura/studio per la vicina Biblioteca Alliaudi, per lo svolgimento di corsi di formazione e laboratori. Si potrà così innescare un ciclo virtuoso che potrà condurre al progressivo riutilizzo di tutti gli spazi, con fulcro sulle attività di servizio ai cittadini e l'allocatione di spazi commerciali e direzionali, con l'obiettivo finale del progressivo trasferimento degli uffici comunali, creando così un Centro Civico.
- La creazione di uno spazio urbano fortemente simbolico e rappresentativo, riqualificando e pedonalizzando Piazza Cavour, liberandola dalle auto in superficie, spostando i parcheggi in un parcheggio pluriplano in Piazza III Alpini, tarandone la capacità in funzione delle analisi sul sistema della sosta formulate dal Piano Urbano della Mobilità. Questa azione consentirà simultaneamente di conseguire più obiettivi. Si creano i parcheggi e i box di servizio alla nuova centralità urbana del Centro Storico. Si crea il primo forte tassello del Centro Commerciale Naturale, favorendo la presenza di piccoli esercizi commerciali e riqualificando l'immagine complessiva della città anche in chiave turistica; Si dota la città di uno spazio fortemente votato alla presenza dei pedoni che può rompere la continuità degli ingenti flussi di traffico che attraversano ora il centro, spostando selettivamente i flussi di attraversamento del traffico privato su altre direttrici. Pinerolo si dota di un ambito libero in gran parte da veicoli, nel suo punto peraltro più inquinato.

INDICE

Premessa		
1	PERCHE' UN DOCUMENTO DI NATURA PROGRAMMATICA	Pag. 3
1.1	Prima della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	Pag. 3
1.2	Il metodo: come sono state costruite le Linee Guida	Pag. 4
1.3	Valenza delle Linee Guida	Pag. 5
2	QUALE PINEROLO PER QUALE TERRITORIO	Pag. 6
2.1	Il Piano Regolatore vigente; una città senza un limite	Pag. 6
2.2	Quale Piano per Pinerolo?	Pag. 12
2.3	Scenari e bisogni	Pag. 13
2.4	Abitare il paesaggio	Pag. 16
2.5	Muoversi nella città; connessioni intelligenti fra ambiti diversi	Pag. 19
2.6	Una lettura del territorio	Pag. 22
3	PIANIFICARE PER PRINCIPI	Pag. 23
3.1	Riduzione del consumo di suolo	Pag. 23

3.2	Rigenerazione urbana	Pag. 26
3.3	Riduzione del consumo di suolo	Pag. 28
3.4	Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico	Pag. 29
4	I TEMI E GLI AMBITI DELLA VARIANTE GENERALE	Pag. 31
	Premessa	
	I risultati della fase partecipata	Pag. 31
	Quale idea di città?	Pag. 32
4.1	Definizione della tipologia della Variante	Pag. 34
4.2	Indirizzi di tecnica urbanistica	Pag. 35
4.3	Riduzione consumo di suolo	Pag. 36
4.4	Valorizzare immobili per valorizzare la Città	Pag. 38
4.5	Ribaltare gli equilibri	Pag. 40
4.6	Rigenerare la città	Pag. 41
4.7	Per una mobilità diversa.	Pag. 43
4.8	La Città Resiliente	Pag. 45
5	LE AZIONI PUBBLICHE DI SUPPORTO	Pag. 47

5.1	Bochard	Pag. 47
5.2	Piazze	Pag. 49
6.	IL TURCK; UN APPROFONDIMENTO NECESSARIO.	Pag. 51
	SINTESI NON TECNICA DELLE AZIONI DELLA VARIANTE	Pag. 55

ALLEGATI

- **Allegato 1. Figura territoriale**
- **Allegato 2/a: Strategia territoriale**
- **Allegato 2/b: Strategia territoriale**
- **Allegato 2/c: Strategia territoriale**
- **Allegato 2/d: Strategia territoriale**
- **Allegato 3: Schema strategico della viabilità**
- **Allegato 4: Ambito Turck; Layout**
- **Allegato 5: Ambito Turck; Sezioni**