CITTÀ di PINEROLO

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA COLLINARE PP.1

PRESA D'ATTO ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO PROVINCIALE E AL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

ai sensi art. 40, comma 6 della LR 56/1977 e s.m.i.

Approvato con D.G.C. n. ___ del __/__/____

ELABORATO:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato Testuale

Gennaio 2021

DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP	PROGETTISTA:	SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA	
Ing. Antonio Morrone ----------	Arch. Sabrina Giusiano ----------	Geom. Claudio Depetris ----------	Arch. Giorgio Marraghini ----------

INDICE

1. PREMESSA p. 1

2. GLI OBBIETTIVI p. 4

3. LE INDAGINI SUPPLETIVE SVOLTE p. 7

4.1 CRITERI PROGETTUALI p. 9

5. GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI p. 13

TAB.l-STIMA SOMMARIA DEI COSTI p.16

TAB.2 - SINTESI DEI DATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO p.l 8

1. PREMESSA

La modifica allo strumento urbanistico esecutivo si configura come variante del Piano Particolareggiato vigente e segue l'iter previsto dall'art. 40 comma 6 (Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato) della L.R. 56/77 così come modificata dalle L.R. 3/2013, 17/2013 e 3/2015, essendo verificato che:

- non viene modificata la dotazione complessiva di aree per servizi dell'area;
- non comporta alcuna variazione all'assetto delle previsioni urbanistiche vigenti.

Nello specifico, la presente variante non va a modificare quella che era stata la struttura originaria del Piano Particolareggiato con valenza paesistica, adottato in via definitiva con D.C. n. 163 del 31/10/1995 e poi approvato nel 2002 con D.C.C. n. 83 del 3/4 dicembre 2002, che si poneva come obiettivi principali:

- la tutela del territorio collinare e dei suoi valori storico-culturali, naturalistici e panoramici;
- il recupero e la riconversione d'uso dei manufatti esistenti non più destinati all'agricoltura;
- della nuova edificazione dislocata esclusivamente nelle zone di margine dell'edificato e che fungeva da collante con le aree, allora marginali, dell'edificato cittadino.

A tale proposito vengono ripresi ed integrati i contenuti della relazione del Piano Particolareggiato approvato nel 2002.

2. INQUADRAMENTO

Il Piano Particolareggiato con valenza paesistica dell'area collinare PP1, adottato in via definitiva con D.C.n.162 del 31/10/1995, con contestuale Variante al P.R.G.C. in allora vigente, veniva restituito dalla Regione con nota del 19/6/1996 per rielaborazione parziale ai sensi del 15° comma deH'art.15 della L.R.56/77, sulla base della relazione d'esame del Servizio Approvazione Strumenti Urbanistici del 27/5/1996 e del parere della Commissione Tecnica Urbanistica emesso nella seduta del 18/6/1996.

Detta relazione d'esame poneva in luce innanzitutto questioni di carattere procedurale in merito all'asserita "valenza paesistica" del P.P., in quanto a seguito delle modifiche introdotte alla L.R.20/89 dalla L.R.45/94, gli enti competenti in materia di adozione di Piano Paesistico sono unicamente Regione e Provincia.

In particolare l'area oggetto del P.P., già individuata ai sensi del D.M. 1/8/1985 (cosiddetto "Galassino"), è indicata nel Piano Territoriale Regionale come area da sottoporre a piano paesistico di interesse Provinciale, mentre il Piano Territoriale Provinciale recentemente adottato ribadisce l'impegno di adozione del Piano Paesistico, anche se limitato al solo territorio comunale di Pinerolo.

A tal riguardo il Comune di Pinerolo ha presentato, in occasione della pubblicazione del P.T.P., una osservazione circa le procedure di elaborazione del suddetto Piano Paesistico, tenuto conto della particolare natura e caratteristiche dell'area in questione.

In particolare si è richiesto di precisare quali forme di "... concertazione al tavolo della Pianificazione sovracomunale d'ambito" (art. 14.3 delle NDA del P.T.P.) concretamente è possibile attivare nel caso in questione, che vede coinvolti soltanto due soggetti (Comune di Pinerolo e Provincia).

La relazione d'esame, inoltre, formulava una serie di rilievi così riassumibili:

- l'edilizia residenziale prevista in fregio al Monte Olivete viene ritenute eccessiva ed impegnante visuali da salvaguardare, oltre che poco definita in termini progettuali;
- alcune indicazioni del P.R.G.C. non sono coerentemente sviluppate dal P.P. (individuazione di beni culturali e relativi interventi);
- non vengono puntualmente riportate le fasce di rispetto degli impianti di depurazione previsti,
- vi sono alcune incongruenze tra normativa e indicazioni del Servizio Geologico Regionale;
- gli interventi previsti sui diversi tipi edilizi non sempre paiono coerenti con gli obbiettivi di tutela e salvaguardia posti alla base del P.P., in particolare a riguardo della possibilità di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di strutture accessorie; si suggerisce di orientarsi al recupero delle superfici esistenti all'interno dei corpi di fabbrica;
- analogamente paiono da precisare le possibilità generalizzate di riconversione d'uso degli edifici esistenti, non accompagnate da obblighi sufficientemente chiari di

reperimento delle relative aree a servizi pubblici;

- non sembrano presenti limitazioni localizzative alla possibilità di realizzare nuove residenze agricole,
- destano perplessità alcune norme di difficile gestibilità (soglie per limitare i cambi di destinazione per attività turistico-ricettive);
- le schede normative paiono non omogenee, a volte non coerenti con le norme generali.

In sede di approvazione del P.R.G.C., infine la Regione introduceva ex officio alcune modifiche al testo delle NDA relative all'area PPL In sostanza, nell'approvare il P.R.G.C. si "sospendono" le previsioni di piano rimandando all'elaborazione di una Variante di P.R.G.C. che precisi la localizzazione ed il dimensionamento degli interventi di nuova costruzione contenuti nel P.P.

Non risulta chiaro il carattere di tale variante, dovendo il P.R.G.C. intendersi approvato con il suo carico insediativo relativo all'area PP1. In tal senso l'eventuale variante dovrebbe configurarsi come variante non strutturale, ai sensi del comma 7° dell'art.17 della L.R.56/77, in quanto relativa unicamente alla localizzazione delle quantità edificabili lasciate imprecisate dal P.R.G.C. Trattandosi peraltro di P.P.E. con contestuale variante non strutturale al P.R.G.C., ma inerente aree di riconosciuto valore paesistico (area parzialmente vincolata ai sensi della l.n.1497/1939, individuata da Decreto Ministeriale 1/8/1985 "Galassino" indicata nel P.T.R. come sottoposta a Piano Paesistico di iniziativa provinciale), ai sensi dell'alt40 della L.R.56/77 deve essere inviato alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali per il prescritto parere.

Dal punto di vista procedurale, quindi, è perfettamente legittimo adottare un P.P.E., inteso come nuova autonoma elaborazione, in attuazione del nuovo P.R.G.C., che comporti contestuale variante non strutturale, intervenendo unicamente sugli aspetti normativi e sulla puntuale localizzazione del carico insediativo tuttora non localizzato all'interno dell'area PPL Tale P.P.E. dovrebbe unicamente essere inviato, dopo l'adozione, alla Commissione Beni Culturali per il prescritto parere, ottenuto il quale il P.P.E. può essere definitivamente approvato in sede locale. Va da sé che, nonostante tale progettazione esecutiva, gli interventi ricadenti sotto la competenza paesistica regionale (l.n.1497/1939 e art.24 L.R.56/1977) dovrebbero comunque essere previamente autorizzati dalla Sezione Paesistica e dalla Commissione Beni Culturali.

La presente area ha assunto valenza paesistica attraverso il Piano Paesistico Provinciale approvato con D.C.P. n. 32691/2009 del 22 settembre 2009, poi richiamato dal Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 e dal Piano Paesaggistico Regionale, redatto ed approvato poi nel 2017 con D.C.R. n. 233-35836.

3. GLI OBBIETTIVI GENERALI DEL P.P.

L'Amministrazione Civica ha fissato gli obbiettivi della rielaborazione del Piano Particolareggiato dell'area PP1, formulando i seguenti indirizzi:

"Il P.P. si pone da un lato l'obbiettivo di una tutela del territorio collinare e dei suoi valori (storico-culturali, naturalistici, panoramici), dall'altro di una sua trasformazione, attraverso interventi infrastrutturali, di riconversione d'uso, di riuso e di nuova edificazione. Esso si deve configurare come vero e proprio strumento operativo, occorre perciò integrare i due obbiettivi, quello della tutela e quello della trasformazione, facendo emergere le strategie di tutela e valorizzazione complessiva al di là dei vincoli. Occorre inoltre verificare l'intervento di nuovo impianto previsto alla base della collina integrandolo con l'apparato argomentativo e con l'obiettivo generale della tutela.

L'edificabilità ormai riconosciuta dal P.R.G.C. deve essere riconfermata in termini quantitativi ma ridimensionata nella localizzazione indicata dal P.P. anche secondo il parere regionale e diminuita in base agli interventi previsti sull'esistente, che si ritiene siano preponderanti rispetto all'edificazione nuova, rilocalizzandola eventualmente in lotti già urbanizzati, ai margini dell'edificato (viale della Rimembranza, via San Marco) di completamento in P.d.L. incompleto (Villaggio Belvedere, etc.), nonché riarticolandola in relazione ai nuovi obiettivi, che dovrebbero essere quelli di una tutela e valorizzazione fondata sulle trasformazioni concretamente fattibili, in cui cioè tutela e valorizzazione siano fortemente integrate fra loro attraverso l'individuazione degli interventi pubblici e privati.

L'edificabilità, in questa ipotesi, deve essere legata all'esigenza di definire con maggiore precisione il limite tra città e collina, di rendere effettivamente più completa l'immagine dell'edificato, di realizzare quei punti di attacco alla collina attraverso una serie di percorsi pedonali, il ripristino dei percorsi "storici" con verifica delle "privatizzazioni" avvenute in modo più o meno strisciante, e di realizzazione di spazi pubblici, per attività ludico sportive e di relax ai margini dell'edificato, nonché di riqualificazione delle aree pubbliche già connotate.

E' peraltro da tenere conto che il P.P. ha già elaborato e creato una serie di attese che sarà difficile ridiscutere se non alla luce di argomentazioni oggettive (parere Regione, densità - sicuramente da diminuire -, coni visuali, percezione della collina, etc.).

Occorre dimostrare sulla base di considerazioni di natura paesistica legate agli obbiettivi generali di tutela e valorizzazione che il nuovo limite edificato indicato dal P.R.G.C. verso la collina ne consenta effettivamente la tutela e la valorizzazione.

Inoltre l'obbiettivo del P.P. di incentivare una fruizione pubblica della collina non può essere affidato unicamente agli interventi sulla viabilità veicolare e pedonale ed a generiche ipotesi di rifunzionalizzazione degli immobili esistenti, ma occorre legare questi interventi ad una più generale strategia che si deve basare, innanzitutto, su credibili ipotesi di mantenimento di una componente agricola, da promuovere attraverso azioni di sostegno nell'ambito delle politiche comunitarie. La tutela del territorio collinare è infatti affidata prioritariamente alla conduzione dei fondi ed al presidio umano in grado di occuparsi (con

maggiore o minore intensità) della manutenzione del territorio. Questi aspetti finora non sono stati oggetto di particolare attenzione, essendo il P.P. prevalentemente indirizzato al controllo degli interventi edilizi, piuttosto che degli interventi colturali: è vero che questi ultimi difficilmente possono essere condizionati dal piano, ma ciò che si dovrebbe fare non è tanto condizionarli, quanto suggerirli, promuoverli (almeno non ostacolare possibili interventi di recupero alla coltivazione dei terreni abbandonati, o rimpianto di nuova aziende agricole).

L'obbiettivo di incrementare la fruizione pubblica della collina potrà quindi essere perseguito attraverso l'integrazione dell'attività agricola con la frequentazione turistica (agriturismo, turismo culturale, turismo ricettivo passivo, turismo sportivo).

In particolare occorrerà prevedere la possibilità di riconversione/ampliamento degli immobili esistenti per permettere l'insediamento di tali destinazioni d'uso e l'adozione di quelle cautele indispensabili per la garanzia che le destinazioni previste vengano attuate (attenta verifica di partenza, cauzioni, convenzioni, dismissioni, penali, verifiche in corso d'opera, etc.).

Da quanto detto appare senz'altro cruciale il ruolo dell'apparato normativo che deve stabilire le condizioni alle trasformazioni, nell'assenza al momento attuale di una precisa conoscenza del contenuto delle trasformazioni e del tipo di operatori coinvolti, se non per alcuni casi; ciò implica una ridiscussione del testo a suo tempo approntato per giungere a delle definizioni generali chiare ed univoche con l'eventuale raccordo tra norme di P.P. e norme di P.R.G.C. applicando però anche delle categorie "qualitative" dell'intervento in relazione soprattutto alla percezione degli spazi pubblici.

Inoltre occorre utilizzare al meglio il patrimonio conoscitivo disponibile (anche se non finalizzato) sugli edifici esistenti per verificare le attuali indicazioni normative dettagliate, edificio per edificio, almeno per le classi tipologiche più interessanti, soprattutto in relazione agli errori riscontrati.

In terzo luogo occorre attribuire separatamente tipi di intervento, modalità di intervento e tipi di destinazione d'uso, selezionando questi ultimi in relazione non solo alle caratteristiche tipologiche, ma anche in base ad altri criteri (accessibilità, sensibilità, risparmio energetico .....).

Appare necessario istituire un raccordo con i programmi di opere pubbliche già definiti: adeguamenti sezioni stradali per via Costagrande, collegamenti ai realizzandi itinerari escursionistici del Talucco/Freidour, attività A.I.B., attuazione Piano del Traffico, riqualificazione del patrimonio culturale in atto (chiesa del Colletto); in previsione (Cappella Losani); prevedibili in prospettiva: su opzioni esistenti (Cappella S.Lucia), percorsi mountain-bike Costagrande verso Colle dell'Infemetto (aree manovra, vasche, etc.).

Il riutilizzo e la rielaborazione delle indagini già esperite nonché dei documenti conservati presso l'archivio comunale e la biblioteca (foto aeree, catasti, studi, etc.), permetteranno

anche una ricostruzione, dal punto di vista storico, dell'evoluzione dell'uso del suolo della collina, ricostruzione che può fornire indicazioni sulle aree maggiormente vocate alle trasformazioni colturali, che il P.P. dovrebbe comunque tentare di gestire, nel senso di indirizzare verso esiti paesisticamente positivi, più che normare in senso vincolistico".

4. GLI OBBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE.

Gli specifici obiettivi della presente variante sono di recepire gli strumenti sovraordinati che dal 2002 ad oggi sono stati approvati.

Pertanto, i contenuti della variante sono quindi riconducibili:

- all'informatizzazione delle basi cartografiche, finalizzata al suo inserimento all'interno della Variante Generale del P.R.G.C. in corso di stesura;
- al recepimento del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) approvato con D.C.C. n. 36 del 04/09/2012;
- al recepimento e contestuale adeguamento al P.P.P. (Piano Paesaggistico Provinciale) approvato con D.C.P. n. 32691/2009 in data 22/09/2009;
- al recepimento della D.C.C. n° 83 del 3/12/2002;
- al recepimento della D.C.C. n°59 del 27/11/2020;
- al recepimento del D.C.C. n° 60 del 27/11/2020;
- all'informatizzazione delle Norme Tecniche.

5. LE INDAGINI SUPPLETIVE SVOLTE.

Anche se la rielaborazione del P.P. non doveva, negli intendimenti dall'Amministrazione Civica, comportare una nuova fase di indagine, essendo quelle a suo tempo effettuate giudicate sufficienti ad affrontare tale rielaborazione, non si è potuto fare a meno di effettuare alcune indagini suppletive (senza alcun aggravio finanziario) per cogliere alcuni aspetti evolutivi che le indagini a disposizione non restituivano sufficientemente. Del resto si è più volte evidenziato come, al mutare degli obbiettivi e dell'impostazione progettuale, necessariamente cambino anche il tipo e la finalizzazione delle indagini, per l'intimo ineludibile intreccio fra indagine e progetto.

Intanto si è provveduto ad una più completa rappresentazione cartografia delle informazioni già a disposizione circa la presenza e localizzazione delle aziende agricole.

Sulla tav.A5, relativa alle coperture vegetazionali, si è quindi rappresentata la localizzazione delle aziende agricole, distinguendo tra quelle giudicate economicamente "attive" (solo 8) e quelle comunque formalmente in attività (83). Ciò consente di cogliere la diversa caratterizzazione del paesaggio, ancora gestito come territorio agricolo in una porzione limitata della collina (i versanti migliori della Val Lemina e alcune limitate porzioni del versante "urbano" e del versante orientale).

In secondo luogo si è proceduto ad una puntuale verifica e confronto con lo stato delle colture quale emerge dalle fonti catastali storiche disponibili presso gli uffici comunali. In particolare si è operato il confronto con il Catasto Sabaudo Antico del 1785 conservato presso l'Ufficio Tecnico (2 rotoli di grande formato su carta intelata acquerellata) per l'immediata possibilità di leggervi le destinazioni d'uso colturali delle singole particelle catastali.

Si è quindi confrontato l'uso del suolo di circa duecento anni fa con quello attuale cercando di rappresentare con immediatezza le più rilevanti trasformazioni intervenute. Emerge in modo molto chiaro l'aspetto evolutivo del paesaggio: la collina di fine settecento è ben diversa da quella attuale. Il territorio che viene restituito dal catasto sabaudo è un territorio intensamente coltivato, in cui del tutto marginali appaiono i boschi, soprattutto sul versante meridionale urbano e sul versante occidentale. Il versante urbano inoltre appare come una netta monocoltura viticola, mentre il versante della Val Lemina appare caratterizzato da aziende policolturali, in cui al vigneto si alternano il prato ed il seminativo (una situazione molto simile alla collina torinese, con "vigne" sul versante più prossimo alla città concepite più come luogo di villeggiatura e per colture finalizzate al consumo padronale che come vere e proprie aziende agricole).

Il confronto con la situazione attuale pone in luce il notevole incremento del bosco (a discapito di tutte le altre colture), e il grande ridimensionamento della vigna, soprattutto sul versante urbano. Ciò, quindi, ci segnala una tendenza alla rinaturalizzazione che deve essere opportunamente gestita, ed anche quali siano le aree maggiormente vocate alle colture a maggiore contenuto paesistico (come la vigna ed il frutteto), ove occorrerebbe

incentivare il mantenimento di una presenza umana dedita (almeno parzialmente) alle colture agrarie.

In terzo luogo si è provveduto (sempre facendo riferimento al catasto sabaudo antico del 1785) alla identificazione della struttura storica degli insediamenti, attraverso il puntuale riconoscimento degli edifici di antico impianto e dei tracciati della viabilità storica.

Ciò consente di capire gli elementi di lunga durata del paesaggio, gli aspetti connotanti e quindi più meritevoli di tutela.

6. I CRITERI PROGETTUALI

Sulla scorta degli obbiettivi dell'Amministrazione, dei rilievi del S.A.S.U., ma anche alla luce delle difficoltà gestionali incontrate e di una lettura critica incrociata tra contenuto normativo ed indicazioni spaziali, si è proceduto alla riformulazione del progetto di P.P.

Alla base di tale riformulazione sta la convinzione che l'obbiettivo fondamentale del P.P. e cioè conciliare tutela con valorizzazione del paesaggio può essere perseguito solo con una chiara argomentazione delle scelte progettuali.

Ribadito che l'ottica del P.P. non è tanto quella di uno strumento dai forti contenuti operativi, quanto quella di una definizione precisa delle condizioni poste alla trasformazione in vista degli obbiettivi di tutela e valorizzazione, si tratta di definire regole chiare ed efficaci rispetto alle tendenze alla trasformazione.

Tali tendenze possono così essere riassunte:

1) le attività agricole tradizionali, quelle che hanno connotato il paesaggio insieme alla complementare e limitata funzione residenziale "signorile", sono in netto declino, anche a causa delle scelte operate nel recente passato in merito agli indirizzi colturali da privilegiare (zootecnia); avanzano così le colture con minori esigenze di unità lavorative (bosco, colture legnose....) si abbandonano quelle più connotanti (vigneto, frutteto) e non decollano quelle che potrebbero avvantaggiarsi della vicinanza al mercato (floricoltura, orticoltura .....);
2) vi è una forte pressione della domanda residenziale verso aree indubbiamente vocate in relazione alla particolare appetibilità ambientale (clima, panoramicità....) che si esplica sia attraverso la domanda di nuove abitazioni a bassa densità, sia attraverso la domanda di rustici da riconvertire a residenza;
3) vi è una latente e timida domanda di uso "sociale" della collina, per la ricreazione, lo sport e la finizione dell'ambiente naturale, ma anche per la realizzazione di nuove strutture di uso pubblico.

Le prime due tendenze provocano molti problemi al delicato assetto idrogeologico: la rinaturalizzazione "selvaggia" provoca squilibri al regime idraulico, l'incremento della popolazione insediata con ciò che ne consegue (maggiore domanda idrica e quindi maggiore volume degli scarichi inquinanti, maggiore superficie impermeabilizzata, maggiore traffico) induce ulteriori squilibri ecologici, mentre la terza, se ulteriormente incrementata senza regole, rischia di aggravare la situazione per l'eccessiva pressione antropica e l'eccessivo sviluppo della rete stradale.

Rispetto alle prime tendenze il P.P. non può far molto, se non incoraggiare (o almeno non ostacolare) l'insediamento di nuove aziende agricole orientate ad indirizzi colturali coerenti con gli obbiettivi del P.P., fruendo delle possibili incentivazioni disponibili in base a diverse direttive CEE, soprattutto recuperando il patrimonio edilizio rurale disponibile, ma non escludendo a priori la realizzazione di nuove strutture purché controllate sia sotto l'aspetto urbanistico che paesistico. Al riguardo il P.P. 1996 non offre molti spunti,

lasciando in ombra le norme sulle aziende agricole e ponendo eccessivi vincoli generici, senza peraltro fornire indicazioni circa la salvaguardia delle aree paesisticamente più sensibili.

Rispetto alla seconda tendenza, viceversa, il P.P. può far molto:

- sia orientando e progettando in termini morfologicamente corretti gli interventi di nuova edificazione da concepire come completamenti mirati alla migliore definizione del limite urbano verso la collina ed al reperimento di quegli "attestamenti" alla collina necessari per un uso "sociale" affidati ad un rete di percorsi pedonali,
- sia orientando gli interventi di recupero al mantenimento del valore di testimonianza della cultura edilizia del passato rappresentato dagli edifici di antico impianto.

Al riguardo il P.P. 1996 mostra evidenti limiti, sia nella indefinitezza deH'immagine fisica dei nuovi insediamenti residenziali, previsti in un'unica circoscritta area, sia nella articolazione normativa, tendente a gestire più dal punto di vista quantitativo le trasformazioni che dal punto di vista qualitativo (si veda la scelta di permettere estese possibilità di demolizione e ricostruzione, piuttosto che tendere al recupero deH'immagine complessiva delle strutture edilizie, senza eccessivi vincoli quantitativi).

Anche rispetto alla terza tendenza il P.P. può giocare un ruolo importante, anche se non esaustivo, orientando verso possibili trasformazioni d'uso, limitandone peraltro gli impatti negativi, legati alla maggiore domanda di accessibilità, e disegnando una rete di percorsi pedonali e ciclabili. Al riguardo il P.P. 1996 pare un po' ambizioso e orientato verso interventi difficilmente realizzabili nel periodo di validità del P.P. in termini di percorsi, di aree attrezzate, di parcheggi (di notevole impatto sull'assetto paesistico), e verso una estesa terziarizzazione del patrimonio edilizio esistente, al di là di concrete iniziative.

Ciò posto, si è cercato di definire regole chiare ed argomentate, ridefinendo l'intera impalcatura normativa.

Quest'ultima, nella versione 1996 era tutta fondata su di una articolazione affidata al riconoscimento dei tipi.

In realtà l'articolazione tipologica adottata non appare così affidabile: la classe A non differisce sostanzialmente dalla classe B, ed ambedue paiono astrarre dalle effettive destinazioni d'uso (alcuni edifici di questo tipo sono sede di aziende agricole), alcune attribuzioni alla classe C anziché D sono discutibili, ma soprattutto non vi è una stringente coerenza tra classificazione ed attribuzione del tipo di intervento, mentre la attribuzione delle destinazioni d'uso al tipo astrae dalla collocazione dell'edificio sul territorio. In altre parole si tratta di una normativa articolata esclusivamente per tipo e non per "topos", salvo decisioni diverse caso per caso in sede di singola scheda, difficilmente comprensibili.

L'unico riferimento topologico nel P.P.1996 è quello all'unità di paesaggio: ma questa, basata esclusivamente su criteri geografici di tipo descrittivo, non ha alcuna concreta rilevanza normativa.

Il criterio adottato è, viceversa, un incrocio di una articolazione per tipo e per "topos", con una chiara distinzione tra tipi di intervento, modalità di intervento, destinazioni d'uso

ammissibili.

Si è quindi deciso di omologare i primi due tipi A e B insieme al tipo G, in quanto presentano una caratterizzazione indifferente al luogo e sono frutto dell'espansione residenziale recente, identificandone la diflusione su tutto il territorio collinare e attribuendo a tale ambito uno stesso regime normativo, simile a quello delle aree a capacità insediativa esaurita della parte piana (ambito PP1D).

Allo stesso tempo si è cercato di identificare il territorio collinare da sottoporre a maggiore tutela in base alle intrinseche caratteristiche di fragilità e sensibilità. Tali aree sono state individuate sulla base della ricorrenza di queste situazioni:

- aree boscate;
- aree riconosciute a rischio idrogeologico (classe IH in base alla Circolare 7/LAP);
- aree sottoposte a vincolo archeologico;
- aree a forte acclività;
- aree di elevato valore panoramico, in fregio a percorsi pubblici.

Il complesso di tali aree è stato "progettato" inoltre con l'obbiettivo di tendere alla formazione di collegamenti, dando continuità alle perimetrazioni, in modo da disegnare una serie di "corridoi ecologici" che collegano il paesaggio fluviale della Val Lemina ai versanti boscati, alle aree di cresta.

L'insieme di questa aree (ambito PP1B) costituisce l'ossatura ecologica del sistema ambientale collinare e va tutelato nel senso di promuoverne una trasformazioe in senso naturalistico, impedendone ogni trasformazione in senso urbanizzativo: vi sono consentite le colture agrarie e la conduzione del bosco, ma è esclusa ogni edificazione, anche agricola. Trattandosi di vincoli "conformativi" legati cioè alla natura intrinseca dei suoli non sono indennizzabili e non producono alcun esito punitivo dal punto di vista dei diritti edificatori, in quanto questi sono salvaguardati con il trasferimento nelle aree non inedificabili.

All'interno di questi ambiti, in genere, si è progettata una rete di percorsi pedonali, ciclabili pubblici, partendo dall'individuazione già contenuta nel P.P. 1996, ma eliminando tracciati non storicamente verificati e di difficile attuazione, o troppo frammentati. Si è così individuata una rete di percorsi continui di attraversamento della collina.

Le "isole" risultanti da questa prima "setacciatura" sono le aree a colture, costellate da edifici rurali di tipo C, di tipo D o di tipo F. Per determinare tipi di intervento, modalità di intervento e destinazioni d'uso ammissibili su tali edifici si è perciò effettuato un incrocio tra tipo e "topos", distinguendo tra aree in cui fossero presenti fattori di accessibilità e di urbanizzabilità ed aree che ne fossero sprovviste.

Ciò ha condotto all'identificazione degli ambiti di tipo PP1A (in cui si escludono riconversioni d'uso verso fruizioni turistico-ricettive e terziarie) e di tipo PPIAt (in cui tali trasformazioni sono ammissibili).

Per l'individuazione degli ambiti di completamento si è partiti dal P.P. 1996 e dal parere regionale, riconfermando le aree ritenute compatibili e verificando, tra quelle oggetto di osservazioni presentate da privati, quali rispondessero all'obbiettivo di contribuire al completamento del margine edificato e presentassero l'opportunità di reperire aree di attestamento ai percorsi pedonali/ciclabili progettati.

Le aree di completamento (ambiti PP1C) sono quattro e si collocano tutte in aree già urbanizzate:

- l'area ex AE.E1;
- l'area ex AE.E2;
- l'area di V.Rimembranza/V.Trombotto;
- l'area della lottizzazione Belvedere.

All'interno di ognuna di esse si sono individuate aree a parcheggio utili per i percorsi di fruizione che da esse si dipartono.

L'edificabilità complessiva prevista (circa 120 vani) è inferiore alla capacità insediativa indicata nel P.R.G. (223 vani). Per il resto la differenza tra capacità insediativa indicata nel P.R.G.C. e la capacità insediativa di nuova costruzione copre ampiamente la stima della capacità insediativa inerente il recupero, le cui caratteristiche non consentono di determinare con precisione a quante nuove unità immobiliari potranno dare luogo gli ampliamenti consentiti nel recupero.

Le aree a servizi pubblici sono quasi esclusivamente individuate all'interno di tali ambiti, mentre si sono pressoché annullate le previsioni di aree a parcheggio diffusamente previste lungo le strade collinari (spesso realizzabili solo teoricamente e con notevoli impatti), mentre si sono mantenute le sole previsioni realizzabili senza eccessivi costi ed in punti di effettivo interesse pubblico (Costagrande, V.Davico).

Le aree a servizi pubblici conseguenti alle trasformazioni d'uso consentite nell'ambito PPIAt invece sono previste solo normativamente all'interno delle aree private, dovendo risultare dall'effettiva e circostanziata progettazione e dimensionamento dell'intervento di recupero.

7. GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Come già si è detto nella rielaborazione del P.P. si è puntato ad un drastico ridimensionamento delle opere infrastrutturali tendenti a migliorare l'accessibilità veicolare della collina. In particolare si sono fortemente ridotte le previsioni di allargamenti stradali ed i nuovi parcheggi pubblici, e si è pure limitata l'indicazione dei nuovi percorsi pedonali/ciclabili ai soli tratti effettivamente realizzabili su sedime pubblico, ed a quelli realizzabili nell'ambito degli interventi di completamento edilizio.

Gli interventi si articolano come segue:

1. Viabilità.

Dall'analisi paesaggistica non risulta possibile un allargamento indiscriminato delle strade della collina.

Il sistema stradale collinare risulta costituito dalla dorsale centrale di Via Costagrande e dalle due laterali di Via S.Pietro Vallemina e Strada del Colletto con diramazione in Via F.lli Agliodo.

Dalle dorsali si diramano le principali strade "di cornice" parallele alle linee altimetriche, Strada dei Losani e Via Davico, che godono della migliori visuali panoramiche sulla città.

Altre strade trasversali sono la via S.Pietro al Ponte e la Via dei Morti, oltre alla strada della Cascina Berthier (privata) che collegano la Costagrande con la Vallemina, mentre la Via Monte Orsiera e la Via Belvedere costituiscono delle trasversali panoramiche minori, sul versante principale orientato sulla città.

Una rete di strade private che si dirama dalla Via Rivetti serve la zona pressocché pianeggiante alle spalle di M.Oliveto verso Reietto.

Il progetto di P.P. prevede unicamente la realizzazione della strada alberata tra V.delle Vigne e V.del Colletto (area PP1C), e alcuni allargamenti all'interno delle altre aree PP1C (V.Trombotto, V.del Colletto).

2. Acquedotto.

Non sono previsti completamenti dalla rete dell'acquedotto salvo lungo Via delle Vigne e Viale Traunstein, ove è prevista l'area edificabilc. I tronchi saranno realizzati dai privati contestualmente alle costruzioni. Le altre aree (Belvedere, Via Trombetto) sono già dotate.

3. Fognature.

In tutta l'area collinare non esiste una rete fognante e questo fatto costituisce un grave problema igienico, ecologico ed economico per la città.

Il Piano Particolareggiato prevede, come risulta sulle tavole grafiche in scala 1:2.000 (vedi elaborato b.5), secondo le indicazioni del consulente Ing.Ripamonti, il tracciato della rete di fognatura nera per le zone di territorio collinare contraddistinte da maggiore densità insediativa. Esso si articola nella parte principale costituita dai vari rami dei versanti che confluiscono sulla città e nelle parti secondarie di tipo autonomo dei versanti di Costagrande verso la Val Lemina.

La cartografia indica inoltre il tracciato del canale di gronda pedecollinare che

l'Amministrazione Comunale intende realizzare per la regolamentazione e lo smaltimento delle acque meteoriche di scorrimento superficiale dai versanti che gravano sulla città.

I collettori della rete fognante nera in progetto avranno tracciato adiacente al canale di gronda sopra citato.

Le reti di fognatura nera indicate in progetto saranno pubbliche per i tronchi adduttori principali e private o consortili, rispettivamente, per i collegamenti ed i rami secondari.

Lo smaltimento delle acque reflue dei nuclei frazionali di Gerbido di Costagrande e di Losani avverrà mediante impianto di depurazione consortile a partecipazione pubblica.

Per tutti gli interventi ammessi dal Piano Particolareggiato è prescritto l'allacciamento di vari tronchi della rete fognante prevista in progetto sempreché lo sviluppo delle canalizzazioni esterne alla proprietà sia compreso entro mt.150 dal più vicino ramo adduttore principale o collettore pubblico.

II costo delle opere di allacciamento (canalizzazioni, innesti, pozzetti di ispezione, scavi e reinterri ecc.) potrà essere portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per distanze superiori ai 100 m. dal fabbricato da allacciare.

La Pubblica Amministrazione promuove la formazione di consorzi tra i proprietari i di cui insediamenti non rientrano nelle previsioni di collegamento alla rete di fognatura in progetto.

Nel periodo transitorio necessario alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche è prescritta la installazione di impianti singoli costituiti da fosse tricamerali di depurazione da assoggettare alla approvazione dell'A.R.PA. competente.

4. Illuminazione pubblica.

Il Piano Particolareggiato prevede il potenziamento dell'illuminazione pubblica nei tratti interessati dai parcheggi, e nei pressi dei nuclei abitati, in particolare lungo la Strada dei Losani, la Strada dei Morti e la Via Costagrande.

La formazione della rete di illuminazione pubblica nei tratti di Via del Colletto, Via delle Vigne, e Viale Traunstein e lungo percorsi escursionistici, interessati dai nuovi insediamenti, saranno realizzati dai privati contestualmente alle costruzioni.

5. Le opere di urbanizzazione secondaria

Il Piano Regolatore Generale prevede una sola area verde nell'area panoramica della Cittadella e demanda al Piano Particolareggiato le ulteriori previsioni.

<u>Parcheggi e aree di assestamento</u>

Il Piano Particolareggiato prevede, come si è detto al punto precedente, alcuni parcheggi di attestamento alla base della collina e alcuni parcheggi lungo le strade panoramiche.

Ai parcheggi si affiancano previsioni di aree a verde nelle cosiddette "aree di attestamento", costituite da alcune aree cardine per l'uso sociale e ricreativo della collina pinerolese da destinare al servizio della città e del suo hinterland.

La funzione prevalente di tali infrastrutture di servizio è costituita da attestamenti disposti sui percorsi di conoscenza e di godimento delle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio collinare.

Le aree di attestamento all'interno delle aree di completamento PP1C saranno attrezzate

con parti sistemate a parcheggio e parti a verde adatte alla sosta, al tempo libero per pic-nic ed allo svolgimento di attività sportive con possibilità di raccordo ai percorsi escursionistici.

Esse infatti sono al centro delle reti dei "percorsi escursionistici" ossia dei percorsi pedonali, ciclabili e per equitazione che talvolta per ragioni di necessità si snodano anche su strade aperte al transito automobilistico locale.

I punti di attestamento sono situati:

- in V.Trombotto
- in V.Traunstein/V.del Colletto
- a monte di Via delle Vigne
- al Belvedere.

I parcheggi lungo le strade panoramiche sono situati lungo la Strada di Costagrande, lungo la Strada dei Losani la Strada della Val Lemina, e al termine di V.Davico (località Tre Fumei).

Nell'ambito del ripristino all'uso della Bealera del Re si colloca la proposta della costruzione di un laghetto a monte dell'incrocio della suddetta Bealera con la Strada dei Morti.

6. Percorsi escursionistici

II Piano Particolareggiato (elaborato b.2) individua, con riferimento alle ricerche condotte sulla cartografia catastale, antichi percorsi pubblici da recuperare e riservare ai pedoni, ai ciclisti ed ai cavalieri per passeggiate ed escursioni nel territorio collinare.

Tali tracciati, appartenenti, unitamente ai manufatti pertinenti, al demanio comunale, dovranno essere ripristinati e riaperti al transito pedonale pubblico a cura della Pubblica Amministrazione anche per i tratti abbandonati o inglobati abusivamente nelle proprietà private.

La cartografia indica inoltre i principali percorsi escursionistici della parte alta del territorio soggetto a P.P. valorizzando, per il loro rilevante interesse storico-ambientale e paesistico, tracciati di antichi passaggi privati aperti all'uso pubblico che verranno opportunamente attrezzati con piccole aree panoramiche e strutture adatte alla sosta.

Tab.1 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI - TABELLA RIASSUNTIVA

OPERE DI URBANIZZAZIONE	QUANTITÀ'	COSTI UNITARI	COSTI TOTALI
VIABILITÀ' SUPERFICIE LORDA	MQ.700	€56,81 (110.000)	€ 39.767,18 (77.000.000)
PERCORSI PEDONALI SVILUPPO SUPERFICIE LORDA	ML.665 MQ.1.995	€20,66 (40.000)	€41.213,26 (79.800.000)
PARCHEGGI SUPERFICIE	MQ. 10.401	€51,65 (100.000)	€537.166,82 (1.040.100.000)
TOTALE VIABILITÀ'			€618.147,26 (1.196.900.000)
RETE ELETTRICA (BT) SVILUPPO LINEA CABINE MT-BT	ML.650 N.1	€51,65 (100.000) €36.151,98 (70.000.000)	€ 33.569,70 (65.000.000) €36.151,98 (70.000.000)
TOTALE RETE ELETTRICA			€69.721,68 (135.000.000)
RETE ACQUEDOTTO SVILUPPO RETE	ML640	€43,90 (85.000)	€28.095,26 (54.400.000)
TOTALE RETE ACQUEDOTTO			€28.095,26 (54.400.000)
ILLUMINAZIONE PUBBLICA PUNTI LUCE (1 PALO/35 MT.)	N.87	€929,62 (1.800.000)	€80.877,15 (156.600.000)
TOTALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA			€80.877,15 (156.600.000)
RETE FOGNARIA BIANCA CANALE PRINCIPALE DI GRONDA SVILUPPO RETE FOGNARIA BIANCA SECONDARIA SVILUPPO RETE	ML.980 ML.640	€154,94 (300.000) €36,15 (70.000)	€151.838,33 (294.000.000) €23.137,27 (44.800.000)
TOTALE FOGNATURA BIANCA	ML. 1.350		€ 174.975,60 (338.800.000)
TOTALE RETE FOGNARIA NERA PRINCIPALE SVILUPPO RETE FOGNARIA NERA SECONDARIA SVILUPPO RETE DEPURATORI	ML.2.770 MQ.9.435 N.3	€103,29 (200.000) €77,47 (150.000) €25.822,84 (50.000.000)	€286.117,12 (554.000.000) €730.915,63 (1.415.250.000) €77.468,53 (150.000.000)
TOTALE FOGNATURA NERA			€1.094.501,28 (2.119.250.000)
AREE A VERDE ATTREZZATO FRESATURA, RASTRELLATURA E REGOLARIZZAZIONE DEL PIANO DI SEMINA; FORMAZIONE DI TAPPETO ERBOSO CON SEMINA DI ADEGUATO MISCUGLIO	MQ.6.000	€10,33 (20.000)	€61.974,83 (120.000.000)

OPERE DI URBANIZZAZIONE	QUANTITÀ'	COSTI UNITARI	COSTI TOTALI
FORNITURA E MESSA A DIMORA DI ALBERI PREVIO SCAVO LXLX FORNITURA E POSA DI RINGHIERE E PANCHINE IN METALLO E MATERIALE PLASTICO	MQ.8.070	€103,29 (200.000)	€833.561,43 (1.614.000.000)
TOTALE AREE VERDI	MQ. 14.070		€895.536,26 (1.734.000.000)
RETE GAS SVILUPPO TUBAZIONE	ML.760	€41,32 (80.000)	€31.400,58 (60.800.000)
TOTALE RETE GAS			€31.400,58 (60.800.000)
TOTALE GENERALE OPERE DI URBANIZZAZIONE			€ 2.993.255,07 (5.795.750.000)
COSTO ACQUISIZIONE AREE (AREE N.1,2,4,5,6,12)	MQ. 16.885	€25,82 (50.000)	€436.018,74 (844.250.000)
TOTALE GENERALE URBANIZZAZIONE			€ 3.429.273,81 (6.640.000.000)

Tab.2 - SINTESI DEI DATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

AMBITO	SUPERFICIE	%
PP.1A	1.072.400	16,1
PP1At	2.057.480	30,9
PP.1B	3.215.641	48,2
PP.1C	46.800	0,7
PP.1D	276.400	4,1
TOTALE	6.668.721	100

SVILUPPO PERCORSI PEDONALI:
TOTALI ML. 16.465
DI CUI NUOVI ML. 665

AREE A SERVIZI PREVISTE: PARCHEGGIO MQ.10.401
VERDE MQ.14.070