

# COMUNE DI PINEROLO

## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.) ZONA DI PRG RU5.1. sub.A



### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

all. **1**

aggiornamento MAGGIO 2021

#### SOGGETTI PROPONENTI:

GALLO FRANCESCO SAVERIO Legale  
rapp. COSTRUZIONI GALLO S.R.L.  
SALUZZO GIMMI Legale rapp. SALUZZO  
COSTRUZIONI S.R.L.  
TROMBOTTO LIVIO  
TROMBOTTO MARIO AUGUSTO  
CO.VIL. S.A.S. DI NANNI SILVIA E C.  
IMMOBILIARE DEL QUADRANGOLO DI  
F. GIUSTETTO E C. S.N.C.  
TROMBOTTO LUCIANO Leg. Rapp.  
SANGERMANO PARTECIPAZIONI S.N.C  
DI DANIELE GEOM. LUIGI & C.  
BARRA PIERLUIGI LEG. RAPP. SOC. TRE  
DI S.A.S. DI BARRA PIERLUIGI & C.

RASETTO FABRIZIO  
MANAVELLA BRUNO  
ANNOVATI STEFANO  
ANNOVATI NICOLA  
ANNOVATI MARIA  
ANTONELLA  
ANNOVATI MAURIZIO  
SPINOLA ENRICO  
BILLONE MARIA  
DIANA GIUSEPPE  
BERGER CARLA  
BRICCO PIERO  
VISCA ELENA  
ZANE MARIA LAURA

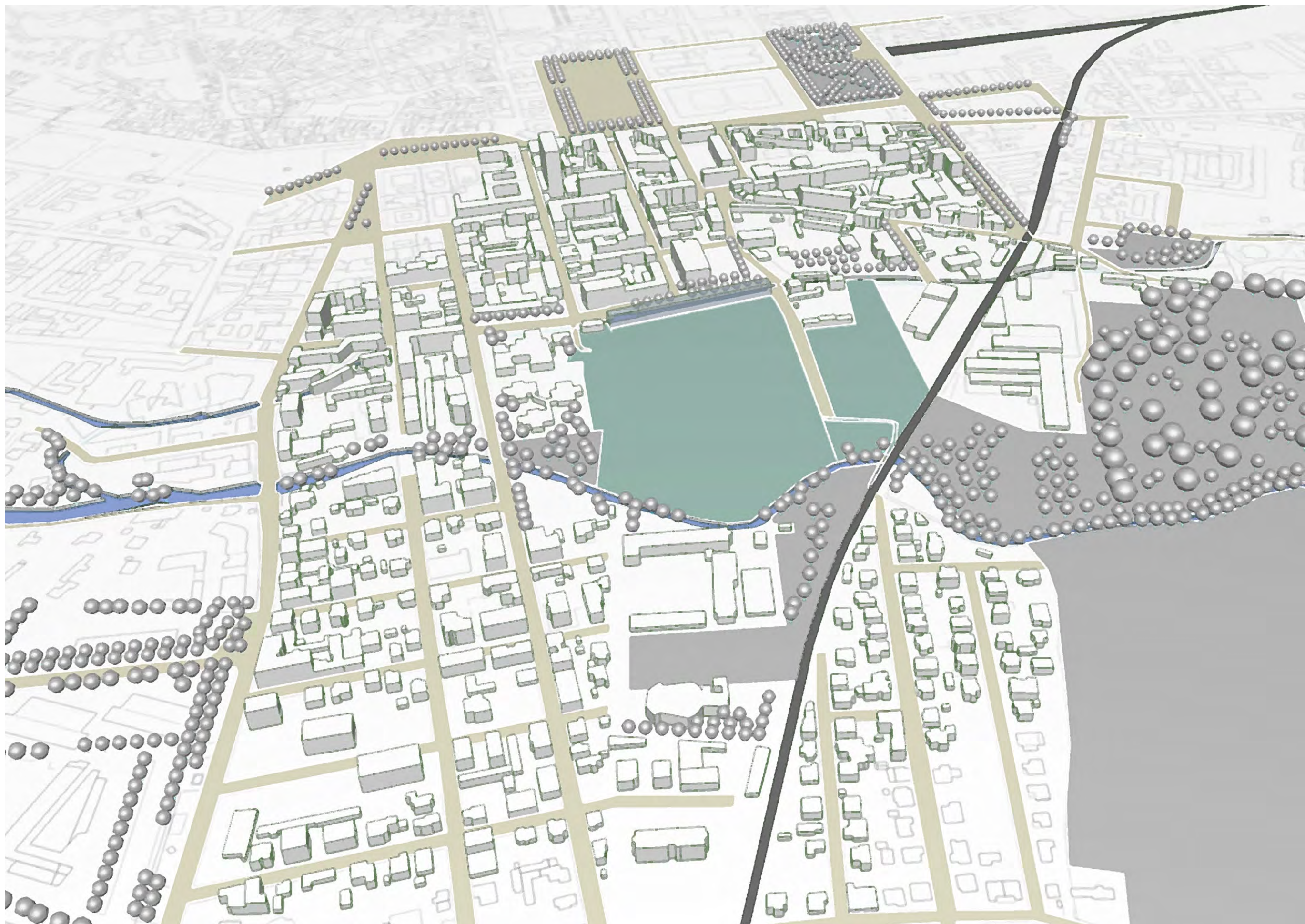
*Ezio Bardi*  
*Franco Bardi*  
*Carlo Bardi*  
*Luigi Bardi*  
*Roberto Bardi*  
*Antonio Bardi*  
*Giuseppe Bardi*  
*Stefano Bardi*  
*Nicola Bardi*  
*Maria Bardi*  
*Antonella Bardi*  
*Maurizio Bardi*  
*Enrico Bardi*  
*Maria Bardi*  
*Giuseppe Bardi*  
*Carla Bardi*  
*Piero Bardi*  
*Elena Bardi*  
*Laura Bardi*

#### IL TECNICO:

Arch.  
BARDINI  
EZIO  
ARCH. EZIO BARDINI  
STUDIO BARDINI ASSOCIATI  
VIA BROFFERIO 100 - ASTI  
TEL: 0141/53.02.04  
E-MAIL: INFO@BARDINIASSOCIATI.COM



1





<b>1 - INQUADRAMENTO GENERALE ED URBANISTICO .....</b>	<b>3</b>
1.1 LA ZONA.....	3
1.2 PIANO REGOLATORE GENERALE.....	5
1.3 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	7
1.4 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	9
1.5 PIANIFICAZIONE COMMERCIALE .....	10
<b>2 - LO STATO DEI LUOGHI.....</b>	<b>11</b>
2.1 GLI AGGIORNAMENTI PIU' RECENTI E LE VERIFICHE STATICHE DEGLI EDIFICI. ....	15
<b>3 – VERIFICHE STORICO INSEDIATIVE .....</b>	<b>18</b>
3.1 RIFERIMENTI DI CARATTERE SOVRACOMUNALE.....	18
3.2 RIFERIMENTI ALLE RICERCHE STORICO-INSEDIATIVE. ....	19
3.3 IL MOIRANO .....	19
3.4 IL FOLLONE .....	20
3.5 SINTESI SUGLI ELEMENTI DI VINCOLO E TUTELA .....	23
<b>4 - INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO ED IDRAULICO .....</b>	<b>24</b>
<b>5 – RIFERIMENTI ALLE INIZIATIVE AVVIATE .....</b>	<b>28</b>
5.1 – RIFERIMENTI AGLI OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO .....	28
6.1 IMPOSTAZIONE E CONTENUTI PROGETTUALI DEL SUE.....	29
6.2 SINTESI DEGLI ELEMENTI SPECIFICI PER IL PROGETTO DI PARCO NELL'AMBITO DEL SUE. .....	29
<b>7. SINTESI DELLE PREVISIONI SPECIFICHE DEL SUE .....</b>	<b>31</b>
7.1 SINTESI TEMI PROGETTUALI.....	31
7.2 SINTESI ELEMENTI URBANIZZATIVI.....	32
7.3 QUADRO SERVIZI E VIABILITA' – .....	33
7.4 INSERIMENTO NEL CONTESTO.....	34
<b>8. SCHEMA DI RELAZIONE FINANZIARIA .....</b>	<b>35</b>



# 1 - INQUADRAMENTO GENERALE ED URBANISTICO

## 1.1 LA ZONA

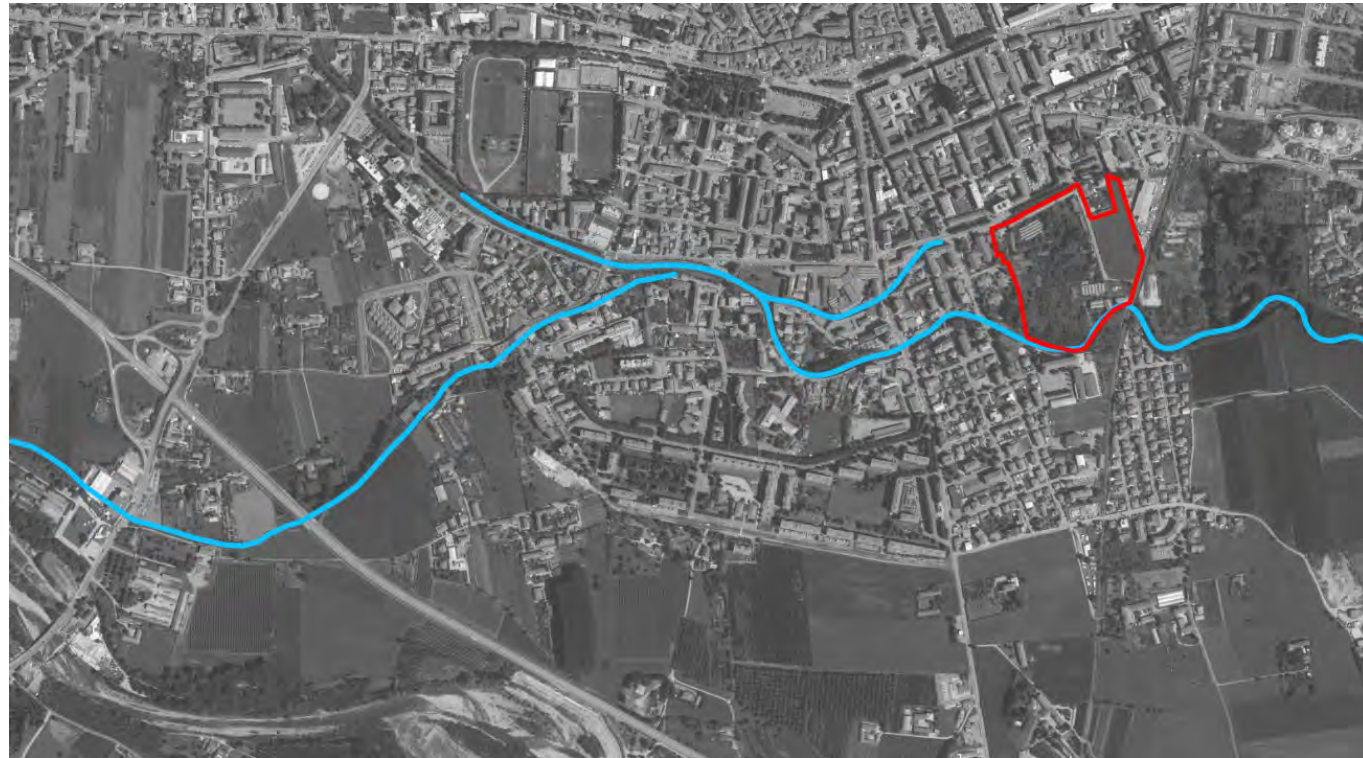
La zona interessata dall'iniziativa di trasformazione è sita nel centro urbano ed è delimitata a nord dal Corso Piave con il "Rio Moirano", a est dalla ferrovia Pinerolo -Torre Pellice, a sud dal "Torrente Lemina", a ovest dagli insediamenti per servizi scolastici sulla Via Serafino.

L'ambito rappresenta una emblematica opportunità di qualificazione per la sua collocazione al bordo del tessuto urbanistico centrale, per la caratterizzazione riferita ai tracciati delle acque e ai segni residui di attività dismesse, per le potenzialità di nuove connessioni tra centro e periferia.





IL SISTEMA DELLE ACQUE



LE PISTE CICLABILI

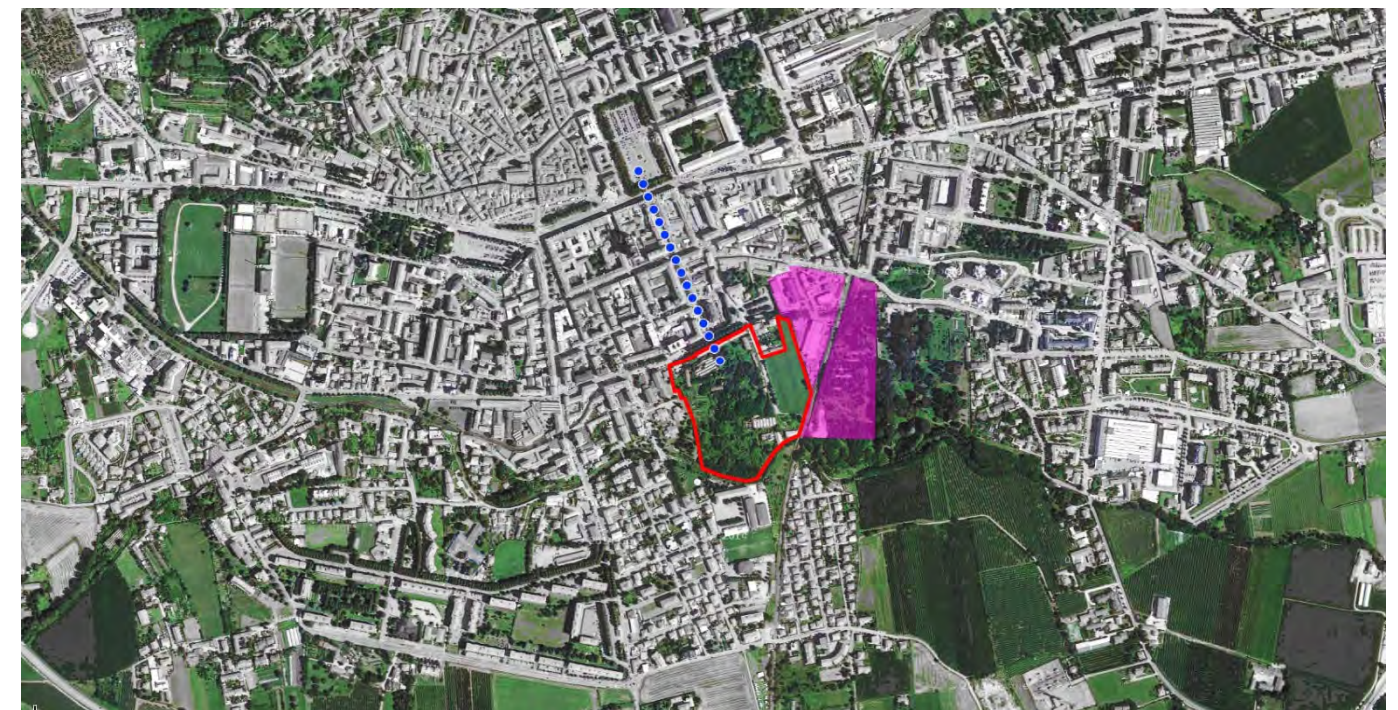


- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)
- - - Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009)

LA VIABILITÀ



LE CONNESSIONI





## 1.2 PIANO REGOLATORE GENERALE

Nel PRG vigente (approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 23/03/2016 Pubblicazione sul B.U. Regione Piemonte n. 19 del 12 maggio 2016) è individuata come "area RU 5.1" destinata a "residenza o per attività terziarie (ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A.) e l'attuazione degli interventi è sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo con le previsioni di dettaglio di cui alla scheda d'area.

Per quanto riguarda l'**assetto dei vincoli** e delle tutele attualmente in vigore, si evidenzia che l'area è interessata unicamente dalla fascia di rispetto ex L. 431/85 dei 150 mt. dal torrente Lemina.

L'Amministrazione Comunale ha formato e approvato una **Variante strutturale al PRG denominata 'Variante Ponte'** (ora vigente) con l'obiettivo di indirizzare la risoluzione di puntuali esigenze emerse, in un quadro di contenimento di nuovo consumo di suolo e di promozione delle trasformazioni urbane compatibili e sostenibili, in coerenza anche con alcuni temi e contenuti della precedente Variante 'qualità' interrotta prima dell'adeguamento del PRG al PAI. La variante "Ponte" è giunta all'approvazione in Consiglio Comunale del **Progetto Definitivo** redatto sulla base delle precedenti fasi (Proposta tecnica del documento preliminare, Verifica di assoggettabilità alla VAS, Progetto Preliminare e Proposta tecnica del Progetto Definitivo) e adeguato ai contenuti delle Conferenze di copianificazione con Città Metropolitana di Torino e Regione Piemonte (oltre che sulla base dei pareri ottenuti tra cui quello della Soprintendenza ai Beni Architettonici di Torino).

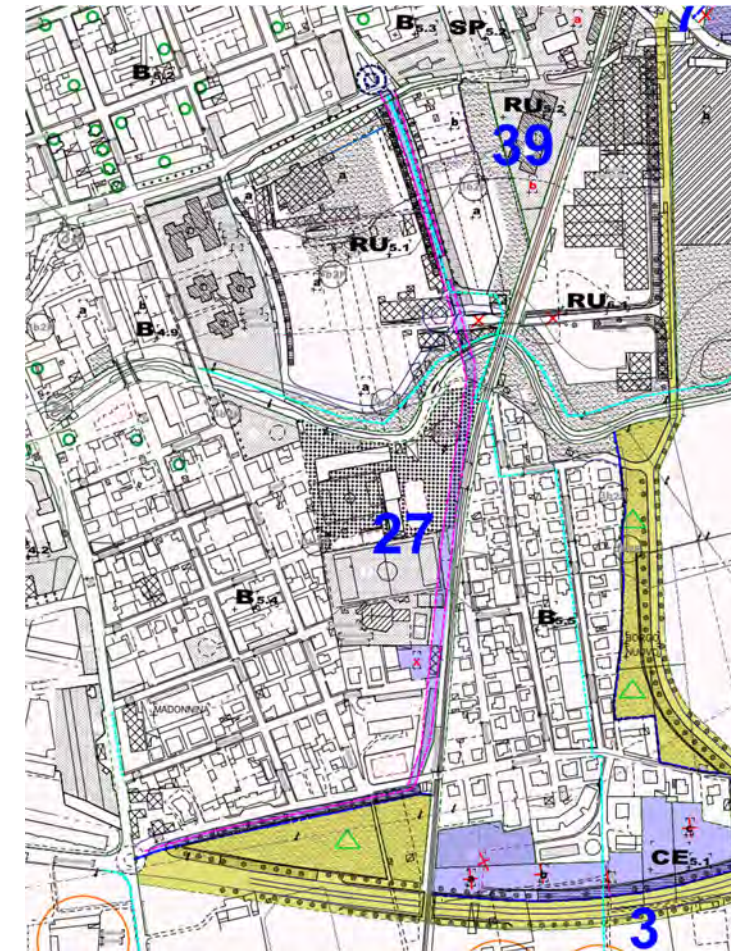
*Confronto al precedente assetto del PRG, in tale variante è unicamente prevista una **correzione della scheda di zona RU5.1** che rimanda sostanzialmente alla definizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo promosso dall'Amministrazione comunale in accordo con i proprietari proponenti della RU 5.1 sub 'a', così come anche conseguente al **protocollo d'intesa** stipulato dal Comune con la proprietà (che, dopo anni di iniziative frammentate, è stata riunita in un'unica compagine con cui è adesso possibile stabilire accordi trasparenti e fattibili di reale interesse pubblico) che garantisce operatività ed assenza di costi per il Comune con effetti verificabili sull'intera zona.*

*Tale previsione consente di **eliminare le ambiguità e le difficoltà di interpretazione** contenute nella precedente normativa della scheda di zona che risultano ormai troppo generiche e prive di effetti concreti e che sono il risultato di molte aggiunte e sovrapposizioni avvenute a partire dal P.R.G. originario e che non rispecchiano più le **esigenze di dare operatività all'obiettivo di interesse generale di riqualificazione dell'intera area**, ormai giunta peraltro ad una situazione insostenibile di degrado strutturale, ambientale e sociale.*

*L'assetto previsto dalla variante "Ponte" ora PRG vigente (coerentemente con gli obiettivi di non intervenire direttamente nella zona) non prefigura quindi alcuna risoluzione definitiva che invece in questo modo può essere correttamente affrontata al livello di dettaglio che la dimensione e la complessità dell'area richiede, anche per quanto riguarda l'attivazione del percorso di valorizzazione e qualificazione delle parti di interesse collettivo/pubblico in accordo convenzionale con la proprietà per le parti di interesse privato/individuale.*

Il PRG ha introdotto per l'area un elemento rafforzativo di interesse individuando un **nuovo tracciato di viabilità** lungo l'asse della ferrovia Pinerolo - Torre Pellice che costituisce connessione di valore tra il centro urbano e il sistema viabile di cornice del bordo sud.

*Estratto cartografia della Variante 'Ponte' di PRG ora vigente*





Estratto tabella di zona RU5.1 PRG vigente

## AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

IDENTIFICAZIONE AREA:

RU 5.1

TAVOLA:

F

UBICAZIONE: MOIRANO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE E TERZIARIA  
COMMERCIALE

Di cui Terziario commerciale:  
- al piano terreno minimo il 10 % della SLP complessiva,  
- massimo ammesso 20% della SLP complessiva

a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 64.400
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq. /mq. 1,30
c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq. /mq. 0,60
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40) massimi ammessi	n° 869

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L' EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	Da definire in sede di P.d.R. o di PEC
2. altezza massima	Da definire in sede di P.d.R. o di PEC
3. rapporto di copertura	33% Con esclusione del recupero dell'esistente
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	25% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA  
PER L'EDIFICAZIONE:

Piano di Recupero o Piano Esecutivo  
Convenzionato (art. 41 bis e art.43 L.R.56/77  
s.m.i.) esteso almeno ad una sub-area indicata  
nelle tavole di P.R.G.

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali	Da definire in sede di P.d.R. o di PEC
2. minime dai confini di proprietà	Da definire in sede di P.d.R. o di PEC
3. minime tra fabbricati	Da definire in sede di P.d.R. o di PEC
- all'interno dell'area	
- all'esterno dell'area	mt. 10 ÷ mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

L'attuazione degli interventi dovrà essere estesa alle sub-aree organiche ed alle urbanizzazioni previste dal P.d.R. o dal P.E.C.; pertanto le verifiche dei parametri Rc, S.L.P. e Vp andranno effettuate estendendole all'intera subarea oggetto d'intervento.

Vedere artt. 38 - 52 - N.d.A.

Il P.d.R o il P.E.C. dovrà essere esteso ad almeno una delle sub aree individuate nella cartografia di P.R.G.

L'Amministrazione Comunale promuove la formazione del P.d.R. o del P.E.C. esteso all'intera area, redigendolo o definendone le linee-guida al fine di farlo proprio, anche per mezzo di specifico protocollo d'intesa con le proprietà interessate in cui siano definite le priorità di interesse generale e strategico per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi.

Il P.d.R., oppure il P.E.C., dovranno altresì perseguire nell'obiettivo di ottenere il parere della Commissione Regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77- che individui, **sulla scorta di una approfondita indagine dei caratteri del complesso edilizio preesistente**, le parti meritevoli di conservazione, da integrarsi convenientemente nel progetto complessivo di sistemazione del nuovo insediamento e tenga conto dell'originario sistema di cortine edilizie, favorendo un equilibrato rapporto fra costruito ed ambiente naturale circostante.

**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. Il P.d.R. 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.**

Per la destinazione commerciale vedere artt 25 bis, 33bis, 78, 79, 81, 82, 83, 86

In sede di S.U.E., in relazione alle esigenze di dare organica attuazione ad infrastrutture e servizi di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà ammettere diversi confini di sub-aree, purchè sia verificata l'autonoma possibilità di realizzare anche per parti il disegno della viabilità anche di connessione con le altre sub-aree e con le aree esterne alla zona RU5.1 e che sia dimostrato l'autonomo assolvimento nella sub-area delle quote proporzionali di aree a servizi di standard, l'allacciamento alle reti infrastrutturali oltre alla garanzia di assolvimento di quote di urbanizzazione e di sistemazione idrauliche e idrogeologiche definite strategiche dall'Amministrazione Comunale.

VALGONO LE PRESCRIZIONI E LE INDICAZIONI DI CUI:

- ALLA SCHEDA N. 23 DELL'ELABORATO GA03 "SCHEDE DI SINTESI RELATIVE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE";
- ALLA SCHEDA N. 13 - AREE 16.2 E 16.3 DELL'ELABORATO GA02 "CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLE AREE 3B";
- AGLI ARTT. 58, 62 E 63 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

"CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO", AI SENSI DELL'ART. 62 DELLE PRESENTI N.T.A.: LA ZONA È INTERESSATA DALLE CLASSI 2B (PARTE), 3A (PARTE), 3B2P (PARTE).

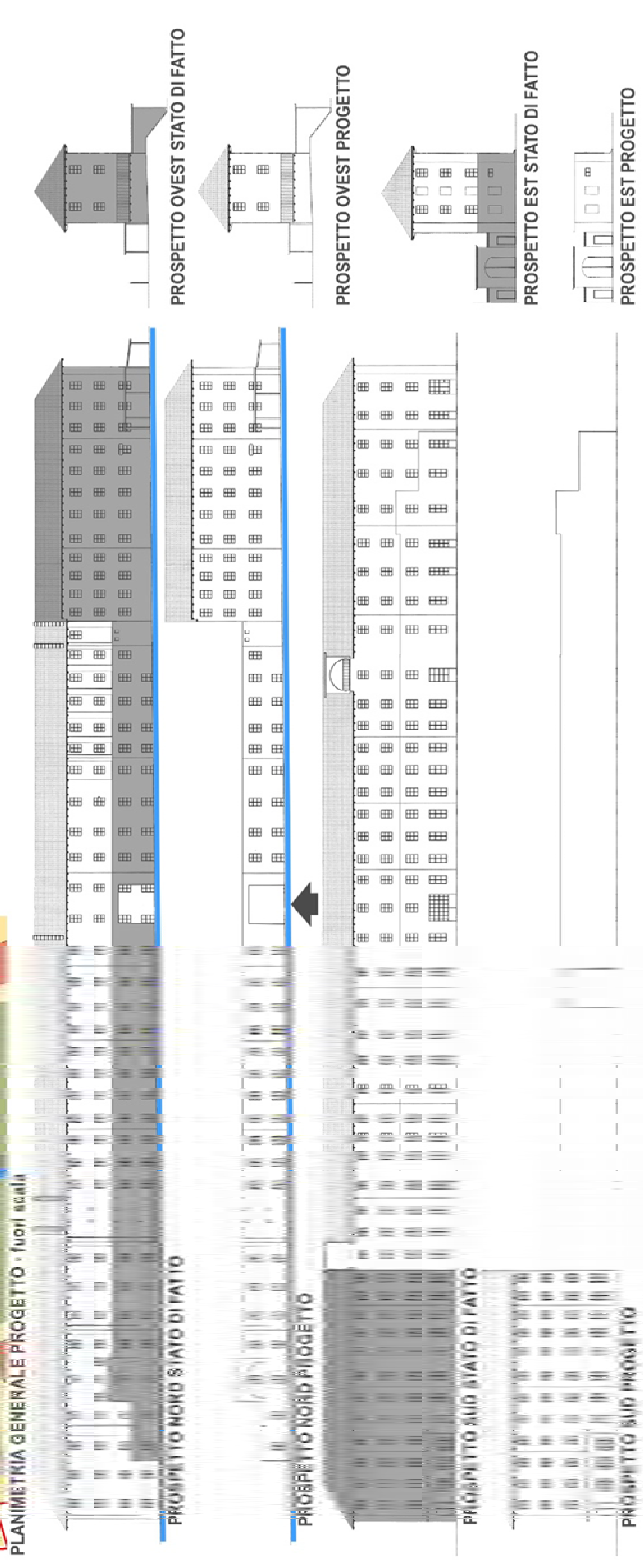


CITTA' DI PINEROLO (TO)  
**VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. DENOMINATA VARIANTE "PONTE"**  
 PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

**SCHEMA ALLEGATO ALLA TABELLA DI ZONA RU. 5.1** (SCHEMI ILLUSTRATIVI FUORI SCALA)

Nell'obiettivo di conservare una adeguata percezione delle preesistenze edilizie lungo il canale si prevede il mantenimento dell'ingombro volumetrico del corpo edilizio già oggetto di incendio e posto in adiacenza al sistema di ingranaggi sul canale (di cui si prevede il restauro).  
 Di tale corpo si prevede di mantenere (con i necessari adeguamenti interni tecnologici, strutturali e di conformità alle norme edilizie, ecc.) l'ingombro volumetrico della quinta muraria esterna con la conservazione sostanziale del ritmo e della forma delle aperture, garantendo la percezione del segno urbano.  
 La posizione del corpo edilizio consente inoltre di approfondire le connessioni con il sistema degli ingranaggi storici, agevolando la "narrazione" dell'origine e dell'evoluzione dei luoghi nel rapporto con il sistema delle acque e nell'ambito del progetto di parco della "memoria" delle attività.

Indicazione delle tracce murarie (oltre che del fronte oggetto di recupero) di cui si prevede la conservazione e valorizzazione nell'ambito del progetto del parco e del relativo affaccio pubblico sul canale



**1.3 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

I proprietari dell'area avevano in precedenza attivato la presentazione al comune di un P.d.R. esteso ai confini evidenziati nell'estratto catastale, che non ha concluso il suo iter, pur avendo già espresso una serie di elaborazioni urbanistiche ed infrastrutturali e avendo manifestato alcune criticità in particolare per quanto riguarda la fattibilità sia degli interventi privati che di quelli di interesse pubblico. Il presente SUE esplicita la riqualificazione urbanistica dell'area conformemente al PRG vigente e relativamente ai suddetti confini catastali che garantiscono l'attuazione per l'intera sub-area, senza compromettere le possibilità di ulteriore completamento della zona RU 5.1 con la sub area 'b'.

Il presente SUE, formalmente definito ai sensi dell'art. 43 delle L.R- 56/77 e s.m.i., costituisce quindi attuazione delle previsioni del PRGC vigente a seguito del "protocollo di intesa" tra il comune di Pinerolo e i soggetti attuatori stipulato il 24/02/2014 Prot. N. 0008478, prevedendo in sintesi la riqualificazione complessiva dell'area e di alcune connessioni con il contesto urbano, con il recupero degli elementi di interesse documentario con realizzazione di edifici, urbanizzazioni, servizi e viabilità, secondo le destinazioni del PRG vigente per la zona 'RU5.1a' e secondo quanto specificato negli elaborati tecnici del SUE in particolare riferimento all'allegato 4 Quadro conteggi SUE, anche relativamente alle sue fasi di attuazione di cui all'allegato 1bis Cronoprogramma.





gli obiettivi di interesse privato finalizzati alla effettiva fattibilità delle previsioni edificatorie e delle connesse urbanizzazioni previste dal PRG vigente.

Si evidenziano nel seguito alcuni dei contenuti di indirizzo definiti dal "Protocollo di intesa"

*In considerazione dell'attuale stato di degrado fisico, funzionale e sociale dei luoghi, anche a seguito dell'incendio verificatosi nell'edificio "TURK" il 13 ottobre 2013, con riguardo alle possibili conseguenze di pericolo e di rischio pubblico che possono derivare dal perdurare di tale situazione, l'amministrazione comunale ed i proponenti delle aree hanno concordato sulla necessità di adeguare le previsioni di dettaglio della scheda d'area del Piano Regolatore vigente e di conseguenza le linee guida dello strumento urbanistico esecutivo, nella direzione di addivenire al prioritario e urgente risanamento di tutta l'area, fatti salvi i limiti della attuale capacità insediativa residenziale complessiva del Piano Regolatore vigente.*

*L'amministrazione comunale ed i proponenti concordano sulla opportunità di partecipare alla elaborazione di uno strumento urbanistico esecutivo, anche con contestuale variante specifica di adeguamento del Piano Regolatore ai sensi della normativa urbanistica vigente, che ridefinisca i contenuti dell'attuazione degli interventi in conformità agli obiettivi di cui al punto precedente e che concorra all'ottenimento dei pareri degli Enti interessati.*

### Articolo 3

*Gli obiettivi di interesse pubblico, definiti dall'amministrazione comunale, che i proponenti dovranno perseguire nella redazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:*

*3.1. preventivamente agli interventi urbanistici ed edilizi garantire l'esecuzione del risanamento di tutta l'area con eliminazione delle situazioni di rischio e di degrado fisico e sociale, garantendo inoltre la manutenzione, la custodia ed il decoro delle aree per tutta la durata dagli interventi edilizi ed urbanistici;*

*3.2 garantire l'integrazione e la riqualificazione delle infrastrutture primarie e delle aree a verde piantumato curandone le connessioni con le reti, gli spazi e la viabilità esistente nella zona;*

*3.3. garantire la ridefinizione planovolumetrica con ricostruzione e riposizionamento degli edifici esistenti nell'ambito del complesso degli interventi progettuali di nuovo impianto, in modo coerente con i caratteri di valore storico-documentario eventualmente riscontrabili nelle preesistenze e nell'intorno e con le esigenze di massima valorizzazione e fruizione degli spazi di uso pubblico e delle visuali complessive della zona;*

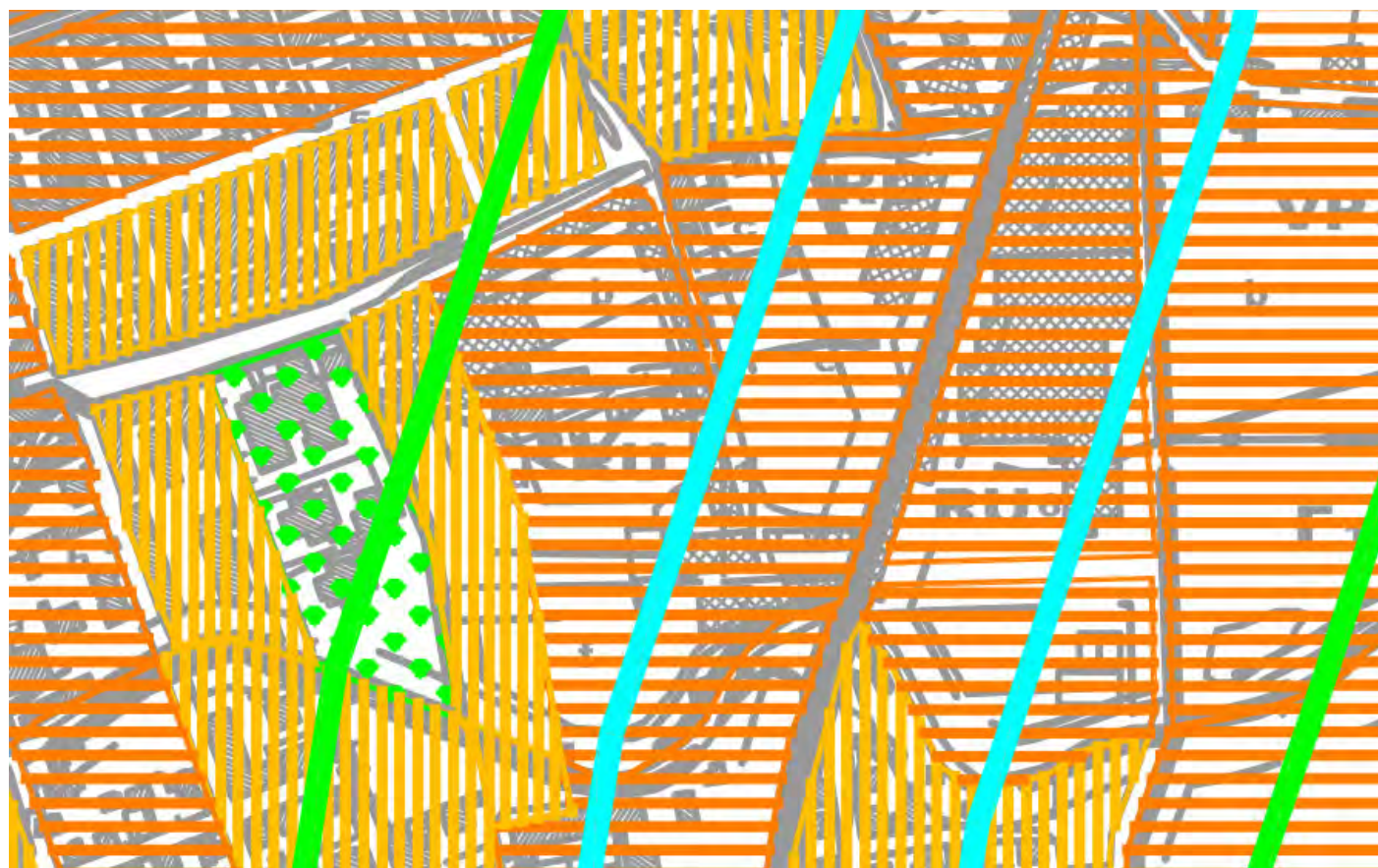
*3.4 garantire una ordinata e graduale realizzazione degli interventi privati anche secondo comparti e sub-aree omogenee e dotate di autonoma accessibilità, infrastrutturazione e qualificazione degli spazi di uso pubblico.*

Il presente SUE sviluppa le previsioni di dettaglio in conformità con gli indirizzi concordati nel "Protocollo d'intesa" con l'obiettivo prevalente di interesse pubblico per una **prioritaria riqualificazione dell'area** con eliminazione degli elementi di degrado, favorendo l'avvio di un processo di trasformazione per fasi e con una pluralità di destinazioni d'uso e di soggetti attuatori, garantendo le esigenze di connessione dell'ambito con la città esistente e con il bordo sud.

Nell'obiettivo di promuovere il concreto avanzamento dell'attuazione delle previsioni urbanistiche nella direzione dell'eliminazione delle criticità della zona, è stato formato un "Protocollo d'Intesa per proposta di Pianificazione Urbanistica" approvato dal Comune di Pinerolo con D.G.M. n. 21 del 05/02/2014 e siglato dagli scriventi e dal Dirigente del settore Urbanistica in rappresentanza della pubblica Amministrazione in data 24/02/2014 al fine di coordinare gli obiettivi di pubblico interesse per la realizzazione concreta dei servizi e delle infrastrutture pubbliche e



1.4 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



FASCE DI RISPETTO DELLA FERROVIA

FASCIA	AMPIEZZA DELLA FASCIA	CONTORNO	COLORE
A	100 mt. per lato a partire dalla mezzanità dei binari esterni		AZZURRO
B	250 mt. per lato a partire dalla mezzanità dei binari esterni		VERDE

VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE, IMMISSIONE E QUALITA' (DPCM 14-11-97)

CL.	DEFINIZIONE	TEMPI DI RIFERIMENTO EMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO IMMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO QUALITA'		RETINO	COLORE
		06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00		
I	aree particolarmente protette	45 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)	47 dB(A)	37 dB(A)		verde
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	50 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	52 dB(A)	42 dB(A)		giallo
III	aree di tipo misto	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	57 dB(A)	47 dB(A)		arancione
IV	aree di intensa attività umana	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)	62 dB(A)	52 dB(A)		rosso
V	aree prevalentemente industriali	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)	67 dB(A)	57 dB(A)		viola
VI	aree esclusivamente industriali	65 dB(A)	65 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)		blu

Relativamente ai contenuti di carattere acustico, le previsioni per l'area non evidenziano criticità e condizionamenti particolari e indirizzano l'attuazione delle trasformazioni in coerenza con le previsioni urbanistiche del PRG vigente.



## 1.5 PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

Insedimenti commerciali soggetti alla disciplina sul commercio al dettaglio in sede fissa di cui al D.Lgs. n.144/1998

1. Il Comune di Pinerolo ai sensi dell'art. 8, comma 3, del D. Lgs. N° 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. n° 28/1999 con deliberazione consiliare n° 88 in data 28.11.2007 ha approvato i criteri per l'adeguamento agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, riconoscendo quindi gli addensamenti e localizzazioni commerciali.

...

a) Addensamenti

**A.1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE** – Centro - E' l'ambito urbano di antica formazione comprendente il centro storico medievale di Pinerolo riportato nelle Tav. C \*e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000, e C/IE, C/IF, C/II, C/IJ \* Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

...

2 - La deliberazione del C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. come modificata dalla D.C.R. 24.3.06 n. 59-1083, costituisce le direttive regionali da assumere per l'applicazione delle norme del presente Titolo V che si applicano esclusivamente agli impianti di vendita al dettaglio in sede fissa. Per le altre destinazioni d'uso ammesse ed indicate nelle singole tabelle delle aree del P.R.G.C. interessate dalla delimitazione degli addensamenti e localizzazioni commerciali, si fa riferimento ai relativi articoli delle vigenti N.T.A. ed agli indici e parametri riportati nelle tabelle stesse.

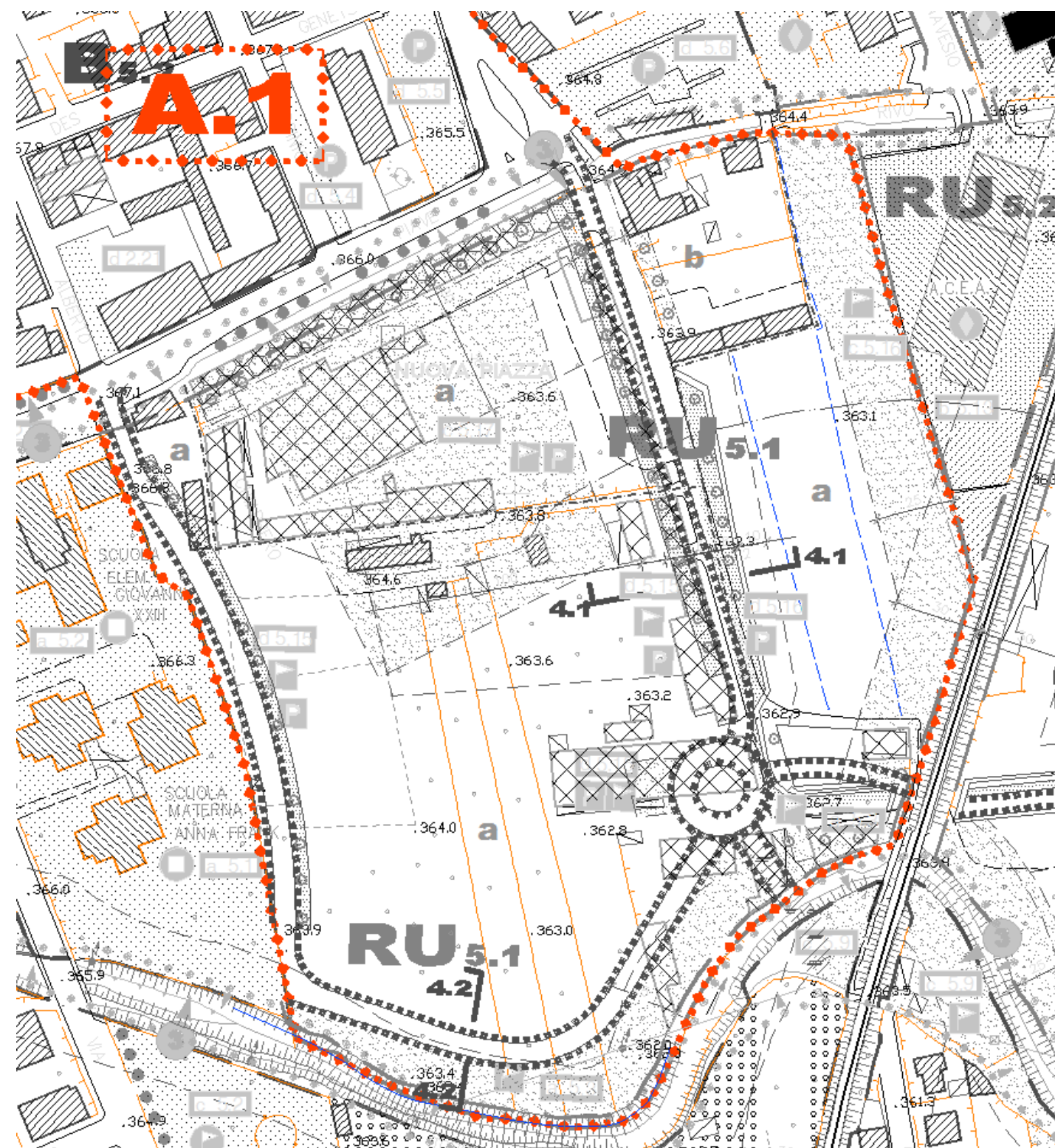
La destinazione d'uso per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa, è indicata nelle tabelle di zona del P.R.G.C. con la dicitura "COMMERCIALE".

...

6 - Non sono ammessi nuovi addensamenti e localizzazioni né ampliamenti oltre quelli individuati con la deliberazione consiliare n° 88 del 28.11.2007. Nuovi riconoscimenti potranno avvenire previa attivazione delle prescritte procedure ai sensi della vigente normativa in materia ed approvazione della relativa deliberazione consiliare.

In sintesi, le previsioni di pianificazione commerciale per l'area non evidenziano criticità e condizionamenti particolari e indirizzano l'attuazione delle trasformazioni in coerenza con le previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente nell'ambito di una prevalente destinazione residenziale connessa ad un mix funzionale senza indirizzare allo stato attuale particolari "specializzazioni".

Il presente SUE definisce quindi le destinazioni d'uso ammesse in modo esattamente conforme alle previsioni delle schede di zona RU 5.1 garantendo il rispetto delle condizioni minime e massime di "residenza" e "terziario-commerciale"

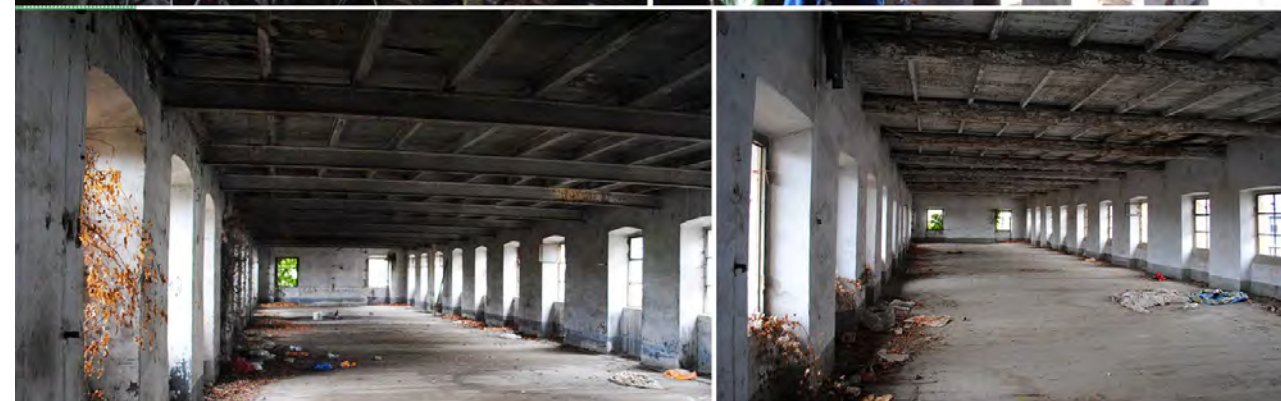
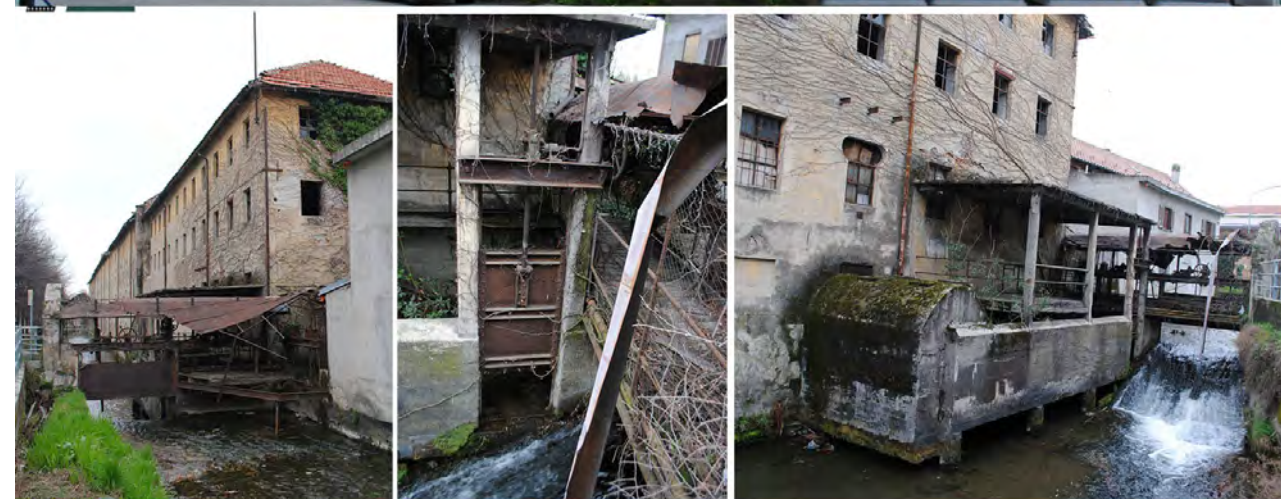




## 2 - LO STATO DEI LUOGHI

Nello stato attuale l'area è pianeggiante con leggera pendenza naturale in direzione nord-sud (circa 1 cm. per ml. più marcata in corrispondenza del corso del torrente Lemina e meno accentuata in direzione est-ovest). L'area è in parte occupata da **edifici abbandonati e degradati**, in origine destinati ad attività industriale connessi con gli insediamenti sorti storicamente lungo il canale Moirano e le sue derivazioni che hanno dato origine ad un sistema di "manifatture" che utilizzavano la forza motrice delle acque. In particolare si evidenzia la presenza del **corpo edilizio** posto lungo il corso del canale Moirano denominato "merlettificio Turck" o "Follone".

Altri edifici sono identificabili nell'area evidenziando lo stato complessivo di abbandono e degrado diffuso che ha contribuito a creare elementi di criticità anche di carattere sociale in relazione alla sicurezza dei luoghi e del loro contesto. Si cita ad esempio: una ordinanza del 19/11/2009 per la messa in sicurezza degli accessi con contrasto dell'occupazione abusiva, un primo incendio avvenuto il 30/12/2011, a cui sono succeduti interventi di chiusura e messa in sicurezza verificati con numerosi sopralluoghi effettuati dagli uffici comunali, dagli uffici dell'ASL, dai vigili del fuoco, dal comando carabinieri, dal comando Polizia Municipale, anche sulla base di richieste della Procura della Repubblica. In tali occasioni si è constatata una progressiva progressione di rischio e illegalità che crea allarme tra i residenti della zona e risulta difficilmente contenibile con gli interventi di chiusura degli accessi che pure sono stati periodicamente eseguiti dalla proprietà sulla base delle ordinanze ricevute.

















## 2.1 GLI AGGIORNAMENTI PIU' RECENTI E LE VERIFICHE STATICHE DEGLI EDIFICI.

L'ala ovest della lunga manica dell'edificio lungo Corso Piave è stata interessata da un incendio verificatosi in data 13/10/2013 che compromesso seriamente la stabilità delle strutture murarie, dei solai e della copertura restanti, come risulta anche dal rapporto di intervento del comando dei Vigili del Fuoco del Comando di Torino.

In conseguenza di tale evento è stata emessa una **ordinanza del Sindaco** del Comune di Pinerolo (n. 436 del 18/11/2013) "contingibile ed urgente per la salvaguardia immediata dell'integrità fisica dei cittadini da pericolo di crollo e intervento di somma urgenza sul fabbricato ex merlettificio Turk sito in Via Moirano anglo Corso Piove, insistente sulle particelle 29 2 133, Foglio 60 del catasto terreni di Pinerolo" il Sindaco del Comune di Pinerolo ha ordinato "di provvedere immediatamente e non oltre quindici giorni dalla notifica della presente ordinanza all'immediata esecuzione dei necessari lavori di messa in sicurezza dell'immobile, previo immediato transennamento dell'area prospiciente al fabbricato; di verificare lo stato di conservazione del fabbricato in generale, con la presentazione con la relazione da parte di tecnico abilitato che dichiari la messa in sicurezza dell'edificio".

A fronte della suddetta ordinanza, con relazione in data 30/11/2013 il tecnico incaricato dalla proprietà (ing. Picotto) illustrava e dichiarava la sussistenza delle condizioni di sicurezza per il transito su Corso Piave e Via Moirano documentando anche l'avvenuto transennamento di un tratto di Via Moirano, ottemperando in tal modo alla prima parte dell'ordinanza.

Relativamente alla verifica dello stato di conservazione del fabbricato e alla sua eventuale messa in sicurezza il tecnico incaricato ha provveduto a specifici approfondimenti contenuti in una perizia di cui si riportano nel seguito alcuni estratti più significativi.

*L'evento ha interessato l'edificio di più antica formazione denominato "Follone". Il fabbricato, articolato su quattro piani fuori terra, era costituito da un impianto portante perimetrale in muratura mista di pietrame e mattoni pieni, orizzontamenti di piano in struttura mista acciaio laterizio al piano primo, acciaio-legno ai piani secondo e terzo, e con una copertura costituita da un'orditura lignea con tipologia tradizionale a capriate, trave di colmo e falsi puntoni. I primi due solai sono sostenuti centralmente da una stilata di colonne in ghisa a sezione circolare. La presenza di materiali, quali quelli citati per gli orizzontamenti e la copertura, estremamente vulnerabili all'azione del fuoco, ha favorito lo sviluppo dell'incendio. Come noto il legno, anche se attraverso un processo di combustione relativamente lento e regolare, brucia se la sua esposizione al fuoco è prolungata come è avvenuto per il "Follone". Inoltre la presenza dell'acciaio con la sua bassa resistenza al fuoco se non adeguatamente protetto, ha contribuito a compromettere in breve tempo la stabilità degli orizzontamenti.*

*Il risultato è stato devastante come risulta dalle foto che seguono e che da sole documentano il collasso totale dei solai e della copertura.*

*In relazione alle valutazioni in prospettiva di recupero:*

*I risultati della prova di carbonatazione conduce a ritenere i solai in cemento armato esistenti inadeguati ad assolvere funzioni portanti relativamente a nuove destinazioni d'uso.*

*Va inoltre ricordato il rispetto delle prescrizioni delle norme del PRG per l'adeguamento alle condizioni di sicurezza del PAI che imporrebbe la ricostruzione dei solai a quote compatibili con dette norme, ammesso che nuove destinazioni d'uso nella fascia di rispetto del Canale Moirano possano essere ammesse dallo stesso PAI.*

*Va osservato a questo proposito che una mutata quota di imposta dei solai comporterebbe una significativa modifica delle quote delle aperture esistenti in facciata con conseguente stravolgimento dell'attuale configurazione, ammesso che tali aperture siano ancora compatibili con le nuove destinazioni e con il rispetto dei requisiti minimi di aeroilluminazione dei nuovi locali.*

*A prescindere comunque dalle condizioni di conservazione dell'impianto strutturale esistente, in relazione all'eventuale recupero dell'edificio ad una destinazione residenziale, la nuova normativa sulle costruzioni di cui al DM 14/01/2008 classificherebbe tale intervento fra quelli di "adeguamento" (cap. 8 paragrafo 8.4.1). Il progetto di adeguamento comporterebbe necessariamente l'inserimento di setti in cemento armato di*

*consistenti dimensioni nelle due direzioni principali del fabbricato in relazione alle elevate masse e rigidzze portate in gioco dalle murature esistenti.*

*Tutto questo andrebbe inevitabilmente a scapito della conservazione dell'involucro edilizio esistente non più percepibile nella sua attuale forma e consistenza.*

*In relazione alle misure per la messa in sicurezza degli edifici:*

*Edificio "A"*

*La condizione di grave ed avanzato degrado delle strutture residue dall'evento incendio dell'ottobre scorso configura una condizione di pericolo persistente non eliminabile altrimenti che con la demolizione totale dell'edificio. Ogni altra opera, anche provvisoria, tesa alla conservazione dell'impianto murario esistente non farebbe che mettere a grave rischio l'incolumità delle maestranze addette a tali lavorazioni, oltre che risultare di natura puramente palliativa.*

*Edificio "B"*

*Seppure in condizioni di conservazione migliori, l'edificio "B" registra un progressivo inarrestabile processo di degrado, come sopra documentato, che conduce a non escludere episodi di cedimenti localizzati difficilmente prevedibili. Tale condizione, in relazione alla notevole estensione dell'edificio, rende estremamente difficile individuare precise zone nelle quali eseguire opere di messa in sicurezza.*

*Anche per questo edificio risultando comunque necessario procedere, in qualsivoglia prospettiva di recupero, alla demolizione degli orizzontamenti e della copertura per le motivazioni non solo di natura strutturale sopra espresse, l'intervento di messa in sicurezza dovrebbe essere condotto attraverso una "demolizione programmata e controllata" che tenga conto delle esigenze di individuare, in relazione anche alle iniziative già avviate per la formazione di un Piano di Recupero dell'intera area in modo condiviso tra proprietà privata e comune, parti residue degli edifici che risultino eventualmente utili in un programma complessivo che ha l'obiettivo di documentare e valorizzare le preesistenze da rendere realmente fruibili all'uso pubblico (ad esempio le tracce dell'impianto degli edifici, la ciminiera, il sito degli ingranaggi lungo il canale, ecc.).*

A fronte della perizia suddetta, il **dirigente del settore urbanistica del Comune di Pinerolo**, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, ha incaricato l'ing. Aldo Bianciotto di eseguire un **accertamento tecnico sulle strutture** del fabbricato denominato "Ex merlettificio Turk", a Pinerolo con i seguenti quesiti, ai quali il tecnico incaricato, dopo sopralluoghi e ampia documentazione, ha fornito risposta di cui nel seguito si riportano in estrema sintesi gli elementi più evidenti.

- di prendere visione, di **descrivere e di verificare lo stato dei luoghi, di valutare il livello di sicurezza strutturale del fabbricato**, di individuare possibili interventi volti a mitigare eventuali pericoli dovuti ad un'instabilità del fabbricato, in particolare nella parte interessata dall'incendio avvenuto in data 13.10.2013, che ha dato seguito all'ordinanza sindacale n. 436 del 18.11.2013;

*Per quanto riguarda la seconda parte della domanda di valutare il livello di sicurezza strutturale del fabbricato possiamo tranquillamente dire che il livello di sicurezza strutturale attuale della a) porzione ovest del fabbricato "Follone" è praticamente un "livello zero", come già detto rimane "in piedi" poco di quello che c'era, soprattutto per quanto riguarda le strutture orizzontali, anche le strutture verticali non sono in buone condizioni, trattandosi di muratura mista composta da laterizio e pietra, pesantemente interessata dall'umidità di risalita al piano terra, dovuta anche alla presenza del canale Moirano, interessata dagli eventi meteorici soprattutto all'ultimo piano per la mancanza della copertura, dall'incendio e dalla vetustà della realizzazione. Tutti elementi che provocano degrado e minano la sicurezza strutturale anche degli elementi verticali. Per la b) porzione est costituita dalle tre parti strutturali precedentemente descritte la situazione è diversa, non si può parlare di un "livello zero di sicurezza" in quanto la composizione stessa del fabbricato rende il fabbricato staticamente più sicuro e "più solido", come già detto la struttura è semplice nella sua composizione, vi è una struttura verticale costituita da due muri perimetrali che corrono per tutta la lunghezza del fabbricato con aperture (finestre) per permettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali, strutture verticali in muratura mista in laterizio e pietre, a cui sono*



*appoggiati i solai nervati in cls armato che collegano le murature ai vari piani. Questa porzione di fabbricato per la sua destinazione attuale, per il fatto che è inutilizzato, che, per molti motivi, è inagibile, alla luce di tutte queste considerazioni, paradossalmente possiamo dire che abbia un "sufficiente livello di sicurezza".*

- di valutare le relazioni sull'immobile redatte dall'ing. Franco Picotto, incaricato dalla proprietà, in relazione all'ordinanza sindacale n.436 del 18.11.2013;

*la descrizione dell'edificio fatta dall'ing. Franco Picotto, riporta i caratteri salienti della struttura*

*l'analisi dello stato di degrado è condivisibile e riporta le condizioni che sono proprie della vetustà dell'edificio, con le problematiche usuali per edifici abbandonati, dove le condizioni tendono a peggiorare con l'andare del tempo proprio a causa dell'incuria e dell'abbandono.*

*le conclusioni portano l'ing. Franco Picotto ad affermare che l'unica via percorribile sia la demolizione totale degli edifici di tutta l'area e quindi anche alla demolizione del fabbricato lungo il canale Moirano.*

*le considerazioni dell'ing. Franco Picotto riguardanti la valutazione della struttura in prospettiva di un recupero dell'area lo portano ad affermare che il recupero sarebbe fattibile solamente con un massiccio intervento di consolidamento, con una pesante ricaduta sui costi, che renderebbe l'intervento praticamente insostenibile sul piano finanziario.*

- di valutare il livello di sicurezza strutturale del fabbricato e l'adeguatezza strutturale anche in prospettiva di un recupero e di un riutilizzo complessivo dell'area;

*Proprio nella prospettiva di un recupero funzionale della struttura non si può prescindere dall'analizzare come si dovrebbe effettuare una valutazione della sicurezza, così come previsto dalle NTC 2008, a tale proposito si riporta la risposta ad un quesito posto dal sottoscritto (in qualità di CTU) nell'ottobre 2011 al Prof. Alessandro De Stefano, consulente del servizio sismico della Regione Piemonte.*

...

*Per concludere si può dire con piena onestà intellettuale che il livello di sicurezza strutturale del fabbricato e l'adeguatezza strutturale in prospettiva di un recupero e di un riutilizzo complessivo dell'area, a fini residenziali, sono del tutto insufficienti.*

*Lo scenario più probabile, proprio per tutte le considerazioni espresse precedentemente, è quello di un organismo strutturale completamente differente da quello attuale, che prefigurerebbe una totale demolizione dell'edificio con la sua successiva ricostruzione, per poter ottemperare a tutto ciò che viene richiesto, ad un organismo edilizio, dalla normativa strutturale e sismica vigente.*

*Se poi in una visione olistica aggiungiamo tutte le altre esigenze e gli altri adempimenti per rispettare le altre normative relative: all'urbanistica, all'idrogeologia, all'energetica, all'isolamento termico acustico, agli impianti, ecc. nell'ottica di una progettazione integrata, ci rendiamo conto che è del tutto velleitario pensare di mantenere l'edificio "così come è" pur con tutti i miglioramenti e gli adeguamenti che sarebbero necessari, partendo dalle fondazioni fino ad arrivare alla copertura.*

*Anche obbligando la progettazione ad un "vincolo di recupero della memoria storica" si arriverebbe alla conclusione di ottenere un organismo strutturale ed edilizio completamente differente, che costituirebbe "un falso"; insomma un'operazione "fallimentare" molto onerosa sotto tutti gli aspetti, molto complessa sul piano tecnico, operativo ed esecutivo, per giungere alla fine ad un edificio, in tutto e per tutto, diverso da quello preesistente.*

Foto particolari del solaio su piano primo e su piano secondo, si notano le colonne in ghisa e le travi principali in ghisa.



Foto tipo del solaio interno in conglomerato cementizio armato.

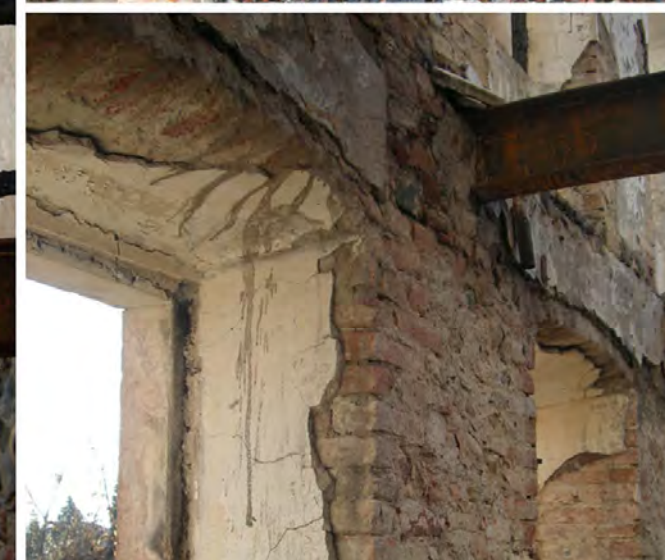
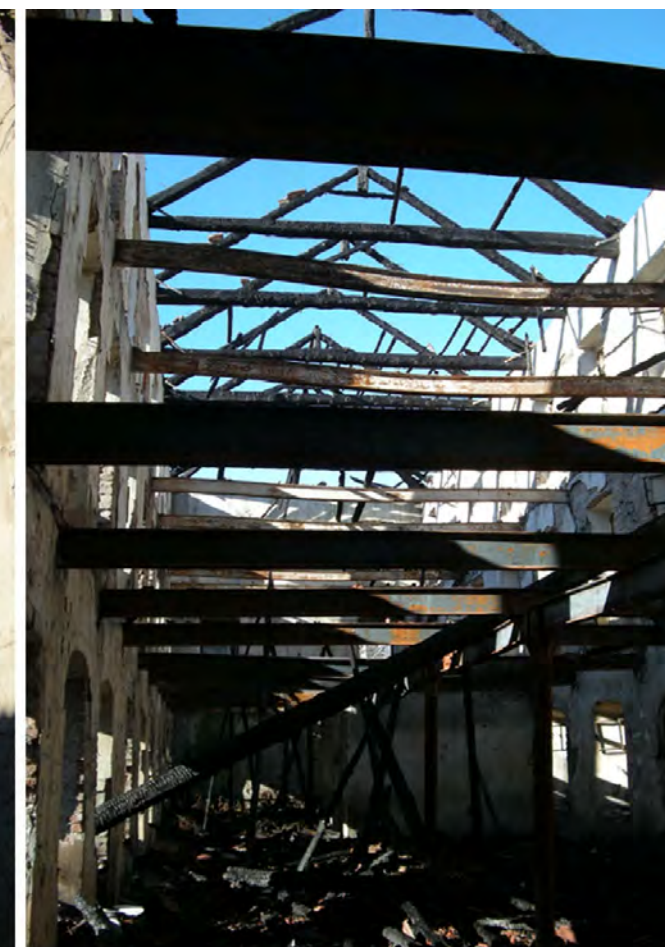
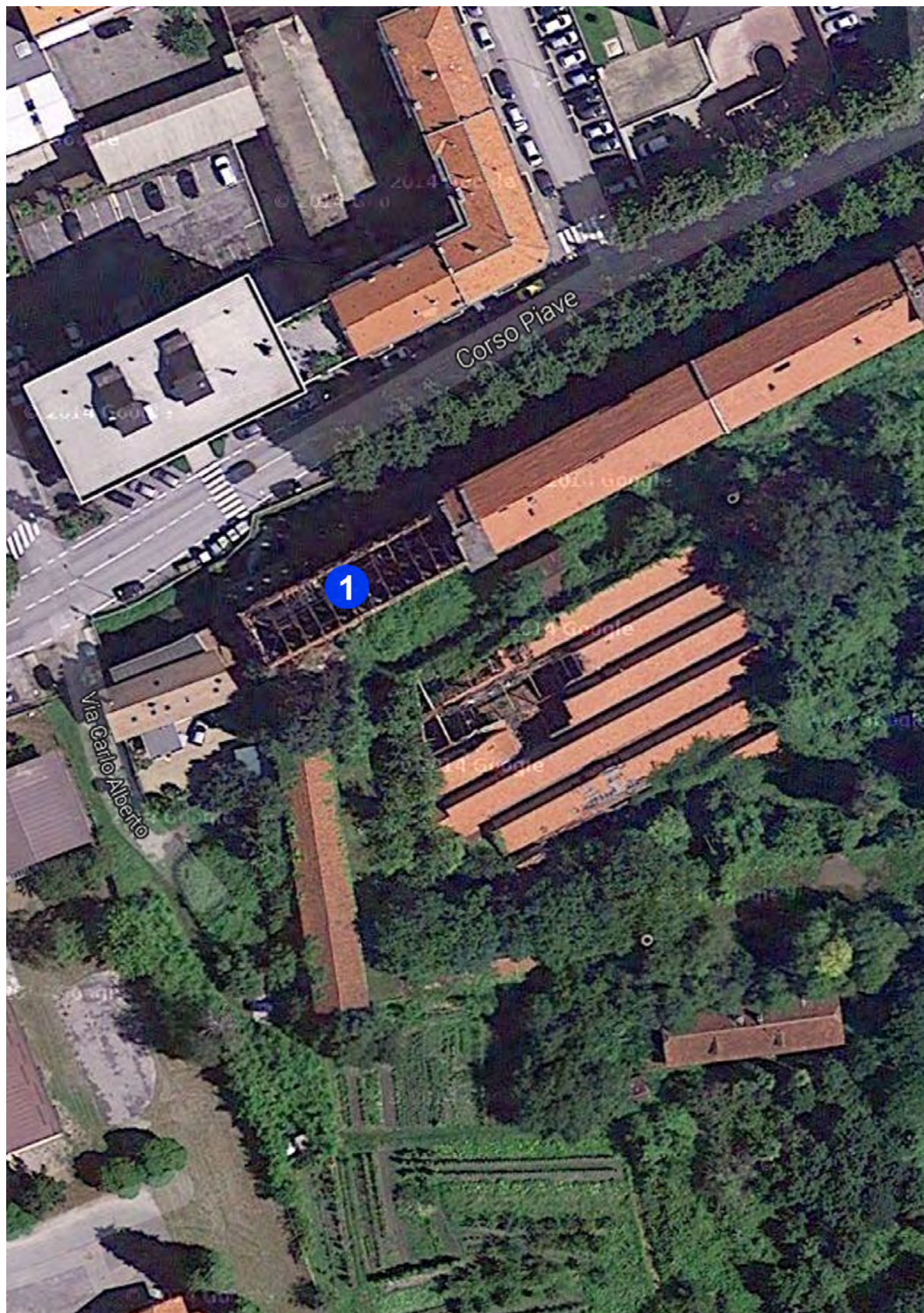


**Le conclusioni** a cui è giunto il tecnico incaricato dal comune di redigere la **perizia tecnico-statica** (in modo concorde con quella precedente) costituisce **elemento di indirizzo e di condizionamento** per le scelte progettuali di trasformazione urbanistica dell'area. **L'opzione di conservazione** degli edifici lungo il canale non può allo stato attuale essere considerata come unica soluzione obbligata in quanto essa si scontrerebbe con l'obiettivo di fattibilità che deve sostenere il programma di riqualificazione complessiva dell'area e delle sue relazioni con il contesto cittadino.

Il progetto di piano particolareggiato **dovrà quindi perseguire anche le opzioni alternative di sostituzione** degli edifici oltreché del **riuso delle aree** al fine di concretizzare progetti di interesse pubblico rivolti ad una qualificata fruizione complessiva dei luoghi.

Si conferma ed emerge con particolare evidenza anche dai risultati delle perizie, **la necessità urgente** di risoluzione delle criticità che lo stato attuale dei luoghi presenta segnalando **la priorità di individuare spazi di uso pubblico** capaci di concretizzare elementi identitari e della memoria consolidata dagli usi precedenti, che garantiscano una fruizione a bassa manutenzione ma di valore anche simbolico che si accompagni nel tempo al completamento affidato alle iniziative private.







## 3 – VERIFICHE STORICO INSEDIATIVE

### 3.1 RIFERIMENTI DI CARATTERE SOVRACOMUNALE

Il PPR, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1), segnala la presenza nell'ambito del pinerolese un interesse per i "sistemi della produzione industriale dell'800 e del '900" e per le definizioni relative all' "industria laniera e serica lungo il canale Moirano"

Il PTC2, nell'ambito dell'allegato 6 "Quaderno aspetti storico-culturali", ecc... nel capitolo "architettura e sistemi architettonici" individua anche il "Follone sul rio Moirano di Pinerolo".

Si riepilogano nel seguito i riferimenti ad elementi amministrativi, comunicazioni, ecc. che hanno interessato con diverse modalità e contenuti l'ambito in oggetto e da cui in sintesi si evince un obiettivo generale di riqualificazione della zona che si concretizza con il presente SUE in cui vengono portate a risoluzione anche le problematiche, trattate in tempi diversi, connesse con le preesistenze.

- Progetto preliminare al PRG adottato nel 1993
- Piano Territoriale Regionale DGR 23/42715 del 30/01/1995 (in seguito sostituito dal nuovo Piano territoriale Regionale)
- DCC Comune di Pinerolo del 31/03/1995 – osservazioni sul Piano territoriale regionale
- Lettera della Soprintendenza del 16/01/1996 Sopr. Malara (ing. Pernice)
- **Relazione storica arch. Franco Carminati trasmessa alla Soprintendenza dalla proprietà "Immobiliare Moirano" del 29/03/1996** da cui si evidenzia:

*...le tracce del paratoio originale sono state cancellate completamente tanto nelle murature che nei macchinari a partire dal 1760 circa...*

*...le attività antiche dovevano probabilmente essere collocate esclusivamente al piano terreno a causa dei pesi, delle prese di forza motrice, ecc. potendosi ipotizzare ai due piani superiori la presenza di abitazioni...*

*...in tempi più recenti non vi erano abitazioni (dal 1858 in avanti)*

*...alla fine dell'800 in coincidenza con il massimo sviluppo e la sopraelevazione di un piano vennero smantellati gli impianti di vasche e le prese di forza motrice poste sul canale per essere sostituiti da una piccola centrale idroelettrica; vennero in seguito rifatti gli orizzontamenti con l'impiego di cemento armato (il rifacimento dei solai è ipotizzato a partire dal 1920 e interessa oltre l'80% del fabbricato...*

*...l'antico paratore non ha lasciato tracce...*

*...l'esame statico delle strutture orizzontali esclude che siano state adatte per ospitare macchine per la filatura e la tessitura (adatte per la fabbricazione dei pizzi permane il dubbio sull'uso dei piani superiori nei periodi precedenti)*

*...la collocazione originaria è posta completamente fuori dalle opere fortificate della città e questo indica che si sia trattato di costruzioni "povere" costituite unicamente da coperture in legno di carattere precario tanto da non essere segnate in alcuna planimetria*

*...i vari piani regolatori stilati seguendo l'evoluzione urbanistica cittadina non hanno mai dato un'importanza qualsiasi né allo stabile né alla zona se non prevedendo il riutilizzo dell'area e sulla medesima non sono mai stati posti vincoli specifici*

- Lettera del 31/05/1996 Sopr. Malara da cui si evidenzia:

*...“Il Follone settecentesco non è più esistente in quanto l'edificio è stato ampiamente manomesso con solai in cemento armato.*

*...Non esistono più macchinari o testimonianze di detto Follone.*

*...Non si ravvedono gli estremi di vincolo ai sensi dell'art. 1 della L. 1089/39 in quanto il complesso non riveste, essendo di proprietà privata, quelle particolari proprietà architettoniche e storiche tali da poter essere vincolate.*

*...Pur tuttavia questa Soprintendenza ritenendo che il complesso rivesta caratteristiche urbanistico-ambientali, si ritiene opportuno pur se non di stretta competenza di questo ufficio, consigliare il mantenimento di elementi architettonici particolari o di corpi parziali che possano ricordare il sito industriale.*

*Le macchine esistenti dovranno essere conservate realizzando eventualmente uno spazio idoneo...*

*Eventuali reperti o fondazioni che dovessero emergere in una ipotesi di scavo, dovranno essere mantenute a testimonianze dell'antico Follone non più esistente*

- Lettera della Soprintendenza del 17/06/1996 Sopr. Malara (ing. Pernice) da cui si evidenzia:

*...da ultimi colloqui intercorsi con l'arch. Patrizia Chierici del Politecnico di Torino...*

*...“pur ribadendo che il complesso non riveste quelle particolari proprietà architettoniche tali da poter essere vincolato ai sensi della L. 1089/39 si ritiene opportuno comunicare che esso riveste valore di tipo storico, documentario e ambientale, tale da dover essere mantenuto in alcune parti...*

*...ulteriori testimonianze da mantenere riguardano gli apparati meccanizzati e le paratoie dove scorre il canale...*

*...si ritiene opportuno che vengano mantenuti alcune testimonianze del complesso ove possibile e la facciata del Follone...*

- Lettera arch. Chierici del 25/10/1996 (gruppo TICCIH seminario)
- Lettera del Politecnico di Torino – Dip. Casa-Città – arch. Chierici del 30/10/1996 "Richiesta di modifica d'ufficio al PRG di Pinerolo per edificio ex Follone o merlettificio Turck)
- Modifiche ex officio sul PRG 1998 DGR 06/04/1998 di "Approvazione del P.R.G. comunale" in cui si evidenzia

*“Per la scheda d'area RU5.1 la riduzione dell'indice di densità fondiaria da 1,70 mq/mq a 1,50 mq/mq”; l'introduzione tra le note e prescrizioni specifiche: “sarà compito dell'Amministrazione comunale promuovere la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo - da sottoporre al parere della Commissione regionale ex art. 91bis della L.R. 56/77 – che individui, sulla scorta di una approfondita indagine dei caratteri del complesso edilizio preesistente le parti meritevoli di conservazione, da integrarsi convenientemente nel progetto complessivo di sistemazione del nuovo insediamento e tenga conto dell'originario sistema di cortile edilizio favorendo un equilibrato rapporto tra costruito ed ambiente naturale circostante”;*

- Lettera della Soprintendenza del 10/07/2009 Sopr. Pernice (arch. Napoli) da cui si evidenzia:

*...si richiede documentata relazione in merito a segnalazione giunta alla Soprintendenza di un possibile intervento a demolizione dell'edificio ex merlettificio Turck...*

- Lettera del Comune di Pinerolo (sind. Covato ass. Frassino) del 12/10/2009 in risposta alla suddetta da cui si evidenzia:

*...il piano di recupero viene progettato sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza con lettera del 17/06/1996... e che come previsto dal PRG il progetto dovrà acquisire il parere della Commissione regionale ex art. 91bis della L.R. 56/77...*

Il Comune richiede inoltre di segnalare... se siano intervenuti nuovi vincoli di tutela rispetto a quanto già comunicato con la citata lettera del 17/06/1996

- Lettera della Soprintendenza del 17/09/2009
- Lettera della Soprintendenza del 17/11/2009 Sopr. Bozzo (arch. Accurti) da cui si evidenzia:

*...resta in attesa della trasmissione del progetto di recupero in via di predisposizione, ricordando che, in attesa della formulazione del parere della competente D.R. in merito all'interesse culturale del bene in oggetto il bene stesso è*



*assoggettato ope legis ai disposti di tutela monumentale del D. Lgs. 42/04 s.m.i. e che pertanto qualsiasi intervento lo riguardi deve essere sottoposto a preventiva autorizzazione da parte dell'ufficio scrivente...*

- Lettera della Soprintendenza del 17/06/2010 Sopr. Bozzo (arch. Accurti) da cui si evidenzia:

*...in relazione ai sopralluoghi espletati e ai colloqui intercorsi...*

*...la necessità di mantenere a memoria di una parte importante di storia urbana, traccia tangibile del binomio inscindibile corso d'acqua – insediamento produttivo...*

*... il corso d'acqua con relative infrastrutture e manufatti, quali chiuse, paratie, ingranaggi, ecc. essendo di proprietà pubblica, è assoggettato alle disposizioni di tutela monumentale del D. Lgs. 42/04 e costituisce testimonianza significativa della storia della tecnologia...*

*...l'area dell'insediamento del complesso produttivo-manufatturiero è invece assoggettato a vincolo di tutela paesaggistica...*

*... per quanto concerne i manufatti edilizi presenti attualmente nell'area, se ne riconosce il carattere di forte ruderizzazione e si prende atto di come parte di essi siano frutto di adeguamento relativamente recente dell'area ad esigenze produttive del secolo scorso, o comunque non siano, o non siano più a causa del degrado avanzato sufficientemente caratterizzate per costituire testimonianza univoca e significativa delle caratteristiche e modalità dei processi produttivi che ospitavano...*

*...ciò nonostante si ritiene che il corpo di fabbrica affacciante sul rio Moirano, nucleo originario dell'insediamento proto industriale sia testimonianza particolarmente significativa nel permanere della sua localizzazione forme e volumetrie esterne della stratificazione storica delle diverse fasi vissute nei secoli dell'area; esso pertanto andrebbe conservato nel suo aspetto planivolumetrico generale attuale...*

*...si auspica pertanto che le proposte di intervento in atto siano orientate a mantenere ancorchè selettivamente, le testimonianze materiali più significative delle vicende insediative passate...*

*...la memoria del rapporto tra insediamento produttivo e caratteristiche del territorio di localizzazione, in particolare in relazione ai corsi d'acqua...*

*...i modelli insediativi consolidati e storicizzati nell'area di intervento sotto il profilo urbanistico-ambientale in particolare gli schemi localizzativi del fabbricato (che sono attualmente prevalenza perimetrale nel lotto), le tipologie edilizie (in linea), i fili stradali, le altezze dei corpi di fabbrica...*

*...si invita a istituire un tavolo di concertazione finalizzato all'esame preliminare delle proposte di PdR...*

- Lettera della Soprintendenza del 29/06/2010
- Istanza dei proprietari del 27/06/2012 con perizia statica ing. Picotto
- Lettera della Soprintendenza del 03/12/2012 Sopr. Rinaldi (arch. Bergadano) da cui si evidenzia una richiesta di *...notizie aggiornate in merito al proposito di intervento su edifici e aree del complesso...*
- Lettera del Comune di Pinerolo (dirigente arch. Devittorio) del 30/01/2013 da cui si evidenzia *...che sono in corso studi e valutazioni in merito al recupero dell'area ma non è stata ancora definita una soluzione progettuale*

A conclusione delle precedenti fasi si evidenzia il **parere della Soprintendenza del 15/12/2015 prot.14628**, emesso in relazione alle procedure di valutazione e approvazione della "Variante Ponte" ora PRGC vigente e sulla base di specifiche elaborazioni (anche a fronte di sopralluoghi) che hanno determinato l'assetto degli indirizzi e delle tutele contenute nella tabella di zona del PRGC vigente a cui il presente SUE prevede coerente attuazione di dettaglio.

### 3.2 RIFERIMENTI ALLE RICERCHE STORICO-INSEDIATIVE.

(Andrea Graziano, *Il Moirano, il Follone: un canale, una fabbrica nel paesaggio urbano di Pinerolo*, rel. Elena Tamagno, Torino, 2000)

(Davide Ricchiardi, *Riqualificazione dell'area del Follone per la nuova sede della biblioteca civica di Pinerolo*, rel. Sergio Santiano e Paolo Bertalotti, Torino, 2007)

### 3.3 IL MOIRANO

Il tracciato del "canale Moirano" costituisce indubbiamente l'elemento di maggiore interesse dal punto di vista storico-documentario, anche in quanto infrastruttura sottoposta a tutela ai sensi della normativa vigente.

Pur dovendo registrare le numerose e critiche trasformazioni connesse alla perdita progressiva delle sue originarie funzioni e delle sue relazioni con le strutture per attività che lungo il suo corso erano localizzate, il tracciato del canale mantiene ancora presidio e potenzialità per "segnalare" nel tessuto urbano di Pinerolo il carattere di "sistema" della rete delle acque naturali ed artificiali tipico della posizione nel territorio che ancora oggi il centro è in grado di manifestare.

Costituiscono in particolare testimonianza del ruolo e degli usi del canale le infrastrutture per il convogliamento e la regimazione delle acque (quali i meccanismi, le chiuse, ecc.) che sono in alcuni casi (come quelli dell'ambito prospiciente gli edifici del Turck, ecc.) ancora percepibili e possono avere un ruolo significativo di testimonianza di un paesaggio culturale "vivo" legato alle lavorazioni storiche e specifiche di questi luoghi.

Proprio sul tracciato del canale e sul suo ruolo nel sistema della acque, si può, nonostante tutto, ancora impostare una valorizzazione connessa con la trasformazione urbana di questi luoghi, con l'obiettivo di rendere percepibile una "narrazione" della storia a cui la realizzazione di questa infrastruttura e degli edifici ad essa afferenti appartiene e per promuovere, quando sono presenti le opportunità, un eventuale loro rinnovato ruolo di carattere ambientale in particolare per quanto riguarda la fruizione di nuovi spazi pubblici.

Si delineano nel seguito gli elementi storico costitutivi che si riscontrano nei documenti disponibili.

**Il canale** ha una portata inferiore a 2.500 litri al secondo, deriva le sue acque dal Chisone in territorio di Abbazia Alpina, oltre la strada Pinerolo-San Secondo, mediante l'opera di presa detta l'Occhio. Entrando in Pinerolo, attraversa il Lemina dal quale prende un contingente d'acqua, costeggia la città e si divide nel bealera della Motta e in quella di Riva e Buriasco.

L'importanza di tale canale è apparsa fondamentale nei secoli passati, perché attraverso lo sfruttamento delle sue acque dapprima di è avuto un miglioramento nel settore dell'agricoltura con opere di canalizzazione, di irrigazione, creazione di prati e aumento dell'allevamento e poi il sorgere di importanti industrie le quali hanno tratto dalle acque la forza motrice necessaria.

Il documento più antico che ne attesta l'esistenza è il "Liber statorum" in cui i più antichi statuti, che portano la data del 1220, stabiliscono di "amplificare beale rimojrani a parono usque ad Molendum D. Amedei", da qui si può stabilire che una porzione di questo canale esisteva già anteriormente, mentre il tratto nuovo venne costruito dopo il 1220, i due tratti venivano chiamati rio Moiranovecchio e rio Moirano nuovo.

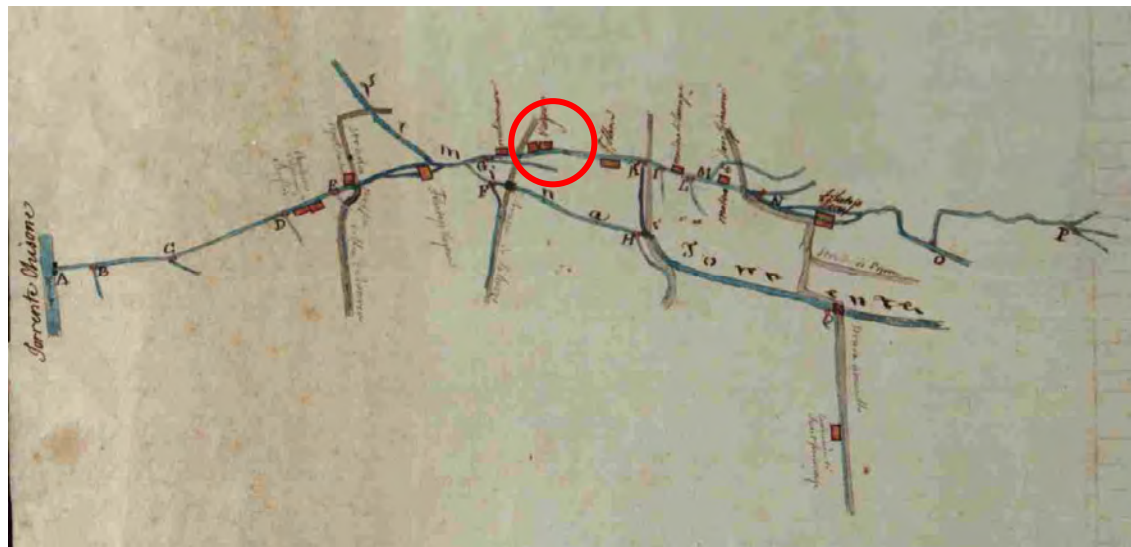
Anche le prime notizie sull'uso industriale del canale si trovano negli statuti del 1220, vi si cita infatti la presenza di una "batatoria e frullatoria", ma per parlare di industria ci si deve riferire al XV secolo, quando tale ramo economico sarà favorito prima dai duchi d'Acaja e poi dai Savoia.

Le sue acque sono utilizzate già nel Medioevo sia per l'irrigazione dei campi che per lo sfruttamento della forza motrice idraulica nella produzione tessile.

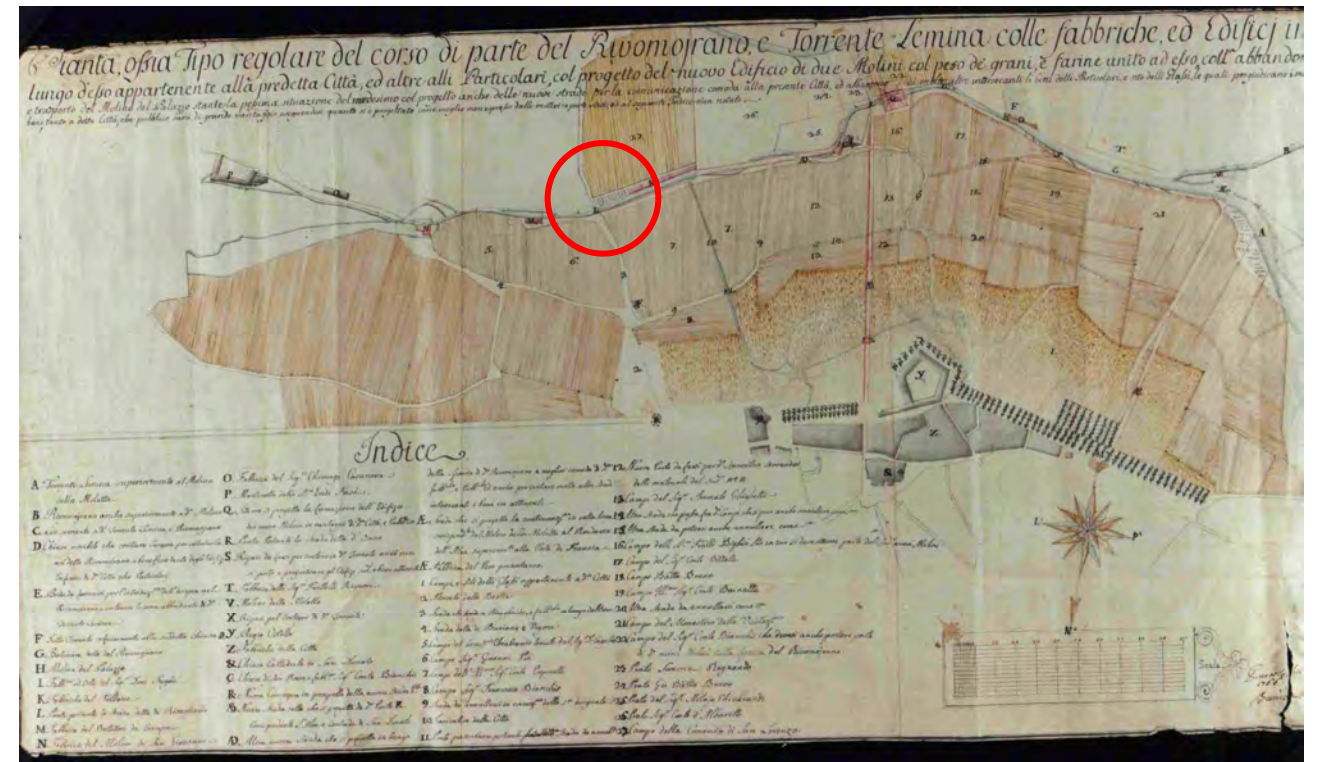
Per la prima volta nel 1319 vengono definite le regole per la manutenzione del letto e degli argini da eseguirsi dai proprietari dei terreni irrigati, le pene pecuniarie per chi rechi danno alle rive o al corso del canale.

Con la fine dell'occupazione francese si ebbe il rilancio economico in coincidenza con le linee di trasformazione del Piano Sabauda, che vide nel primo Settecento il tentativo di dotarsi di centri di produzione anche richiamando artefici stranieri. A Pinerolo, i maggiori complessi produttivi furono controllati da famiglie di origine francese. Il rilancio economico a Pinerolo si definì ricalcando il modello settecentesco dell'impreditoria; l'industria nel Settecento si consolidò sfruttando la forza motrice delle canalizzazioni, rilanciando l'importanza del rio Moirano, tanto che nel 1765 la municipalità ordinò a Giuseppe Gerolamo Buniva un progetto di rettilineamento del rio, per poter meglio sfruttare i salti d'acqua e, nello stesso tempo, l'impianto di un nuovo mulino per granaglie.

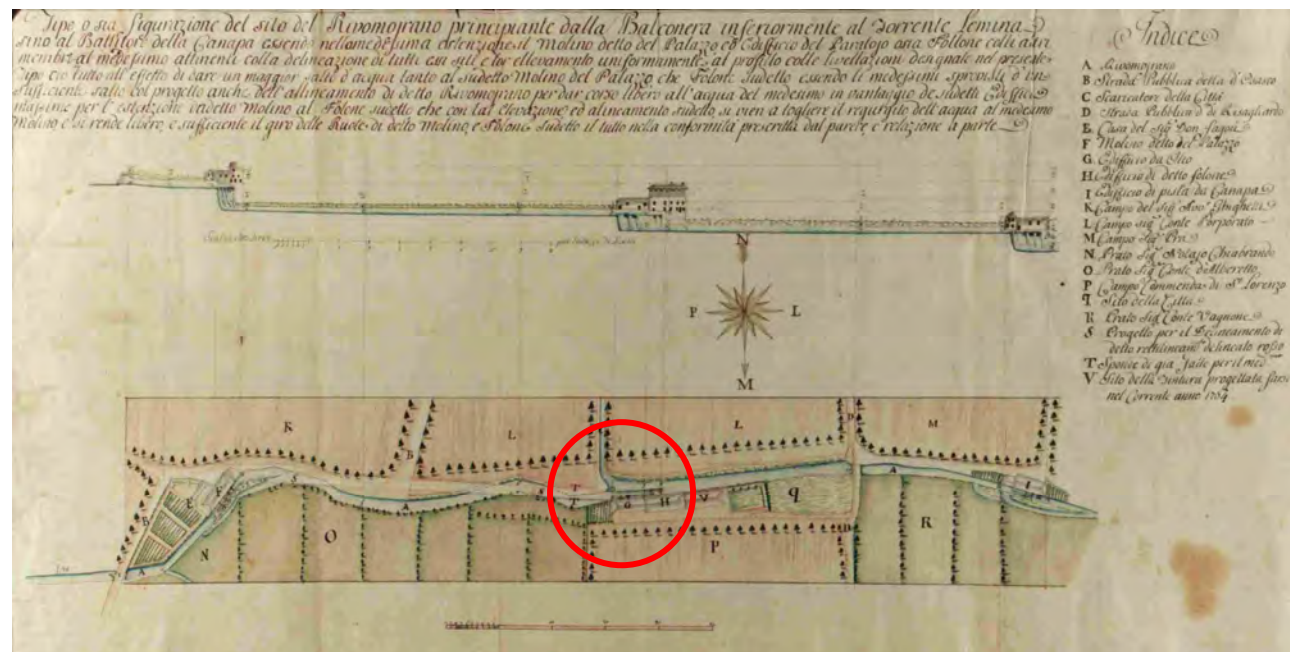




Estratto "Piano dimostrante l'andamento del Rivo Moirano [...]" - Pinerolo, Archivio Storico della città



Estratto "Pianta ossia Tipo regolare del corso di parte del Rivomoirano e Torrente Lemina colle fabbriche ed edifici [...]" 1766 - Pinerolo, Archivio Storico della città



Estratto "Tipo o sia figurazione del sito del Rivomoirano principiante dalla Balconera inferiormente al torrente Lemina sino al Battitore della Canapa essendo nella medesima estensione il Molino detto del Palazzo ed Edificio del Paratoio ossia Follone [...]" 1764 - Pinerolo, Archivio Storico della città

A fine Settecento, l'amministrazione si trova ad affrontare un forte aumento della richiesta d'acqua causata dalla presenza degli Opifici che per le loro lavorazioni richiedevano una grande quantità di acqua.

Nella prima cartografia del 1764 si notano lungo il rio Moirano tre filatoi e filature, quattro cartiere, il follone più tre mulini. Confrontando la mappa del 1764 con il catasto francese non si registrano cambiamenti, mentre a seguito della restaurazione della monarchia Sabauda con la crisi generalizzata delle attività industriali e la ripresa industriale favorita dalla politica economica del Governo del 1829, nella cartografia del 1869 si nota la presenza di cinque filatoi e filature, il Follone, una cartiera, mulini e fucine.

Ancora a fine secolo in un percorso di poco più di 2600 metri si trovano addensate tutte le principali attività industriali che rappresentano le più svariate produzioni. L'importanza del canale Moirano diminuì con l'inizio del XX secolo anche per il fatto che all'energia idraulica si sostituirono fonti alternative. Attualmente lungo il percorso del rio sono totalmente scomparse, o comunque molto difficilmente riconoscibili, tutte quelle attività industriali che l'avevano caratterizzato nel corso dei secoli passati.

### 3.4 IL FOLLONE

La costruzione del primitivo insediamento dell'edificio il "paratore" risale al 1440 ed è dovuta ai Principi d'Acaia ed al Comune di Pinerolo, che ne era il proprietario, i quali, valutati i vantaggi che l'arte della lana poteva apportare al territorio, cercarono di sovvenzionare tale arte e, con l'aiuto dei Duchi di Savoia, di estenderla agli Stati Generali.

Un periodo di profonda crisi si verifica sotto la prima denominazione francese, fra il 1536 e il 1574, quando la cittadina si vede privata dei suoi migliori lavoranti, attratti dalle allettanti offerte Lionesi, e costretta a versare nuove tasse, imposte per risolvere la crisi stessa.

La guerra e la peste del 1630 diedero il colpo di grazia all'attività cosicché all'epoca della seconda dominazione francese (1630-1696) l'arte della lana in Pinerolo cessa di essere esercitata dai piccoli gruppi di lavoratori per accentrarsi nelle mani di pochi industriali localizzandosi nell'ampio locale del "paratore". Per favorire la ripresa economica il comune di Pinerolo interviene negli anni successivi numerose volte.

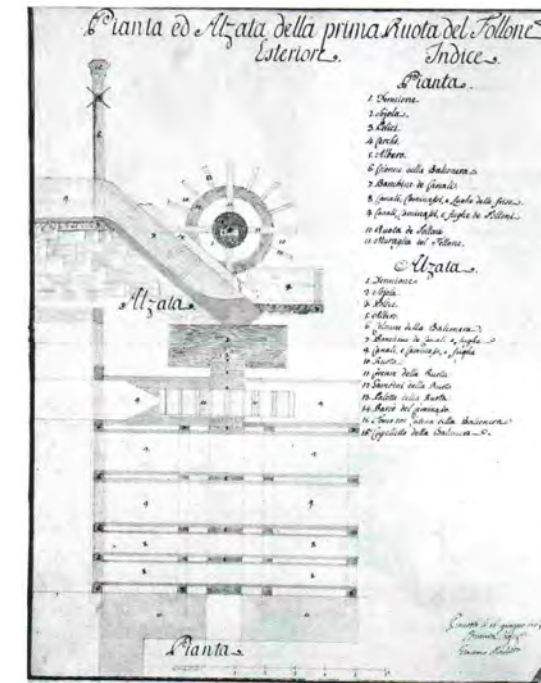


Nel 1723 la municipalità concede l'uso dell'edificio al livornese Francesco Malevolti con la possibilità di impiantare una fabbrica di falci, una di panni e rattine (panni di lana dalla superficie pelosa e arriciata) ed infine una di calze chiamata "San Marzo". Così l'antico "paratore" viene potenziato con la costruzione dell'attiguo Follone concentrando quindi tutta la lavorazione della lana in un unico stabile. Nei pochi anni successivi si succedono alla conduzione della fabbrica i saluzzesi Alessandro e Luigi Basecourt e poi il signor Gaspare Tempia, ma tali iniziative non hanno molto successo.

Nel 1740 i mercanti fratelli Mignon di Torino e Baldassarre Pietro Arduin di Pinerolo stipulano un vantaggioso accordo con la municipalità che prevede l'uso del Follone senza il pagamento di alcun fitto e di impiegare, come nel passato, gli indigenti di Pinerolo. Il Comune si impegna a sostenere le spese per la costruzione delle macchine necessarie a filare la lana e dei telai oltre che a garantire il regolare deflusso delle acque lungo il canale. Passati per volere del Re sotto il nome di "Lanificio di Pinerolo", la fabbricazione dei pannilana sale in tanta fama da esser considerata come una delle più importanti dello Stato.

Negli anni successivi diventano sempre più evidenti i problemi connessi all'utilizzazione dell'energia idraulica fornita dal rio Moirano. Il suo percorso tortuoso ed angusto favorisce l'accumulo di detriti ed il conseguente rigurgito delle acque, limitando il buon funzionamento degli impianti. Si avanza quindi, fin dal 1754, l'ipotesi di rettificare il tracciato del canale.

Negli anni 1764-65 un importante progetto della municipalità concretizza, oltre le modifiche del tracciato, una serie di onerose ristrutturazioni degli opifici comunali ubicati lungo il corso del canale. Viene interessato dal provvedimento anche l'edificio del Follone che, sotto la guida progettuale dell'ingegnere Buniva e del tecnico meccanico Giacomo Marletto, viene ampliato con l'incarico di riunire follatura, paratura, tintoria, una frisa ed una pressa in un unico progetto unitario. La tintura, che fino ad allora si svolgeva altrove, viene trasferita all'interno dell'edificio ubicandola in prosecuzione del primitivo nucleo. Il risultato dell'ampliamento è un lungo edificio di tre piani a manica semplice, dove le imponenti opere di presa alimentano cinque ruote idrauliche, delle quali tre destinate al nuovo Follone e due alla frisa. L'interno è pensato come una successione di ambienti e quindi funzioni, ovvero l'ambiente con la pressa, quello del lanaggio, il lavatoio, la tintura con le tinte e infine un più basso corpo a quattro arcate per il ricovero della legna combustibile e degli attrezzi per la manutenzione dell'edificio e dei suoi macchinari. Al suo interno vengono inserite due scale di accesso ai piani sovrastanti che accolgono i telai e gli alloggi per le maestranze. Le modifiche apportate consentono un aumento della capacità lavorativa ed una migliore organizzazione degli spazi.

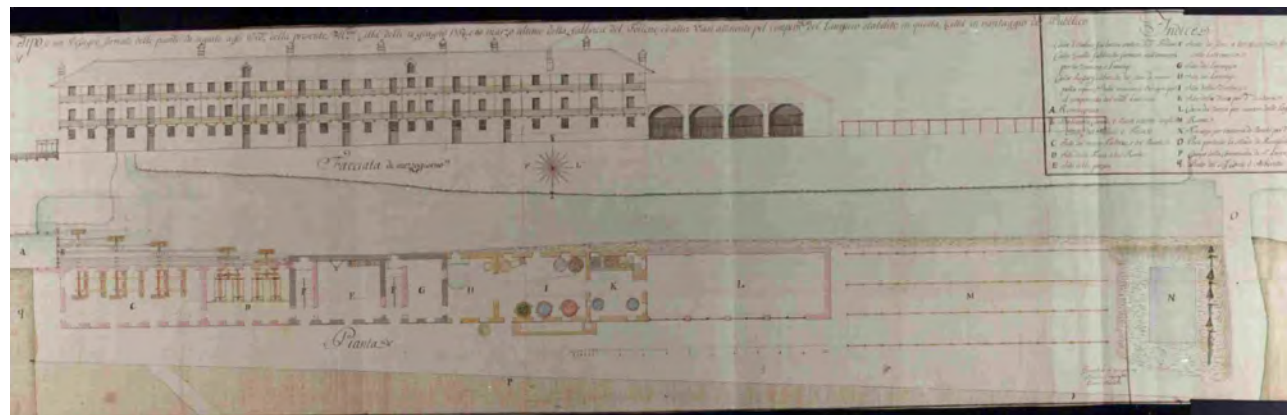


Estratto "Pianta ed Alzata della prima Ruota del Follone/Esteriore, Pinerolo li 16 giugno 1765/Buniva Ingeg.re/Giacomo Marletto" – Pinerolo, Archivio Storico della città

Nel 1770 allo scadere dell'ultimo contratto fu il figlio di G.B. Arduin Antonio a rinnovare l'affitto.

Nel 1784 l'ingegnere Buniva ristruttura il complesso dandogli l'aspetto che, per quanto riguarda l'esterno, è quello odierno. Si tratta di un lungo corpo di fabbrica segnato da quattro file di ampie finestre; solo nella testata rivolta ad est la parete si differenzia con una ricerca di elementare decoro, inquadrando con un arco la finestra sovrastante l'ingresso. Anche la facciata sud è segnata da fitte finestrate, ma qui la monotona ritmicità è interrotta dai profili delle cabine montacarichi che sovrastano l'alzato. La parte dove un tempo era localizzato il "paratore" vede l'inserimento di colonnine e travi in ghisa per potenziare la resistenza ai carichi dei solai.

Nel 1822 gli Arduino si associano con la famiglia Brun, proprietari di duemila capi di pura razza merinos, che introducono la pettinatura e la filatura con macchinari acquistati in Inghilterra e perfezionano le apparecchiature idrauliche.



Estratto "Tipo, o sia Dissegno formato dalle piante in seguito agli Ord.ti della presente Ill.ma Città delli 14 giugno 1754 e 30 marzo ultimo della fabbrica del Follone, ed altri vasi attinenti nel compim.to del Lanificio stabilito in questa Città in vantaggio del Pubblico. Pinerolo li 6 giugno 1767/ Buniva Ingeg.re/ Giacomo Marletto" – Pinerolo, Archivio Storico della città



Estratto "Piano Regolare della città di Pinerolo e i suoi contorni nel quale vengono progettati li Abbellimenti ed ampli azioni, compatibilmente alla sua posizione. Pinerolo, li 19 maggio 1826" - Pinerolo, Archivio Storico della città

Nel 1826 i fratelli Arduin commissionarono all'ing. Filippo Ghigliani un progetto d'innalzamento ed ampliamento del Follone per l'adeguamento della struttura in relazione alle nuove aspettative create dall'introduzione di nuove tecnologie. L'ingegnere pensò oltre ad un innalzamento e ad un ampliamento anche ad un sostanziale e generale lavoro di ristrutturazione. Introdusse magazzini e locali diversi per il deposito della mercanzia. Il lavoro più importante fu l'adattamento dell'interno del vecchio opificio dove si trovavano saloni sorretti da colonnine in ghisa e dove si volevano inserire i nuovi macchinari. In quegli anni già contavano 24 cardinatrici mosse grazie all'acqua e 60 telai meccanici.

Dal 1830 la fabbrica entrò in una crisi finanziaria che provocò la scissione della società nel 1858 con l'uscita dalla società degli Arduino. Nel 1861 Carlo Brun assunse la proprietà dell'azienda, associandosi con la ditta commerciale torinese dei figli Pietro e Spirito.



Estratto "Pianta della Città di Pinerolo/1848" - Pinerolo, Archivio Storico della città

Verso la fine dell'Ottocento si verifica un periodo di crisi e nel 1881 il fabbricato venne alienato dal municipio a favore del signor Francesco Pierrot, il quale sotto la ragione sociale G. Perrot & C lo destina alla fabbricazione di coperte mezzalana.

Dal 1895 fino al 1914 prese la direzione della fabbrica il cavalier Martoglio Melchiorre, il quale per la lavorazione tessile utilizzava solo una parte dell'ampio complesso e affittava, dal 1887, la rimanente parte alla "Fabbrica dei Pizzi e Merletti" di Alberto ed Ernesto Henkels sotto la direzione di Ugo Turck. Nel 1914 il complesso viene rilevato dalla casa tedesca Henkels. Nel 1930 la famiglia Turck rileva la fabbrica e continua a lavorare sotto la denominazione di "Merlettificio Turck".



Estratto "Pianta della Città di Pinerolo/1898" - Pinerolo, Archivio Storico della città



Estratto "Piano Regolatore/Planimetria Generale. Pinerolo 20 Ottobre 1911" - Pinerolo, Archivio del Comune

L'ultimo ampliamento dell'edificio, che si accompagna alla trasformazione del sistema idraulico in elettrico, risale al 1920 e prevede la sostituzione dei vecchi orizzontamenti lignei con strutture in cemento armato di tipo "Hennebique".

Dal 1949 l'attività riprende con sotto la denominazione di "Merlettificio Turk S.P.A." ma la fabbrica ha poi una progressiva decadenza fino alla chiusura nel 1975.

Le attrezzature interne, preziosa testimonianza della tecnologia per la lavorazione dei pizzi, sono andate perdute.

Negli anni '80 i cortili della fabbrica hanno ospitato le autorimesse della ACEA e ad oggi tutto il complesso risulta totalmente in disuso.



### 3.5 SINTESI SUGLI ELEMENTI DI VINCOLO E TUTELA

Gli attuali proprietari degli edifici lungo il canale Moirano (Immobiliare Moirano srl) hanno acquisito con atto di compravendita (in data **22/04/1980** Rep. N. 2034 - Atti N. 1144) gli edifici principali (C.T. foglio 60 nn. 29, 30,31, 32, 33, 133, 134, 135 e a NCEU partita 1370 foglio 60 nn. 30/1 Cat. A/4, 30/2, 33, 134, 29, 31, 135, cat. D/1), posti lungo il canale Moirano e alle coerenze del corso Piave e Via Moirano dalla Società in liquidazione "Merlettificio Turck – Società in Accomandita Semplice di W. Turck, P. Linde e C.", autorizzata con provvedimento del Tribunale di Pinerolo del 18/04/1980. Alla società venditrice l'immobile risulta pervenuto **anteriamente al 1 gennaio 1963**.

- L'esame della documentazione degli aspetti storico documentari (anche in riferimento alle espressioni dei soggetti competenti e alle comunicazioni della Soprintendenza, ecc.) relativa al sistema delle tutele e dei vincoli chiarisce che **il sito in esame presenta un interesse per aspetti di natura paesistica (storico-simbolico) e non per valenza architettonica e monumentale.**
- In relazione a vincoli monumentali sull'edificato ex industriale si rileva inoltre che essendo di proprietà privata non sussiste il vincolo "ope legis".
- In relazione a riferimenti normativi e di indirizzo di carattere urbanistico ed edificatorio:
  - fatta salva l'applicazione delle fasce di rispetto di PRG per quanto riguarda le norme di cui alla Classe di rischio IIIa, i contenuti della L.R. 56/77 e s.m.i. escludono la fascia del **canale Moirano** come area inedificabile ("Alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 29 della l.r. 56/1977, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:", ad esclusione dei canali che costituiscono rete di consorzio irriguo o mera rete funzionale all'irrigazione (...)"
  - l'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. che prevede: *Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi (...), nel rispetto dei seguenti principi:*

(considerando che il fabbricato in oggetto non è "individuato e vincolato" ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e che non è "individuato come tale negli strumenti urbanistici"):

b) gli edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a):

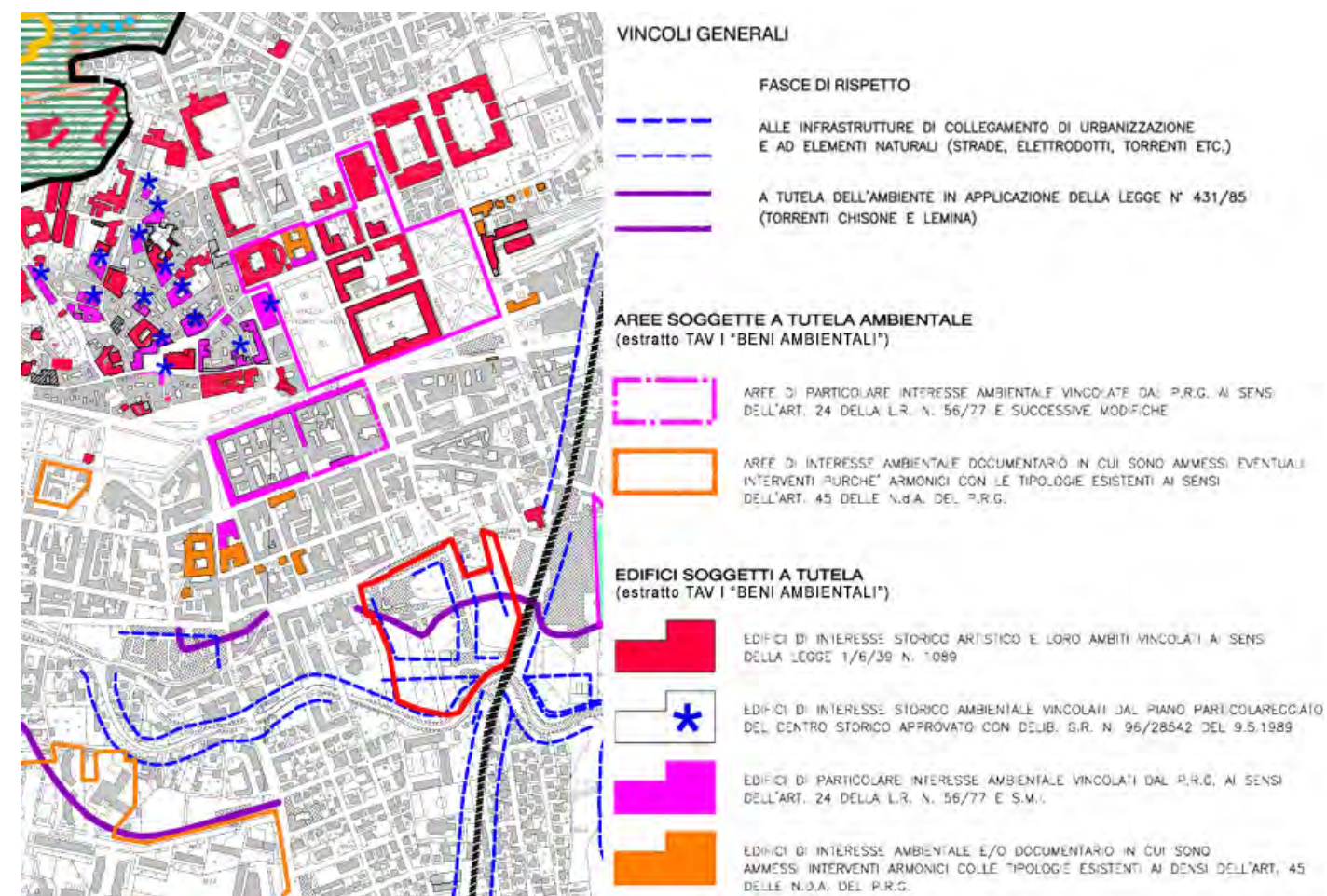
1) (..)

2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia **con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma**, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel P.R.G.;

3) in assenza della puntuale individuazione nel P.R.G. e nei casi in cui non è espressamente vietato dal PRG stesso, gli interventi di cui alla lettera b), numero 2) sono ammissibili previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo formato e approvato ai sensi dell'articolo 40, esteso a tutta l'area oggetto d'intervento;

La possibilità di demolizione e non ricostruzione come indicato nella scheda RU5.1 in cui sono appunto evidenziati (per l'intervento dell'edificio Turck) "i criteri e i principi descritti e rappresentati nell'allegato schema alla tabella di zona per quanto riguarda gli elementi architettonici oggetto di conservazione" può essere quindi verificata in relazione agli obiettivi di trasformazione e qualificazione dell'ambito e del suo contesto, prevedendo le opportune specificazioni nell'ambito del SUE conformemente con le previsioni del PRG vigente che ha già specificato gli elementi di indirizzo per la tutela e valorizzazione delle presistenze.

Anche ai fini delle necessarie attenzioni verso gli elementi di carattere ambientale, in riferimento alla previsione del parco con i suoi contenuti di interesse generale, lo strumento, nonostante che il PRG vigente abbia operato una complessiva verifica di assoggettabilità in cui non sono emerse criticità per quanto riguarda l'ambito in oggetto, viene condotta anche nell'ambito del SUE la verifica di assoggettabilità alla VAS che rappresenta e sviluppa i contenuti del PRG contribuendo ad indirizzare gli elementi della trasformazione urbanistica.

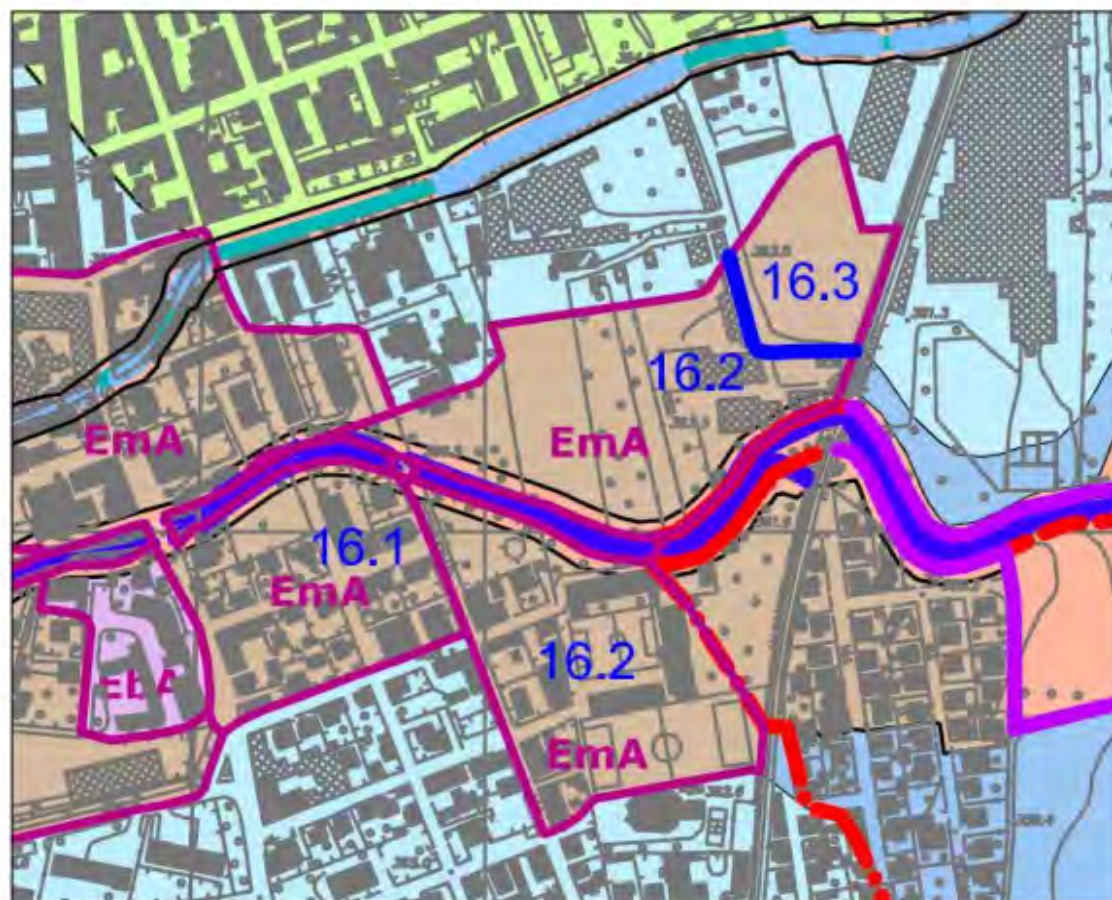




## 4 - INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO ED IDRAULICO

La recente variante al P.R.G. di adeguamento al P.A.I. (ora PRG vigente) ha definito le prescrizioni e i condizionamenti di carattere geologico, geomorfologico ed idraulico anche in relazione ai contenuti della seguente scheda d'area del documento (GA02) di "cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree IIIb".

Scheda n°13  
AREA 16



### CRITICITÀ

L'area 16 è una porzione del territorio urbanizzato di Pinerolo a cavallo del T. Lemina e compresa tra Via Serafino a Ovest e la linea ferroviaria Pinerolo-Torre Pellice a Est. .

L'area 16.1 ricade in ambiti storicamente interessati, anche se talora solo parzialmente, da allagamenti imputabili al T. Lemina.

L'area 16.2 è potenzialmente soggetta a inondazione per insufficienza delle sezioni idrauliche e soprattutto a causa di attraversamenti non pienamente rispondenti alla Direttiva ponti dell'Autorità di Bacino e al rischio di ostruzione da parte della vegetazione arborea localmente presente sulle sponde. Il ponte ferroviario si è ostruito

recentemente (16-17 giugno 2010), provocando allagamenti in destra idrografica immediatamente a monte (area 16.2) e a valle (area 17.1) dello stesso.

L'area 16.3 si localizza a quote superiori al livello della piena con tempo di ritorno cinquecentennale, tuttavia non si possono completamente escludere locali allagamenti con tiranti modesti imputabili a tracimazione in sponda sinistra nel settore a monte delle Fasce Fluviali del PAI.

### OPERE DI RIASETTO NECESSARIE

Per l'area 16.1 e per l'area 16.3: manutenzione e pulizia dell'alveo.

Per l'area 16.2: potenziamento delle difese spondali e adeguamento degli attraversamenti previo progetto di sistemazione ispirato alle risultanze dello studio idrologico-idraulico allegato al P.R.G.C.<sup>7</sup>, fatti salvi i necessari approfondimenti a scala di maggior dettaglio e aggiornamenti alla normativa vigente.

### INTERVENTI EDILIZI IN ASSENZA DI OPERE DI RIASETTO

Per l'area 16 sono ammesse le seguenti tipologie di interventi edilizi: manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume); manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; aumento delle volumetrie abitative, mediante recupero di volumi esistenti, per i locali aventi il piano calpestabile rilevato di almeno 1.5 m rispetto al piano della viabilità circostante. Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli interventi edilizi minori (scale esterne, balconi, verande ecc.) e le pertinenze sono ammessi se non riducono la capacità d'invaso nelle aree potenzialmente allagabili e in generale non incidono negativamente sulle aree limitrofe, né ne condizionano la propensione all'edificabilità; gli ampliamenti fuori sagoma, il recupero di SLP esistenti e il cambio di destinazione d'uso sono ammessi alle suddette condizioni e se non comportano un aumento delle condizioni di rischio, come valutato e dichiarato dal tecnico abilitato nella relazione geologica e/o in quella idraulica.

Per tutte le aree ove previste pulizia e manutenzione sul T. Lemina si precisa quanto segue: le aree possono essere svincolate a seguito di "interventi di pulizia e



manutenzione" realizzate dall'Agenzia Interregionale per il Po (AIPO) e/o da altri soggetti autorizzati da quest'ultima. Tuttavia, in assenza di modificazioni dell'alveo e/o delle opere idrauliche, indotte da eventi alluvionali successivi agli studi idrologico-idraulici realizzati per la presente Variante, o imputabili a evidenti segni di deterioramento dei manufatti è possibile valutare e verificare attraverso apposita relazione tecnica (relazione geologica e/o relazione idrologica-idraulica), che confronti lo stato dei luoghi rispetto a quanto riportato negli studi del P.R.G.C. relativamente al tratto di corso d'acqua interessato, la non necessità di interventi di pulizia e manutenzione.

La fattibilità dei suddetti interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche e idrauliche.

#### INTERVENTI EDILIZI DOPO LA REALIZZAZIONE E IL COLLAUDO DELLE OPERE DI RIASSETTO

Per l'area 16.1, fatte salve le prescrizioni relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono ammessi tutti gli interventi urbanistici previsti nel P.R.G.C. nel rispetto delle prescrizioni della classe 2b.

Per l'area 16.2, fatte salve le prescrizioni relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono ammessi tutti gli interventi urbanistici previsti nel P.R.G.C. nel rispetto delle prescrizioni della classe 2b.

Per l'area 16.3, fatte salve le prescrizioni relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono ammessi tutti gli interventi urbanistici previsti nel P.R.G.C. nel rispetto delle prescrizioni della classe 2b e con le seguenti prescrizioni aggiuntive:

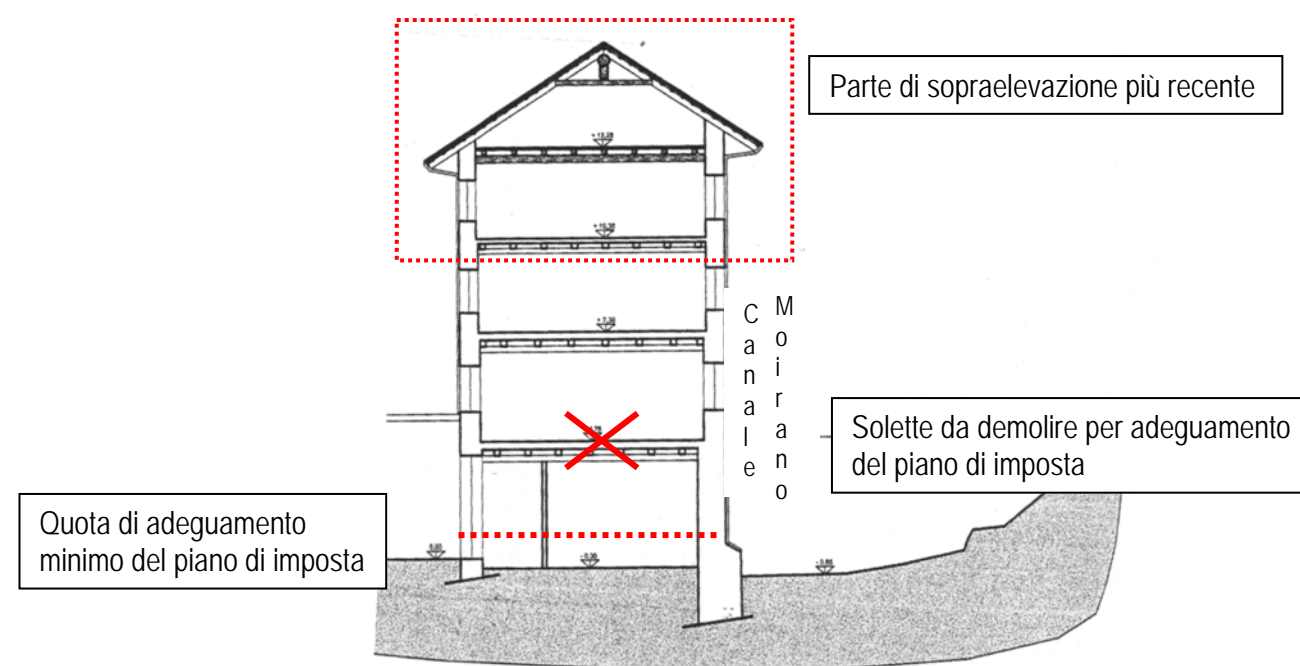
1. realizzazione del primo piano calpestabile a fini abitativi a una quota minima di sicurezza +0,40 rispetto al piano stradale di Via Moirano;
2. ingressi ai box interrati dal settore settentrionale ricadente in classe 2b, con un risalto minimo di +0,30 cm della rampa di accesso rispetto al piano stradale di Via Moirano;
3. completa impermeabilizzazione dei piani interrati;
4. eventuale riquotatura del terreno dell'area previa verifica che tale intervento non riduca la capacità di invaso nell'eventualità di allagamento e che pertanto non provochi effetti negativi sulle aree adiacenti o ne pregiudichi la futura fruibilità urbanistica.

I condizionamenti di carattere geologico-idraulico che riguardano in particolare i fabbricati posti lungo il canale Moirano sono così riassumibili.

Come da estratto del art. 58 punto 3 delle NTA del PRGC vigente adeguato al PAI, "è ammesso il recupero (anche quindi con le nuove destinazioni d'uso consentite dal P.R.G. per la zona) unicamente dei locali posti a quota +0,5 mt. rispetto al piano di campagna/strada";

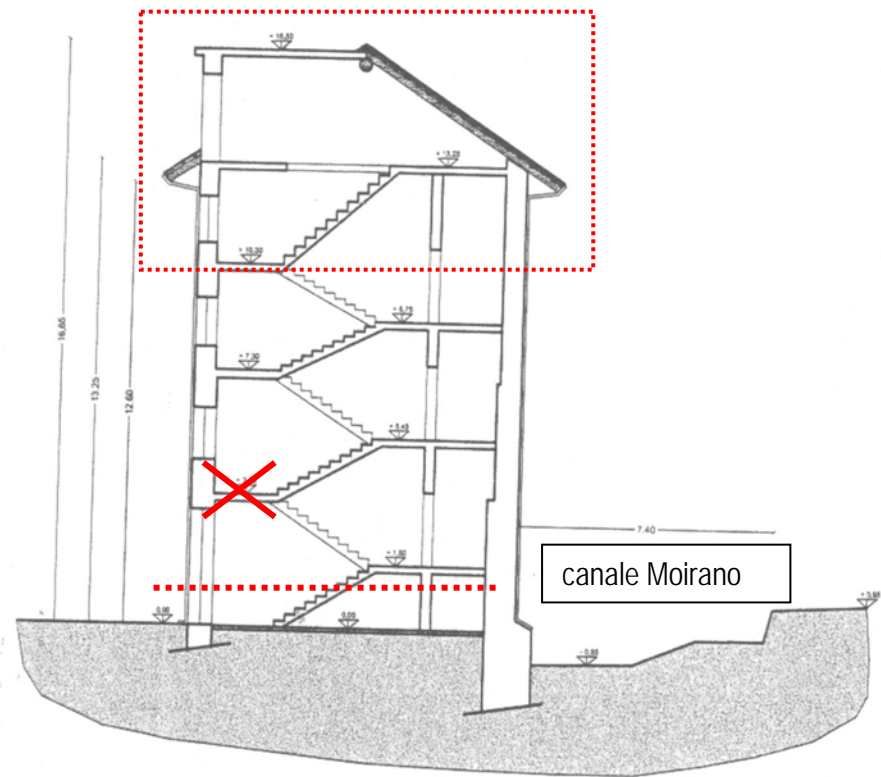
Rilevata la situazione planoaltimetrica dei luoghi confronto al fabbricato lungo il Moirano, ne consegue che nel caso di suo recupero e riutilizzo sarebbe necessario prevedere un innalzamento della quota del piano utile che comprometterebbe l'altezza utile interna, obbligando quantomeno alla demolizione della prima soletta e quindi (volendo mantenere le altre solette a quota superiore) a ridurre di un piano il volume recuperabile.

In alternativa, fermo restando l'obbligo di innalzamento della quota d'imposta, tutte le solette interne andrebbero demolite e ricostruite con adeguamento di tutte le aperture e quindi con radicali modificazioni dei prospetti attuali, **determinando un volume edilizio sostanzialmente non più riconducibile agli elementi costitutivi preesistenti.**

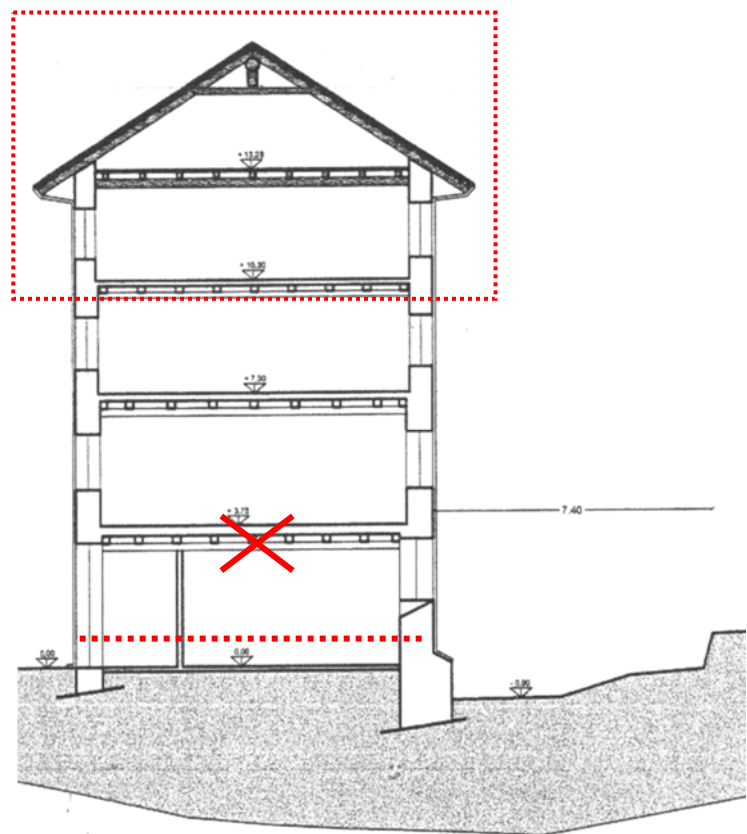


Sezione corpo A ovest





Sezione corpo centrale

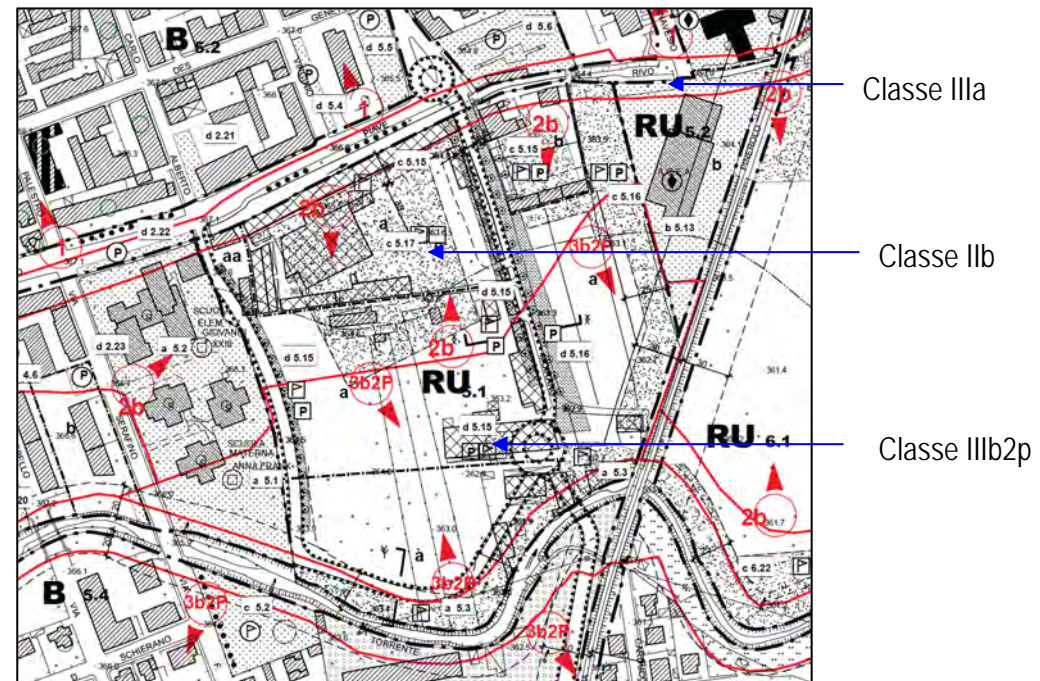


Sezione corpo A est

In conseguenza alla previsione delle "classi di edificabilità" di cui all'art. 62 delle NTA del PRG vigente legato al PAI (il fabbricato lungo il Moirano è interamente compreso in classe IIIa inedificabile) e delle relative "fasce di rispetto", le ipotesi di riutilizzo e riadeguamento funzionale dell'edificio evidenziano inoltre criticità per quanto riguarda l'ammissibilità delle opere accessorie di nuova edificazione necessarie per il consolidamento statico e l'adeguamento sismico, oltreché le nuove opere a carattere funzionale esterne all'ingombro attuale (nuovi corpi scala, disimpegni, ecc.).

Si evidenzia inoltre che, in generale, le fasce di rispetto dal canale Moirano sono prioritariamente indirizzate a garantire una manutenzione dei tratti di canale non ancora coperti (ad esempio a ovest del tratto prospiciente il fabbricato in oggetto il canale è stato coperto per una lunghezza considerevole). In questo caso la manutenzione (permanendo la presenza del fabbricato) risulta solo possibile con accessibilità dal corso Piave, il quale risulta posto peraltro ad una quota sensibilmente superiore rispetto alla sponda a sud interna all'area.

Estratto cartografico del PRG vigente adeguato al PAI con evidenziate le "classi di rischio geomorfologiche" che riguardano l'ambito.



Si riportano nel seguito gli estratti da NTA del PRG adeguato al PAI e in vigore, relativamente agli ambiti interessati della RU 5.1

**CAPO III° - AREE VINCOLATE E AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

**ART. 58 - FASCE DI RISPETTO**

...omissis...

**3 - di corsi d'acqua**

In tutte le aree dovranno essere rispettate le distanze minime di manufatti e costruzioni da torrenti e corsi d'acqua demaniali e da canali comunali previste dal R.D. 523/1904 ("...metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi").

Nella parte a valle del ponte Sanino il T. Lemina è considerato canale arginato ai sensi dell'art. 29 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.:

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali, così come riportate nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'uso urbanistico (elaborati GB07A-B-C-D) valgono le prescrizioni di cui alla classe 3a. Tuttavia per le fasce di rispetto dei canali artificiali che svolgono un compito esclusivamente irriguo, vengono introdotte prescrizioni specifiche per gli edifici esistenti interessati dalle stesse.

Fatte salve le norme più restrittive di cui al R.D. 523/1904, si introducono le seguenti prescrizioni, che integrano, in senso limitativo e non sostitutivo, la disciplina urbanistica di zona già operante:

- 1) a tutti i corsi d'acqua naturali si applicano fasce di rispetto di inedificabilità assoluta aventi ampiezza pari a 10 m per gli edifici e 5 m per le recinzioni, dal ciglio di ciascuna sponda o dal piede di ciascun argine, fatte salve ampiezze maggiori individuate dalla classe 3a in quanto derivanti da valutazioni geomorfologiche puntuali;
- 2) al Canale Paglieri e ai suoi rami principali Canale Macello e Canale Vigone, al Canale Moirano e ai suoi rami principali di Motta Grossa, di Riva (a monte dell'interno di Via Torino, all'altezza del depuratore), di Riva Basso e di Buriasco superiore, alla Bealera Porporata e al tratto del canale di derivazione dal Rio Rìaglietto in loc. Batur a monte della



S.S. n. 23 (Canale del Molino), **si applicano fasce di rispetto di inedificabilità aventi ampiezza pari a 10 m per gli edifici e 5 m per le recinzioni**, dal ciglio di ciascuna sponda o dal piede di ciascun argine: **eventuali deroghe possono essere autorizzate congiuntamente dall'ente gestore (consorzio) e dal Comune e sono comunque subordinate alla preventiva realizzazione di opere di manutenzione atte a migliorare l'officiosità idraulica del canale; per gli edifici esistenti sarà permesso il recupero di presistenti locali aventi il primo piano calpestabile posto a quota + 0,5 m rispetto al piano campagna/strada e l'utilizzo degli stessi anche a fini abitativi, commerciali e produttivi**, ecc. Sarà inoltre concessa, ove fattibile al punto di vista tecnico, la sopraelevazione degli edifici esistenti.

Art. 29.

(Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei canali e dei rii)

Lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonchè dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, individuati nei Piani Regolatori Generali, è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

c) **metri 25 dal piede esterno degli argini maestri**, per i fiumi, torrenti e canali arginati

#### **ART. 62 - CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO**

...omissis...

1.2.2. **CLASSE 2b**: settori di pianura e/o settori localizzati alla base dei versanti collinari potenzialmente allagabili da acque a bassa energia, settori depressi sede di ristagno.

Oltre alle prescrizioni generali della Classe 2, per le nuove edificazioni e per gli ampliamenti di superficie e volume il primo piano calpestabile dovrà essere realizzato prevedendo eventualmente un innalzamento rispetto al piano campagna la cui entità sarà da definirsi attraverso uno studio geologico-tecnico che valuti anche le possibili interferenze sui lotti circostanti. La realizzazione di piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Inoltre, dovranno essere adottate adeguate soluzioni tecniche, da esplicitarsi a livello di progetto esecutivo, atte a impedire fenomeni di allagamento imputabili ad acque di ruscellamento o allo scarso drenaggio superficiale o a fenomeni di tracimazione locale del reticolo idrografico artificiale minore (rete fognaria, fossi irrigui e/o stradali) e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. In riferimento agli edifici esistenti, per il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi dei piani terra, seminterrati e interrati dovranno essere adottate le suddette soluzioni tecniche atte a prevenire allagamenti.

...omissis...

1.3.2. **CLASSE 3a**: aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili.

Porzioni di territorio generalmente inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per tali ambiti sono ammessi, relativamente agli eventuali edifici non rurali esistenti, gli interventi sotto indicati:

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) ampliamento per adeguamento igienico-funzionale

d) restauro e risanamento conservativo

e) ristrutturazione edilizia

f) realizzazione di pertinenze, impianti tecnologici e loro locali accessori a servizio degli edifici esistenti

g) cambio di destinazione d'uso nei casi previsti dalla Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP.

In riferimento al punto g) si precisa che, in accordo con il punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP, "nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, IIIb I.s

solo a seguito di indagini puntuali che dettino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio". Inoltre, l'Allegato A della D.G.R. n. 2-11830 del 28 luglio 2009 introduce un nuovo concetto di carico antropico, più flessibile in quanto da valutarsi caso per caso. In tal senso, gli ambiti edificati ricadenti in settori a pericolosità elevata accertata sono già di per sé ascritti alla successiva classe 3b e pertanto tutelati dalle prescrizioni contenute nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b (elaborato GA02), mentre quelli ricadenti in classe 3a in quanto compresi anche solo parzialmente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali sono interessati dalle prescrizioni associate alle stesse.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti b) - c) - d) - e) - f) - g) dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche e, nel caso si tratti di aree potenzialmente soggette alla dinamica dei corsi d'acqua, idrologiche-idrauliche.

Per quanto concerne le attività agricole e zootecniche, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di aziende agricole esistenti è possibile, oltre agli interventi suddetti di cui alle lettere a→g, la realizzazione di ampliamenti e nuove edificazioni, con limitato aumento del carico antropico, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola. Tali interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio, indirizzati a valutare la loro compatibilità geologica e/o idraulica, a seconda delle problematiche, e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità. Tuttavia, come indicato al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, "si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi e di conoide, in aree nelle quali si rilevano evidenze di dissesto incipienti".

Le opere di interesse pubblico potranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 31 della L.R. 56/1977 così come modificato dall'art. 19 della L.R. 50/1980.

Le opere infrastrutturali, quali per esempio le strade, non dovranno costituire ostacolo ai regolari deflussi e pertanto, se non altrimenti localizzabili, potranno essere realizzate a raso, in viadotto o in rilevato con opportuni forni.

All'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità, così come descritto dalla Direttiva dell'Autorità di Bacino del Fiume Po "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" (Allegato alla deliberazione n. 2/99, in data 11 maggio 1999) e s.m.i. da sottoporre all'Autorità competente.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

...omissis...

1.3.4. **CLASSE 3b2P** (settori di fondovalle e di pianura): aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore, aree soggetti a ristagno delle acque meteoriche.

Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico, privato o consortile a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere indicate nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b (elaborato GA02) sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e al R.D. 523/1904, la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. In assenza delle suddette opere di sistemazione gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto degli interventi edilizi indicati nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b (elaborato GA02). In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Ai sensi della D.G.R. n. 2-11830 del 28 Luglio 2009 e dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI, le previsioni urbanistiche vigenti ubicate in areali di esondazione risultano idraulicamente compatibili qualora siano contemporaneamente soddisfatte le seguenti ipotesi:

a) siano compatibili con l'assetto idraulico di progetto, qualora conosciuto; nel caso in cui questo non sia determinato occorrerà effettuare delle specifiche valutazioni in merito, ponendo particolare attenzione alla salvaguardia della officiosità idraulica del corso d'acqua;

b) non comportino riduzione delle aree inondabili utili alla laminazione del colmo di piena;

c) non comportino aumenti di portata per gli scenari di riferimento, anche in considerazione all'eventuale aumento delle superfici impermeabili;

d) sia possibile, sulla base delle condizioni di pericolosità emerse dalle analisi, adottare misure (non strutturali e/o strutturali), anche a livello locale, per renderle idonee.

Ai sensi del punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, in casi del tutto eccezionali, per interventi di importanza strategica, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione in progetto, vincolando tuttavia alla conclusione delle procedure di cui sopra (individuazione, realizzazione e collaudo degli interventi) l'effettiva fruibilità delle opere di urbanizzazione o di edificazione e il rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

Il SUE propone in sintesi una trasformazione urbanistica coerente con le previsioni di tutela e cautela di carattere geomorfologico ed idraulico del P.R.G. vigente, così come adeguato al P.A.I., prendendo atto che i vincoli e le limitazioni esistenti sulla struttura edilizia residua posta lungo il canale Moirano non consentono fattibili soluzioni di riutilizzo a meno di trasformazioni radicali dei caratteri strutturali e morfologici degli edifici.

Di tale ipotesi il PRG vigente ha peraltro preso atto anche con la definizione nelle schede di zona dei "caratteri" di interesse di cui allo schema allegato alla tabella di zona che il SUE specifica e integra nelle previsioni complessive di interesse generale.



## 5 – RIFERIMENTI ALLE INIZIATIVE AVVIATE

Il presente SUE **delinea i criteri progettuali** sia in relazione alle linee guida di interesse generale e strategico dell'Amministrazione Comunale con il "protocollo di intesa" stipulato con i proprietari "soggetti proponenti" sia in riferimento ai contenuti di dettaglio della scheda di zona sia per quanto riguarda in particolare il fronte lungo il canale Moirano.

Il "disegno" del SUE specifica pertanto anche alcune previsioni urbanizzative e di viabilità che non risultano più coerenti con gli obiettivi suddetti.

Si possono quindi sintetizzare nel seguito gli **elementi di criticità** (anche riferibili a **precedenti iniziative non concluse**) a cui il presente SUE da risoluzione coerente con gli attuali indirizzi di interesse pubblico e generale, anche per garantire una **reale "fattibilità" delle previsioni pubbliche e private in accordo tra di loro**:

- Si è esclusa la fattibilità e l'interesse pubblico a previsione di "nuova piazza": spazio di grandi dimensioni e sostanzialmente "impermeabilizzata" (con alti costi di realizzazione e soprattutto di gestione) connesso a cortine edilizie continue non attuabili per fasi e costituenti "chiusura" tra il centro urbano e l'ambito potenzialmente "naturalistico" rappresentato dal Torrente Lemina;

- Si è operata una **selezione della viabilità** (anche in senso "gerarchico") attribuendo rilevanza alle realizzazioni della nuova Via Moirano coerentemente con le previsioni cartografiche del PRG di connessione tra il centro urbano e il bordo sud della città;

In tal modo si è ridotto **sensibilmente l'"impermeabilizzazione" dell'area** e di conseguenza limitata la circolazione di autoveicoli evitando percorsi "circolari" possibili induttori di traffico e di compromissione delle fruibilità degli spazi a verde oltreché dequalificanti per le esigenze di vivibilità delle nuove residenze indirizzate a modelli maggiormente "ecosostenibili";

Si sono **privilegiate le connessioni ciclopedonali**, sia per quanto riguarda la circolazione interna all'area (ad es. in relazione al parco e ai relativi affacci degli edifici) sia per il sistema delle connessioni con il contesto (e più in generale con la rete della mobilità "dolce" di cui la città si sta dotando con un ambizioso programma progettuale e realizzativo).

Si citano ad esempio: la connessione con Via Virginio (anche con valore di "asse fruitivo paesaggistico") che conduce sostanzialmente alla "centralissima" piazza Vittorio Veneto"; le relazioni da ristabilire di carattere ciclopedonale con il quartiere "Borgo nuovo", il collegamento ciclopedonale con via Serafino (percorso di interesse per l'accessibilità alla scuola); le connessioni potenziali con gli ambiti di futura riqualificazione dell'ACEA, anche in relazione alle ipotesi di riutilizzo della linea ferroviaria Pinerolo - Torre Pellice, ecc.

- Si sono **limitati gli attraversamenti infrastrutturali del Torrente Lemina** (previsto unicamente per il ponte della nuova viabilità strategica di PRG) consentendo in tal modo di costruire un bordo a verde connesso con il nuovo parco ed evitando le possibili interferenze con le esigenze di tutela del corso d'acqua.

- Si sono **evitate soluzioni** di distribuzione degli edifici che potessero rendere le aree pubbliche "di risulta" rispetto a quelle private "ribaltando" tale logica e **mettendo al "centro" dell'interesse e delle fasi di attuazione del SUE il parco e le sue relazioni con l'intorno**.

### 5.1 – RIFERIMENTI AGLI OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO

Al fine di individuare le **possibili alternative** o integrazioni per **destinazioni d'uso di interesse generale e pubblico** che si pongano a confronto con quelle prevalenti previste dal PRG vigente per l'area (residenza, terziario e relativi servizi a verde, parcheggi, ecc.) è stata effettuata una **ricognizione sull'attuale quadro potenziale** di domanda e offerta di luoghi e/o edifici, riscontrabile in città.

A tale scopo il comune ha **individuato alcuni ambiti prioritari** costituiti da edifici di particolare interesse storico documentario e potenzialmente disponibili per il loro recupero ed adattamento a funzioni di interesse pubblico e generale su cui, anche per la loro posizione nel contesto urbano, è **necessario concentrare le eventuali future risorse**

**pubbliche** disponibili, indispensabili anche ad arrestare un degrado che rischia di compromettere luoghi pubblici particolarmente significativi.

Si evidenziano una serie di casi che riguardano esclusivamente edifici, anche di notevole dimensione, per lo più in posizione centrale urbana che necessitano una attenta programmazione delle risorse pubbliche e l'individuazione di destinazioni coerenti con il carattere dei tipi edilizi e del loro interesse storico documentario:

Si tratta in sintesi di edifici **già di proprietà comunale** e non utilizzati, o sottoutilizzati o comunque che necessitano di riconversione e valorizzazione delle funzioni precedentemente attivate (**Palazzo Principi d'Acaja, complesso del Tribunale, complesso San Giuseppe**) o di edifici che rientrano in parte nella disponibilità comunale in funzione di **accordi con il Demanio (ex Caserma Bouchard)** o ancora di altri complessi che presentano interessanti **potenzialità per rientrare anch'essi in accordi** con il Demanio (**ex Mascalcia** particolarmente significativo per la tipologia costruttiva e la posizione connessa con il Movicentro, **ex Carceri** particolarmente interessante per la contiguità con il Palazzo Comunale, ecc.). Si cita inoltre la **"Scuola di Cavalleria"**, ambito di notevole interesse per l'identità di questo territorio su cui il comune ha già impegnato risorse che necessitano di ulteriore incremento al fine di compiere la riqualificazione necessaria.

A fronte di tale analisi, l'**ipotesi di acquisizione**, anche solo di parti degli edifici degradati compresi nell'area Turck, da parte del comune o di altri enti pubblici, **non trova elementi di fattibilità e di sostenibilità**, risultando strategica la concentrazione delle risorse disponibili nei complessi e negli edifici suddetti.

Il quadro delle esigenze prioritarie di interesse pubblico e delle effettive possibilità di realizzazione di servizi, **confrontato con le caratteristiche specifiche dell'ambito della zona RU 5.1** (vaste aree a confine con il centro urbano e potenzialmente connettabili con la periferia), conferma viceversa **un interesse ad attivare funzioni alternative (che non trovano altra realistica disponibilità in città) di un "parco tematico"**, fortemente connotato dai riferimenti storici ed ambientali dell'area, capace di **qualificare le aree a servizi ottenibili in dismissione dai privati** e in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PRG in modo che costituiscano riferimento (anche in termini di immagine) per tutta la città e del suo territorio e non solo per le relazioni urbane da attivare nel nuovo ambito.

Per concretizzare l'attivazione di tali risorse è necessario che il **PdR indirizzi gli elementi a sostegno della fattibilità**: ad esempio per **risorse** effettivamente attivabili; per **tempi** sostenibili di attuazione; per **capacità di attrarre** un interesse alle trasformazioni diffuso e duraturo, ecc.





## 6 – INQUADRAMENTO GENERALE ED OBIETTIVI DEL SUE.

### 6.1 IMPOSTAZIONE E CONTENUTI PROGETTUALI DEL SUE.

Il SUE è formato in relazione alle valutazioni dello stato dei luoghi e alle definizioni delle priorità di riqualificazione complessiva di un ambito di interesse generale e strategico, anche relativamente ad un contesto cittadino esteso, anche in conseguenza dei più recenti **obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del 'Protocollo di intesa' siglato con i proprietari** proponenti l'intervento di trasformazione e in relazione alle esigenze di rendere fattibile la riqualificazione complessiva della zona, costituendo anche una sorta di 'modello' replicabile per gli altri ambiti di recupero urbanistico previsti dal PRG.

Si evidenziano nel seguito i riferimenti che costituiscono gli obiettivi che il SUE traduce in progetto e normativa di attuazione:

- Programmare gli interventi dell'area in modo da **eliminare rapidamente le criticità** e l'emergenza sociale connesse con il degrado, l'abbandono e l'uso improprio e precario degli edifici;
- Realizzare **prioritariamente il "risanamento" dell'area intera** rendendola facilmente manutenibile ed in parte già immediatamente fruibile ad usi collettivi "leggeri" (per il verde, ecc.) anche nella necessità di gestire l'avanzamento negli anni degli interventi privati in coerenza realistica con le vaste dimensioni dell'area e con l'attuale difficoltà di prevedere lo sviluppo delle iniziative private.
- Organizzare nel tempo e nello spazio (con una **specificata organizzazione per fasi**) gli interventi di realizzazione dei nuovi edifici e delle infrastrutture in **comparti urbanizzativi** prevalentemente autonomi ed ordinabili in modo graduale e con uno sviluppo coerente con la fruibilità prioritaria degli spazi pubblici.
- Individuare la **viabilità prioritaria ed essenziale** di interesse pubblico, identificabile in un asse nord-sud (con caratteristiche adatte ad un centro urbano) con relativo ponte sul Lemina e prosecuzione del tratto lungo la ferrovia, con l'obiettivo di costituire un'alternativa di ingresso alla città (di cui l'ambito dell'RU5.1 si costituisce come "porta urbana") connessa al sistema dell'accessibilità dalla tangenziale sud.
- **Contenere le previsioni della viabilità interna** e di connessione pur mantenendo aree libere di "rispetto" eventualmente utilizzabili per sviluppi futuri, anche per quanto riguarda le esigenze di connessione con gli altri ambiti di recupero urbanistico.
- Contenere il **consumo irreversibile di suolo** con limitazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione (anche privilegiando la concentrazione dei corpi edilizi, il ricorso ad esempio a tipologie a "torre", con l'addensamento degli isolati, ecc.), alla infrastrutturazione, contenendo anche le superfici pavimentate e privilegiando in ogni caso la permeabilità (o la semi permeabilità) delle aree pubbliche e private pertinenziali.
- Contenere i **costi di realizzazione e manutenzione** delle infrastrutture e dei servizi di interesse pubblico con individuazione degli elementi prioritari e della possibilità di eventuali future evoluzioni.
- Privilegiare, per tutti gli interventi sia pubblici che privati, di carattere edificatorio, infrastrutturale e di realizzazione di servizi il massimo delle condizioni di **contenimento dei consumi energetici**, anche incentivando il ricorso a tecnologie alternative ed innovative (ad es. edilizia a "consumo zero", recupero delle acque, utilizzo di "tetti verdi", ecc.).

In relazione ai suddetti elementi di indirizzo la proposta progettuale evidenzia i seguenti **obiettivi specifici**:

- Caratterizzare fortemente il complesso delle trasformazioni urbanistiche con riferimento alla formazione di **un'area "a parco" di uso pubblico** che costituisca il sistema urbano di riferimento per tutti i nuovi insediamenti e l'elemento centrale attrattivo principale dell'area confronto al centro urbano e al contesto sia per quanto riguarda le preesistenze che per i nuovi interventi.
- Prevedere, in connessione con il carattere del "parco", una **valorizzazione** (con segni percepibili nella fruizione pubblica dell'area, individuati prevalentemente lungo i percorsi pedonali e ciclabili, ecc.) **della memoria storica**

**insediativa** delle attività preesistenti e delle loro relazioni con il "sistema delle acque" del territorio pinerolese (ottenibile per mezzo della caratterizzazione di parco tematico fruibile immediatamente e implementabile nel tempo).

- Individuazione per quanto riguarda i nuovi interventi edilizi di **tipologie** idonee a concretizzare gli obiettivi prioritari di interesse pubblico richiamati ai punti precedenti (ad es. limitazioni del consumo del suolo e delle infrastrutturazioni, individuazione del nuovo asse prioritario viabile lungo la ferrovia, valorizzazione della forma, dimensione e accessibilità dell'area a parco pubblico, cura delle visuali e della connessione tra il centro urbano e le sponde del Lemina, ecc.) con **concentrazione** prevalente degli edifici lungo i bordi est e ovest dell'area e con utilizzo di un mix di soluzioni ("a blocco", "in linea", con varietà di aggregazione, ecc.) **ricostruendo la percezione di un ambiente 'urbano'** con altezze e 'stili' variabili e un mix funzionale di destinazioni d'uso tra di loro compatibili e complementari, anche con capacità di adattamento alle esigenze di innovazione del sistema degli usi.
- Sulla base degli elementi di sintesi delle tutele (così come anche richiamati dalla Soprintendenza: "*binomio acqua - insediamento produttivo, testimonianze insediative, mantenimento modelli insediativi storicizzati e schemi localizzativi dei fabbricati / perimetrali del lotto / sviluppo lineare / filo stradali / altezze dei fabbricati, destinare spazi alla memoria storica sulla base delle esigenze socio-economiche di Pinerolo*") e su quanto indicato dal PRGC, si ritiene che il **progetto urbanistico di dettaglio individui e renda immediatamente percepibili gli elementi simbolici della storia del luogo** e meritevoli di conservazione (canali, chiuse, paratoie, ingranaggi, ciminiere, colonnine in ghisa, eventuali tracce e porzioni più significative di corpi edilizi...) che meglio possono rappresentare la testimonianza materiale del passato.
- L'**attualizzazione dell'identità del sito** è previsto che si concretizzi mediante la realizzazione di un parco tematico a libera fruizione (presentato ad esempio come il **Parco dell'archeologia Industriale Pinerolese**) che rappresenta il cuore di una prima e prioritaria fase di valorizzazione di interesse pubblico dell'area; tale impostazione recepisce appieno i contenuti della comunicazione prot. 13043/2010 della Soprintendenza nella quale si suggerisce di verificare le "*attuali esigenze socio economiche della cittadinanza e di valutare una diversificazione della destinazione funzionale con particolare riferimento alla fruizione collettiva per la rilevanza del profilo storico-culturale del luogo.*"

### 6.2 SINTESI DEGLI ELEMENTI SPECIFICI PER IL PROGETTO DI PARCO NELL'AMBITO DEL SUE.

- La **progettazione del parco** prevede una preliminare analisi documentaria e storica per la definizione delle forme e dei luoghi verdi che svolgeranno la funzione di tessuto connettivo degli elementi simbolici. L'analisi consentirà di individuare gli elementi strutturali del paesaggio locale riproponibili in sede di progettazione. In particolare saranno individuati gli elementi storici di connessione tra il sistema rurale e quello industriale - produttivo quali ad esempio:
  - Sistemi di distribuzione e allineamento di essenze vegetali,
  - Distribuzione della maglia fondiaria,
  - Rapporti tra spazi aperti e edificati.
- Il **parco** si costituisce come un "*esempio virtuoso di sostenibilità ambientale*" dove l'architettura si integra fortemente con il verde concretizzando un luogo di centralità urbana a carattere emblematico ed innovativo.

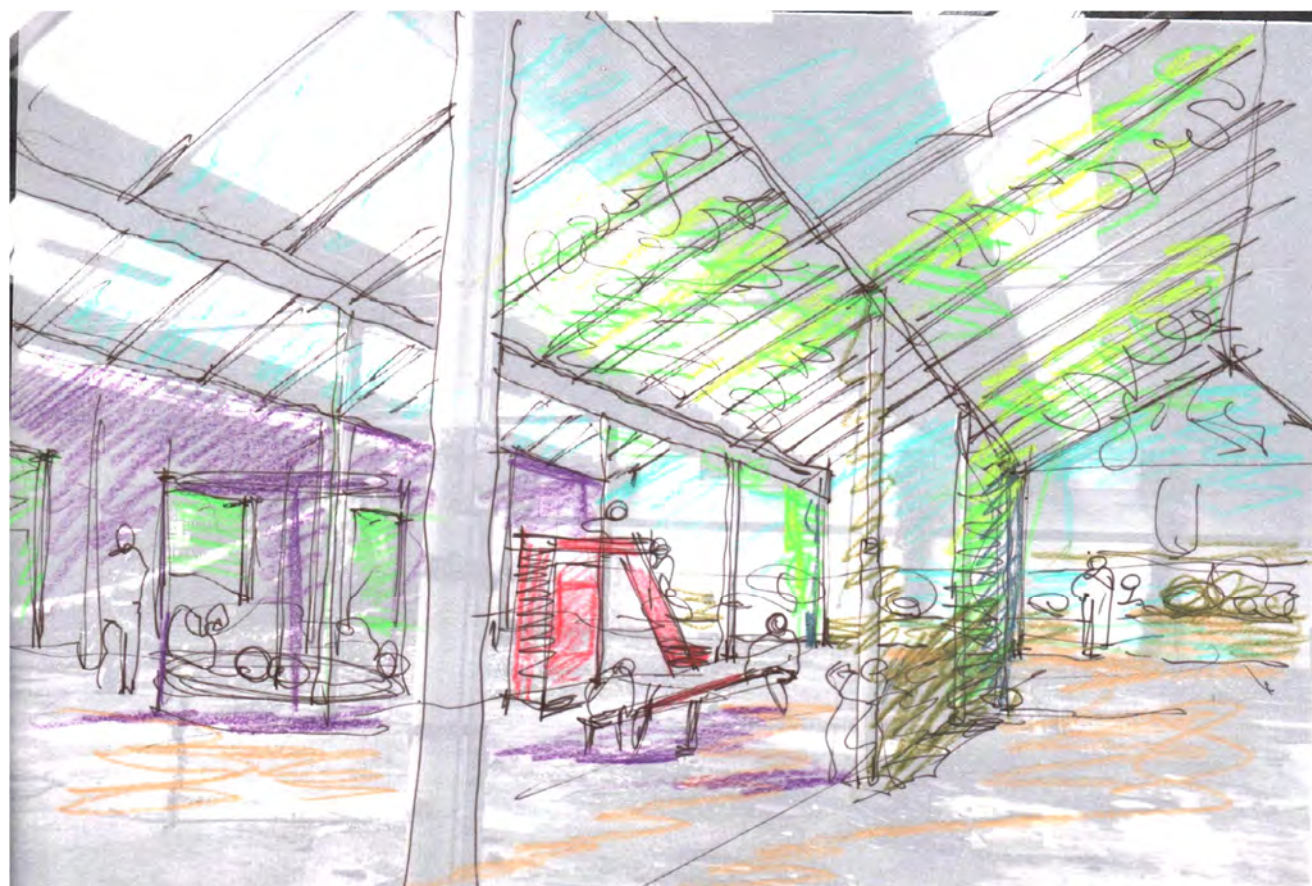




Rif. 3.2 3.3 - Recupero delle tracce di preesistenze (ciminiera, muretti, ecc.) di riferimento per i percorsi



Rif. 3.1 - Individuazione nuova "porta" di ingresso al parco dal centro



Rif. 3 - Nuovo spazio pubblico con riuso della struttura preesistente aperta

Il parco pubblico come tessuto connettivo per una **valorizzazione tematica del canale Moirano** e in quanto elemento "contenitore" della memoria storica del luogo e di un intero territorio.

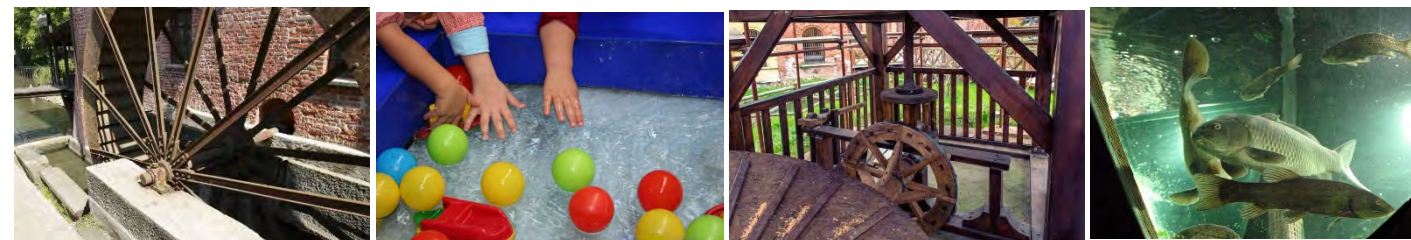
L'intreccio fra le caratteristiche naturali del luogo, le sue vicende storiche e la crescita infrastrutturale e tecnologica che in esso sono avvenute lasciano intravedere un percorso tematico che attraversa **"elementi tappa"** di archeologia industriale e contemporanei - tecnologici.



L'**acqua del canale**, opportunamente condotta all'interno del parco, può essere destinata ad accompagnare la fruizione rappresentando la "forza motrice e generatrice" del passato e del presente.

**Macchinari ed elementi architettonici** della rivoluzione Industriale si affiancano ad arredi e soluzioni contemporanee, l'acqua, un tempo impiegata nei processi produttivi, trova reimpiego nella **generazione di elettricità**, nell'**irrigazione sostenibile** a servizio dell'area verde e degli orti urbani (didattici o di pertinenza degli edifici), in giochi d'acqua

Esempi di elementi caratterizzanti il parco tematico, anche per quanto riguarda attività didattica sul tema dell'acqua (es: giochi e acquario con pesci fluviali).





## 7. SINTESI DELLE PREVISIONI SPECIFICHE DEL SUE

### 7.1 SINTESI TEMI PROGETTUALI



- 1** Restauro conservativo dei manufatti di valore documentario (apparati, paratoie, ecc. sul canale) e loro inserimento nei temi del parco;
- 2** Quinta di arredo e di traccia delle preesistenze ("ecomuseo" delle attività industriali storiche ecc.).
- 3** Riutilizzo integrato nel parco della traccia dell'edificio ad un piano a colonnine.
  - 3.1** Individuazione nuova "porta" di ingresso al parco dal centro.
  - 3.2** La ciminiera come riferimento visuale dell'ingresso al parco e dei percorsi.
  - 3.3** Tracce di percorsi di riferimento e delle relative preesistenze (muretti, ecc.).

#### VIABILITA'/PERCORSI

- 4** Nuovo asse principale viabile urbano (via Moirano) e relative connessioni con il contesto (bordo sud)
  - 4.1** Rotatoria tra nuova Via Moirano e C.so Piave
  - 4.2** Nuovo ponte viabile su canale Moirano
- 5** Viabilità secondaria a "basso impatto" per accessibilità agli edifici nel parco e riqualificazione innesto su C.so Piave
- 6** Percorsi principali di pubblica fruizione ciclopedonale e loro connessioni con il contesto
- 8** Indicazione di "meta" dei percorsi con affaccio sul Lemina
- 9** Marginatura a verde verso aree private
- 10** Ambito a parcheggio alberato

→ Nuovo percorso pedonale lungo C.so Piave e Moirano

■ Riqualificazione e arredo urbano, di Via Virginio verso il centro dell'ingresso al parco sino ai portici (Piazza Vittorio Veneto)

#### RIFERIMENTI A TIPI EDILIZI

**A** – Casa "alta"      **B** – Palazzina "in linea"      **C** – Casa "a blocco / a piastra"

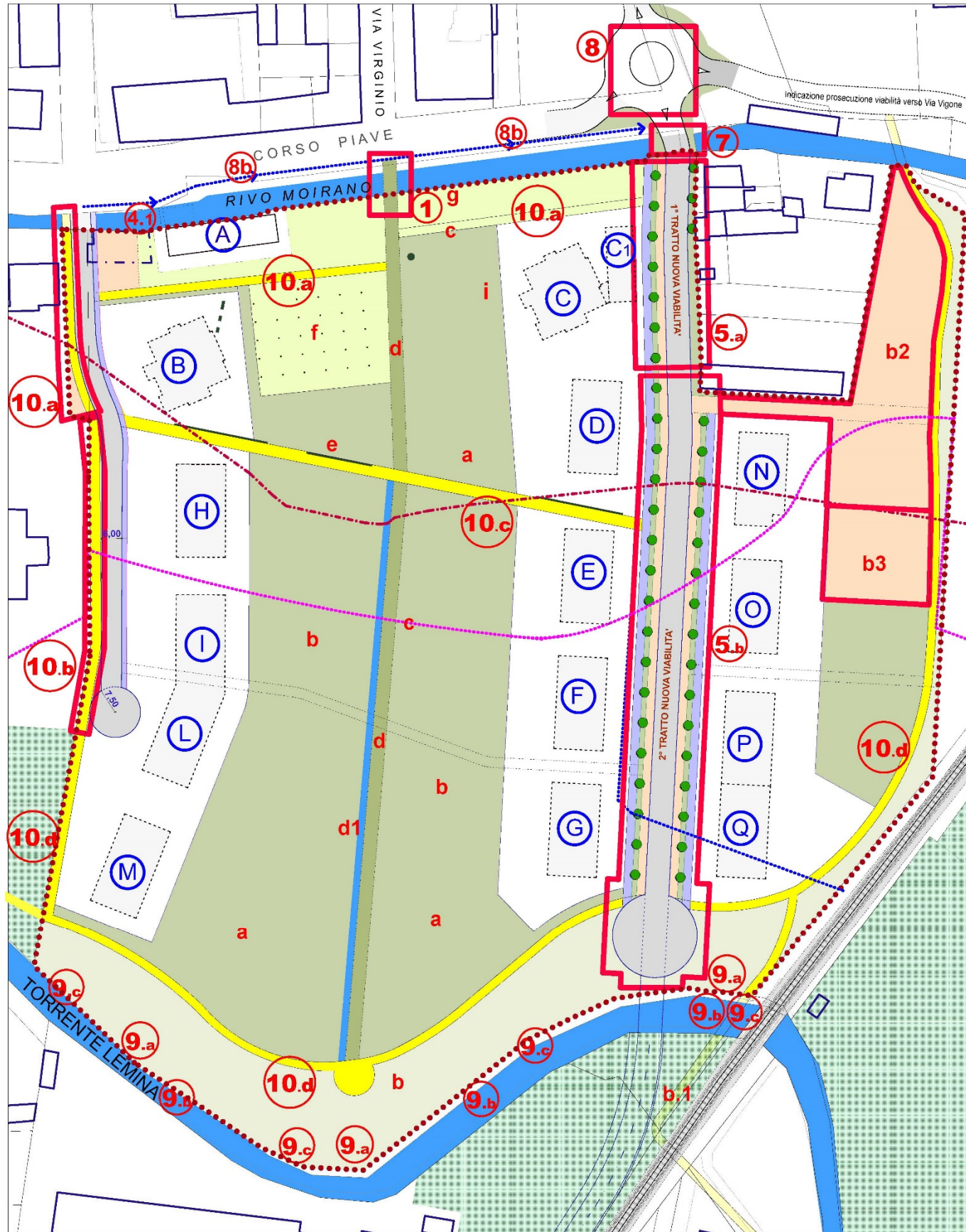
..... Limite fascia 150 mt. dal Lemina (ex L. 431/85 "Galasso")

..... Limite ambito Classe IIIB2

..... Limite ambito di "cronoprogramma" 16.3



7.2 SINTESI ELEMENTI URBANIZZATIVI



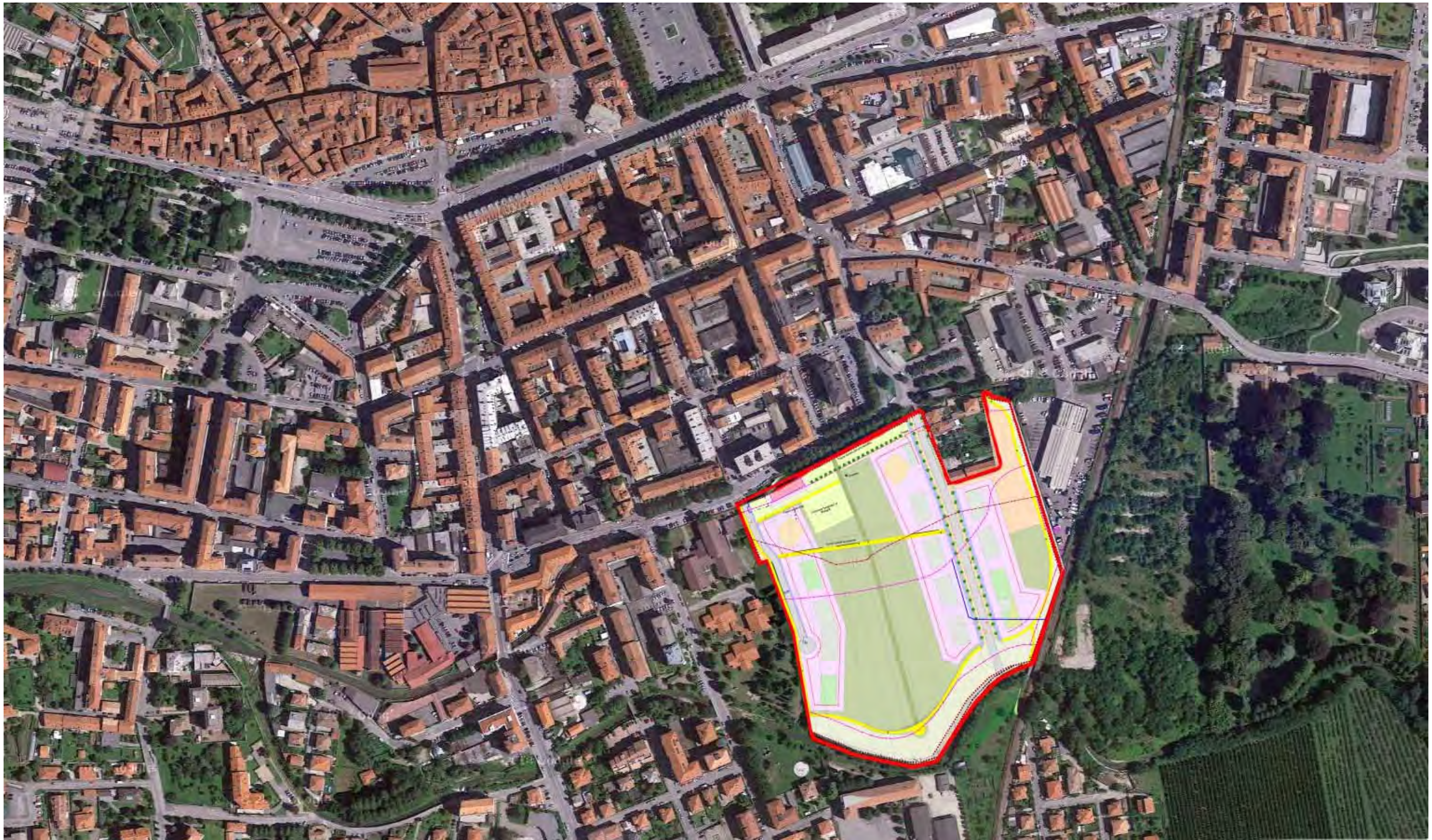
Fasi intervento	Comparti privati di intervento	Interventi di interesse pubblico condizionanti per la realizzazione dei comparti privati	Stima costo urbanizzazioni	
FASE 0		• Eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'ambito di proprietà con demolizione dei fabbricati secondo le previsioni del PRG vigente; caratterizzazione e gestione dei materiali di risulta; sgombero e pulizia dell'intera area con reimpiego degli idonei materiali nelle aree oggetto di sistemazione secondo i requisiti previsti dalle norme di attuazione del piano.	A carico dei proponenti	
		• interventi prioritari di messa in sicurezza delle strutture e degli elementi di interesse documentario di cui è prevista la conservazione, anche in quanto prioritari alla futura fruizione pubblica per spazi ad uso collettivo e aree a verde e parco attrezzato e relative a: - Messa in sicurezza elementi di cui è prevista la conservazione e valorizzazione (ciminiera, ex weingrill (f) fronte sul Moirano (g)); - Prima sistemazione superficiale aree di ingresso alle future aree a spazi ad uso collettivo e a verde e parco attrezzato (connessione tra canale Moirano e zone interne) (i);	A carico dei proponenti	
		• Verifica degli elementi vegetazionali presenti con conservazione e sistemazione di quelli utili alla futura realizzazione e gestione delle future aree a verde e parco attrezzato; c	€ 72 910,66	
		• Messa in sicurezza elementi di cui è prevista la conservazione e valorizzazione (tratti di muretti interni (e)); • Messa in sicurezza finalizzata a fruibilità del passaggio pedonale esistente di collegamento oltre Lemina e ferrovia (Via Carducci, Borgonuovo, ecc.) b1; • Messa a disposizione all'uso pubblico di area (lato verso ACEA) con relativa sistemazione idonea a consentire la sosta di autoveicoli con accesso dall'attuale Via Moirano b2;	€ 206 600,08	
<b>€ 279 510,73</b>				
<b>OPERE PRIORITARIE DI RIQUALIFICAZIONE</b>				
FASE 1	A-C-C1 Esterno area ambito Classe II B2	1	Passerella ciclopedonale e di servizio sul Moirano e opere complementari di ingresso alle aree a servizi e al parco con completamento degli ambiti e degli elementi di interesse documentario	€ 209 291,72
			Avvio opere prioritarie di fruizione delle aree a verde e parco attrezzato relative a: Recinzione delle aree private secondo tipologie costruttive, anche integrate con siepi vive, idonee a garantire la qualificazione e conservazione delle aree a parco;	A carico dei proponenti
		a	Sistemazione a prato e elementi vegetazionali	€ 127 500,26
		c	Alberature prioritarie	
		d	Percorso principale alberato	
		d1	Spostamento canale d'acqua da Via Moirano nel parco parzialmente intubato con derivazione dal canale Moirano e immissione nel T. Lemina.	€ 90 800,38
		8	Realizzazione incrocio a rotatoria tra nuova via Moirano e C.so Piave	€ 163 629,09
		7	Realizzazione ponte viabile su canale Moirano	€ 97 167,21
5.a	Realizzazione primo tratto viabilità nuova Via Moirano (compreso di infrastrutture sotterranee, accessori, ecc.)	€ 202 765,20		
<b>€ 891 153,85</b>				
FASE 1b	B Esterno area ambito Classe II B2	8b	Realizzazione nuovo percorso pedonale lungo C.so Piave e Moirano	€ 138 906,27
		4	Sistemazione paratoie e apparati storici sul canale Moirano	€ 41 045,27
		4.1	Sistemazione passerella ciclopedonale nei pressi degli apparati storici con riproposizione degli elementi storico documentari (portale, ecc.)	€ 73 695,16
		10.a	Primo tratto connessione ciclabile da ingresso su C.so Piave (lato verso scuola) sino a tratto di ingresso al parco sino a connessione con percorso trasversale al parco, comprese infrastrutture sotterranee, accessori, illuminazione pubblica, ecc., connesse all'edificazione.	€ 113 814,39
			Primo tratto di nuova viabilità interna verso C.so Piave (lato verso scuola)	
<b>€ 367 461,09</b>				
FASE 2	D-H-E-N Esterno aree ambito Classe III B2 e ambito di cronoprogramma 16.3	5.b	Completamento viabilità Via Moirano comprese infrastrutture sotterranee, accessori, ecc., connesse all'edificazione	€ 762 918,13
		10.b	Completamento connessione ciclabile (lato verso scuola) da ingresso comprese infrastrutture sotterranee, accessori, illuminazione pubblica, ecc. connesse all'edificazione.	€ 257 446,47
		b	Incremento delle opere di finitura delle aree a verde e parco attrezzato con sistemazione vegetazionale e percorsi interni principali e avvio	€ 283 245,58
		10.c	percorsi ciclopedonali	
<b>€ 1 303 610,18</b>				
<b>FASE DI VERIFICA PREVENTIVA DELLE CONDIZIONI PER LE SUCCESSIVE FASI</b>				
FASE 3	O-P Interno aree ambito Classe II B2 e esterno ambito di cronoprogramma 16.3	9a	Opere prioritarie complementari alla messa in sicurezza area nei confronti del T. Lemina di cui al "cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b comparto 16.3", (manutenzione e pulizia dell'alveo del T. Lemina).	€ 483 476,69
<b>A carico dei proponenti</b>				
FASE 4	I-L-M-F-G-Q Interno aree ambito Classe II B2 e ambito di cronoprogramma 16.3	9b	Completa messa in sicurezza idraulica nei confronti del T. Lemina e delle aree limitrofe (rifacimento del ponte ferroviario per adeguamento della sezione idraulica, ecc.) secondo verifica idraulica di dettaglio e connessione con le opere pubbliche in progetto di carattere territoriale (Comune, Regione, ecc.) e in conseguenza della verifica funzionale della linea ferroviaria con gli enti interessati (Comuni, Regione, RFI, ecc.).	€ 667 224,30
		9c	Concorso alle opere prioritarie complementari alla messa in sicurezza dell'area nei confronti del T. Lemina di cui al "cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b comparto 16.2", (manutenzione e pulizia dell'alveo del T. Lemina).	€ 76 584,96
		10.d	Completamento percorsi ciclopedonali nelle aree a verde e parco attrezzato e di connessione con il contesto (compreso collegamento con Via Serafino lungo Lemina), aree verdi e parcheggi alberati (lato verso ACEA/ferrovia)	€ 225 780,76
<b>€ 969 590,02</b>				







7.4 INSERIMENTO NEL CONTESTO





## 8. SCHEMA DI RELAZIONE FINANZIARIA

Il presente progetto di S.U.E. coerentemente con le previsioni del PRG vigente, prevede l'individuazione cartografica specifica delle aree che garantiscono l'assolvimento dei "servizi di standard" evidenziando un considerevole incremento quantitativo di tale dotazione (si veda anche l'all.2 *Quadro servizi, viabilità e planimetrie*) oltrechè una qualificazione di tali aree al fine di concretizzare gli indirizzi e le linee guida di interesse pubblico definite dall'Amministrazione Comunale a partire dal "protocollo di intesa" stipulato con i soggetti proponenti.

La previsione delle "fasi di attuazione" (rif. *all.1 Opere di urbanizzazione per fasi di intervento e planimetrie*) garantisce un effettivo equilibrio tra il futuro (anche graduale) avanzamento delle realizzazioni edilizie private e la dotazione di infrastrutture di interesse pubblico e generale.

In ogni caso è prevista dal SUE la cessione a titolo gratuito al comune da parte dei soggetti proponenti, coerentemente alle suddette sfasi, di tutte le aree per servizi ed infrastrutture necessarie così come evidenziate dagli elaborati del SUE e secondo le modalità stabilite nello schema di convenzione. **Non sono pertanto previsti oneri per acquisizione di aree a carico del Comune.**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e di interesse pubblico relative alle suddette aree avverrà direttamente ad opera della parte proponente a scapito degli oneri di urbanizzazione, mediante presentazione a cura e spese dei proponenti del SUE, a seguito della stipula dell'atto di convenzione, di progetto esecutivo e computo metrico estimativo dettagliato delle opere che si intendono realizzare, sulla base delle indicazioni e prescrizioni dell'ufficio tecnico e dell'Amministrazione Comunale anche in riferimento alla quota di oneri dovuta secondo le volumetrie ammesse nei comparti di edificabilità.

**Il progetto Esecutivo** delle OO.UU. verrà allegato alla presentazione dei singoli Permessi di Costruire suddiviso in base agli importi e alla previsione di opere dovute secondo le fasi previste dal SUE ed in ogni caso secondo le modalità e le necessità programmatiche definite dal comune.

**La realizzazione delle opere di urbanizzazione** dovrà in ogni caso essere garantita al fine di consentire l'abitabilità e l'agibilità degli edifici.

Si prevedono in sintesi nel SUE le principali componenti infrastrutturali ed operative necessarie a garantire il corretto completamento delle previsioni urbanistiche di dettaglio secondo quanto definito negli allegati *all.1 Opere di urbanizzazione per fasi di intervento e planimetrie*, *all.1bis Cronoprogramma*, *all.3 Quadro conteggi oneri urbanizzazione*, che vengono riportati a titolo illustrativo nel seguito.