



Associazione Nazionale per la
tutela del patrimonio storico,
artistico e naturale della
Nazione

ITALIA NOSTRA APS
Sezione di Pinerolo "Ettore Serafino"

Alla cortese attenzione del Sindaco di Pinerolo
Luca Salvai

[Via pec protocollo.pinerolo@cert.ruparpiemonte.it.](mailto:protocollo.pinerolo@cert.ruparpiemonte.it)

“OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE DI P.R.G.C., REDATTO AI SENSI DELL’ART. 15 DELLA L.R. 56/1977” adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 aprile 2025

Il Consiglio Direttivo della sezione di Pinerolo di Italia Nostra APS coglie numerosi aspetti positivi del progetto preliminare della Variante in merito alla riduzione di consumo di suolo con il ripristino in aree agricole di aree di frangia dell’area urbanizzata, operazione che ha anche comportato la cancellazione della strada di bordo chiamata impropriamente circonvallazione interna, (viabilità che sarebbe stata utile, ma in tempi molto lunghi, a decongestionare il traffico del centro cittadino e a favorire pedonalizzazioni delle zone limitrofe al Centro Storico principale che riteniamo dovranno essere attuati in tempo rapido da codesta Amministrazione).

Al contempo, riteniamo doveroso fornire il nostro contributo formulando le osservazioni che seguono con il duplice intento di perseguire le finalità dell’Associazione Nazionale, che rappresentiamo e che impegna i soci in attività di tutela, promozione e valorizzazione del Patrimonio culturale ed ambientale e di promuovere un nuovo modello di sviluppo, fondato sulla valorizzazione dell’inestimabile patrimonio culturale e naturale italiano, capace di fornire risposte in termini di qualità del vivere e di occupazione.

LEGENDA

In blu: gli estratti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

in nero le Valutazioni di Italia Nostra

in rosso gli estratti del Progetto Preliminare di Variante del PRGC

in rosso grassetto le Osservazioni di Italia Nostra al Progetto Preliminare di Variante del PRGC ovvero le modifiche normative proposte.

in verde grassetto gli allegati “Approfondimenti tematici” di supporto alle Osservazioni e alla normativa

in verde grassetto corsivo gli “Allegati esemplificativi” di supporto alle modalità di analisi e di progetto.

PREMESSA

Trattandosi di una Variante generale strutturale con adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) si è voluto seguire come punto di riferimento per le osservazioni il Piano Paesaggistico Regionale definitivo, approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 233-35836 del 05/10/2017, che rappresenta il principale strumento per fondare lo sviluppo sostenibile sulla qualità del paesaggio e dell’ambiente. **L’analisi viene fatta in particolare esaminando ed enucleando le “Direttive” del PPR che interessano il territorio comunale di Pinerolo. Da tale lettura emergono diversi elementi di attenzione e di necessario adeguamento che non trovano riscontro o lo trovano solo parzialmente nella Variante in oggetto. Di seguito si esprimono le giustificazioni di tale necessità di approfondimenti e di conseguenza le osservazioni che vengono così motivatamente formulate.**

Le presenti osservazioni esprimono l’urgenza di assumere una chiara posizione culturale sulla duplice e contrastante tensione derivante da diverse interpretazioni del termine VALORIZZAZIONE: quello cioè, dell’uso intensivo edificatorio, a difesa degli interessi privati speculativi e peraltro previsti dal PRGC, contrapposto all’idea della salvaguardia delle valenze storico ambientali e paesaggistiche che ancora permangono sul territorio.

Tutto ciò premesso il Consiglio Direttivo della sezione di Pinerolo di Italia

Nostra - APS OSSERVA quanto segue

L'Art. 14. delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - Sistema idrografico – al comma 11 prevede le seguenti prescrizioni

“Prescrizioni

[11]. All'interno delle zone fluviali “interne”, ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni”.

coerentemente con le **direttive e le prescrizioni del PPR**, l'art. 64 tris delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 3R prevede specifiche prescrizioni per le zone fluviali al comma 2 lett. c) ma contrariamente a ciò in cartografia e nelle Tabelle allegate alle NTA della Variante 3R all'interno della zona fluviale allargata del Torrente Lemina è stata prevista invece una nuova area di edificazione adibita a “Caserma dei Vigili del Fuoco” in corrispondenza dell'area dismessa “Bianciotto” identificata come Zona F 15.

La zona, precedente agricola ed ora trasformata in Servizi pubblici è inserita in un contesto rurale (m.i. 10, artt. 20 e 40 NdA Ppr), caratterizzato dalla presenza di due cascine riconosciute dalla PTPP, detta zona inoltre possiede un alto rapporto di copertura (50 %) senza alcuna fascia a verde di mitigazione del costruito e con l'unica condizione di rendere “permeabile” (e quindi anche essa pavimentabile in modo permanente) il 30 % della superficie libera (quindi permettendo di fatto l'impermeabilizzazione del 75

% della superficie totale pur essendo in gran parte in fascia di inedificabilità sia stradale che del torrente Lemina).

n.1 – OSSERVAZIONI

- A) Si chiede di eliminare la zona F 15 nella localizzazione prevista dalla Variante 3 R**
 - B) Si chiede l’inserimento dell’area negli interventi di compensazione ambientale di cui alla tavola VAS 1**
 - C) Si chiede di trasferire la “Caserma dei Vigili del Fuoco” nella Zona F 5 (Cottolengo) subaree b e d ovvero, in subordine, nelle aree prospicienti il Viale XVII Febbraio che la Variante prevede di trasformare in Zone E e che il piano regolatore vigente definisce CE 4.2 A e C 4.2 parte, entrambe le aree avrebbero diretta comunicazione con la viabilità principale e la circonvallazione e quindi strategicamente idonee per il servizio dei VVF**
-

L’art. 19 delle N-d-A del PPR - Aree rurali di elevata biopermeabilità – al comma 9 prevede le seguenti direttive

“Direttive: ...

[9]. I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui al comma 1 sulla base dei seguenti criteri: ...omissis...

h. relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.

Coerentemente con le direttive del PPR, l’art. 64 tris delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 3R al punto **2 lett. a): all’alinea i. limitazioni all’uso dei suoli a fini edificatori.** Tuttavia, nel caso di riuso e riorganizzazione degli insediamenti esistenti, si rende necessario integrare l’articolo 64 tris delle NTA della Variante 3R con più precisi collegamenti alla normativa di tutela, quindi si richiede:

n.2 - OSSERVAZIONI

- A) di inserire al punto 2 lett. a) dell’art. 64 tris delle NtA **al fondo****

dell'alinea i la frase: **“coerentemente con la normativa di cui al punto 4 tris dell'art. 45 delle NtA”**.- (TUTELA DELLA QUALITÀ' ARCHITETTONICA E DELLA TESTIMONIANZA STORICA FUORI DAL CENTRO STORICO)

- B)** di inserire nella legenda delle tavole delle componenti paesaggistiche la definizione di filari alberati in sintonia con la previsione all'alinea ii della medesima lett. a) di conservazione dei filari alberati. Tale definizione non trova infatti riscontro nella legenda delle tavole delle componenti paesaggistiche ove si presume che la prescrizione faccia riferimento alle **“formazioni lineari”**;
- C)** di eliminare dalla successiva **lettera b)** dell'art. 64 tris delle NTA della Variante 3R la frase **“fatto salve le previsioni del PRG allo stato di approvazione e l'inesistenza di alternative di riuso e riorganizzazione delle attività ed edifici esistenti”** e ciò al fine di mantenere la relazione con **l'art. 25 delle NDA del PPR “Patrimonio rurale storico”**, tutelare il paesaggio e le colture agrarie garantendo l'immediata salvaguardia della Variante. La frase è ambigua, contraddittoria ed occorre evitare che le norme di adeguamento al PPR non entrino in salvaguardia come deve essere previsto per legge nel nostro caso di Variante al PRGC di adeguamento al PPR;
- D)** occorre chiarire il riferimento al **comma 7, lett. b.**
- E)** di prendere in debita considerazione l'Osservazione n. 1, alla quale si rimanda. Alla **lettera c)** vengono infatti definite le zone fluviali i. interne e ii. allargate: all'interno della zona fluviale allargata del Torrente Lemina la Variante 3R prevede inopinatamente la realizzazione di una nuova area edificabile adibita a **“Caserma dei Vigili del Fuoco”** (F 15).

Si chiede pertanto di modificare il comma 2 dell'art 64tris delle NtA come segue:

n. 2 – OSSERVAZIONI

2- Le componenti naturalistico-ambientali nel territorio comunale:

a. Aree rurali di elevata biopermeabilità tra cui:

i. Le praterie, prato-pascoli e cespuglieti, esse ricadono nelle aree agricole e nell'area PP1 **“collina di Pinerolo”**. In tali aree non è previsto utilizzo di suolo a fini edificatori, fatto salvo interventi basati sul riuso e la riorganizzazione

degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, **fermo restando il rispetto del punto 4 tris dell'art. 45.**

ii. i filari alberati (**definite "formazioni lineari" nelle tavole delle componenti paesaggistiche**) devono essere conservati per quanto riguarda gli aspetti peculiari del paesaggio.

b. Nelle aree di elevato interesse agronomico, non è possibile consumare suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli, ~~fatto salve le previsioni del PRG allo stato di approvazione e l'inesistenza di alternative di riuso e riorganizzazione delle attività ed edifici esistenti.~~

Nelle aree di interesse agronomico, fermo restando quanto specificato al comma 7, lettera b. **dell'art. 20 delle NdA del PPR**, la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

c. le zone fluviali, tra cui sono presenti

n.3 OSSERVAZIONE.

- **chiarire ed individuare nelle tavole di piano, Vincoli e Progetto, le aree in cui vigono i relativi divieti e verificare coerenza con le succitate lettere a, b e c delle NTA della Variante 3R "Aree rurali di elevata biopermeabilità"**

L'Art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale - "Disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale" -

prevede al punto 2. lett b. il rafforzamento del ruolo dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città;

Questo tema nella Variante non viene praticamente affrontato, i dati delle aree pedonali e delle aree a ZTL al punto **3.4.15 Mobilità e trasporti dell'elaborato della Variante di Piano "RAPPORTO AMBIENTALE"** così come i dati riportati dal **PGTU**, né vengono proposte strategie per il miglioramento dei trasporti o per il miglioramento della viabilità per le utenze deboli.

Si ritiene, vista la situazione di innumerevoli chiusure di attività commerciali e artigianali nel Centro Storico e la progressiva **GENTRIFICAZIONE** dello

stesso, di chiedere la previsione delle seguenti azioni atte a rafforzare e rilanciare il ruolo del Centro Storico

n.4 OSSERVAZIONI di carattere programmatico, urbanistico e fiscale da attuarsi sul **Centro Storico e nell'ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1:**

- A) Pedonalizzazione di Piazza Cavour;**
- B) Riduzione significative alle Tariffe Raccolta Rifiuti;**
- C) IMU agevolata per gli affitti degli esercizi commerciali e artigianali;**
- D) Agevolazione per i dehors degli esercizi pubblici ad esclusiva occupazione diurna.**

L'art. 22 delle norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale
- "Viabilità storica e patrimonio ferroviario" – prevede:

Direttive: omissis... I piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:

...omissis...

V. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi;

..omissis...

VII. Le visuali di e da strada e ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica.

Le tavole delle componenti paesaggistiche individuano porte urbane e varchi , al punto 5 lett. g. dell'art. 64 tris delle NTA sono apposte alcune blande prescrizioni senza che le aree in questione siano chiaramente individuate e delimitate nelle tavole stesse.

Occorre individuare e tutelare le visuali, di cui al succitato art. 22 punto VII delle direttive PPR, dai varchi e dalle porte urbane individuate (Via Nazionale, Via Saluzzo, Corso Torino, Stradale Orbassano), nonché estendendo tale attenzione a chi arriva a Pinerolo dalla Viabilità principale (SR 23 e SR 589) relativamente a:

- la visuale del Campanile di San Maurizio e del Santuario adiacente, simboli riconoscibili della Città
- l'arco di montagne decantato in letteratura.

n. 5 OSSERVAZIONE:

occorre individuare cartograficamente sulle tavole delle componenti paesaggistiche le visuali dalle viabilità storiche, dalle linee ferroviarie storiche Torino-Pinerolo e Pinerolo-Torre Pellice, dalle viabilità di avvicinamento alla Città (SR 589 , SR 23, SP 161, SP 164) nonché delimitare in corrispondenza delle porte urbane e dei varchi già individuati nonché degli ingressi in città, i coni visuali verso il Campanile di San Maurizio, l'arco montano e i crinali della collina di San Maurizio e pedemontani.

Occorre predisporre per tali ambiti, attraverso adeguata normativa, incentivi e indirizzi per promuovere progetti di riqualificazione e/o di valorizzazione dell'edificazione esistente.

n. 6 OSSERVAZIONE

Si chiede di prevedere che la disciplina di cui al punto 4 lett. a) dell'art. 64 tris delle Norme di Attuazione della Variante 3R "Ogni intervento di trasformazione ricadente in tali ambiti, che possa, per dimensione, elevazione, forma, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme di cui al presente comma, è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato dall'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento" **venga estesa al punto 3 lett. a), al punto 4 lett. b) e lett. c), al punto 5 lett. g.**

Per quanto attiene gli **ingressi in Città (visuali e varchi)**, si rileva che la normativa di Piano Regolatore prevede, nelle Tabelle di Zona del P.R.G.C. vigente, per la zona D 4.3 quanto segue:

"I nuovi interventi dovranno verificare l'inserimento ambientale e paesaggistico confronto al contesto in particolare nei confronti dei complessi rurali esistenti. L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso la realizzazione di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con

alberature autoctone.

Previsione di studio di approfondimento puntuale di carattere geologico, geomorfologico ed idraulico secondo i criteri fissati dal punto 5 della Circ. P.G.R. 7/LAP/96 e del punto 12.1 della N.T.E./1999, tenendo conto anche degli approfondimenti sotto il profilo sismico indicati al punto 6.5 della D.D. n. 540 del 09.03.2012 e di verifica puntuale di carattere acustica.

Prescrizione di realizzazione di percorso ciclabile e pedonale almeno sino ad alla via Toscanini con le caratteristiche di cui all'art. 58 punto 14 della N. di A..”

Si assiste, invece, alla realizzazione di un immobile destinato a magazzino commerciale di dimensioni sproporzionate che in nessun punto pare adempiere all’inserimento ambientale e paesaggistico prescritto nella norma vigente.

Detta area nella Variante 3R viene ulteriormente ampliata a dispetto del pessimo risultato progettuale in atto come segue:

a. Superficie Territoriale (ST) mq. ~~28.745~~ 32.213

b. Superficie Fondiaria (SF) mq. ~~28.745~~ 28.774

Evidentemente, oltre all’infelice ampliamento di un’area che si sovrappone a uno dei Varchi che l’adeguamento al PPR e la VAS intendono tutelare, nel PRGC mancano gli strumenti di indirizzo e controllo per fare degli interventi di buona architettura garantendone, come in questo caso previsto, il loro inserimento ambientale.

n. 7 OSSERVAZIONI:

per questi motivi si chiede che:

- A) che non vengano modificate le superfici territoriali e fondiari dell’area D 4.3:** a. Superficie Territoriale (ST) mq. 28.745 b. Superficie Fondiaria (SF) mq. 28.745
- B) che ogni intervento previsto sull’area (comprese le Varianti in corso d’opera delle opere già assentite) venga assoggettato al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio**
- C) che in cartografia venga previsto, in fregio a Via Saluzzo, il percorso ciclabile e pedonale previsto dalla Tabella di Zona dell’area D 4.3, e che lo stesso venga prolungato fino alla “porta urbana” all’incrocio**

su via Toscanini.

D) che venga previsto a lato del previsto percorso ciclabile e pedonale, verso l'area D 4.3, una fascia di rispetto di almeno 15 metri totalmente a verde naturale e piantumato con essenze di alto fusto inserendo tale vincolo in cartografia ed estendendolo sull'area adiacente fino alla "porta urbana" all'incrocio su via Toscanini

L'art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale
- "Zone d'interesse archeologico" – dispone:

Direttive: ... omissis... I piani locali, in sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, definiscono:

a. per quali zone di interesse archeologico di cui al comma 1 si applica l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977;

b. eventuali nuove aree da salvaguardare per il loro interesse archeologico e sulle quali applicare l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977.

Nelle tavole di Piano Regolatore manca totalmente uno studio sul paesaggio agrario e sul sistema agrario in età protostorica ed antica di cui invece rimangono tracce evidenti nelle immagini aerofotogrammetriche. Da queste fonti si possono trarre interessanti osservazioni relative ad "affioramenti" **di antiche lineazioni agrarie di epoca romana con la centuriazione del territorio**. Queste lineazioni sono documentate nel Volume "Da Vibio Pansa a Proietto – Caburum, il suo territorio, le valli tra il I secolo a.C. e il V secolo d.C., a cura di Andrea Balbo, Federico Barello e Anna Lorenzatto, Roma, LAReditore, dicembre 2020, a pagina 81 in cui viene evidenziata la proiezione della maglia centuriata di 10° nord-ovest/sud-est nel territorio di Forum Vibii su base cartografica bd3-2018 in prossimità di siti noti da segnalazioni occasionali per l'affioramento di materiali di epoca romana: fig. 7b: località Porporata e frazione Riva di Pinerolo, e fig. 7c Pinerolo, fraz. Abbazia Alpina, loc. Madonnina e prati della Malora; a pagina 83 fig. 10 carta delle attestazioni archeologiche di epoca romana attualmente note sul territorio di Forum Vibii. (Allegati di

“Approfondimento tematico” di supporto alle Osservazioni e alla normativa, n.1 Insediamenti romani p. 81 e n.2 Insediamenti romani p. 83 – estratti dal volume citato)

n. 8 OSSERVAZIONI

Si chiede che gli allineamenti e i siti identificati negli **allegati n.1 e n.2** sopra citati siano:

- A) identificati nelle tavole di Piano (PPR , VAS e Vincoli urbanistici) e nelle relative relazioni di adeguamento e approfondimento nonché nelle Tabelle di zona in cui questi allineamenti e siti ricadono gli stessi;**
- B) siano oggetto di tutela, di evidenziazione, di segnalazione alla soprintendenza in caso di qualsiasi intervento di modifica di uso anche del soprasuolo e delle acque, nonché assoggettati a scavi archeologici in occasione di interventi pubblici e privati;**

Nel mese di aprile del 2022 questa Associazione ha segnalato all'Amministrazione Comunale e documentato storicamente e iconograficamente la presenza del Ricetto Medievale di Riva nonché la presenza, nel lato nord est dell'area del Ricetto, del cimitero Napoleonico. Si allegano *ad abundantiam* le documentazioni storiche del Ricetto e della sua evoluzione planimetrica (**Allegati di “Approfondimento tematico” di supporto alle Osservazioni e alla normativa, n.3 e n. 4 – Studi storici di Marco Calliero e Giancarla Bertero**).

Attualmente Il Piano Regolatore vigente ha inserito la parte nord ed est del ricetto nell'area edificabile della zona CE 7.2 sub d.

Sull'area CE 7.2 è pendente una richiesta di PEC , che è stata assoggettata a VAS con nota PROVVEDIMENTO DELLA STRUTTURA FISSA DELL'ORGANO TECNICO PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE n 01/2022 – del 20/06/2022 e successivamente la stessa area è stata anche assoggettata all'obbligo di “SCAVO ARCHEOLOGICO”

La Variante non considera questo intervento del PEC in quanto definito in itinere.

n. 9- OSSERVAZIONI:

In osservanza di quanto previsto nell'adeguamento del PRGC al PPR si chiede che:

A) la testimonianza storica di estrema rilevanza del Ricetto di Riva venga segnalata cartograficamente sulla tavola dei vincoli come da documentazione allegata

E' necessario che vengano modificati gli spazi in cui si prevedono costruzioni nell'area CE 7.2 in modo che, in particolare la palazzina del lotto n. 7 del PEC, non vada ad interferire con l'area dell'antico Ricetto e del Cimitero Napoleonico.

Si richiede pertanto:

B) di invertire la localizzazione dell'area a servizi c.7.7 conglobando in essa l'area del Ricetto

C) di modificare l'accesso alla subarea d, localizzandolo a monte, in modo da non interferire col fossato medievale del Ricetto

Si rileva che il muro in pietra delimitante il ricetto su via alla Stazione, costruito in corrispondenza del fossato medievale, è meritevole di conservazione per cui si chiede che:

D) venga previsto il mantenimento del muro in pietra delimitante il ricetto su via alla Stazione, con apposita simbologia (*) nella Variante 3R ed anche in sede di VAS di attuazione del PEC

L'art. 24 delle norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale

- "Centri e nuclei storici" - prevede:

Direttive: In sede di adeguamento al PPR, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977:

a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il PPR. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle

suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;

AREA CE 7.2

Si evidenzia che la perimetrazione del Centro Storico di Riva è stata modificata togliendo un fabbricato in linea settecentesco (l'edificio abitativo "padronale" di cui si allega fotografia) **(Allegato n. 5 "Approfondimenti tematici" di supporto alle Osservazioni e alla normativa, – fotografia edificio a est del Ricetto di Riva)** con un'artata risega del confine, per far posto ad una palazzina (lotto 9) del PEC della zona CE 7.2, decisa con la "variante ponte" del 2016, ma cartograficamente modificata solo successivamente, con procedura semplificata in quanto "Modifica ai sensi dell'art. 17 comma 12 L.R. 56/77 e smi" del dicembre 2017 e non oggetto quindi di specifica pubblicazione con osservazioni.

n. 10- OSSERVAZIONI:

- A)** Si richiede pertanto **la ripерimetrazione del Centro storico secondo il previgente confine e l'assoggettamento dell'eventuale ri-edificazione sul lotto 9 alla normativa del Centro Storico stesso.**
- B)** Si segnala che sulla tabella di Zona dell'area A 7.2 compare il testo: **"Gli edifici indicati con apposito simbolo (*) in cartografia di P.R.G. non sono demolibili"**. Detta prescrizione nel piano regolatore vigente si riferisce agli edifici esistenti coerenti colla corte retrostante la Torre Medievale comunale che nella Variante non sono più evidenziati con tale simbologia, **si chiede pertanto di ripristinare la simbologia (*) sulle tavole della Variante 3R per tali edifici**
- C)** Il muro in pietra delimitante il Ricetto su via alla Stazione, costruito in corrispondenza del fossato medievale è meritevole di conservazione. **Si chiede che ne venga previsto il mantenimento, richiamandolo anche in sede di VAS di attuazione del PEC, individuandolo con apposito asterisco e modificando così la dicitura presente nella tabella di zona "Gli edifici e i manufatti indicati con apposito simbolo (*) in cartografia di P.R.G. non sono demolibili"**

L'art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale

- "Patrimonio rurale storico"- dispone:

"Direttive:

[4] I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

[5]. I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso: ...omissis....

e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;

f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:

I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;

II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali

VALUTAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Il primo strumento di una buona progettazione territoriale è la conoscenza del territorio naturale e dell'opera dell'uomo nei secoli.

Al fine di dare un contributo all'Amministrazione Comunale sulla

conoscenza del territorio, e per creare un utile strumento **anche per una auspicata attuazione della Legge regionale 14 marzo 1995, n. 35 “Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale”** è stato effettuato un censimento delle principali Cascine storiche a cui fare riferimento per la redazione degli approfondimenti storico architettonici e progettuali che Italia Nostra ha già provveduto a consegnare all’Amministrazione comunale mesi or sono e che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Lo scopo è quello di comprendere, anche tramite la conoscenza della storia, la valenza storico-documentaria degli insediamenti rurali. A tale scopo occorre indagare ed esporre le pratiche costruttive utilizzate, le opere realizzate, le tecniche compositive e costruttive, le differenti organizzazioni spaziali e figurazioni ottenute nonché gli elementi decorativi ancora presenti o rilevabili.

Quindi la mera demolizione di un immobile giustificata da semplici perizie statiche non ha ragion d'essere se non porta con sé una ricostruzione che valorizzi e riproponga, all'interno della sagoma accertata, gesti architettonici ed elementi semantici del passato pur nell'ambito del riuso secondo le attuali esigenze di rigenerazione e di nuovo utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo a pratiche e modelli di interazione tra l'antico e il nuovo che generi una architettura che li contenga entrambi. Vengono pertanto consegnate le schede di censimento delle principali cascine affinché vengano utilizzate in ottemperanza alle direttive del PPR sopra riportate.

VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO:

In relazione alle succitate direttive del PPR ed alla congruenza con lo stesso si ritiene indispensabile rafforzare la normativa volta a tutela e valorizzazione delle cascine, del paesaggio agrario e della destinazione agricola del suolo. Il tutto **per sostenere gli uffici comunali a scongiurare** interventi edilizi autorizzati che, oltre a snaturare e demolire completamente il costruito a favore di modelli abitativi urbani (villette a

schiera), ha provocato l'urbanizzazione di larghi spazi agrari; come recentemente avvenuto con la demolizione e ricostruzione di una Cascina tutelata in Corso Torino e l'urbanizzazione di un'area agricola di 3 ettari con interpretazioni per nulla condivisibili della normativa vigente.

Le normative che si propongono sono quindi volte alla valorizzazione del paesaggio agrario e delle sue emergenze architettoniche, come stratificato nei secoli, e al mantenimento delle destinazioni agricole e naturalistiche del suolo esterno alla perimetrazione del centro abitato .

n. 11 – OSSERVAZIONI:

- A)** all'art. 45 delle NdA punto 4 tris, lett. a) dopo l'alinea
- degli elementi decorativi e iconografici ancora presenti o rilevabili
si chiede di aggiungere l'alinea:
- **di approfondimento delle schede storiche di cui al punto B) successivo con riferimento sia alle costruzioni esistenti sia ad eventuali vestigia, sia alle indagini svolte ai fini della tutela architettonica e paesaggistica come da “Allegato esemplificativo – Buone pratiche” A - di supporto alle modalità di analisi e di progetto.**

A tale scopo si allega un possibile modello esemplificativo di come, il tecnico incaricato, debba procedere in un primo approccio dell'approfondimento architettonico paesaggistico, come da scheda campione di **CASCINA PESCIA** (*“Allegato esemplificativo A – Buone pratiche” - di supporto alle modalità di analisi e di progetto*) redatta per l'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione (iccd) del Ministero della Cultura.

- B)** inserire gli allegati delle 67 cascine censite:
Allegati n. 6 - dalla scheda 7.1 alla scheda 7.25 e dalla scheda 8.1 alla scheda 8.42 (67 allegati) “CASCINE – censimento”: Schede storiche e documentazione fotografica delle principali Cascine censite

(Allegato n. 6 “Approfondimenti tematici” di supporto alle Osservazioni e alla normativa – SCHEDE CASCINE – censimento)

n. 12 - OSSERVAZIONI:

Inoltre al fine di rendere esplicita la presenza di elementi storici e/o architettonici delle Cascine censite nell'allegato si chiede di :

- A) aggiornare le Tavola "i" - beni ambientali, tuttora citate nell'art 2 nelle Norme di Attuazione della Variante 3 R, nel contempo aggiornare le corrispondenti tavole di Piano " Vinc* (Zonizzazione urbanistica, Vincoli)" e tutte le tavole di analisi e di progetto relative ai beni ambientali della Variante 3R, inserendo le localizzazione con l'apposita simbologia (cerchio arancio) per i "Complessi rurali di interesse ambientale o documentario da tutelare - art. 45 P.R.G.C.", di tutti i 67 complessi censiti seguenti allegati di "Approfondimento tematico" di supporto alle Osservazioni e alla normativa:

Allegato n. 6 – SCHEDE CASCINE – censimento (n. 67 file allegati)

Allegato n. 8 – "CASCINE – didascalia" – Elenco puntuale edifici o aree censite,

Allegati 7.1, 7.2, 7.3 "CASCINE – schema localizzazione sommaria"

- B) integrare la legenda delle tavole "i" – beni ambientali e delle tavole di Piano " Vinc* (Zonizzazione urbanistica, Vincoli)" con l'elenco di tutte le cascine censite non ancora inserite nel PRGC vigente (allegato n. 8 – "CASCINE- didascalia")

In relazione alla prescrizione del punto 4 tris lett.c) relativa alle "parti di stalla o fienile rifunzionalizzate all'uso abitativo" di cui "devono essere mantenuti i segni dell'utilizzo originario" e per cui, a tal fine, "non sono ammessi sporti o balconi verso l'esterno della corte", occorre chiarire meglio le modalità compositive che garantiscono tale memoria della preesistenza, e pertanto se ne propone la modifica come segue:

n. 13 - OSSERVAZIONE

- "non sono ammessi **nuovi** sporti o balconi verso ~~l'esterno della~~ corte nel caso di muri ciechi non sono ammesse nuove aperture salvo che per una superficie inferiore a 1/20 di quella della facciata, **né nuovi**

sporti o balconi;“

L'art. 45 punto 4 tris lett. e) delle NdA permette di fatto la realizzazione di recinzioni all'interno delle corti che sommata alla possibilità della legge sui rustici di trasformare completamente la destinazione d'uso di tutti i locali e volumi semichiusi dell'insediamento, senza limiti di numero di unità immobiliari, crea la parcellizzazione anche della corte proponendo tipologie abitative a schiera, espressione di una estrema povertà compositiva e completamente avulse dal contesto storico architettonico esistente. Pur constatando che le modifiche proposte dalla Variante 3R siano finalizzate a limitare l'impatto estetico di tali recinzioni, riteniamo tuttavia necessario mantenere uno spazio centrale della corte comunitario e di libero accesso a tutti i frontisti, anche al fine di garantire la percezione unitaria della corte pur mantenendo l'eventuale delimitazione di spazi di pertinenza.

n. 14 - OSSERVAZIONE

Si chiede di integrare l'art. 45 punto 4 tris lett. e) delle NTA come segue:

e) le corti dovranno avere pavimentazione uniforme, preferibilmente in terra battuta o comunque in materiale sciolto percolante, salvo marciapiedi in materiale lapideo.

Non sono ammesse recinzioni interne alle corti. Eventuali delimitazioni di spazi di pertinenza alle singole unità immobiliari potranno essere eseguite solo se conformi al comma 3, lettere e1) ed e2) dell'art. 89 del R.E.C. salvo che realizzate con siepi vive, con eventuale interposizione di rete metallica, di altezza comunque non superiore a m.1,50; tali recinzioni potranno essere eseguite con distanza massima di 3,00 metri dalla facciata dell'unità abitativa;

n. 15 - OSSERVAZIONE:

Infine, per evitare che sia disatteso il rispetto delle tipologie costruttive tipiche consolidate e per promuovere una progettazione di architettura contemporanea di valore, si propone di aggiungere quanto segue al citato comma 4 tris :

g) Il progetto di riuso dovrà contenere un esplicito richiamo a quanto richiesto ai punto 19 dell'art. 53 delle NdA, e un'apposita verifica qualitativa di coerenza con la "MANUALISTICA DI RIFERIMENTO" di cui al punto 20 del citato art. 53. Per quanto riguarda le porzioni di corpi di fabbrica crollate e per cui non è possibile risalire a significative tipologie storiche preesistenti, salvo la presenza in loco dei materiali usati, sono ammessi inserti parziali di architettura contemporanea di reinterpretazione e reinvenzione semantica pur garantendo il rigoroso rispetto della sagoma documentata, fatti salvi gli arretramenti previsti al punto 3 del precedente art. 23 lett.D, e l'interazione tra il vecchio e il nuovo con un'architettura che contenga entrambi.

Al fine di rafforzare le direttive progettuali riteniamo che un utile strumento per il confronto tra progettisti e Uffici tecnici comunali occorre la predisposizione di buone pratiche di riferimento per il recupero delle Cascine,

n. 16 - OSSERVAZIONI

a tale scopo

all' ART. 53 AREE AGRICOLE (AREE E, EM, ED) - delle N.T.A. al punto 20

20 - ALLEGATO - MANUALISTICA DI RIFERIMENTO: alla Sezione "B"

SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

occorre che il progettista si confronti con le casistiche di riferimento e gli studi per le buone pratiche pubblicate sul territorio regionale a tale scopo:

1. *si allegano a titolo esemplificativo i modelli desunti dalla GUIDA PER GLI INTERVENTI PROGETTUALI PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI E PER LE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO del Piano Regolatore Vigente della Città di Cuneo ("Allegato esemplificativo B - buone pratiche" di supporto alle modalità di analisi e di progetto)*
2. e si inserisce tra la modellistica proposta alla Sezione B del punto 20 dell'art. 53 delle N.T.A. il relativo link digitale: https://www.comune.cuneo.it/fileadmin/comune_cuneo/content

Un altro elemento, questo di carattere urbanistico, che deve essere tenuto presente in caso di documentata necessità di demolizione con ricostruzione degli immobili, anche parziale, è quello della loro posizione in relazione alla viabilità comunale esistente. Spesso infatti gli edifici sono in fregio ad assi viabili che sono mancanti delle caratteristiche di sicurezza per le utenze deboli (ciclisti e pedoni). In tal caso occorre un meccanismo che permetta la messa in sicurezza della viabilità stessa per tali utenze a fronte dell'indubbio vantaggio economico della demolizione con ricostruzione dell'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia.

n. 17 - OSSERVAZIONE:

Si propone pertanto di inserire un ultimo punto all'art. 23 lett. D delle NdA come proposto dalla Variante 3 R riordinando nel contempo la numerazione dei punti, come segue:

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

...omissis...

3 – Nei casi di demolizioni con ricostruzione (parziale o totale), di cui al comma precedente, le nuove edificazioni in fregio a viabilità pubbliche mancanti delle caratteristiche di sicurezza per le utenze deboli (ciclisti e pedoni) dovranno essere arretrate in modo tale da garantire la messa in sicurezza della viabilità stessa per tali utenze.

Per le verifiche di superficie coperta di cui al comma 35 dell'art. 53 delle NTA ci si riferisce al mappale di pertinenza dell'edificio esistente. Al fine di evitare nel modo più assoluto l'impermeabilizzazione e l'urbanizzazione di fatto di terreni agricoli limitrofi l'edificio, con la costruzione di altri manufatti accessori e con la realizzazione di nuove viabilità anch'esse accessorie, in aperto contrasto con la loro destinazione d'uso agricola e con lo spirito stesso della legge regionale sul recupero dei rustici come anche espresso all'art. 1 della L.R. 16/2018, occorre evitare l'accorpamento dei

mappali circostanti che senza limiti porterebbe all'infinito la superficie copribile del 20%.

Inoltre, essendo la normativa di PRG anteriore e ben distinta dalla Legge regionale sui rustici, si ritiene che la superficie eventualmente consentita per nuovi fabbricati accessori (art. 23 lett. L del PRGC vigente) sia da commisurarsi alle unità immobiliari abitative realizzabili con gli incrementi di S.L.P. residenziali ammessi dal PRG stesso a norma del comma 32 dell'art. 53 delle NdA del PRG ; tali bassi fabbricati accessori ex art. 23 lett. L devono inoltre essere, nella totalità dell'intera superficie coperta realizzabile ex novo, legati da vincolo di destinazione e pertinenzialità,

n. 18 - OSSERVAZIONE

Si propone pertanto di integrare come segue il suddetto punto 35:

35 - Per i fabbricati accessori alla residenza valgono le norme di cui all'art. 23 punto L) delle presenti N.T.A. In ogni caso complessivamente non potrà essere superato, con gli ampliamenti e le nuove superfici coperte ed accessorie fuori terra, il rapporto di copertura massimo del 20% sul lotto catastalmente già asservito, cioè di pertinenza dell'edificio preesistente, ed in ogni caso potranno essere realizzati limitatamente alla pertinenza delle Unità immobiliari realizzabili conformemente a norma del comma 32 dell'art. 53 delle NdA del PRG .

n. 19 - OSSERVAZIONE

Si richiede pertanto di integrare come segue il suddetto art. 23 lett. L delle N.T.A. come segue:

L) NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI PER RESIDENZA

1 - Sono fabbricati destinati a recepire esigenze e fabbisogni collaterali alle attività residenziali da realizzarsi sul medesimo lotto su cui insiste l'edificio residenziale ; ~~si tratta quindi di fabbricati principalmente e~~ ovvero destinati a:

- autorimesse
- laboratori per lavori di casa e "hobbies"
- **tettoie**

- depositi di attrezzi agricoli
- ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile, stalle, scuderie per esigenze familiari, purché ammessi dal regolamento di Polizia Rurale.

Infine per favorire la realizzazione di fronti su strada omogenei e consoni in particolare nelle zone meno densamente costruite come quelle agricole e periurbane occorre evitare la costruzione di infrastrutture dissonanti con l'ambiente naturale.

n. 20 - OSSERVAZIONE

Si richiede di integrare come segue il suddetto punto 6 dell'art. 58 delle NTA del PRGC:

6 - Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 1-2-3-4, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti mentre si favorisce e si richiede la sistemazione a verde naturale; sono tuttavia ammesse, nel rispetto della normativa del P.R.G.C. , per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, anche con aumento della ~~S.U.L.~~ SL purché senza modifiche della sagoma, l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della ~~S.U.L.~~ SL esistente purché sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare, come descritti all'art. 23 delle presenti norme, oltreché la realizzazione di parcheggi alberati, pubblici o di uso pubblico, ovvero privati solo qualora non realizzabili su aree in proprietà esterne alla fascia di rispetto, nonché di parchi anche con attrezzature sportive scoperte, di colture arboree industriali.

...omissis...

L'Art. 27 delle N.dA del PPR "Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico" dispone:

Direttive: ...omissis... i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:

a. al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;

...omissis...

d. alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate

il PPR poi individua nello specifico:

Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27) SS41 Poli e sistemi della protoindustria - Industria laniera e serica: lungo il Canale Moirano

Questo punto del PPR pare essere stato sottovalutato nell'estensione della Variante 3R che si limita ad individuare l'ex Merlettificio Turck e l'area "Mustad" (pag. 44 della "Relazione di adeguamento al PPR") mentre invece è notorio che il Canale Moirano attivo dal 1220 sul territorio di Pinerolo ha condizionato la storia economica della città con molte decine di insediamenti protoindustriali di cui restano ancora oggi interessanti testimonianze e siti di archeologia industriale.

La bibliografia negli ultimi decenni ha studiato e analizzato gran parte di questi siti, anche in modo approfondito, ma pare che questi non siano stati presi in considerazione dagli estensori di adeguamento al PPR e alla VAS.

Le considerazioni che possiamo fare come Italia Nostra per forza di cose sono tradotte in sintetiche OSSERVAZIONI a questo progetto Preliminare di Variante al Piano Regolatore con l'obbligatorio adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e la conseguente VAS.

Tali osservazioni derivano quindi da studi che hanno inteso preservare la memoria storica di questi siti con l'animo di capire l'evoluzione economica, storica, culturale, morfologica ed architettonica della Città e dalle testimonianze che ancora esistono ancorché in gran parte in disuso o abbandonate in relazione a nuovi modelli produttivi e di sviluppo urbano.

Vale quindi la pena che l'adeguamento del PRG al PPR affronti in modo

*specifico il tema al fine di valorizzare questo tesoro che ha la città.
Nella Variante emerge la volontà, trasmessa anche dalla normativa regionale e nazionale, della rigenerazione urbana di questi siti che però tenga conto non solo delle istanze dei proprietari ma sia volta alla tutela del bene comune dato appunto dalla “salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate”*

**Nell' ELABORATO: b2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
– TABELLE DI ZONA AREA RU 5.1
UBICAZIONE: MOIRANO EX MERLETTIFICIO TURCK**

n. 21 - OSSERVAZIONI:

si apprezzano nella Variante i nuovi limiti edificatori decisamente ridotti rispetto alla precedente versione rispetto alla Tabella di zona area RU 5.1. L'eliminazione dello schema grafico inserito nella tabella però mette in crisi due prescrizioni che devono pertanto essere aggiornate. Per la prima chiediamo venga inserito il seguente testo nella tabella di zona :

A) L'intervento sull'edificio "Turk" esistente lungo il Rio Moirano dovrà rispettare i criteri e i principi descritti e rappresentati nell'allegato schema per quanto riguarda gli elementi architettonici oggetto di conservazione.

Per la seconda si chiede, a specificazione e chiarimento del testo di:

B) Riproporre lo schema ancorché limitandolo alla parte grafica planimetrica

e/o

C) Individuare sulle tavole di progetto del PRGC gli ambiti e i manufatti segnalati nello schema seguente in quanto meritevoli di conservazione



Pur ritenendo ampiamente più congruo lo strumento del Piano di Recupero esteso all'intera area ovvero del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, trattandosi di aree private il Piano ammette anche il P.E.C. (limitato a subaree) in tal caso le medesime attenzioni e prescrizioni devono valere in modo indifferente dal tipo di S.U.E. scelto, **pertanto si chiede :**

n. 22 - OSSERVAZIONE

occorre aggiornare la frase sottostante come segue:

- Il P.d.R. **oppure il P.E.C.**, dovrà individuare e dettagliare, privilegiandone il recupero conservativo, gli specifici elementi accessori quali ciminiera, elementi idraulici del rio Moirano, colonnine in ghisa del corpo ex Weingrill, tracce di quinte murarie anche relative ai percorsi esistenti consolidati, ecc.

ELABORATO: b2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

– TABELLE DI ZONA AREA RU 4.3

UBICAZIONE: EX FABBRICA CASSINA

Il progetto preliminare di Variante ingloba tre aree urbanistiche del PRGC in un'unica area la RU 4.3 (suddividendola in 4 subaree (a, b, c, e d). Le tre aree urbanistiche del PRGC vigente sono: RU 4.2 sub c2, D 4.2 mentre la terza é costituita da aree comuni e spazi pubblici riconosciuti storicamente come centro del Borgo San Michele. Sono aree con peculiarità, normative e destinazioni differenziate mentre gli spazi pubblici svolgono funzioni di snodo viabile cittadino già ora soggetto a traffico intenso, si ritiene fondamentale la regia pubblica degli interventi edilizi ed urbanistici e pertanto

n. 23 - OSSERVAZIONE:

si chiede all'Amministrazione Comunale di introdurre nella tabella di zona della nuova area RU 4.3:

- **obbligo di assoggettamento a VAS con un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero in subordine con un Piano di Recupero di iniziativa pubblica, esteso alla totalità delle subaree proposte, per interventi edilizi eccedenti il "Restauro e risanamento conservativo"**

Rilevato che è da secoli presente un'attività di produzione della carta proprio dove ancora oggi sorge la cartiera Cassina e la porzione più antica del complesso produttivo occupa sin dal medioevo un'area di grandi dimensioni a cavallo del Rivo Moirano (oltre un secondo fabbricato più recente destinato sempre alla produzione della carta che occupa l'altro lato di via Colombini). Rilevato che la "cartiera Cassina" non ha subito finora modifiche di destinazione d'uso ed è rimasta l'unica del genere a documentare tale presenza protoindustriale nel pinerolese, occorre evitare che venga demolita per far posto ad interventi edilizi abitativi o terziari o commerciali senza preservare in alcun modo tale patrimonio.

Poichè dall'iconografia storica si individua inoltre un asse che anticamente dal centro storico (piazza Santa Croce) permetteva l'identificazione dell'antica Cartiera (Batur Bianc) come un fronte unitario preesistente al XV secolo ed ortogonale alla viabilità storica e attuale, che costituisce un elemento architettonico identitario che ancora oggi si ripropone dal ponte sul torrente Lemina.

n. 24 - OSSERVAZIONI

Si chiede che la Zona Ru 4.3 venga rinominata coerentemente con la destinazione storica del sito e perciò diventi

A) UBICAZIONE: ~~EX-FABBRICA CASSINA~~ CARTIERE CASSINA

si chiede:

- B) che vengano unificate nelle tavole di Piano e nella tabella d'area le subaree a) e b) di progetto in un'unica subarea a)**
- C) che il fronte nord della proposta subarea a) (ex a e b) venga progettato in modo unitario mantenendo l'attuale filo di fabbricazione o un filo arretrato unitario se necessario per favorire**

la realizzazione di viabilità adeguata

D) che sia identificabile, conservato e visibile il perimetro edificato delle subarea a) salvo quanto ammesso al punto precedente

E) che vengano evidenziati ovvero riproposti gli elementi architettonici significativi della parte orientale della subarea a) (ex sub a del progetto) quali ciminiera, facciate a shed in mattoni a vista ecc.

Poiché è noto che l'edificio storico della fabbrica di carta riciclata dei Cassina contiene ancora al suo interno **i macchinari e spazi originali per la produzione**, in ottimo stato di conservazione

n. 25 - OSSERVAZIONE:

si chiede di inserire nella Tabella di Zona il seguente punto:

- dovrà essere fatto un censimento di tali attrezzature ed aree al fine di vincolarne la salvaguardia e preservazione nell'ambito della variante, integrando tale tutela con la conservazione dei perimetri edificati di cui al punto precedente.**

Poiché sia la normativa urbanistica che il Piano Regolatore vigente prevedono **fasce di rispetto previste dal R.D. 523/1904 anche per i canali artificiali si chiede che**, salvo il mantenimento delle preesistenze storiche richiesto nelle precedenti Osservazioni, **la Variante di Piano Regolatore obblighi, per nuove edificazioni o riedificazioni, il rispetto di tali fasce lungo il canale Moirano, trattandosi di canale comunale con funzioni sia di irrigazione che di forza motrice, sia per la necessità di una adeguata manutenzione del canale stesso sia soprattutto prevedendo nel contempo la realizzazione del percorso pubblico di valorizzazione a livello cittadino delle vie d'acqua di cui il Rio Moirano è elemento fondamentale**, avendo svolto sin dal **medioevo** la funzione di principale motore economico e produttivo di Pinerolo.

n. 26 - OSSERVAZIONI:

si chiede di inserire nella Tabella di Zona il seguente punto:

- A) per le nuove edificazioni e/o riedificazioni dovranno essere osservate le fasce di rispetto dal canale Moirano previste per i corsi d'acqua di cui all'art. 58 punto 3) delle NTA**

poiché, come si è detto, la proposta di Variante interviene sull'area centrale dell'antico Borgo di San Michele nell'ambito di viabilità interne, quali via Colombini e Buffa di Perrero, che si intersecano su una viabilità con traffico intenso di attraversamento, tramite Piazza Frairia, da un lato verso l'ingresso sud della Città, con via Asiago e via Novarea e dall'altro verso il Centro Città tramite via San Michele ed il ponte sul torrente Lemina, tutte strade strette, di sezioni insufficienti al traffico automobilistico e totalmente prive di marciapiedi,

si chiede che nella tabella di Zona venga previsto

B) lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà individuare, al netto delle possibili demolizioni, i percorsi necessari per la creazione, sulla suddetta viabilità principale, delle infrastrutture per le fasce deboli degli utenti della strada (ciclisti e pedoni), e dovrà essere effettuato un adeguamento del PUMS alle nuove destinazioni .

Si chiede che nella tabella di zona e nella tavola urbanistica dei Vincoli venga previsto il

C) vincolo di conservazione della chiesetta di Piazza Frairia, risalente al XVII secolo con possibilità di intervento limitate alle lett. a) e b) dell'art 3 del D.P.R. 380/2001 e smi .

Si chiede di inserire il seguente punto nella tabella di Zona dell'area RU 4.3

D) la possibilità di modifica di destinazione d'uso con riutilizzo di tutte le volumetrie esistenti già industriali è subordinata in sede di S.U.E. alle effettiva documentata fattibilità di realizzazioni volumetriche, previo un approfondimento preventivo dei vincoli edificatori con integrazione della relazione geologica del Piano Regolatore, ed in relazione al numero di piani ammessi

si chiede di modificare, coerentemente con l'intorno edificato residenziale che è composto in gran parte da villette di uno o due piani, salvo qualche sporadico condominio di tre piani, **l'altezza massima e il numero dei piani della subarea d),**

E) subarea d),

numero max piani fuori terra ~~n. 4~~ n. 3 + pilotis

altezza massima ~~mt. 13,50~~ mt. 12,00

l'altezza massima e il numero dei piani della subarea a) (ex sub a) e b) del progetto preliminare) devono essere coerenti con la tutela dei volumi preesistenti e con il mantenimento del loro effetto scenico come richiesto nei punti precedenti delle osservazioni quindi si richiede che vengano così modificati come segue

F) subarea a) (~~sub a e sub b~~):

- **numero max piani fuori terra ~~n. 2~~ n. 3**
- altezza massima ~~mt. 7,50~~ mt. 10,50

Sull'area VP 4.1 (PARCO CASSINA) sulle tavole di Piano:

occorre evitare interventi e/o cambi di destinazioni d'uso di fabbricati accessori che comportino modifiche e o utilizzo delle aree verdi con aumento della capacità insediativa e del numero delle unità abitative nonché lo snaturamento dei corpi di fabbrica tutelati.

n. 27 - OSSERVAZIONE

- Sull'area VP 4.1 (PARCO CASSINA) sulle tavole di Piano si chiede che **vengano confermate** (correggendo le tavole incongruenti) **le tutele relative sia ai corpi di fabbrica oggetto di vincoli ai sensi dell'art. 45 delle NdA (sulle tav. "i" - Beni Ambientali" del PRGC vigente in scala 1:5.000 al n. 6.3 Villa Cassina" con cerchio verde e sulla tav. J in scala 1:2000 con tratteggio verticale) confermando gli stessi sulle nuove tavole della Variante, e vincolando sempre ai sensi dell'art. 45 con le facciate prospicienti su piazza Frairia e su via Gorizia sia sull'intera Area verde a parco VP 4.1 vincolata ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77, il tutto secondo la perimetrazione e la retinatura della tav. "i" al n. 2.22 Parco della Villa Cassina del PRGC vigente, escludendo interventi che incidano sull'utilizzo delle aree verdi o lo snaturamento dei corpi di fabbrica tutelati.**

Nell' ELABORATO: b2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
– TABELLE DI ZONA

L'area RU 4.2 è stata modificata ridisegnandola sulla subarea d) della precedente Area RU 4.2, quindi non essendoci più subaree tutti i riferimenti della sub. d) devono essere eliminati dalla tabella di Zona e l'area rimasta non ha più riferimento con la definizione Malora piuttosto deve essere identificata come "BATTITORI" o Batur per via del sito protoindustriale che la contraddistingue e che, dal XIV secolo fin verso la fine del XIX secolo, fu sede di una Cartiera successivamente trasformata in Lanificio e, dal 1960 al 1996 sede del Parco Martinat.

Dal punto di vista ambientale sono meritevoli di tutela la parte abitativa sul fronte di Via Gorizia che insieme al suggestivo viale circondato da antiche mura in pietra ed il pregevole Parco alberato ospitato al suo interno caratterizzano l'area

si chiede pertanto di aggiornare

La **Variante elimina alcune previsioni viabilistiche e di infrastrutturazione del territorio**, prima fra le quali la bretella sud, che di fatto permetteva un agevole accesso all'area RU 4.2. Viene quindi meno l'accessibilità all'area e i quasi 2400 mq di SLP previsti sono di difficile inserimento; d'altronde si ritiene che la SLP ammessa sull'area sia sproporzionata così come il numero di piani previsto, né è giustificata dalla necessità di supportare i costi di realizzazione della nuova viabilità; inoltre risulta essere un'area fragile, interclusa fra i canali in una zona paesaggisticamente caratteristica e da conservare, si richiede pertanto che gli indici di zona siano modificati eliminando la quota di terziario e limitando il numero dei piani e che venga inoltre corretto il numero dei vani residenziali che non corrisponde con i valori di ST e IT

n. 28 - OSSERVAZIONI

pertanto si propone di modificare la Tabella di Zona dell'Area RU 4.2 come segue:

AREA RU 4.2

**A) DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.: RESIDENZIALE ~~70% TERZIARIO~~
~~30% (di cui massimo 2/3 commerciale)~~**

UBICAZIONE: MALORA BATTITORI

a. Superficie Territoriale (ST) mq. ~~40.800~~ 7.957

b. Indice di edificabilità Fondiaria (IF) P.R.G. mq. /mq. ~~0,50~~ 0,45

c. Indice di edificabilità Territoriale (IT) P.R.G. mq. /mq. ~~0,30~~ 0,25

d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40) ~~N. 214~~ **N.59**

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L' EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra n.° ~~4 + pilotis~~ **3 + pilotis**

2. altezza massima mt. ~~14,5-12,00~~

...omissis...

**B) f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:
STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ~~ESTESO AD ALMENO UNA
SUB-AREA~~**

...omissis...

Le recinzioni in pietrame **lungo tutta la viabilità di accesso all'area
~~situata nella parte destinata a verde pubblico~~** sono soggette a
restauro conservativo.

In permesso di costruire convenzionato è ammesso l'intervento di
ristrutturazione edilizia anche per porzioni di fabbricato.

In caso di interventi di sostituzione edilizia in cui siano garantite le
condizioni di cui all'art. 8 commi 9 e 10 delle N. di A., il
posizionamento dei canali esistenti potrà subire variazioni
esclusivamente a seguito di specifico studio di approfondimento di
carattere geologico ed idraulico con ridefinizione di dettaglio degli
allineamenti degli edifici e delle loro distanze dalle opere idrauliche,
anche ai sensi e per i contenuti di cui all'art. 62 della N. di A. **e
permettendo la fruibilità pubblica di percorsi pedonali lungo gli
stessi.**

~~Per la Sub-area "d",~~ L'attuazione degli interventi può avvenire anche
con applicazione dei contenuti e delle procedure di cui all'art. 14
della L.R. 20/2009 **ferme restando le prescrizioni della presente
Tabella di Zona.**

In ogni caso qualsiasi tipo di intervento sull'area deve garantire il
mantenimento della sagoma e delle caratteristiche architettoniche
**del fabbricato abitativo esistente in fregio a via Gorizia e deve
prevedere preventivamente un censimento delle alberature
esistenti nel parco e un'accurata documentazione per la loro
conservazione e valorizzazione**

...omissis...

Richiamato:

l' Art. 31. delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale:
“Relazioni visive tra insediamento e contesto”, che dispone:

Direttive: I piani locali....

c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;

d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;

Richiamato **l' Art. 34. delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale “Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative”** che prevede:

Direttive: ... I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti...:

I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;

*III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il **prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada**, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42*

Richiamati inoltre:

- **l'Art. 41.** delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale: **“Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive”**

che dispone:

Direttive: ...

[6]. I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

- **L'ALLEGATO A**

SISTEMA DELLE STRATEGIE E DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO

punto 1.4.4

Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadrimento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani

- **L'ALLEGATO B**

OBIETTIVI SPECIFICI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA PER AMBITI DI PAESAGGIO

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.

Al fine di rispondere sinteticamente alle Direttive, agli obiettivi e alle strategie descritte all'articolato soprariportato per l'adeguamento al PPR

del Progetto Preliminare della Variante al PRGC La Sezione di Pinerolo di Italia Nostra ha predisposto le seguenti ulteriori OSSERVAZIONI.

- Riprendendo in parte il gruppo di osservazioni derivanti dall'adeguamento all'art. 22 delle N.dA del PPR "Viabilità storica e patrimonio ferroviario"

"L'arrivo a Pinerolo dalla pianura verso Torino si caratterizza dall'emergenza dell'arco alpino che mano mano che ci si avvicina svela la presenza di crinali pedemontani di notevole bellezza quale il crinale del monte Freidour e Tre Denti, avvicinandosi si rileva la presenza della collina con l'emergenza del Campanile di San Maurizio che ancora è visibile in alcune delle vie di accesso alla città"

si osserva quanto segue:

n. 29 - OSSERVAZIONI:

- A) Si chiede di individuare cartograficamente sulle tavole delle componenti paesaggistiche la visibilità degli elementi rappresentativi del territorio comunale dalle viabilità di avvicinamento alla Città (SR 589 , SR 23, SP 161, SP 164) mantenendo e garantendo dove ancora visibili i coni visuali verso il Campanile di San Maurizio, l'arco montano e i crinali della collina di San Maurizio e pedemontani e gli ingressi in città.**
- B) Si chiede di predisporre per tali ambiti, attraverso adeguata normativa, incentivi e indirizzi per promuovere progetti di riqualificazione e/o di valorizzazione dell'edificazione esistente.**
- C) Si chiede di definire in modo chiaro ed inequivocabile per tutte le costruzioni che per altezza e posizione lungo le viabilità pubbliche del comune la prassi e le modalità di redazione dello studio di inserimento ambientale evitando casi come quelli accaduti recentemente in via Saluzzo ovvero mitigando i casi di povertà progettuale o impatto architettonico come esistenti in corrispondenza delle rotatorie fra via Poirino e via della Costituzione e della rotatoria fra Corso Torino e la SR 589 (ed eventuali altri che l'A.C. potrà individuare anche all'interno del tessuto urbano consolidato, come Piazza Marconi, Via Caprilli ed altri luoghi)**

Si ribadisce la norma già richiesta per il punto 4 lett. a) dell'art. 64 tris **delle N.T.A. della Variante 3R:**

“Ogni intervento di trasformazione ricadente in tali ambiti che possa, per dimensione, elevazione, forma, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d’insieme di cui al presente comma, è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato dall’amministrazione preposta all’autorizzazione dell’intervento” venga estesa al punto 3 lett. a), al punto 4 lett. b) e lett. c), al punto 5 lett. g.

n. 30 OSSERVAZIONE

si chiede che tale norma, al punto 4 lett. a) dell'art. 64 tris *delle N.T.A. della Variante 3R*, venga integrata con il seguente testo:

- **Si individuano come ulteriori ambiti meritevoli di salvaguardia per la visibilità dalla Viabilità pubblica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche quali il Campanile di San Maurizio, la Collina di Monte Oliveto, la Collina di Santa Brigida, l’arco Alpino, il crinale Alpino dei Monti Tre Denti e Freidour, la collina di Abbazia Alpina, seguenti strade in tutta la loro estensione: Corso Torino, Via Saluzzo, Via Fenestrelle, Via Nazionale, la Circonvallazione di Pinerolo SR 23 e SR 589, Via dei Mille, Stradale Baudenasca, Via Poirino, Via Carmagnola, Strada Serena, Via Papa Giovanni XXIII, Via Boselli, Via Davico, Via Belvedere, via al Colletto , Stradale Orbassano, Viale della Porporata, via dei Rivetti, Stradale Costagrande, via San Pietro Val Lemina, Viale XVII Febbraio, Via Toscanini, Via Novarea, e tutte le viabilità di uso pubblico della Collina Area PP1 del PRGC nonché eventuali altri luoghi pubblici che l’Amministrazione comunale potrà individuare.**

Sui suddetti ambiti ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria visibile dalla strada è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato dall’amministrazione preposta all’autorizzazione dell’intervento e dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Su questi ambiti: Area D 4.3, C 6.7, D 6.9 b, area sul lato ovest

dell'are T 6.6 (proposta dal preliminare del Progetto di Variante come F 15), aree di distributori carburanti qualsiasi intervento eccedente la manutenzione ordinaria è soggetto ad interventi di mitigazione dell'impatto edilizio del costruito per un miglioramento del suo inserimento paesaggistico ed ambientale, con progettazione redatta secondo i criteri di cui al successivo punto 64 quater e valutata dall'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento e dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Con la Variante 3R viene introdotta la definizione di **"SUPERFICIE PERMEABILE (SP)"** tralata dal Regolamento Edilizio. Viene nel contempo modificata sostanzialmente la definizione di **"VERDE PRIVATO (VP)"** contenuta nel Piano Regolatore vigente e, pare che la stessa, per imperscrutabili motivi, ultimamente sia stata disattesa (almeno in un caso di cui, come verificato con apposito "accesso agli atti", sull'area B 4.1 non vi è traccia della verifica del parametro di Verde privato – in quel caso del 50% dell'area libera secondo il PRGC vigente- come se tale parametro fosse assorbito dal nuovo parametro dell'indice di permeabilità – in quel caso del 30% della Superficie Libera – ma solo oggetto di salvaguardia per cui non annulla la precedente norma).

Secondo la nuova normativa proposta in Variante 3R:

- Le **Superfici Permeabili**, secondo la nuova definizione, sono su terreno e non necessariamente devono essere lasciate a prato, ma è sufficiente che abbiano coperture permeabili (es. autobloccanti permeabili).
- Il **Verde Privato**, sempre secondo la nuova definizione, ma pare anche secondo un'interpretazione della norma già usata per il PRGC vigente, può essere realizzato anche sulle aree coperte di garage e altre costruzioni interrato, e che quindi non sono permeabili, con la posa di uno strato di terra anche minimo sul tetto di detti fabbricati e la ipotetica semina di prato verde, il tutto concorre alla verifica verde privato.

Si rileva che con queste prescrizioni negli interventi futuri si potrebbe non piantare neanche un albero coprendo l'intera zona permeabile con autobloccanti, soddisfacendo il parametro del verde privato calcolando l'ipotetico prato sulle costruzioni interrato.

Lo sviluppo delle alberature in città, anche su aree private, trova giustificazione negli obiettivi dichiarati dagli studi ambientali prodromici della Variante 3R come il contrasto all'inquinamento atmosferico e acustico, inoltre tramite la funzione svolta dagli alberi, in modo particolare, si provvede a calmierare l'effetto "isola di calore estiva".

Tale tema non viene sufficientemente affrontato nel RAPPORTO AMBIENTALE da cui non derivano azioni normative, in particolare in merito al Verde Urbano per limitare e/o contrastare le sempre più diffuse "ISOLE DI CALORE"

In merito al Verde in Città si riportano a titolo di esemplificazione normativa alcuni esempi.

- l'obbligo di applicazione dei **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** di cui al nuovo decreto CAM edilizia (**DM 23 giugno 2022, n. 256**) comporta che:
 - Il progetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica (e di ristrutturazione edilizia che preveda anche rifacimenti di superfici esterne) preveda una superficie territoriale permeabile non inferiore al 60% e di questa che almeno il 60 % sia da destinare a verde
 - Tutte le superfici non edificate permeabili, ma che non permettano alle precipitazioni meteoriche di giungere in falda perché confinate da tutti i lati da manufatti impermeabili, non possono essere considerate nel calcolo
 - che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (Solar Reflectance Index) di almeno 29;
 - **che le superfici esterne destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli siano ombreggiate** prevedendo che:
 - almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde;
 - il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro;
 - siano presenti spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per biciclette, rapportati al numero di fruitori potenziali.

- **l'art. 21, comma 11 del vigente "Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino" (n. 317) prevede che:**
 - In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione con riplasmazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto **obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una porzione non inferiore al 20% del terreno libero da costruzioni** emergenti oltre a metri 1,50. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, ferma restando una quota minima inderogabile pari al 10%, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di maggiori superfici di verde pensile oltre le quantità minime stabilite dalle norme di P.R.G., o consistenti in interventi sullo spazio pubblico concordati con gli Uffici Comunali competenti. Le superfici compensative dovranno essere almeno pari al doppio delle superfici in piena terra non realizzate.
- l'art. 63 del **medesimo regolamento** prevede:
 - **per parcheggi pubblici, strutture ricettive o commerciali una superficie da destinare a verde in piena terra pari almeno al 30% e, prevede che le alberate siano distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta**
- **l'art. 91 del Regolamento edilizio della Città di Torino che prevede precise norme in merito al verde in piena terra**

Tutte queste normative, finalizzate alla **riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico delle città** attraverso la realizzazione di spazi verdi in piena terra (non su soletta) dove poter piantumare anche alberature di medio e alto fusto, richiedono un **chiaro e univoco aggiornamento della definizione dei parametri di VERDE PRIVATO e di SUPERFICIE PERMEABILE:**

n. 31 OSSERVAZIONE

si chiede pertanto che la definizione di Verde Privato venga così chiarita e modificata

ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI : DEFINIZIONI

...omissis...

1. ~~Vp~~ = VERDE PRIVATO IN PIENA TERRA (VP) : Verde pertinenziale privato ubicato all'interno della superficie fondiaria, è il rapporto percentuale tra la superficie vincolata a verde pertinenziale in piena terra ~~piantumato (con la possibilità di piantumazione di)~~ ~~piantumabile~~ con alberi di medio e alto fusto e la superficie libera (non copribile) del lotto. ~~(Vedasi esempio punto 6.9 dell'art. 32 delle presenti N.T.A.)~~. Dal verde privato sono in ogni caso esclusi gli accessi carrai a rimesse, interrati, magazzini o parcheggi e il verde su soletta. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, ferma restando una quota minima inderogabile pari al 60% della quota di VP prevista nella tabella di Zona, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o con superfici di verde pensile. Per la realizzazione del verde su soletta, proposto in compensazione, si precisa che dovrà essere certificato secondo la normativa tecnica di riferimento UNI 11235:2015.

Il rispetto del presente parametro deve essere verificato autonomamente dal parametro "Superficie permeabile"

~~VERDE PRIVATO (VP) caratterizzato da erba e/o piantumazioni varie. Lo stesso corrisponde a qualunque superficie inerbita e/o piantumata ubicata all'interno della superficie fondiaria collocabile liberamente sia in terra piena (e pertanto corrispondente alla Superficie Permeabile) che su soletta o in copertura.~~

La lett b) del comma 9 dell'art. 32 delle NTA diventa:

2. b) sia garantito ~~garantiscono~~, sul lotto di pertinenza, il contemporaneo rispetto dei parametri ~~una superficie permeabile da destinare a verde erborato ed arborato o trattata con materiali permeabili in piena terra nella misura minima dell'area libera (non copribile da costruzioni), stabilita dalle tabelle delle singole aree, alla voce "indice di permeabilità" e "verde privato in piena terra".~~

~~Esempio:~~

~~Superficie Fondiaria A = 100%~~

~~Area coperta F = 1/3 di A =~~

~~33.3% Area libera L = 2/3 di A = 66.6%~~

~~Verde in piena terra Y = 40% di L = 26,4% della Superficie Fondiaria.~~

Nella scheda di cui al punto 5 dell'art. 74 – NORME TRANSITORIE
nella colonna: **PRGC IN PROGETTO (3R) - 1° parte del REC (*) parametro
introdotto dal PRGC il parametro (*) VERDE PRIVATO** diventa:

- 3. (*) VERDE PRIVATO IN PIENA TERRA (VP) Verde pertinenziale privato
ubicato all'interno della superficie fondiaria, caratterizzato da
terreno mantenuto a prato e/o da piantumazioni varie. Dal verde
privato sono in ogni caso esclusi gli accessi carrai a rimesse,
interrati, magazzini o parcheggi e il verde su soletta.**

~~Indicazioni e specificazioni tecniche~~

~~Corrisponde a qualunque superficie inerbita e/o piantumata ubicata
all'interno della superficie fondiaria collocabile liberamente sia in
terra piena (e pertanto corrispondente alla Superficie Permeabile)-
che su soletta o in copertura~~

In merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS :

La VAS di fatto viene limitata principalmente alle nuove aree edificabili, mentre il contestuale adeguamento al PPR riguarda l'intero territorio comunale. La VAS non sviluppa temi progettuali di carattere ambientale di ampio respiro che, in parte, invece erano contenuti ad esempio nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e nella precedente versione del Progetto preliminare della Variante 3 R. Il "Progetto di Suolo" e il "MASTER PLAN DEGLI SPAZI APERTI E DEL PAESAGGIO" sono stati cancellati nell'attuale versione della Variante e non sono sostituiti da adeguati strumenti di conoscenza e governo del territorio.

Viene richiamata la D.G.R. n. 24-5295/2017 Strategia Regionale sui Cambiamenti Climatici ma non risulta un confronto con la SRSvS vigente del luglio 2022 (Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile) finalizzata a raggiungere gli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda 2030 e della Strategia Nazionale.

n. 32 – OSSERVAZIONE:

Si richiede che venga specificata con individuazione in cartografia e definizione normativa la tutela delle aree lungo le sponde dei corpi idrici, quali il Torrente Chisone, il Torrente Lemina ed il Canale di Moirano, con particolare riferimento a eventuali ampliamenti o nuove costruzioni di insediamenti edilizi di qualsiasi natura e destinazione, in fregio o in prossimità dei medesimi.

Il RAPPORTO AMBIENTALE cita, ad esempio, la realizzazione di una Cintura Verde extraurbana ma non vengono affrontate le modalità ed i termini per la sua realizzazione.

Come già sopra riportato la Variante elimina alcune previsioni viabilistiche e di infrastrutturazione del territorio, prima fra le quali la bretella sud, parte del sedime di questa infrastruttura viene ridefinito nelle tavole della Variante di PRGC come "CORTINA VERDE" ma non è ben leggibile dalle tavole quale sia la sezione, pare sia di 20 metri.

Si ritiene che, in questo caso, al fine di garantire una vera Cortina Verde naturale, la superficie a verde non edificato debba essere almeno il doppio di tale larghezza per evitare edificazioni a ridosso o a confine con la cortina stessa, almeno dove non interferisce con edifici già esistenti e quindi:

n. 33 - OSSERVAZIONE:

si richiede di rettificare le tavole di piano portando a 40 metri la sezione di progetto della "CORTINA VERDE" salvo mantenere 20 metri in corrispondenza di edifici preesistenti.

n. 34 - OSSERVAZIONE:

Si segnala infine che occorrono le seguenti rettifiche e chiarimenti in merito agli elaborati di Piano e relativi allegati:

- A) gli elaborati del Piano Regolatore ridefiniti con il progetto preliminare della Variante 3 R sono stati completamente rinominati a svantaggio sia della immediata identificazione e trasparenza dei contenuti (occorrono invece sigle/titoli "parlanti" e più semplici - maggiormente *friendly*), sia in termini localizzativi (basterebbe ad esempio usare per l'identificazione i punti cardinali - esempio**

Tavola urbanistica 1:2000 Vincoli Riva est)

I riferimenti riscontrati nell'articolato sono da correggere, in particolare:

- B) all'art. 2 delle NtA Vengono citate le tavole dei beni ambientali "i" che però altrove vengono chiamate Tavole "C" (art. 45 c. 1)**
- C) dei contenuti di queste importanti tavole "i", adeguate al progetto della Variante 3R, e quindi aggiornate, non vi è traccia salvo quanto parzialmente contenuto nelle tavole di Piano Vinc*.**
- D) all'art. 78 punto 1 le tavole "C" si riferiscono invece alle tavole commerciali**
- E) le tavole successivamente citate al medesimo art. 78 punto 1 sono obsolete**

Si producono i seguenti allegati:

Allegati "Approfondimenti tematici" di supporto alle Osservazioni e alla normativa

- 1. Allegato 1. Insediamenti romani - estratto dal Volume a cura di Andrea Balbo, Federico Barello e Anna Lorenzatto, "Da Vibio Pansa a Proietto – Caburum, il suo territorio, le valli tra il I secolo a.C. e il V secolo d.C." LAReditore, Roma, dicembre 2020, p. 81**
- 2. Allegato 2 Insediamenti romani - AA.VV - Da Vibio Pansa a Proietto – Caburum..., cit. p. 83**
- 3. Allegato n.3 – Scheda storica sul Ricetto di Riva di Marco Calliero, 2022**
- 4. Allegato n. 4 Studio "Cenni storici sul ricetto, sulla torre e sul castello di Riva di Pinerolo", di Giancarla Bertero, in Bollettino SPABA, 2008-2009, pp. 33-62.**
- 5. Allegato n. 5 - Parte abitativa al lato est del Ricetto di Riva, fotografia**
- 6. Allegati n. 6 _da 1 a 67 (dalla scheda 7.1 alla alla scheda 7.25 e dalla scheda 8.1 alla scheda 8.42) (67 allegati) – SCHEDE CASCINE –**

censimento

7. Allegati n. 7 “CASCINE – schema localizzazione”

1. Collina

2. Centro

3. Pianura

8. Allegato n. 8 – “CASCINE – didascalia” Tavv. “i” - Elenco integrato edifici e aree censite.

“Allegati esemplificativi” di supporto alle modalità di analisi e di progetto.

*“Allegato esemplificativo – Buone pratiche” A,
scheda esemplificativa di approfondimento dell’analisi a fini della tutela
architettonica e paesaggistica del MIC, tali schede relative al territorio del
pinerolese saranno inserite e reperibili sul sito
<https://catalogo.beniculturali.it> dell’Istituto Centrale per il Catalogo e la
Documentazione (iccd), Ministero della Cultura. (in allegato a titolo di
campione: CASCINA PESCIA)*

*“Allegato esemplificativo - Buone pratiche” B
estratto dalla “GUIDA PER GLI INTERVENTI PROGETTUALI PER IL
RECUPERO DEI FABBRICATI E PER LE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO
EXTRAURBANO” - Elaborato G3 del Piano Regolatore Vigente della Città di
Cuneo*

Pinerolo, lì 27 giugno 2025

IL CONSIGLIO DIRETTIVO DI ITALIA NOSTRA SEZIONE DI PINEROLO