

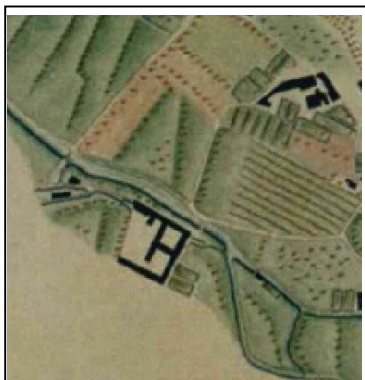
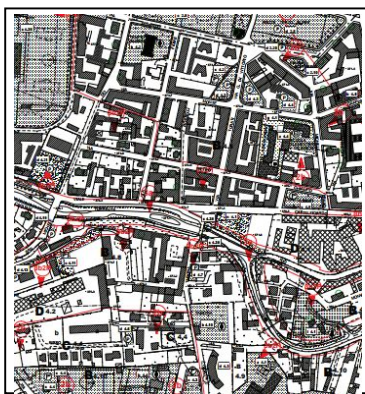


COMUNE DI PINEROLO

Città Metropolitana di Torino

Assessorato all'Urbanistica

**LINEE GUIDA PER LA
PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI MANDATO**



ZERRE

L'Assessore all'urbanistica: arch. Giulia PROIETTI

Redazione: arch Eros PRIMO

REVISIONE FINALE. Settembre 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 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 contempra 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 auspicate 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 primo 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.
- C'è stato quindi 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.

- 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) 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 sono state redatte nella forma definitiva.

1.3 Valenza delle Linee Guida

La richiamata volontà di dotarsi di principi di 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 nell'ambito della Variante generale anche 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 da 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 Generale, oltre che per esplicitare gli obiettivi ed i temi 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 50000 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.

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
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 in particolare, perdono 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)
a	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

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).

Alla luce di queste considerazioni, la variante e le relative norme tecniche dovranno approfondire e possibilmente incentivare il tema della “sostituzione edilizia”, intesa come possibilità di sostituire interi fabbricati energeticamente e simicamente vetusti con fabbricati moderni.

Un piano senza disegno. Costruire laddove il territorio agricolo incontra o lambisce la città, nel cosiddetto territorio “peri urbano”, è tanto più critico 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, spesso per dinamiche attuative, generando dispersione abitativa (sprawl in termini più tecnici). Certo non tutto è da ascrivere al Piano Regolatore del ’98 ma era forse lecito attendersi da uno strumento relativamente recente in maggior controllo 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.

Complessivamente l’efficacia della pianificazione urbanistica viene meno e la città si slabbra verso la campagna in un confuso mix di forme urbane, tipologie edilizie, altezze, venendo meno anche 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 tipico del PRGC vigente 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. Adirittura 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 subentrino 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 Generale ex art. 17 L.R. 56/77 e smi**, 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. Una città che invecchia e che non ha un movimento demografico positivo, ad esempio, non ha tendenzialmente bisogno di nuove sedi per la scuola 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 poichè 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 un distretto che risulti attrattivo per le imprese grazie ad una dotazione di servizi completa ed innovativa. 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. Tale azione deve essere comunque supportata da un dibattito politico a livello di territorio pinerolese, al fine di coordinare le politiche di insediamento di nuove imprese e valorizzare sempre più il ruolo di ACEA anche come volano di sviluppo dell'intero territorio pinerolese.

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:

- creazione di 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.

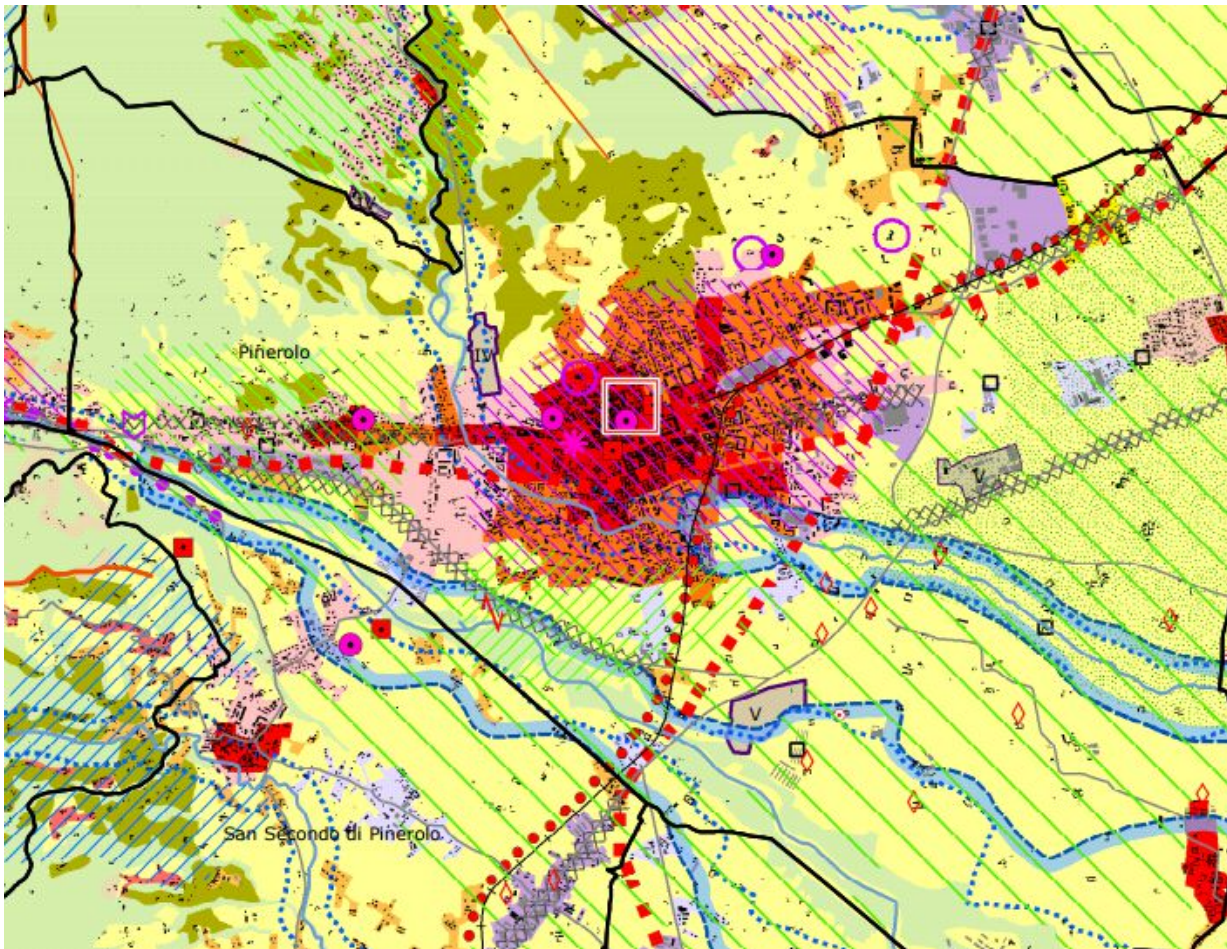
Peraltro, proprio la tutela delle eccezioni, ha finito per consentire che il resto del territorio comunale venisse fortemente compromesso nella sua componente paesaggistica. Sebbene il tema del paesaggio risulti oggettivamente “giovane” nella pratica della pianificazione urbanistica, non si può non rilevare 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.	Riorrganizzazione 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.

La strategia è in fase di definizione attraverso la redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e del Piano per la Mobilità Ciclabile (Biciplan), finanziato con il contributo europeo "Music-Alcotra". Il PUMS segue gli indirizzi contenuti nella normativa regionale, nazionale ed europea e prevederà 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.

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 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 ex S.S 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 interessate 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. 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 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 scarsa definizione contenuta indirettamente nella L.R. 20/99, vi sono le novità rappresentate dalle leggi regionali di Lazio ed Emilia Romagna e dalla bozza nazionale di Regolamento Edilizio tipo. Dalla lettura di queste fonti si ricavano una serie di principi dai quali 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 in modo più preciso anche per il Piemonte è però possibile ed anzi opportuno, anche attraverso forme di sperimentazione alla scala locale, che la Rigenerazione Urbana si affermi come pratica per approcciare alla pianificazione di talune parti della città, adattandola ai contenuti proprio del PRG nell'attuale quadro normativo.

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 o 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 spreccarne 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 cascine, 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. 3-ter del D.L. 351/2001, convertito nella L. 410/2001, ovvero l'Accordo di Programma (disciplinato dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000), 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.

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

4.1 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.*

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

4.2 Le Linee Guida definitive

A seguito della pubblicazione della seconda fase delle Linee Guida, si è sviluppato un proficuo dibattito sulle scelte operate e sono pervenute ulteriori puntuali osservazioni, proposte e richieste di modifica. Alla luce di questi elementi la scelta operata è stata di riportare le LG nella loro versione definitiva ad una dimensione più generale, facendo tesoro proprio delle reazioni e degli elementi che sono scaturiti dal fatto di essere invece scesi fino al particolare.

Ferme restando le scelte di base, ben esplicitate dalle tre ERRE (riduzione consumo di suolo, rigenerazione, resilienza) e l'individuazione di una prima serie di ambiti di intervento, per le opzioni di dettaglio e per eventuali ulteriori ambiti, si rimanda all'attività più propriamente tecnica di pianificazione che verrà svolta dal gruppo di urbanisti cui verrà affidato l'incarico.

Sono stati inoltre eliminati alcuni approfondimenti e taluni ambiti di intervento, per i quali le valutazioni definitive verranno svolte nell'ambito del processo di formazione della Variante.

Nel complesso, la procedura adottata si è rivelata sicuramente efficace, poiché ha consentito di coinvolgere la città (forse per la prima volta!) nella definizione dei contenuti di un atto di pianificazione urbanistica, restituendo il polso delle attese, delle aspettative e delle posizioni di partenza di buona parte degli attori della scena pinerolese.

4.3 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.

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, sanitari);
- 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 (si pensi al mercato cittadino).

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.

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. Come descritto in precedenza, le LG individuano la possibilità di realizzare un nuovo distretto industriale nelle vicinanze del già esistente "polo ecologico di ACEA", area ideale per la localizzazione di nuove imprese, in quanto già urbanizzata (ed in parte compromessa), per la vicinanza all'autostrada e il facile approvvigionamento di calore (teleriscaldamento) che eventualmente l'impianto di ACEA potrebbe fornire.

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 inedito ed accrescere la periferia della città.

4.4 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.

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.

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 con meccanismi da definire, in tutto od in parte ed a titolo premiale, ove sulle medesime zone vengano attuati degli Accordi di Rigenerazione. 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, si prevede una limitazione degli interventi con una riduzione significativa dell'indice fondiario di riferimento.

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, si propone di non 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.

4.5 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.

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 oltre a quelle già interessate da tutela nell'ambito del PPR.

Le capacità edificatorie, 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 dovrà definire, garantendo omogeneità di trattamento dei benefici e degli oneri per tutti i proprietari.

Il meccanismo che si propone e che potrà essere affinato o modificato in sede di Variante, prevede che le zone pubbliche vengano 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 da definirsi 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.

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, indicativamente, 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.

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

- Zone di Cintura Verde (CV);
- Zone di densificazione edilizia (ADE)

Le aree di densificazione dovranno essere attentamente individuate nell'ambito di redazione della variante, analizzando la situazione vincolistica di ciascun potenziale "sito di atterraggio" e il rapporto tra volumetrie da trasferire tra i due ambiti (CV e ADE) .

Le aree di densificazione possono essere attivate con la partecipazione indicativamente 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;
- di tipo 2, pubbliche con contributo obbligatorio di zone di CV;
- di tipo 3, private con contributo obbligatorio di zone CV.

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 da ricomprendere 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 e Riva di Pinerolo 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).

Nell'ambito della variante dovrà essere garantito il raggiungimento di un equilibrio fra volumetrie residue delle zone ricadenti in Cintura Verde ed aree di atterraggio, rendendo teoricamente attuabile il processo di rilocalizzazione nel suo complesso, fatto salvo la necessità per le singole proprietà di trovare un accordo al loro interno, non dissimilmente da quanto già avviene all'interno dei S.U.E di iniziativa privata.

4.6 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". Per capacità edificatorie si intendono in termini generali le quantità sviluppabili in ciascuna area e traslabili in termini di destinazione d'uso su edifici che attualmente sono privi di tale destinazione. Le aree su cui attuare tale modalità vengono individuate prioritariamente fra quelle appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Pinerolo che potrà essere collocato tramite bandi pubblici. Le aree verranno individuate in sede di redazione della Variante previa analisi vincolistica e di fattibilità degli interventi.

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.

Per talune aree la loro effettiva utilizzabilità è condizionata all'adozione di misure di mitigazione del rischio idrogeologico sul Torrente Lemina che il Comune di Pinerolo è in procinto di attuare o per le quali sono stati richiesti i relativi finanziamenti.

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. Bocharde 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 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; area da destinare prevalentemente al commercio ed ai servizi e da porre in collegamento con il parcheggio del Movicentro.
- Area ex Deposito Foraggi Miradolo; 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);
- Sedime dell'attuale Palazzina LL.PP. (Via Monviso), previo spostamento dei magazzini comunali;

Per le eventuali altre valorizzazioni si rimanda a quelle che saranno le valutazioni del PUVaT, per cui sono state fornite ulteriori indicazioni da parte dell'amministrazione.

4.7 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, previa revisione generale del piano della sosta e della mobilità già in atto nell'ambito della redazione del PUMS
- Il recupero del complesso della Caserma Bochar, 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, in prima battuta, degli edifici delle Caserme Bricherasio e dell'ex SUMI di Via Cesare Battisti (identificato come nuova sede del CISS)

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, eventualmente, di tipo fieristico.

All'interno del Parco viene individuata una zona all'interno del quale realizzare strutture sportive da affidare ai soggetti gestori delle strutture sportive esistenti, 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. 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, sia nelle casermette direttamente adiacenti che nell'Area ex Deposito Foraggi con accesso da Miradolo.

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.

Le capacità commerciali esistenti potranno eventualmente essere traslate, in termini di capacità di destinazione d'uso, su edifici ed aree già compromesse, indicativamente.

- Area Mascalcia;
- Parte area PMT ;
- Area ACEA Via Vigone.

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), 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.

Nella frazione di Riva si prevede, tramite la ricollocazione sul bordo sud dell'area a servizi prevista al centro della zona CE 7.2, 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.

4.8 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) che rimarranno ancora da attuare;
- nelle aree dismesse o quelle in cui sono in atto processi di dismissione delle originali funzioni;
- 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 è 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;
- La posizione immediatamente attigua al centro urbano, la rilevanza delle capacità edificatorie e della superficie in termini assoluti.

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). In questo ambito dove già la Variante Ponte introduceva 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 (teleriscaldamento, 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 (o destinazione similare) 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.

4.9 Per una mobilità diversa.

La Variante 3R si svilupperà in contemporanea o leggermente dopo la redazione del Piano Urbano 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, sebbene in misura differente, sostituire la previsione dell'originario tracciato di PRGC che prevedeva il prolungamento di Via Novarea da Abbadia fino a Via Antica di Buriasco.

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, 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 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.

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 la valorizzazione del tunnel pedonale esistente la connessione fra la zona scolastica Via Dei Rochis/Largo Opessi, 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 esistente 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.

4.10 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 ed ex Elettrodi e nella zona CP7.

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.

Nell'ambito di un'azione complessiva di riduzione del consumo di suolo e di impermeabilizzazione si prevede inoltre di verificare nell'ambito della Variante la possibilità di rimuovere previsioni di viabilità non più strategiche.

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.

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 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.

I due ambiti su cui si ritiene sia prioritario intervenire sono la caserma Bochard e il sistema delle piazze cittadine.

5.1 Bochard

L'obiettivo a cui tendere è il Centro Civico della Città. Una struttura costituita dalla ex Caserma Bochar, 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.
- 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 Bochar) per manifestazioni culturali e di piazza.

Si tratta di un progetto di lungo termine, da discutere con la cittadinanza e le forze politiche, sicuramente impegnativo ma che può essere attivato gradualmente e con investimenti non costanti, partendo proprio dalle esigenze più immediate. In questi termini, l'immobile è stato inserito all'interno del portafoglio degli immobili da valorizzare del PUVaT: tale strumento fornirà pertanto uno studio maggiormente dettagliato utile a effettuare tutte le valutazioni tecniche e politiche necessarie.

5.2 Piazze

Il tema è 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. Il tema può 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 dovrà 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 complementare all'asse di scorrimento di Corso Torino, funzionale a consentire di scaricare parte del traffico di attraversamento, previa le opportune verifiche supportate da analisi sul traffico. Anche la

previsione del Movicentro 2 per i bus scolastici, raggiungibile tramite la circonvallazione è funzionale ad alleggerire il traffico in Corso Torino.

L'obiettivo che può essere conseguito tramite un 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.

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. 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 parte del 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, 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. 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.
- 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 e di 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 Bochart al fine di creare le condizioni per un suo progressivo recupero complessivo 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, 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 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. 20
3	PIANIFICARE PER PRINCIPI	Pag. 22
3.1	Riduzione del consumo di suolo	Pag. 22

3.2	Rigenerazione urbana	Pag. 25
3.3	Resilienza urbana	Pag. 27
3.4	Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico	Pag. 28
4	I TEMI E GLI AMBITI DELLA VARIANTE GENERALE	Pag. 30
4.1	I risultati della fase partecipata	Pag. 30
4.2	Le Linee Guida definitive	Pag. 31
4.3	Quale idea di città	Pag. 32
4.4	Indirizzi di natura urbanistica	Pag. 33
4.5	Riduzione consumo di suolo	Pag. 35
4.6	Valorizzare immobili per valorizzare la Città	Pag. 36
4.7	Ribaltare gli equilibri	Pag. 38
4.8	Rigenerare la città	Pag. 39
4.9	Per una mobilità diversa	Pag. 40
4.10	La città resiliente	Pag. 42

5	Le azioni pubbliche di supporto	Pag. 43
5.1	Bochard	Pag. 44
5.2	Piazze	Pag. 44
	SINTESI NON TECNICA DELLE AZIONI DELLA VARIANTE	Pag. 45

ALLEGATI

- **Allegato 1. Figura territoriale**