

# COMUNE DI PINEROLO

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



### RELAZIONE PAESAGGISTICA (ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005)

SCALE VARIE

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

*[Handwritten signatures of the subjects]*

#### IL TECNICO:

*[Handwritten signature of the technician]*  
 Arch. BARDINI EZIO  
 STUDIO BARDINI ASSOCIATI  
 VIA BROFFERIO 100 - ASTI  
 TEL: 0141/53.02.04  
 E-MAIL: INFO@BARDINIASSOCIATI.COM



## Sommario

1. Inquadramento .....	2
2. Analisi degli strumenti di pianificazione .....	3
2.1 Piano Paesaggistico Regionale (PPR) .....	3
2.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) .....	5
2.3 Piano Regolatore Generale del comune di Pinerolo .....	6
3. Stato dei luoghi .....	9
3.1 Documentazione fotografica .....	10
3.3. Analisi storica .....	14
3.3.1 Il Moirano .....	14
3.3.2 Il Follone .....	15
3.4. Sintesi sugli elementi di vincolo e tutela.....	18
4. Progetto del SUE .....	19
4.1. Gli obiettivi del progetto.....	19
4.2. Sintesi dell'intervento .....	20
4.3. Caratteristiche progettuali e rappresentazione dell'intervento.....	21
5. Valutazione di compatibilità paesaggistica .....	32
5.1 Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera .....	32
5.1.1 Modificazioni della morfologia .....	32
5.1.2 Modificazioni della compagine vegetale.....	32
5.1.3 Modificazioni dello skyline antropico .....	32
5.1.4 Modificazioni degli effetti paesistici dalla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico .....	32
5.1.5 Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico; .....	33
5.1.6 Modificazioni dell'assetto insediativo-storico .....	33
5.1.7 Caratteri tipologici e costruttivi dell'insediamento urbano.....	34
5.2 Le "compensazioni" .....	36

## 1. Inquadramento

La zona interessata dall'iniziativa di trasformazione è localizzata al bordo del centro urbano di Pinerolo 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.



Ortofoto area di intervento

## 2. Analisi degli strumenti di pianificazione

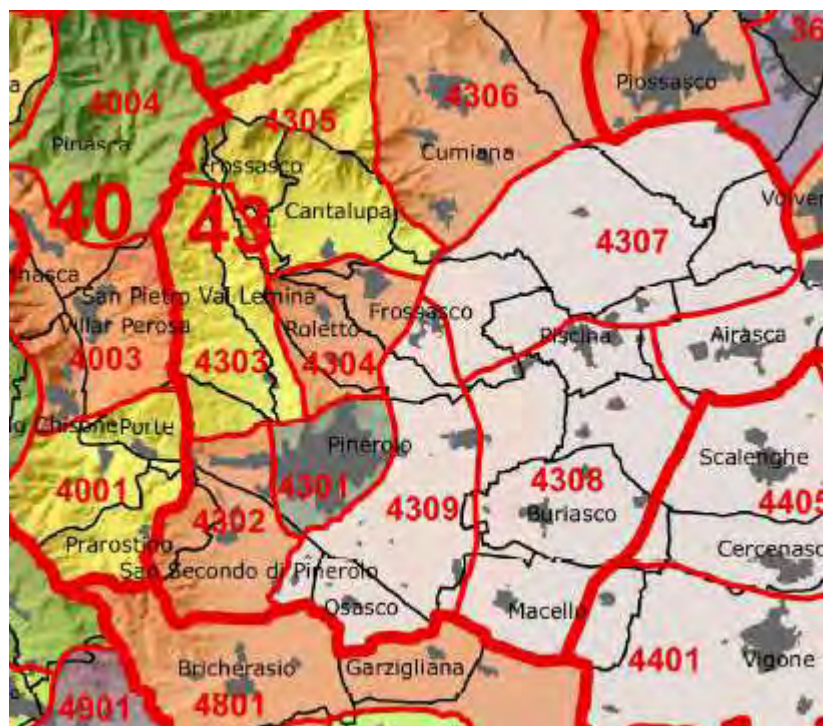
### 2.1 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, approvato con **D.C.R. n.233-35836 del 3 ottobre 2017** sulla base dell'accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Piemonte, è uno **strumento di tutela e promozione del paesaggio** piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenere il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il Ppr è un atto di pianificazione generale regionale e riguarda la pianificazione dell'intero territorio regionale sotto il profilo paesaggistico. I suoi principi fondamentali sono lo sviluppo sostenibile, l'uso consapevole del territorio, il minor consumo possibile del suolo, la salvaguardia dei valori paesaggistici e il loro corretto inserimento nei contesti ambientali.

Le **previsioni del P.P.R. sono cogenti** per tutti gli strumenti generali e settoriali di governo del territorio alle diverse scale e **prevalgono** sulle disposizioni eventualmente incompatibili.

Il Piano suddivide il territorio regionale in 76 *Ambiti di paesaggio*, ulteriormente articolato in 535 *Unità di Paesaggio*. L'intero territorio Comunale di Pinerolo appartiene all'ambito di paesaggio n.43 "Pinerolese" e l'area oggetto dell'intervento è localizzata nell'Unità di paesaggio n. 4301 "Pinerolo".



Estratto Tav. P3 "Ambiti e Unità di paesaggio" del PPR



La scheda dell'ambito di paesaggio n.43 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" e descrive nelle caratteristiche storico-culturali del territorio che sono presenti tracce significative della protoindustria (canalizzazioni derivati dal Lemina e opifici presso Pinerolo).

Il Piano Paesaggistico individua i beni Paesaggistici e le componenti paesaggistiche presenti sul territorio regionale.

Nell'area interessata dall'intervento l'unico Bene Paesaggistico individuato come **Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c del D.Lgs 42/2004** è la **fascia di 150m dalle sponde del Torrente Lemina**.



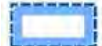

#### Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \*

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)

Estratto Tav. P2.4 "Beni Paesaggistici" del PPR

Nell'area interessata dall'intervento le componenti naturalistico-ambientali individuate sono la Zona fluviale interna di 150m dalle sponde del Torrente Lemina e la Zona fluviale allargata. Relativamente agli aspetti geologici e geomorfologici si evidenzia comunque che il territorio di Pinerolo è adeguato al PAI e il PRG vigente definisce tutti gli elementi di tutela e le relative modalità di attuazione che vengono rispettate nel progetto di piano esecutivo.



-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)

Estratto Tav. P4 – Componenti naturalistico-ambientali del PPR

Le componenti storico-culturali individuate vicino all'area interessata dall'intervento sono la Rete viaria di età moderna e contemporanea e la Rete ferroviaria storica.



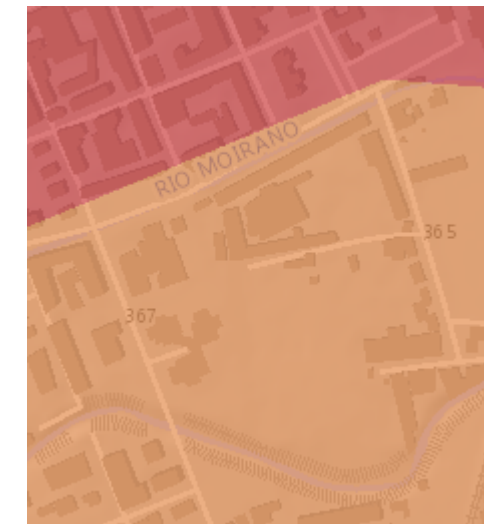
Estratto Tav. P4 – Componenti storico-culturali del PPR

Nell'area interessata dall'intervento la componente percettivo-identitaria individuata è la relazione visiva tra insediamento e contesto "Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi".



Estratto Tav. P4 – Componenti percettivo-identitarie del PPR

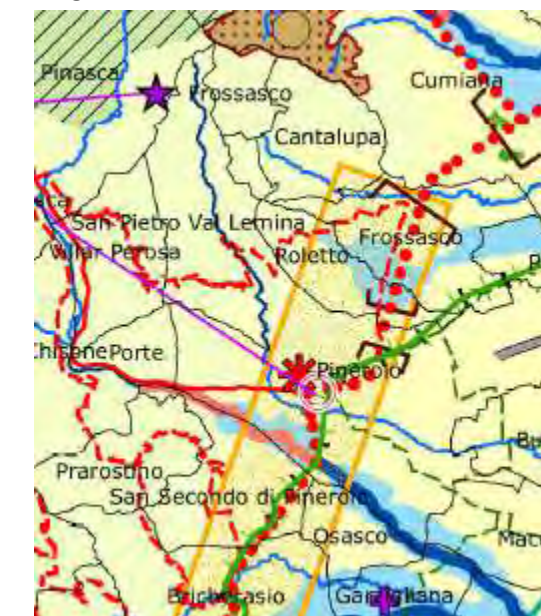
L'unica componente morfologico insediativa localizzata sull'ambito oggetto d'intervento è la morfologia insediativa "Tessuti urbani esterni ai centri".



- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3

Estratto Tav. P4 – Componenti morfologico-insediative del PPR

La Tavola P5 del PPR "Rete di connessione paesaggistica" individua gli elementi della rete ecologica regionale, il territorio interessato dall'intervento è compreso in aree di riqualificazione ambientale e sono presenti contesti periurbani di rilevanza locale e aree agricole in cui ricreare connettività diffusa.



- Aree di riqualificazione ambientale**
- Contesti periurbani di rilevanza regionale
  - Contesti periurbani di rilevanza locale
  - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
  - Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa

Estratto Tav. P5 "Rete di connessione paesaggistica" del PPR

## 2.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2)

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale è stato approvato dal Consiglio regionale Piemonte con deliberazione n.121-29759 del 21/07/2011 e pubblicato sul B.U.R. n.32 del 11 agosto 2011.

Il P.T.C.2 persegue i seguenti obiettivi, che costituiscono le direttrici fondamentali dell'azione della Provincia nell'attuazione del Piano:

- contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
- sviluppo socio-economico e policentrismo;
- riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;
- tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

L'allegato 6 del PTC2 "Quaderno aspetti storico culturali e individuazione dei beni architettonici e ambientali" riporta che è di interesse della Provincia il follone del Rivo Moirano di Pinerolo, tuttavia l'area oggetto dell'intervento non è soggetta a particolari indicazioni del PTC2.



### Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale (Buffer zones - Artt. 35-36 NdA)

- AP+ APV+ Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs.42/2004 e smi e del PTC1
- APV+ Proposte
- Tangenziale verde sud
- AP Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese
- Tenimenti Mauriziano

- Aree boscate \*\*\* (Artt. 26-35 NdA)
- Aree verdi urbane (Art. 34 NdA)
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli \*\*\*\* (Art. 27 NdA)

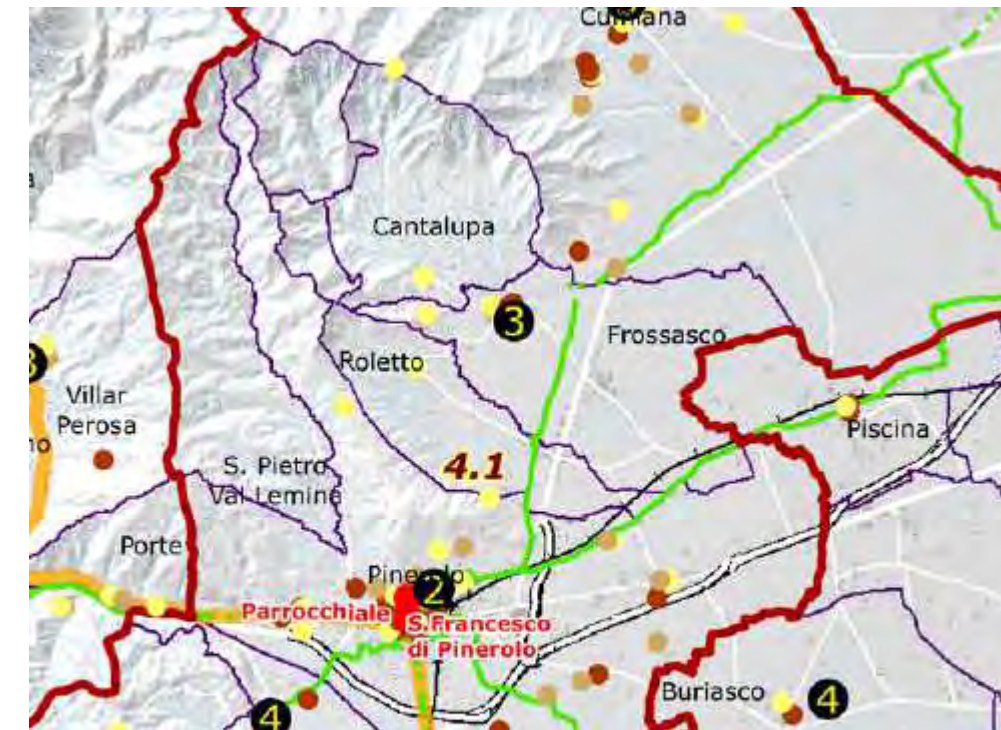
### Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors - Artt. 35-47 NdA)

- Fasce perifluviali\*
- Corridoi di connessione ecologica\*\*

### Piste ciclabili (Art. 42 NdA)

- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)
- Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009)
- Ipotesi di percorso ciclabile lungo il canale Cavour

Estratto Tav. 3.1 "Sistema del verde e delle aree libere" del PTC2



### Centri storici (Art. 20 NdA)

- 1 di grande rilevanza
- 2 di notevole rilevanza
- 3 di media rilevanza
- 4 di interesse provinciale

### Il Sistema dei Beni Culturali sul Territorio Provinciale (Art. 31 NdA)

- Residenze sabaude
- Beni rilevanti
- Polli delle religiosità
- Beni architettonici di interesse storico-culturale
- Altri beni

### Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (Artt. 35-36 NdA)

- Siti Unesco
- Tenimenti Mauriziano

### Percorsi turistico-culturali (Art. 31 NdA)

### Aree storico-culturali (Art. 20 NdA)

- Canavese ed Epediese
  - Valli dell'Orco
  - Val Chiusella
  - Innesto Valle d'Aosta
- Valli di Lanzo
- Valle di Susa
- Valli valdesi e Pinerolese
  - Pinerolese
  - Val Pellice
- Torinese e Piana del Po
  - Valle del Sangone
- Chierese e Collina di Torino
  - Collina del Chivassese

### Piste ciclabili (Art. 42 NdA)

- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)
- Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009)
- Ipotesi di percorso ciclabile lungo il canale Cavour

Estratto Tav. 3.2 "sistema dei Beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni" del PTC2

### 2.3 Piano Regolatore Generale del comune di Pinerolo

Il PRG del Comune di Pinerolo è stato approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 23/03/2016 Pubblicazione sul B.U. Regione Piemonte n. 19 del 12 maggio 2016

Il PRG individua l'area come "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.

L'Amministrazione Comunale ha formato e approvato una Variante strutturale al PRG denominata 'Variante Ponte' 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 e 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, e stata riunita in un' unica compagine con cui e 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.*

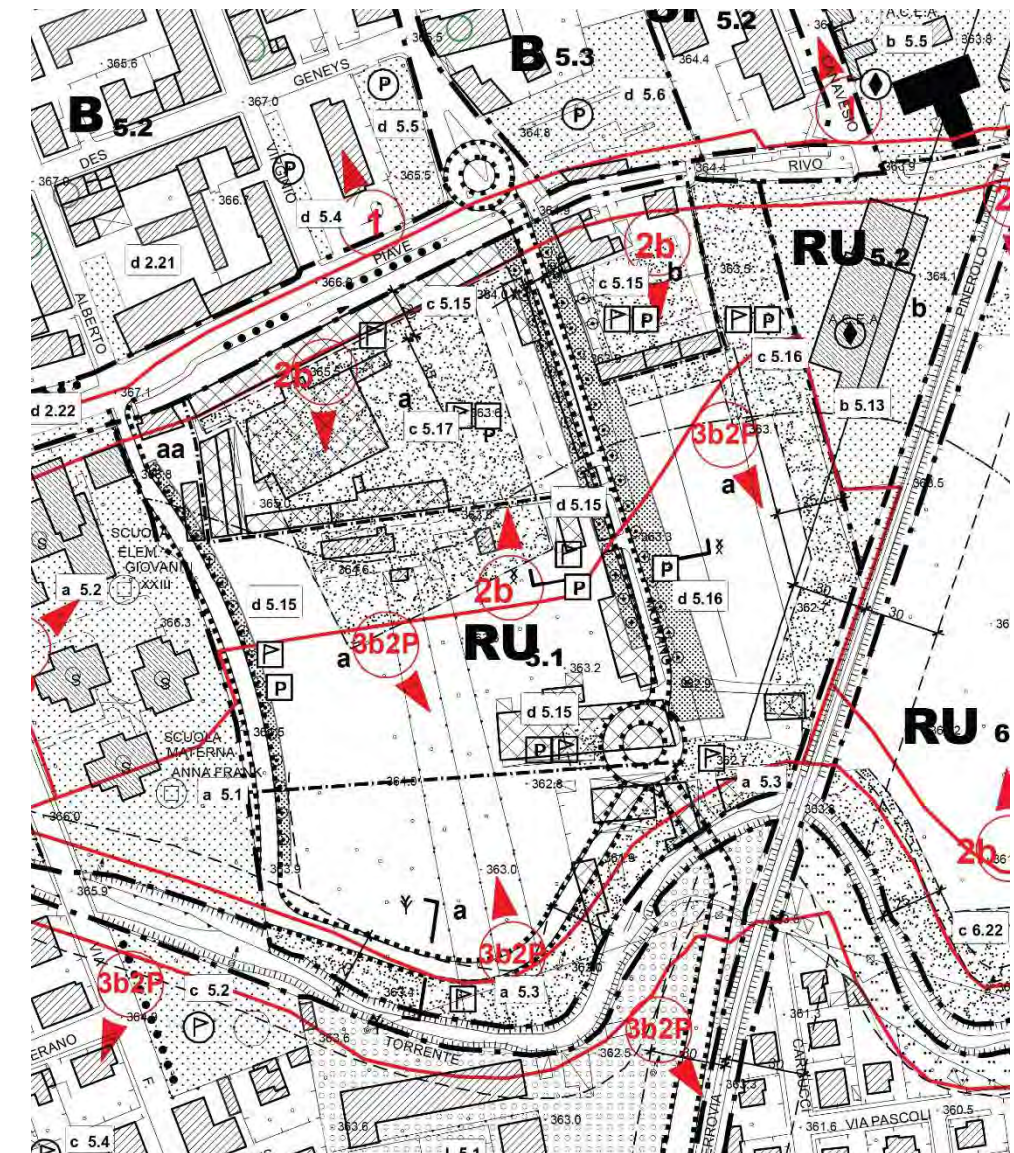
*L'assetto previsto dalla variante "Ponte" ora PRG vigente (coerentemente con gli obiettivi di non intervenire direttamente nella zona) non prefigura quindi alcuna risoluzione definitiva che invece in questo modo può essere correttamente affrontata al livello di dettaglio che la dimensione e la complessità 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.


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.

Si riportano a titolo illustrativo nel seguito gli elementi sostanziali che definiscono i contenuti del PRG vigente per la zona oggetto di SUE (estratto di planimetria di PRG, estratto scheda di zona con relativo allegato specificatamente dedicato agli elementi di interesse storico documentario, così come definiti a seguito della

"conferenza dei servizi" di approvazione del PRG ora vigente ed in particolare del parere della Soprintendenza dei beni architettonici di Torino.





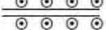

#### MORFOLOGIA DEL TERRITORIO

-  FABBRICATO INDUSTRIALE
-  FABBRICATO FATISCENTE

#### INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO IN PROGETTO

-  NUOVI TRATTI STRADALI

#### AREE PER SERVIZI SOCIALI E PER ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

-  ESISTENTI
-  IN PROGETTO
-  NUOVI TRATTI DI VIALI ALBERATI SU STRADE SISTENTI
-  CON FASCIA ATTREZZATA A VERDE E PARCHEGGI

#### INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TERZIARI COMPATIBILI

-  AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PARTI DEL TERRITORIO IN CUI SONO PREVISTI INTERVENTI DI RIPROGETTAZIONE DEL TESSUTO URBANO DESTINATO ALLE RESIDENZE E AD ATTIVITA' TERZIARIE A REALIZZARE MEDIANTE STRUMENTI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA CON IL REPERIMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DI PUBBLICO SERVIZIO, NEL RISPETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE (art. 38 N.d.A.)

#### a, b, c,.... DELIMITAZIONE SUBAREE COSTITUENTI UNITA' DI INTERVENTO

#### TIPOLOGIA DEI SERVIZI

-  VERDE E SPORT
-  PARCHEGGI PUBBLICI

## 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) n° 869  
massimi ammessi
- 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).



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

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



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

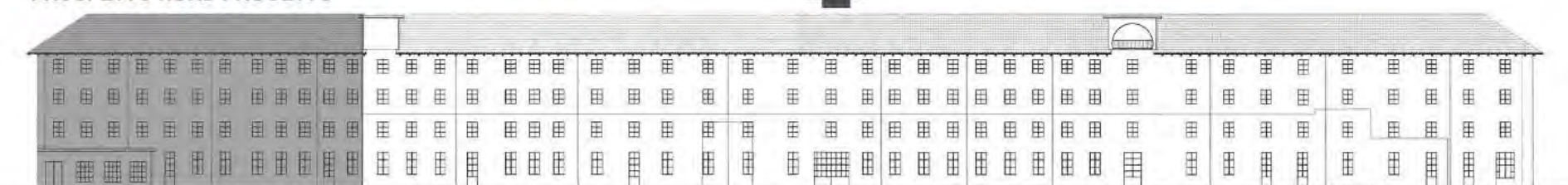
PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO - fuori scala



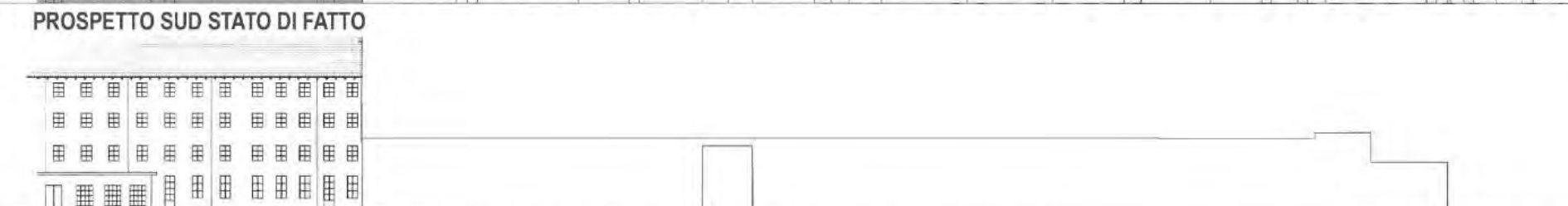
PROSPETTO NORD STATO DI FATTO



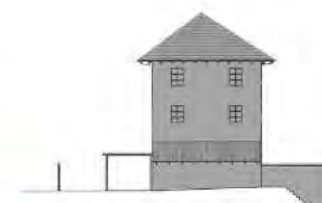
PROSPETTO NORD PROGETTO



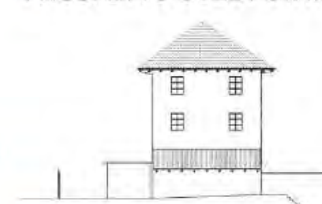
PROSPETTO SUD STATO DI FATTO



PROSPETTO SUD PROGETTO



PROSPETTO OVEST STATO DI FATTO



PROSPETTO OVEST PROGETTO



PROSPETTO EST STATO DI FATTO



PROSPETTO EST PROGETTO

### 3. 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.

Il 13/10/2013 l'ala ovest della lunga manica dell'edificio lungo Corso Piave è stata interessata da un incendio che ha compromesso seriamente la stabilità delle strutture murarie, dei solai e della copertura restanti, nella relazione illustrativa (a cui si rimanda) è riportato il rapporto di intervento del comando dei Vigili del Fuoco del Comando di Torino.



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



### 3.1 Documentazione fotografica









### 3.3. Analisi storica

Nella relazione illustrativa (a cui si rimanda), titolo di inquadramento degli approfondimenti condotti sullo stato dei luoghi e sulle loro caratteristiche e reali potenzialità nella relazione illustrativa è riportato uno specifico resoconto dei 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.

In particolare si rimanda ai riferimenti relativi ai rapporti intercorsi con la soprintendenza dei beni architettonici con cui in diverse occasioni e in tempi successivi sono stati relazionati approfondimenti sia sui caratteri storici-insediativi dei luoghi e sulle effettive possibilità e modalità di riqualificazione.

A conclusione delle precedenti fasi, come sopra segnalate, si evidenzia i **pareri della Soprintendenza del 15/12/2015 prot.14628 e del 25/02/2016 prot.3015**, emessi 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.

Si riporta in seguito il parere della Soprintendenza del **25/02/2016 prot.3015**

Considerato che con nota prot. n.14628 del 15.12.2016 questo Ufficio ha valutato che l'intervento nel suo complesso risultava compatibile dal punto di vista paesaggistico e conforme alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico, condividendo le proposte tecniche di progetto definitivo di Variante al strutturale al P.R.G.C. di cui all'oggetto, rilevando tuttavia contestualmente in merito al progetto osservazioni inerenti le Norme di attuazione - Tabelle di zona – testo integrato SCHEDA zona RU 5.1. relative agli interventi che avrebbero interessato l'edificio detto del Follone, anche noto come ex merlettificio Turck, e gli opifici annessi

Considerati gli incontri successivamente intercorsi con i professionisti incaricati della progettazione ed i sopralluoghi effettuati dal funzionario incaricato dell'istruttoria presso l'area interessata e il fabbricato Ex Turck

Vista la documentazione integrativa prodotta ovvero l'elaborato tecnico di dettaglio proposto per la scheda in oggetto

Considerato che la proposta progettuale prodotta comporta la conservazione ed il successivo recupero del corpo lato ovest del fabbricato, già oggetto di incendio, la conservazione ed il successivo recupero del solo fronte lato canale per una altezza di circa due piani e la ricostruzione con lieve arretramento della facciata lato strada del piano terra del fronte est (facciata e portone), oltre la conservazione della ciminiera, del colonnato in ghisa esterno al fabbricato e di tutti gli apparecchi presenti presso il canale

Ritenuto che la proposta progettuale abbia preso atto delle osservazioni prodotte da questo Ufficio interpretandone positivamente gli obiettivi di conservazione delle quinte urbanistiche e degli elementi architettonici prevalenti

Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, condivide l'elaborato tecnico di dettaglio visionato al fine di un suo corretto inserimento nelle norme di Variante Ponte e nell'ambito della conferenza di copianificazione rilevando l'opportunità di prescrivere che la ricostruzione della muratura del portale fronte est dovrà avvenire nel rispetto di un accurato rilievo del manufatto da eseguirsi prima della demolizione dello stesso al fine di riproporne le attuali dimensioni e finiture.

#### 3.3.1 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 delle 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 Abbadia 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.

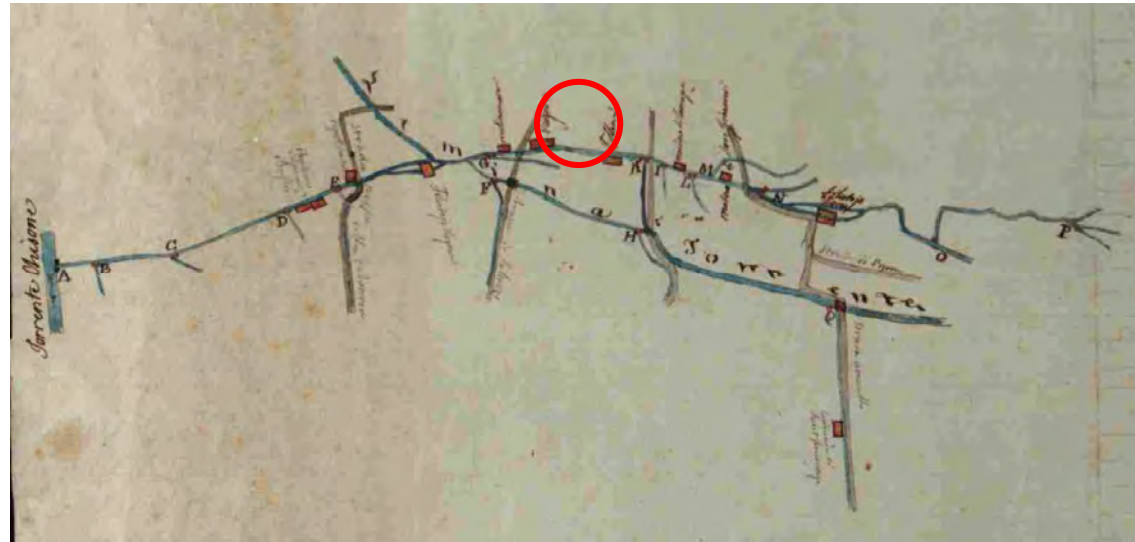
Anche le prime notizie sull'uso industriale del canale si trovano negli statuti del 1220, vi si cita infatti la presenza di una "batatoria e frullatoria", ma per parlare di industria ci si deve riferire al XV secolo, quando tale ramo economico sarà favorito prima dai duchi d'Acaja e poi dai Savoia.

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'imprenditoria; l'industria nel Settecento si consolidò sfruttando la forza motrice delle canalizzazioni, rilanciando l'importanza del rio Moirano,

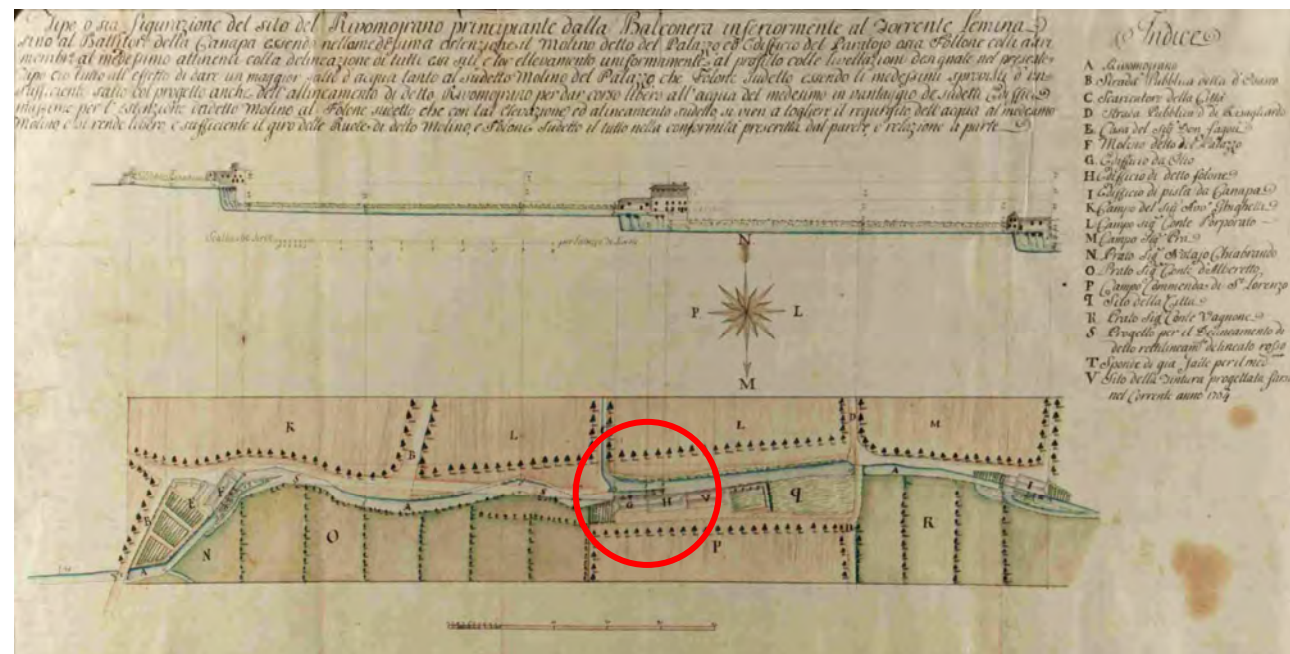
tanto che nel 1765 la municipalità ordinò a Giuseppe Gerolamo Buniva un progetto di rettilineamento del rio, per poter meglio sfruttare i salti d'acqua e, nello stesso tempo, l'impianto di un nuovo mulino per granaglie.



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



Estratto "Pianta ossia Tipo regolare del corso di parte del Rivo Moirano 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.

### 3.3.2 Il Follone

La costruzione del primitivo insediamento dell'edificio il "paratore" è stato riferito 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



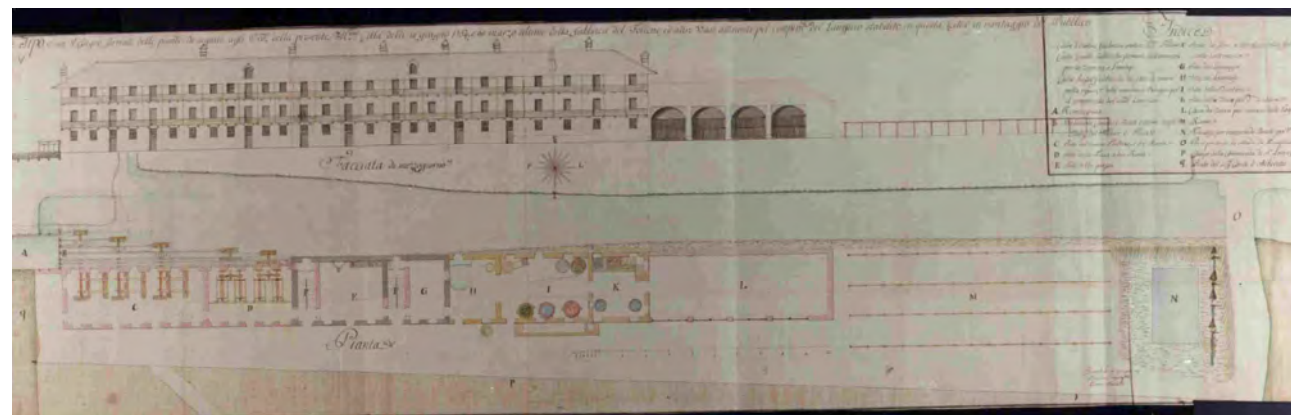
accentrarsi nelle mani di pochi industriali localizzandosi nell'ampio locale del "paratore". Per favorire la ripresa economica il comune di Pinerolo interviene negli anni successivi numerose volte.

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 arricciata) 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.

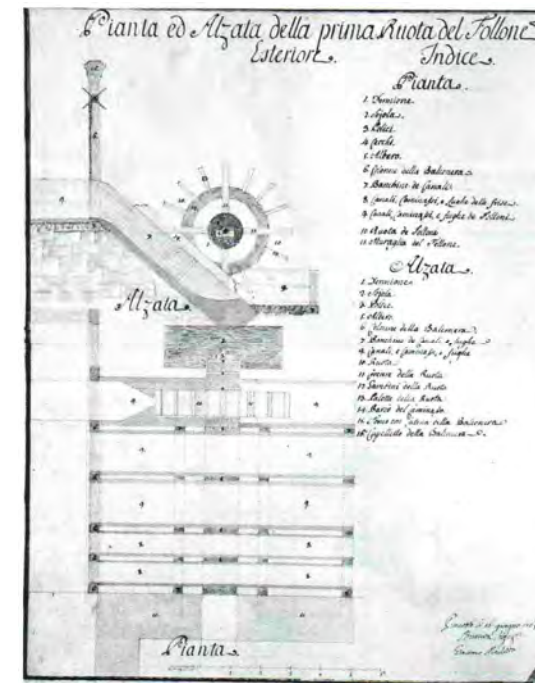
Nel 1740 i mercanti fratelli Mignon di Torino e Baldassarre Pietro Arduin di Pinerolo stipulano un vantaggioso accordo con la municipalità che prevede l'uso del Follone senza il pagamento di alcun fitto e di impiegare, come nel passato, gli indigenti di Pinerolo. Il Comune si impegna a sostenere le spese 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 "Tipo, o sia Disegno 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

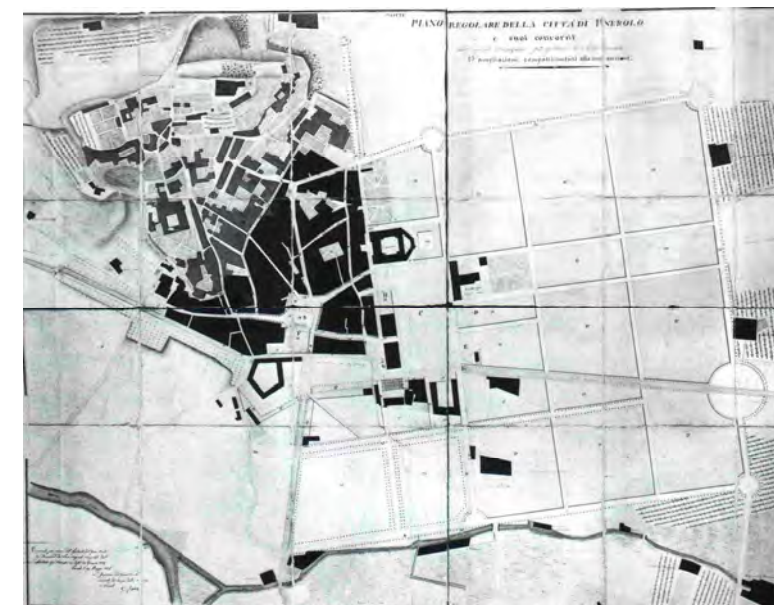


Estratto "Pianta ed Alzata della prima Ruota del Follone/Esteriore, Pinerolo li 16 giugno 1765/Buniva Ingeg.re/Giacomo Marletto" – Pinerolo, Archivio Storico della città

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 "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.

### 3.4. 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) (..)

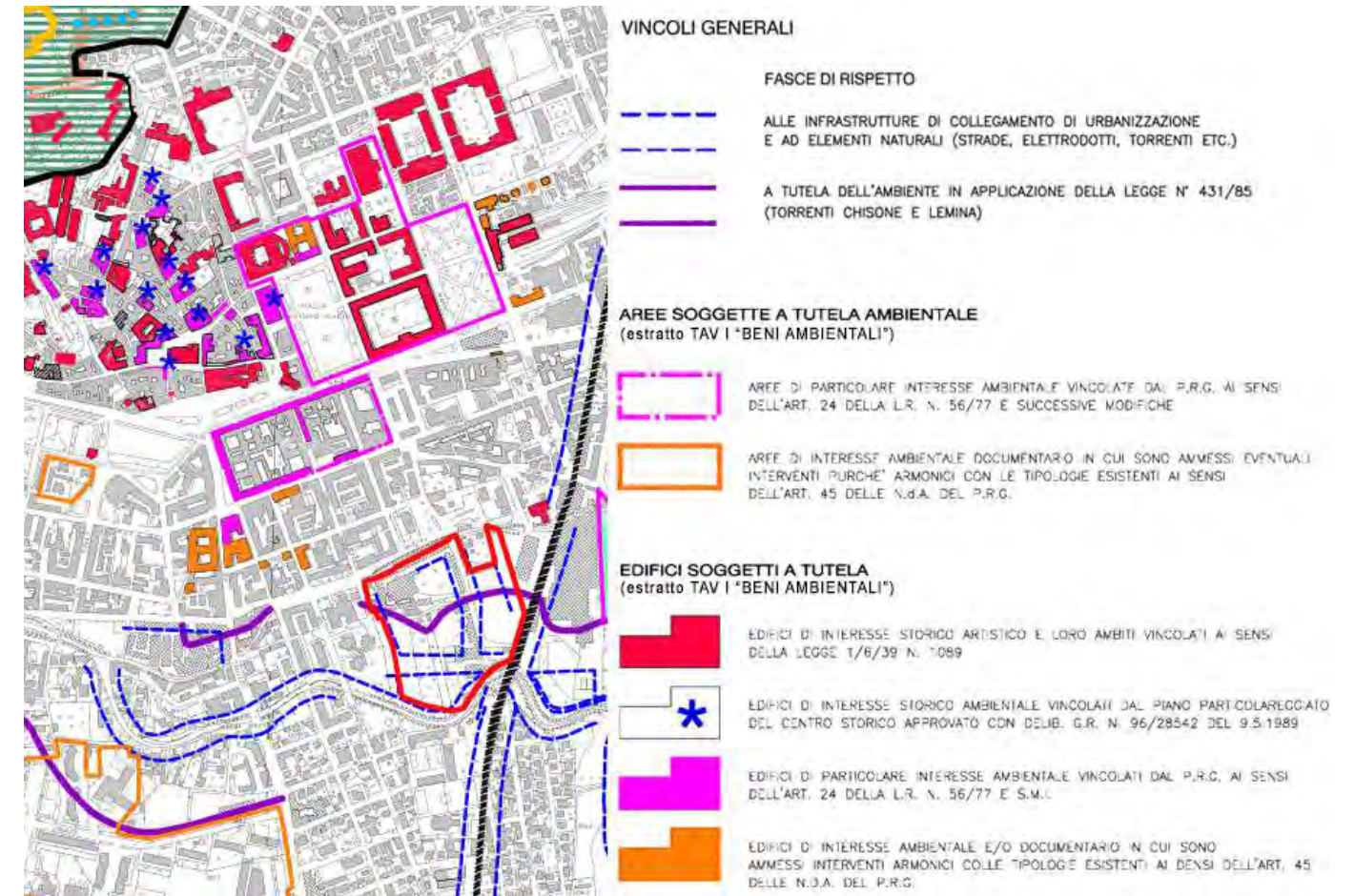
2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia **con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma**, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso 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 preesistenze.

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. Progetto del SUE

### 4.1. Gli obiettivi del progetto

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.

Gli obiettivi sono:



- 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.*"

## 4.2. Sintesi dell'intervento




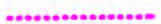

- 1** Restauro conservativo dei manufatti di valore documentario (apparati, paratoie, ecc. sul canale) e loro inserimento nei temi del parco;
- 2** Quinta di arredo e di traccia delle preesistenze (“ecomuseo” delle attività industriali storiche ecc.).
- 3** Riutilizzo integrato nel parco della traccia 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
  - 11** Nuova viabilità di PRG lungo ferrovia da ponte su T. Lemina sino a Via Toscanini
-  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”

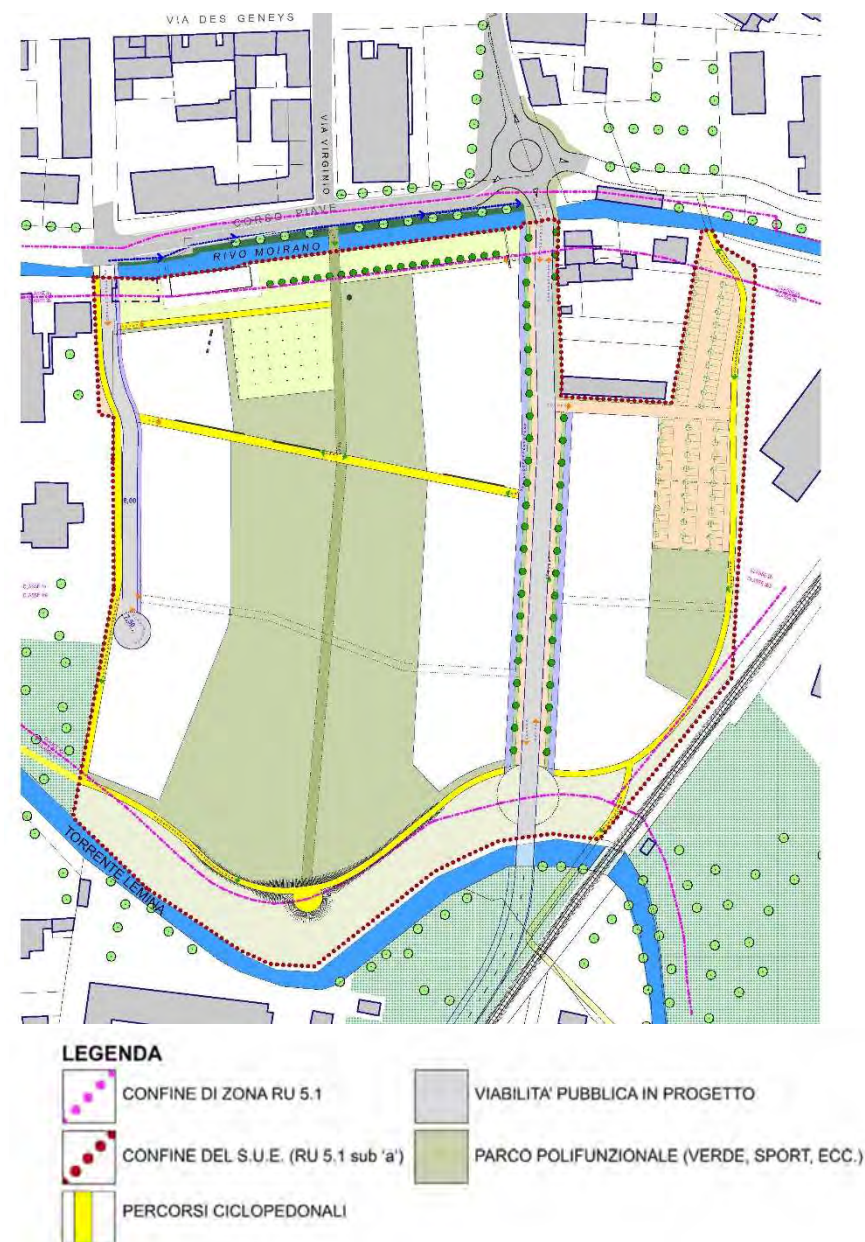
-  Limite fascia 150 mt. dal Lemina (ex L. 431/85 “Galasso”)  
 Limite ambito Classe IIIB2  
 Limite ambito di “cronoprogramma” 16.3

### 4.3. Caratteristiche progettuali e rappresentazione dell'intervento

In relazione ai **contenuti progettuali del SUE**, così come illustrati e rappresentati nei vari elaborati (in particolare nella "relazione illustrativa", nello "schema di convenzione" e relativi allegati, nella "norme tecniche di attuazione", nella "planimetria di progetto" tav. 4 in scala 1:500) si richiamano nel seguito gli elementi maggiormente significativi che determinano le connessioni tra l'impostazione e gli **obiettivi del SUE** e i caratteri tipologici degli insediamenti previsti.

Gli insediamenti (destinati a rendere attuabile la trasformazione urbanistica con risoluzione delle attuali "criticità", del degrado, ecc.) sono fortemente caratterizzati dall'introduzione dell'**elemento portante di interesse pubblico del "parco"** e dei suoi elementi di infrastrutturazione che costituisce quindi il sistema urbano di riferimento per tutti i nuovi insediamenti e l'elemento attrattivo principale dell'area confronto al centro e al contesto di riferimento.

Il parco si costituisce quindi come **elemento "ordinatore" e "condizionante" degli insediamenti residenziali**, consentendo, proprio in quanto **opera "prioritaria"** di indirizzare positivamente anche la viabilità di zona, la quale viene così contenuta (in termini di consumo di suolo) e qualificata (in termini di strada di affaccio degli edifici in grado di riprodurre un modello urbano consolidato e "socialmente" riconosciuto).



Il "parco" assume quindi una posizione nell'area e un disegno fondamentali per determinare una "apertura" (funzionale e scenica) **tra la città e il bordo sud** determinato dal Lemina, passando per la valorizzazione del Moirano (e dei relativi segni storici dei precedenti insediamenti) come spazio pubblico fruibile a servizio del recupero del "sistema delle acque" che coinvolge ovviamente anche il Lemina in una prospettiva più ampia di livello urbano - territoriale.

**La posizione e il disegno del parco** sono determinati in stretta relazione con gli elementi fondativi fissati dalla scheda di zona del PRG vigente che vengono richiamati nel seguito, così come declinati nell'impostazione e nei contenuti progettuali del SUE:

*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, ciminiera, 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."*

**Il posizionamento delle tipologie edilizie** è quindi previsto in relazione agli assi di **orientamento nord-sud** strettamente connessi con la viabilità: quella lungo la scuola di livello solo locale e quella della nuova via Moriano, strada urbana che può assumere anche una funzione di connessione con il bordo sud di Pinerolo (come previsto dal PRGC vigente anche in connessione con la risoluzione delle prospettive di destinazione della linea ferroviaria Pinerolo-Torre Pellice). Tale posizionamento consente di "aprire" il parco ad una **reale fruizione della connessione tra Moirano (e città) e Lemina** determinando una prospettiva ricca di potenzialità anche per le funzioni "didattiche" e promozionali delle aree del parco stesso e del suo contesto.

Tale posizionamento delle tipologie edilizie garantisce quindi la più grande "apertura" possibile sia fruitiva/funzionale che visuale/percettiva tra centro e aree lungo il Lemina, attribuendo valore anche ad **il PARCO come elemento** una prospettiva di **riqualificazione degli spazi** oltre il Lemina (il Morialdo, ecc.).



In tal modo viene comunque garantito un adeguato spazio funzionale lungo il Lemina in modo da rendere interessanti le eventuali e possibili connessioni con il contesto cittadino, sia verso monte (con uno specifico intervento previsto a carico del SUE stesso per la connessione ciclopedonale lungo il corso del torrente e su via Serafino) e verso valle con una interessante apertura possibile lungo il tracciato ferroviario oltreché con un ampio spazio a verde e parcheggi che garantisce anch'esso la connessione ciclopedonale a "circuito" con la città.

La concentrazione che il progetto di SUE volutamente persegue, delle tipologie edilizie sui bordi est e ovest dell'area e lungo la viabilità consente in sintesi di liberare maggiori spazi per servizi qualificati e facilmente accessibili da più punti oltreché di razionalizzare la viabilità stessa, rendendola coerente con le effettive necessità dei luoghi e con l'immagine urbana che si vuole conseguire.

Le tipologie edilizie sono quindi chiamate ad attuare (con le dovute relazioni con le fasi di intervento razionali e realistiche anche riguardo alle dimensioni dell'area e alla sua prevista edificabilità) una parte di città integrata e connessa evitando i rischi di percezione di insediamento "periferico".

La forte relazione degli **affacci** delle tipologie (da un lato con la strada urbana e dall'altro con il parco) evita il rischio (spesso incombente nei nuovi insediamenti) che si creino "facciate" e "retri" con caduta di attenzione nel livello di finiture edilizie e nei caratteri architettonici qualificanti.

È evidente infatti che l'interesse pubblico e privato trovano coincidenza nella realizzazione di edifici in cui sia curata la loro **presentazione** con modalità del tutto paritarie e coerenti sia verso il parco che verso la strada pubblica.



Il SUE persegue la formazione di un **ambiente urbano qualificato** anche per quanto riguarda l'identificazione delle tipologie edilizie e, come già detto, il loro adeguato posizionamento, a garanzia della realizzazione, anche per fasi, degli **obiettivi prioritari** di qualificazione e "specializzazione" degli **spazi pubblici**.

In connessione con l'ambito di "presentazione del parco" (all'ingresso sul canale Moirano e nelle vaste aree nell'intorno in cui è prevista la valorizzazione della memoria storico-insediativa delle attività preesistenti e delle loro relazioni con il "sistema delle acque") e affacciate sulla viabilità di ingresso (da un lato dalla nuova via Moirano e dall'altro dalla viabilità di quartiere verso la scuola) sono previste **tipologie definibili a "blocco"** con la funzione di "segnale" di ingresso al nuovo ambito qualificato e con dimensioni e altezze coerenti con la logica di **concentrare l'edificazione, ridurre il consumo di suolo e ampliare gli spazi pubblici**.

Al riguardo, si evidenzia in sintesi l'edificio esistente posto lungo il canale Moirano e oggetto di rifunzionalizzazione nel SUE, (per il quale, in relazione al suo stato di fatto così come conseguenza di un incendio distruttivo), si prevede la conservazione della percezione volumetrica e dei caratteri identificativi del tipo edilizio originario (in particolare per quanto riguarda il fronte verso nord lungo il canale così come percepibile dall'ingresso al parco dal centro).



Vista da Corso Piave lungo il canale Moirano con evidenza della "riproposizione" del passaggio sul canale, destinato all'uso pubblico per accessibilità alle aree a servizi, in corrispondenza con il restauro degli ingranaggi storici.

Per quanto riguarda le modalità di trattazione e riproposizione dei materiali di facciata del corpo edilizio si evidenziano nel seguito due possibilità alternative.

- La prima riferita ad una superficie "irregolare" in cui sia percepibili tracce della muratura sottostante con uso di malte che ripropongono colorazioni e modalità costruttive riscontrabili in preesistenze consolidate.



- La seconda con uso di intonaco maggiormente regolare ma con uso di materiali e colorazioni riferiti alla tradizione (calce)





Per quanto riguarda la **copertura** viene riproposta la tipologia a due falde con morfologia e pendenza come quella preesistente. Per il materiale della copertura in relazione alle nuove funzioni previste per il corpo edilizio e per le relazioni compositive tra la facciata e la testata e al fine di rendere l'edificio "sostenibile" dal punto di vista energetico si prevede per la **facciata sul lato Sud** (verso il Parco) l'organizzazione di una falda a fotovoltaico integrato nella copertura, anche per l'effetto "dialogante" di tale falda con l'elemento a terrazzo costituito dalla pannellatura a "merletto".



Facciata lato Sud



Facciata lato Nord

Per la **falda** relativa al **fronte verso il Corso Piave** (lato Nord) si prevedono due alternative di modalità costruttive per la copertura:

- La prima con la riproposizione del materiale preesistente in laterizio a tegole piane



- La seconda con la costituzione di una falda in lamiera, di colorazione (grigia, che richiami le colorazioni della pietra) adeguata ad una riproposizione visuale riscontrabile almeno in parte in edifici preesistenti sul territorio. Si riportano inoltre a titolo esemplificativo casi significativi di utilizzo di tale tipologia di copertura in ambiente di interesse storico-documentario.

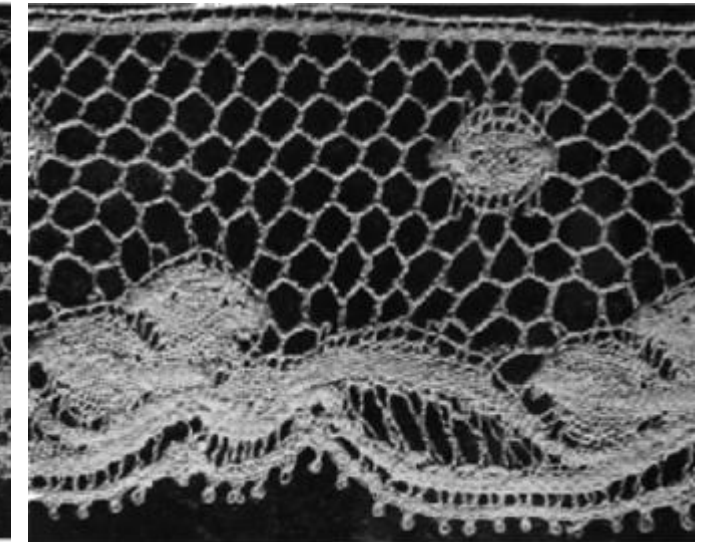
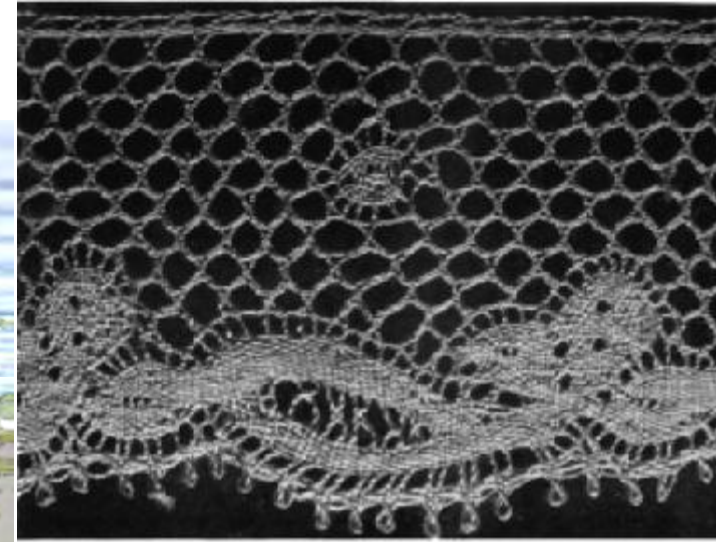


Copertura del Castello di Rivoli



Copertura delle OGR di Torino

Il SUE indirizza, per il **fronte verso sud**, a ricercare **elementi funzionali** (quali i terrazzi, elementi tecnologici, ecc.) che riproducano (anche con caratteri innovativi) con richiami, visuali in “trasparenza” che ricordino i segni storici del luogo (ad esempio per la produzione di “merletti”, ecc.)



Il progetto di SUE prevede, come già dettagliato nella relazione illustrativa la formazione di una **“quinta muraria”** lungo il Canale Moirano derivante dalla demolizione dei preesistenti fabbricati non recuperabili. La morfologia di tale tratto di muro è prevista in coerenza con l’allegato grafico alla scheda di PRG per la zona RU5.1 così come definito anche del rapporto con la Soprintendenza dei Beni Architettonici.

Il trattamento superficiale del tratto di muro è previsto in modo coerente con le murature del volume dell’edificio conservato e per tanto con le alternative già riportate relativamente a tale edificio.

A protezione dalle sommità di tale muro sarà prevista la posa di elementi lapidei conformemente alle tipologie costruttive riscontrabili nel territorio per casi simili.



Vista Nord-Ovest (Lungo Canale Moirano)

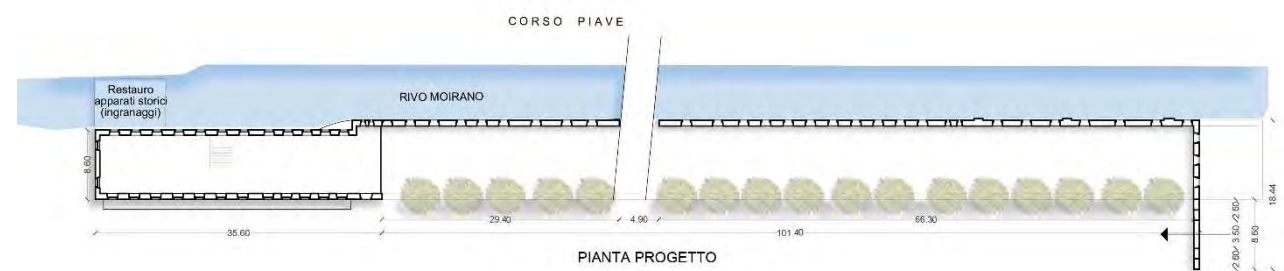


Vista Sud-Est

Nel progetto di SUE è compreso il recupero dell’antico sistema di **ingranaggi** connesso al salto d’acqua sul Rio Moirano anche con uno specifico intervento di riutilizzo per la produzione di energia. L’intervento è strettamente relazionato alla riproposizione del passaggio sul Rio Moirano che mette in comunicazione il percorso ciclabile lungo il corso Piave con le aree a servizi pubblici previste dal SUE (in particolare la “piazza” corrispondente allo spazio delle colonnine ex Weingrill).



Dettaglio della paratoia sul Rio Moirano



Stato di fatto degli ingranaggi sul Rio Moirano

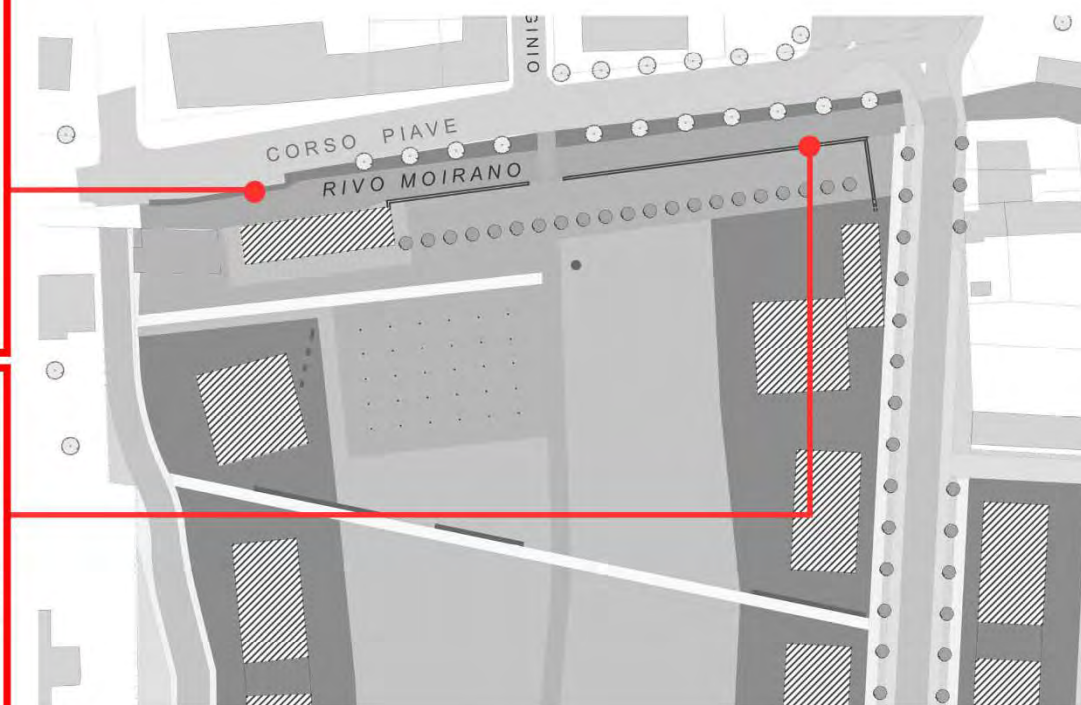
Si evidenzia inoltre che **conformemente agli indirizzi della scheda di zona del PRGC** vigente così come determinata in relazione al confronto originario con la Soprintendenza, l'ambito del rinnovato "ingresso" viabile di via Moirano all'incrocio con corso Piave, viene nel SUE dettagliato con la riproposizione tipologica degli elementi d'angolo, a "memoria" del sistema edilizio originario, qualificando l'accesso (con il portale) alle aree pubbliche del parco lungo il Moirano e costituendo un corpo edilizio di connessione tra questo ingresso e l'edificio a blocco posto in capo alla nuova via Moirano e su questa allineata.



Sempre in relazione ai caratteri destinati a qualificare la formazione del parco a partire dall'ambito lungo il Moirano, il SUE evidenzia gli elementi edilizi e tipologici della memoria dei luoghi con l'obiettivo di renderli fruibili e percepibili: le **strutture ex Weingrill**, la ciminiera, le tracce di muratura poste lungo percorsi di fruizione e di servizio del parco.



Il recupero dell'ingresso sugli apparati storici



Dettaglio delle tracce murarie di percorso tematico lungo il Moirano



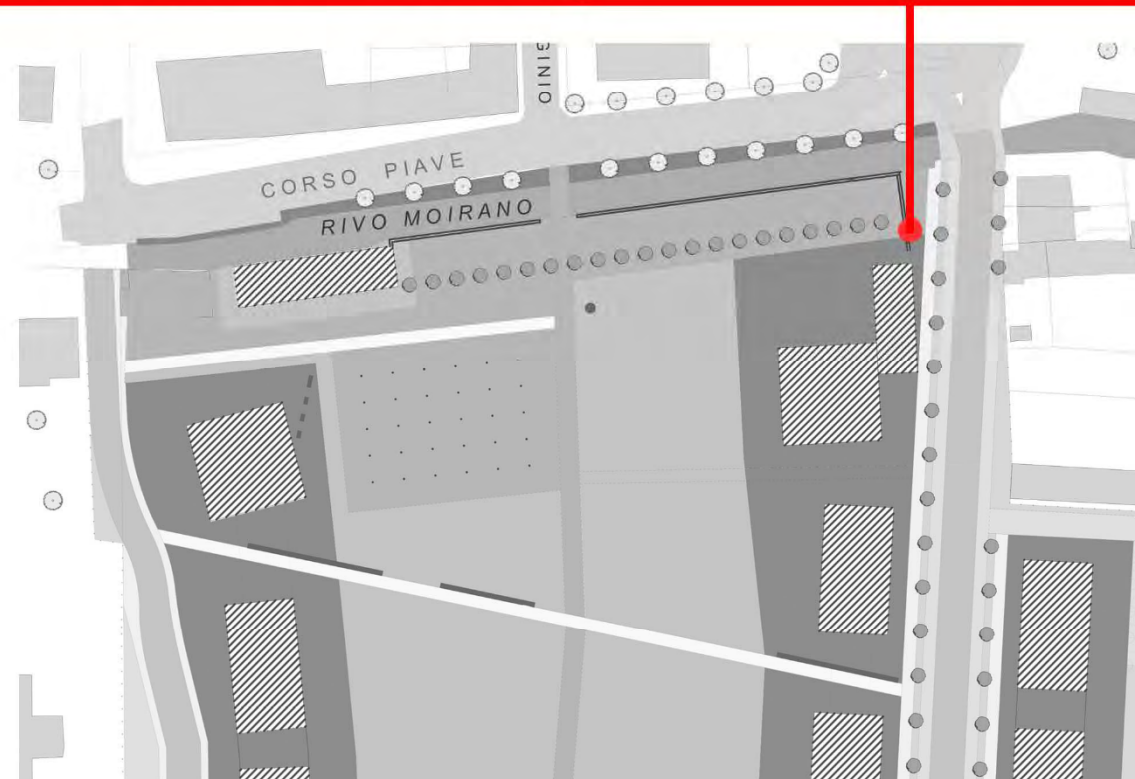
La Ricostruzione del portale d'angolo di ingresso al parco da via Moirano



Stato di fatto



Progetto



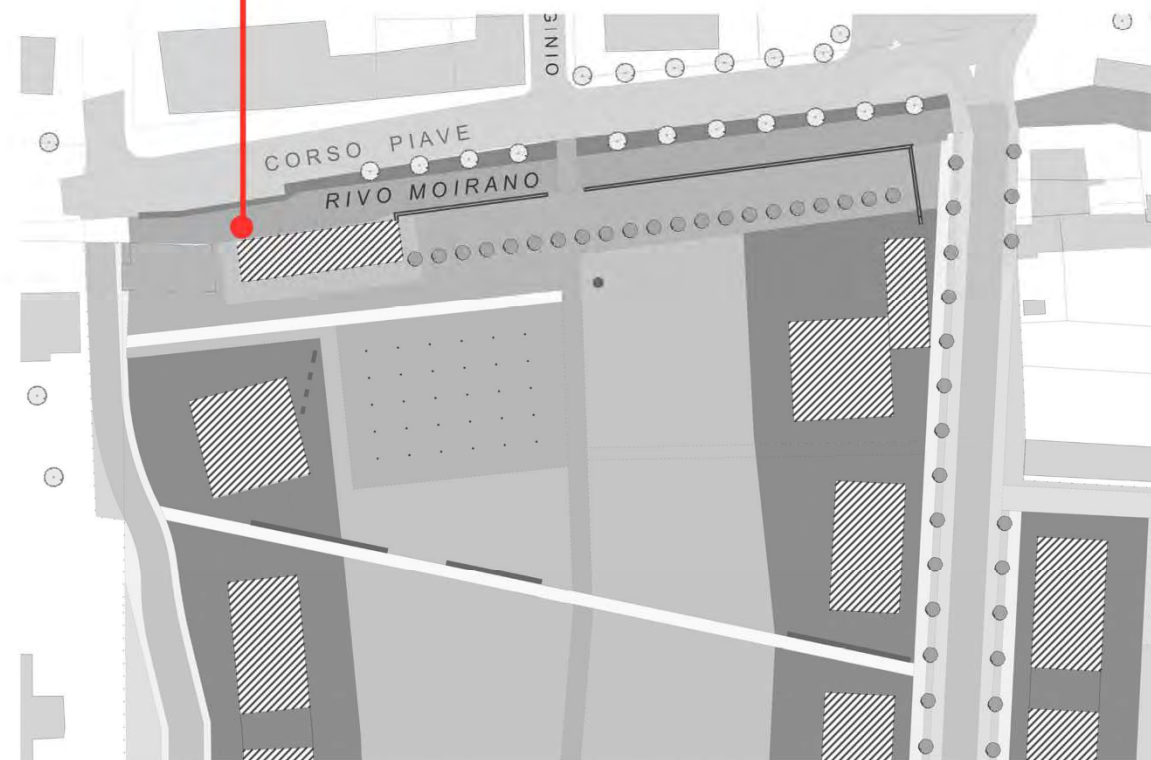
Gli apparati storici del Moirano e l'edificio da recuperare

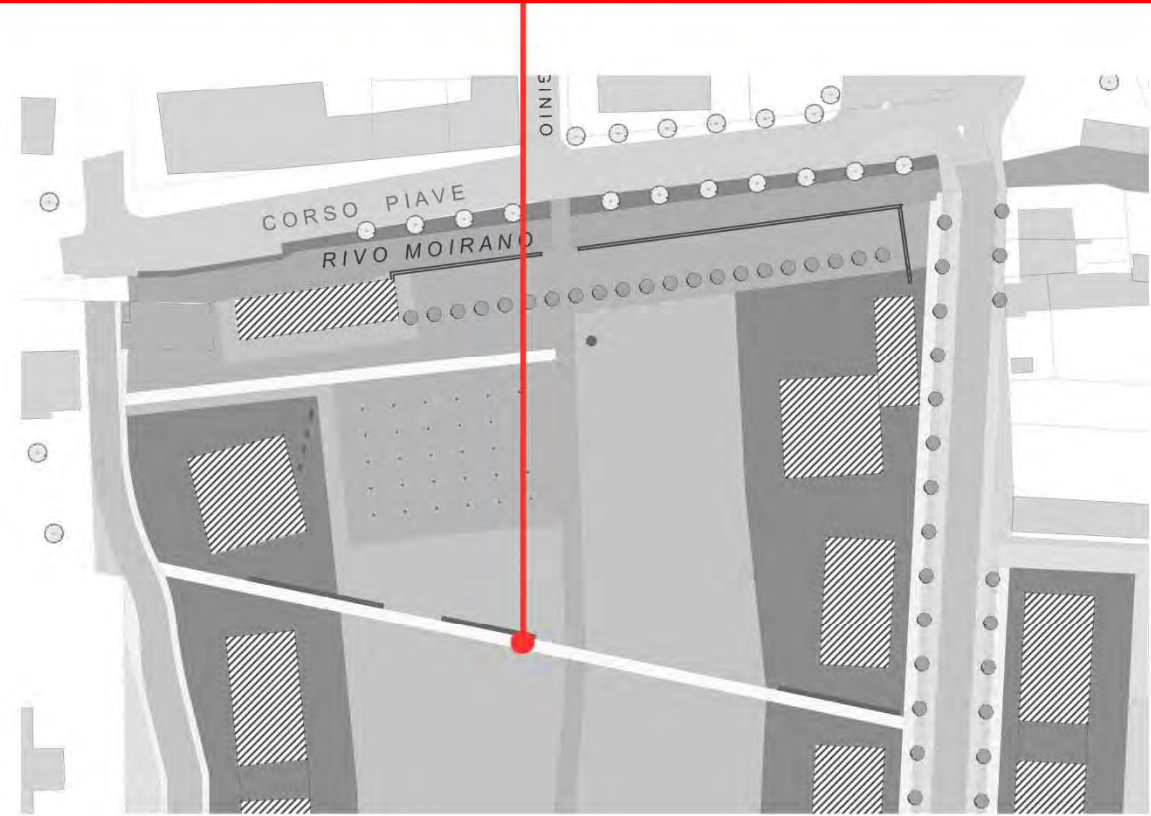


Stato di fatto



Progetto







## 5. Valutazione di compatibilità paesaggistica

### 5.1 Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

#### 5.1.1 Modificazioni della morfologia

Il progetto **non prevede sostanziali modificazioni** della morfologia territoriale, in quanto i movimenti di terra sono limitati alla sistemazione delle aree per servizi (in particolare le aree a verde pubblico) con la conservazione sostanziale della situazione esistente per quanto riguarda i riferimenti da un lato dal Canale Moirano lungo il corso Piave e dall'altro dal corso del torrente Lemina. Il progetto prevede la **valorizzazione del sistema di canalizzazione** esistente prevedendone l'integrazione con le aree del parco in modo da garantirne una fruibilità paesaggistica oltre che l'utilizzo a fini irrigui già consolidato.

Anche la **viabilità esistente** viene sostanzialmente conservata nella posizione attuale per quanto riguarda il corso della Via Moirano la quale viene unicamente "rialineata" parzialmente per costituire l'asse portante degli edifici in progetto il cui filo edilizio viene fortemente relazionato con la via pubblica in modo da costituire un ambiente urbano "tipico" e riconducibile ad altri sistemi storicamente consolidati (una sequenza di edifici allineati su entrambi i lati di una via pubblica caratterizzata da viale e percorsi urbani). Una seconda viabilità di servizio viene prevista nel lato verso la scuola esistente conservando l'accesso attuale sul corso Piave. In generale le previsioni di nuova viabilità vengono fortemente limitate e minimizzate in modo da garantire la prevalente fruizione di aree per servizi pubblici (a verde, a parcheggio alberato, a viale, a percorsi ciclopedonali).

#### 5.1.2 Modificazioni della compagine vegetale

Il progetto prevede la realizzazione di un **parco pubblico** all'interno dell'area di intervento, il parco è considerato come una grande "apertura" sia fruitiva/funzionale che visuale/percettiva tra centro e aree lungo il Lemina, attribuendo valore anche ad una prospettiva di riqualificazione degli spazi oltre il Lemina (il Morialdo, ecc.).



Il progetto del parco e delle sue aree a verde tiene conto della situazione esistente per quanto riguarda la possibilità di recupero di qualche esempio di alberatura di interesse (nelle NTA del SUE è previsto uno specifico capitolo che indirizza la realizzazione delle aree a verde e in generale di quelle pubbliche con modalità di sostenibilità e di valorizzazione paesaggistica). Si evidenzia peraltro che la

vegetazione esistente, è costituita soprattutto da caratteri di spontaneità e d'invasione che costituisce una situazione fortemente degradata.

#### 5.1.3 Modificazioni dello skyline antropico

Per quanto riguarda "l'alterazione dello skyline" (connesso al profilo degli edifici) si evidenzia che le modificazioni derivanti dai nuovi interventi edilizi **si concentreranno** prevalentemente 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. Questa scelta concretizza gli obiettivi prioritari di interesse pubblico (ad es. limitazioni del consumo del suolo e delle infrastrutture, 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.). Ciò comporta che siano **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.

Una parte del Follone viene mantenuto alla sua altezza attuale, per la restante parte viene mantenuta una quinta muraria lungo il rivo Moirano e verso il parco una quinta di arredo e di traccia delle preesistenze il tutto conformemente alle dettagliate prescrizioni contenute nel PRGC vigente sulla base del parere della Soprintendenza ai beni architettonici.



#### 5.1.4 Modificazioni degli effetti paesistici dalla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico

Le previsioni del SUE **non comportano modificazioni sostanziali** della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico in quanto nello specifico conservano e valorizzano il sistema idraulico esistente e prevedono il miglioramento del rapporto con l'ambito del torrente Lemina, attuando le previsioni del PRGC vigente per quanto riguarda la sicurezza idraulica.

Anche dal punto di vista della **funzionalità ecologica**, pur prevedendo il piano l'attuazione dei nuovi insediamenti così come prevista dal PRG vigente, il SUE garantisce un equilibrio sotto questi aspetti per mezzo delle previsioni di creazioni di **importanti aree a verde** (il parco ecc.) con un **contenimento della nuova superficie**

**impermeabilizzata**, concentrando gli edifici e le infrastrutture in aree ridotte e prevedendo sistemi di governo delle modificazioni di dettaglio.

Anche dal punto di vista della superficie coperta l'impostazione progettuale, avendo previsto **la concentrazione e la densità** degli insediamenti a vantaggio di vaste aree libere permeabili, limita sostanzialmente gli impatti e non comporta un particolare incremento rispetto alla situazione originaria degli insediamenti.

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 costituirsi 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.

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.

#### 5.1.5 Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;

Anche facendo riferimento ai contenuti dei punti precedenti si evidenzia che la percezione del paesaggio urbano sarà modificata in particolare per **gli effetti di riqualificazione complessiva dell'area** con eliminazione del degrado e con introduzione di spazi con valore paesaggistico fortemente attrattivo e di fruizione "centrale" di interesse per tutta la città.

Infatti il "parco" ha una posizione nell'area e un disegno fondamentale per determinare una "apertura" (funzionale e scenica) tra la città e il bordo sud determinato dal Lemina, passando per la valorizzazione del Moirano (e dei relativi segni storici dei precedenti insediamenti) come spazio pubblico fruibile a servizio del recupero del "sistema delle acque" che coinvolge ovviamente anche il Lemina in una prospettiva più ampia di livello urbano - territoriale.

#### 5.1.6 Modificazioni dell'assetto insediativo-storico

L'area, allo stato di fatto, essendo costituita dai residui fortemente degradati di un ambito storicamente a destinazione "industriale" è dotato di limitata accessibilità risultando allo stato attuale sostanzialmente

"impermeabile" confronto all'esterno e costituendosi come un "corpo estraneo" in relazione al tessuto edilizio urbano del contesto e più in generale della città.

Il progetto ha come elemento fondamentale **l'apertura dell'area alla città** e il suo collegamento con il bordo sud determinato dal Torrente Lemina. Si individuano pertanto gli accessi al parco lungo il Rivo Moirano: il principale ad effetto "scenico" sul prolungamento di via Virginio e destinato alla fruibilità degli spazi pubblici interni all'area con una "itinerario" verso il bordo riqualificato del Torrente Lemina; un secondario in corrispondenza degli ingranaggi storici e dell'edificio conservato e destinato alla connessione con i percorsi ciclopedonali e con la fruibilità della nuova piazza pubblica.



L'obiettivo di una **forte permeabilità dell'area** è altresì affidato alla realizzazione delle connessioni viabilità la cui principale è costituita dalla nuova via Moirano con la nuova rotatoria su corso Piave e la secondaria è costituita dal nuovo innesto della viabilità di servizio verso il lato della scuola esistente sempre su Corso Piave.

L'assetto insediativo storico attuale, per quanto possibile in relazione allo stato di degrado degli insediamenti preesistenti, **viene conservato e valorizzato** con la previsione della **riqualificazione del fronte lungo il Canale Moirano** e delle relative aree destinate a diventare pubbliche poste all'interno e all'ingresso delle aree verde e al parco.



In riferimento agli elaborati di dettaglio in cui sono evidenziati gli interventi di **recupero dei segni della memoria storica** delle preesistenti attività, così come anche definite dalla scheda di PRG dell'area RU 5.1 si sintetizzano in seguito gli i principali elementi oggetto di valorizzazione i quali risultano organicamente inseriti nel progetto di sistemazione e fruizione delle aree pubbliche poste più direttamente a contatto con il fronte lungo il Canale Moirano e che costituiscono elemento di "presentazione" delle aree a parco che si estendono fino al fronte del Torrente Lemina.



Schema allegato alla tabella di zona RU 5.1 - *Planimetria generale progetto*

- 1 Recupero parte dell'edificio "Turck"
- 2 Tracce murarie dell'edificio "Turck"
- 3 Restauro ingranaggi sul Rio Moirano
- 4 Ricostruzione del portale di ingresso di via Moirano
- 5 Mantenimento della ciminiera
- 6 Mantenimento delle colonnine in ghisa del corpo "ex Weingrill"
- 7 Tracce di quinte murarie su percorso interno al Parco
- 8 Tracce di quinte murarie all'interno del parco

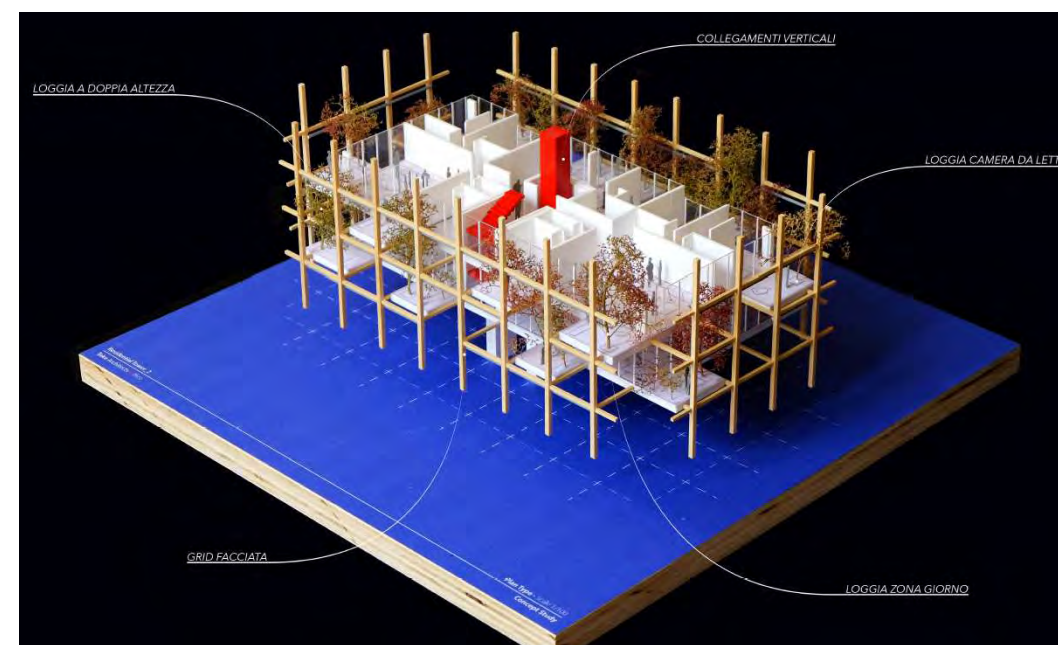
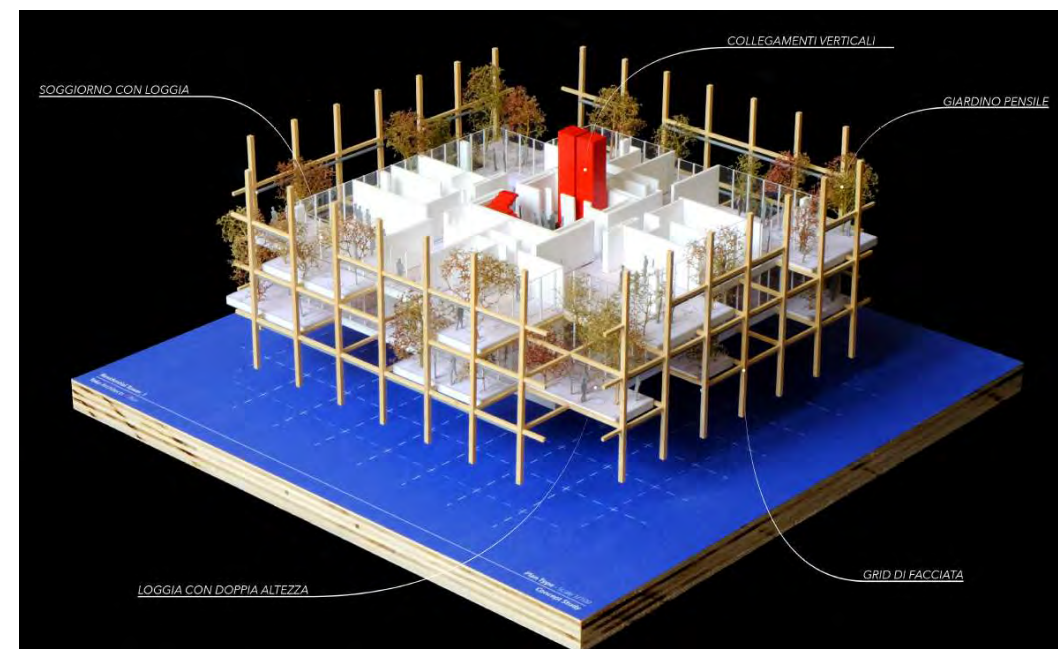
### 5.1.7 Caratteri tipici e costruttivi dell'insediamento urbano

I caratteri fondativi dell'intervento sono rivolti ad una riconnessione tra il luogo degradato ed abbandonato e il suo contesto urbano nell'obiettivo di ricreare un nuovo brano di città dotato di forti elementi di attrazione e capace di attuarsi per fasi tra di loro compatibili e realistiche anche nei confronti delle esigenze di gradualità delle infrastrutture.

Confronto al sistema paesaggistico attuale l'intervento valorizza in modo particolare la rete irrigua riconnettendo la percezione della fruibilità da un lato del canale Moirano e dall'altro nell'ambito del Torrente Lemina.

La concentrazione delle tipologie edilizie e la loro densità consente la formazione di vaste aree pubbliche capace di fornire un reale servizio di interesse collettivo la cui portata si estende ben al di fuori dell'ambito del SUE. La regolazione e la disposizione degli insediamenti edilizi su fili edilizi di impronta urbana (lungo la nuova via Moirano e lungo i lati del parco) con caratteri edilizi assimilabili al contesto insediativo consolidato consente di ricreare un luogo equilibrato tra percezione pubblica ed esigenze private. L'orientamento degli insediamenti (i tipi a blocco nell'area di "presentazione" del parco e i tipi in linea lungo il parco e via Moirano) consente di fatto una connessione con la città per gli spazi a servizi stabilendo una nuova relazione visuale paesaggistica che coinvolge, come già detto i percorsi storici delle acque, evitando la formazione di "retri" scarsamente fruibili e poco visibili. L'organizzazione del piano consente la conservazione delle "memorie degli insediamenti" connessa con la fruizione, in spazi pubblici dei segni residuali ancora percepibili.

La formazione di una rete di percorsi ciclopodali che saldano relazioni forti tra l'insediamento e il contesto cittadino, garantisce la connessione anche con la rete complessiva dei percorsi evitando rischi di isolamento e di marginalizzazione.





Si richiamano nel seguito gli elementi progettuali così come definiti negli elaborati relativi alle tipologie dell'insediamento.

Le **tipologie edilizie** sono chiamate ad attuare (con le dovute relazioni con le fasi di intervento razionali e realistiche anche riguardo alle dimensioni dell'area e alla sua prevista edificabilità) una parte di città integrata e connessa evitando i rischi di percezione di insediamento "periferico".

La forte relazione degli **affacci** delle tipologie (da un lato con la strada urbana e dall'altro con il parco) evita il rischio (spesso incombente nei nuovi insediamenti) che si creino "facciate" e "retri" con caduta di attenzione nel livello di finiture edilizie e nei caratteri architettonici qualificanti.

E' evidente infatti che l'interesse pubblico e privato trovano coincidenza nella realizzazione di edifici in cui sia curata la loro **presentazione** con modalità del tutto paritarie e coerenti sia verso il parco che verso la strada pubblica.

Il SUE persegue la formazione di un **ambiente urbano qualificato** anche per quanto riguarda l'identificazione delle tipologie edilizie e, come già detto, il loro adeguato posizionamento, a garanzia della realizzazione, anche per fasi, degli **obiettivi prioritari** di qualificazione e "specializzazione" degli **spazi pubblici**.

In connessione con l'ambito di "presentazione del parco" (all'ingresso sul canale Moirano e nelle vaste aree nell'intorno in cui è prevista la valorizzazione della memoria storico-insediativa delle attività preesistenti e delle loro relazioni con il "sistema delle acque") e affacciate sulla viabilità di ingresso (da un lato dalla nuova via Moirano e dall'altro dalla viabilità di quartiere verso la scuola) sono previste **tipologie definibili a "blocco"** con la funzione di "segnale" di ingresso al nuovo ambito qualificato e con dimensioni e altezze coerenti con la logica di **concentrare l'edificazione, ridurre il consumo di suolo e ampliare gli spazi pubblici**.

Lungo la **nuova via Moriano**, vengono individuate **tipologie edilizie definibili in "linea"**, determinate da un "filo edilizio" che ne salda le relazioni con la strada urbana su cui si affacciano e con cui si connettono visivamente e funzionalmente.

Anche in relazione alle esigenze connesse con le previsioni di "fasi" di attuazione per le tipologie edilizie in linea, è prevista una caratterizzazione architettonica con un mix di soluzioni di dettaglio, sia per **variabilità delle altezze** che per **differenziazioni "stilistiche" dei fronti**, capaci in questo modo di costituire una "scena" urbana ricca, non omogenea, che riproduce un'immagine generale riscontrabile nella città consolidata e centrale. Tale immagine si è appunto attuata offrendo

caratteri differenziati, non monotoni, ancorché ovviamente governati da un allineamento che garantisca la riproposizione di un ambiente tipicamente urbano a cui partecipano tutti gli edifici, per tutte le fasi di attuazione sino al previsto completamento, garantendo anche che ogni singola fase realizzativa rappresenti una coerenza confronto allo sviluppo dell'insieme.

Tale modalità attuativa, indipendentemente dal grado di avanzamento nel tempo degli insediamenti, garantisce infatti una scena urbana percepibile in modo razionale in quanto gli edifici si relazionano con la strada e con il parco oltretutto con i servizi in genere per i quali è prevista un percorso di attuazione prioritario o comunque coerente con l'avanzamento dell'edificazione e delle relative necessarie infrastrutture.

Gli **edifici** sono comunque indirizzati a "dialogare" con i caratteri che qualificano il rinnovamento dei luoghi:

- la grande rilevanza (quantitativa e qualitativa) delle aree sistemate a "verde" che richiamano anche un uso nei fronti degli edifici del **"verde verticale"** e delle **"coperture verdi"**;
- la formazione di una nuova percezione e fruizione del "sistema delle acque" che segna questo luogo (tra Moriano e Lemina) che viene richiamata nella **"trasparenza"** delle facciate (così come nella copertura con elementi "a serra") che consente qualificate relazioni visuali tra interno ed esterno degli edifici. Sotto questo aspetto, anche la posizione degli edifici garantisce numerosi varchi di accessibilità laterale al parco dalle strade urbane, attivando un interscambio virtuoso tra l'ambiente "costruito" (la via urbana su cui si prospettano gli edifici) e l'ambiente "aperto" in cui si ritrovano appunto i segni del sistema delle acque.
- la **qualificazione** degli edifici (ed in particolare quindi per gli aspetti percepibili dalle visuali) con gli elementi del **contenimento dei consumi energetici**, promuovendo soluzioni di edifici "a consumo zero" che si connettono con le soluzioni previste per le aree esterne (parco, in particolare ma anche per le aree di sosta, ecc.) riguardo ad esempio al recupero delle acque e all'uso prevalente di materiali permeabili per le pavimentazioni di tutti i percorsi, ecc.

Nell'obiettivo appunto di costituire una percezione che si riconosca nei caratteri di ambienti urbani consolidati nella città costruita (frutto di sovrapposizioni, di mix stilistici e funzionali) viene altresì attribuita importanza ad alternative di costruzioni di fronti che contengano riproduzione di elementi sinteticamente riferibili a caratteri tradizionali (ad es. con uso di intonaco tinteggiato, decori e relativa diversificazione tra i piani, ecc.).

Oltre ai suddetti "caratteri generali" dei tipi edilizi, che saranno in ogni caso per norma del SUE oggetto di specificazione di dettaglio nei progetti edilizi finalizzati all'ottenimento del titolo abilitativo ad intervenire e che pertanto saranno sottoposti a parere della CLP, il SUE identifica alcuni "caratteri specifici" dal punto di vista tipologico e architettonico.

## 5.2 Le “compensazioni”

Gli effetti complessivi maggiormente percettibili che le previsioni del SUE determinano sullo stato dei luoghi sono riconducibili a quanto sintetizzato nel seguito in cui, a fronte dell’effetto vengono indicati gli elementi che costituiscono sostanzialmente “compensazione”.

- *Degrado fisico e sociale che rende il luogo marginale e insicuro coinvolgendo anche il contesto condizionato da tale situazione.*  
Il SUE prevede l’eliminazione complessiva degli elementi del degrado garantendo in termini prioritari la risoluzione del problema sino a partire dalla prima fase anche in assenza di ogni intervento edilizio e rendendo già in parte fruibili le aree recuperate.
- *La modificazione della percezione del fronte edificato lungo il Canale Moirano di Corso Piave costituito dai corpi edilizi che, seppur degradati e inutilizzabili, costituiscono ancora l’impronta volumetrica degli edifici preesistenti insediamenti di attività di interesse storico-documentario*  
Il SUE a fronte delle analisi e valutazioni effettuate già prioritariamente in sede di formazione del PRG ora in vigore e in coerenza con le prescrizioni in vigore (determinate anche con l’apporto della Soprintendenza dei beni architettonici) stabilisce la regolazione delle modalità attuative del recupero dei “segni della memoria storica” ricostituendo un nuovo “fronte” sul Canale Moirano e prevedendo la prioritaria riqualificazione delle connesse aree destinate alla fruizione pubblica. Ovviamente tali interventi per quanto riguarda in particolare gli elementi edilizi dovranno in ogni caso essere oggetto di progetto esecutivo di dettaglio in quale sarà ulteriormente sottoposto alle specifiche valutazioni paesaggistiche e autorizzative.
- *Gli ambiti potenzialmente utili per “corridoi ecologici”*  
Il SUE prevede la salvaguardia, e la valorizzazione delle aree lungo i percorsi delle acque liberando nuove aree alla fruizione pubblica garantendone le visuali paesaggistiche di interesse collettivo
- *La marginalità e gli scarsi collegamenti dell’area confronto al contesto urbano*  
Il SUE prevede nuove connessioni di interesse generale con la città sia per la viabilità veicolare (la nuova via Moirano e le possibili prosecuzioni di collegamento con il bordo sud previsto dal PRG) che per la rete e i percorsi ciclopeditoni, ristabilendo relazioni forti e di interesse collettivo e non solo riconducibili agli insediamenti nell’area. Le connessioni costituiscono inoltre elemento di “mitigazione” (viali alberati ecc.) anche confronto agli insediamenti.
- *Le modificazioni dello stato dei suoli conseguenti alle previsioni insediative e di urbanizzazione*  
Il SUE, pur nell’attuazione delle previsioni insediative quantitative del PRG vigente prevede la concentrazione degli edifici e una densità che consente un forte incremento delle aree a servizi (oltre al 60% confronto al totale della superficie territoriale del SUE con incremento notevole delle aree di standard previste dal PRG) con particolare riferimento alle aree a verde alberato, garantendo una buona mitigazione degli impatti per l’impermeabilizzazione dei suoli. In tale quadro anche le aree per parcheggi pubblici vengono previste con sistemazioni a superficie prevalentemente drenante e con alberatura consentendo una buona integrazione con le aree a verde e con i percorsi ciclopeditoni e veicolari.

- *L’attuazione delle previsioni insediative*

Il SUE prevede un’attuazione per fasi di intervento che consentano una razionale distribuzione e realizzazione degli insediamenti garantendo la prioritaria riqualificazione d’intera area e la dotazione degli spazi pubblici con particolare riferimento alla fruibilità delle aree a verde e delle connessioni ecologiche.

Per quanto riguarda i caratteri degli edifici costituiscono elementi di compensazione e di mitigazione gli indirizzi architettonici e tipologici improntati alla sostenibilità ambientale ed energetica.