

Osservazioni alla deliberazione di Consiglio comunale di Pinerolo n. 4 del 4-5 febbraio 2015: «Adozione della proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale denominata “variante ponte”, ai sensi del comma 1 dell’art. 15 della L.R. 56/1977 e S.M.I.»

Al sindaco di Pinerolo
Al Presidente del Consiglio Comunale di Pinerolo
Al Responsabile del procedimento
tramite posta elettronica certificata all’indirizzo
protocollo.pinerolo@cert.ruparpiemonte.it.

i sottoscritti

BERTOLOTTI Paolo

GARNERO Enzo

in qualità di componenti del gruppo «Osservatorio 0121», aderente al Forum nazionale «Salviamo il paesaggio – Difendiamo i territori»,

INCURATO Arturo Francesco
per il Presidio Libera “Rita Atria” di Pinerolo

DE MARIA Isa di Legambiente Pinerolo

premesso che:

- con avviso del Dirigente del Settore urbanistico del Comune di Pinerolo del 17/02/2015 viene comunicato che gli elaborati approvati con la deliberazione consiliare n. 4 del 04/02/2015 sono pubblicati sul sito istituzionale della città di Pinerolo per trenta giorni dal **18 febbraio 2015 al 20 marzo 2015** nel medesimo avviso è fissato un periodo di trenta giorni dal **21 marzo 2015 al 20 aprile 2015** affinché chiunque possa presentare osservazioni alla variante urbanistica deliberata dal Consiglio comunale

tutto ciò premesso si osserva:

1. INTRODUZIONE

Il PRGC della città di Pinerolo, adottato con delibera della Giunta Regionale n. 6-24303 del 06.04.1998, prevedeva un insediamento di 54.420 abitanti. Secondo i dati disponibili, gli abitanti presenti nel Comune nel 2013 sono 36.516. Alla luce di questi dati, la redazione dell’attuale PRGC parrebbe essere stata guidata più dalla volontà di assecondare interessi di speculazione immobiliare piuttosto che dalla capacità di previsione e dall’intento di assecondare la reale dinamica demografica della città.

L’adozione della variante strutturale denominata “Variante ponte” non risponde tuttavia alle

esigenze di una nuova e necessaria revisione dello strumento di pianificazione: in essa appare prevalente una logica improntata a meri e puntuali “aggiustamenti”, volti a soddisfare le molteplici esigenze e richieste pervenute da cittadini e professionisti. Il soddisfacimento di queste “private” esigenze tuttavia non si iscrive in un disegno-progetto generale, organicamente compiuto a favore della intera comunità. Tutto ciò risulta evidente proprio negli obiettivi, in verità piuttosto modesti, che la “Variante Ponte” si prefigge, in particolare per quanto riguarda la dichiarata diminuzione del consumo di suolo e la riduzione degli abitanti insediabili.

Il **risparmio di consumo di suolo**, è infatti dovuto solo in minima parte alla riduzione della capacità edificatoria, mentre in gran parte si basa sulla riduzione delle infrastrutture previste nel PRGC: non è più opera prioritaria la viabilità di bordo sud e la strada al contorno di Villaggio San Giacomo di Riva. Anche le riduzioni di cubatura ottenute riducendo il numero dei piani fuori terra consentiti, specialmente in area CPS1, risultano piuttosto ininfluenti sul reale consumo di suolo che rimane pressochè invariato.

Addirittura, alcune nuove aree, a Riva di Pinerolo, vengono riconvertite o destinate a nuova edificazione (rif. D 7.2 e CE 7.4.)

Con questa variante viene dichiarata una **diminuzione di abitanti teorici** di circa 1900 unità, passando da una previsione del PRGC di 54.420 abitanti ad un numero di 52.520. Tuttavia, i dati presenti nella relazione illustrativa dello stesso documento riportano che gli abitanti di Pinerolo si attestano negli ultimi 15 anni (cioè da quando è stato approvato il PRGC vigente) intorno alla cifra di 36.000. La esigua diminuzione prevista dalla Variante non tiene poi conto del reale andamento demografico, dal quale si evince che non vi è stato, non è in atto e non è prevedibile che vi sia, alcuna spinta a nuovi e cospicui insediamenti che giustifichino il permanere di un numero così sproorzionato di “abitanti teorici”! Infine, la supposta diminuzione degli abitanti teorici non considera né le varianti urbanistiche in corso, né le deroghe in applicazione della legge 106 (“Portici blu” e area PMT). Pertanto, possiamo affermare che la riduzione di abitanti (teorici) operata dalla variante sarà di modestissima entità.

Poco razionale ci pare anche il **cambiamento di destinazione d’uso**, previsto per l’area D 6.9 (area Gallo), da area produttiva ad area di tipo terziario-commerciale; così come un aumento del rapporto di copertura dal 33 al 60% previsto per l’area RU 6.4 (area Corcos) determina un consistente aumento dell’offerta commerciale che rischia di determinare un ulteriore **impoverimento del tessuto commerciale ancora presente nel centro storico della città**.

Andamento demografico

Abitanti desunti dagli ultimi quattro censimenti ISTAT (all’ottobre):

1981 = 36.340

1991 = 35.331

2001 = 33.494

2011 = 34.854

Variazioni unitarie e percentuali:

1981-2011 = - 1.486 - 4,09 %

1991-2011 = - 477 - 1,35 %

2001-2011 = + 1.360 + 4,06 %

Abitanti desunti dai dati anagrafici (al 31 dicembre) e variazione annua:

1991 = 35.298

2001 = 33.971 (- 1.327)

2002 = 34.071 (+ 100)
2003 = 33.818 (- 254)
2004 = 34.264 (+ 447)
2005 = 34.479 (+ 215)
2006 = 34.640 (+ 161)
2007 = 35.143 (+ 503)
2008 = 35.491 (+ 348)
2009 = 35.938 (+ 447)
2010 = 36.158 (+ 220)
2011 = 34.832 (- 1.326)*
2012 = 34.806 (- 26)
2013 = 36.516 (+ 1.710)*

* variazioni annue "anomale" rispetto all'andamento storicizzato

Variazione unitaria, percentuale e media annua:

1991-2013 = + 1.218 + 3,45 % (+ 55 abitanti/anno circa)

2001-2013 = + 2.545 + 7,49 % (+ 212 abitanti/anno circa)

Abitanti stranieri

Aumento demografico 2000-2013 + 2.455 abitanti + 7,21 %

Abitanti al 2013 pari a 36.516 di cui 2.847 stranieri pari al 7,80 %

quindi l'aumento demografico registratosi tra il 2000 ed il 2013 è dovuto esclusivamente all'aumento della popolazione straniera.

2. OSSERVAZIONI

Note/osservazioni alla Relazione illustrativa

Dall'elenco (capitolo 1.1) delle varie varianti urbanistiche che si sono succedute dopo l'approvazione regionale del P.R.G.C. (D.G.R. 6/4/1998 n. 6-24303), non è dato a comprendersi se il vigente P.R.G.C. sia già adeguato ai criteri di conformità dello specifico P.T.C. 2 (approvato con D.C.R. 21/7/2011 n. 121-29759). Se così fosse assume estrema importanza una corretta individuazione delle aree dense, ma in particolare delle aree di transizione; lo stesso P.R.G.C. inoltre non sembrerebbe nemmeno essere stato adeguato ai nuovi indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio (D.C.R. 20/11/2012 n. 191-43016).

Relativamente alla dismissione di aree con strumenti urbanistici esecutivi, da destinare all'Edilizia sociale, si rileva che se è vero che l'art. 21 della L.R. 56/1977, così come modificata dalle LL.RR. 3/2013 e 17/2013, destina una quota di standard urbanistici pari 2,00 mq/abitante teorico per l'edilizia sociale destinata alla locazione, per contro è anche vero che in base alla più recente L. 23/5/2014 n. 80 (conversione in del D.L. 28/3/2014 n. 47 inerente le misure per l'emergenza abitativa), all'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 10, si indica esplicitamente che *"le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal D.M. 2/4/1968 n. 1444"* (Decreto da cui poi è derivato lo specifico articolo 21 della Legge regionale). Di conseguenza si ritiene che le indicate previsioni di ERS non possano essere ricomprese/conteggiate all'interno dello standard urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. Pertanto **si richiede la modifica dell'art. 29 delle NTA** che contiene tale previsione. Occorre anzi precisare che tali interventi di ERS costituiscono incremento del dimensionamento residenziale da conteggiare nel calcolo insediativo e con effetti tutti da considerare.

Al capitolo 2 “Inquadramento e obiettivi della variante”, viene indicato tra i temi specifici il “contenimento di nuovo consumo di suolo agricolo”. A questo proposito, si rileva che rientrano nella definizione di consumo di suolo agricolo, anche tutte quelle aree che il vigente P.R.G.C. qualifica come edificabili (per qualsivoglia destinazione), ma le cui destinazioni, ad oggi, non risultano ancora state attuate. Conseguentemente, se si vuole agire realmente a limitare il “consumo di suolo agricolo”, non basta ridurre l'utilizzo di nuove aree, ma si deve prendere in considerazione anche la riduzione, a seguito di specifica analisi ed indagine, delle vigenti aree di edificabilità non ancora attuata. Sul tema del controllo del consumo suolo del PTR della Regione, l' art. 31 esclude i diritti acquisiti. *([10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.)*.

A questo proposito occorre dire che molti amministratori ancora credono (o fanno finta...), che non si possano eliminare le previsioni di edificabilità di un'area attribuita da un vecchio piano. Numerosi sono oramai i pronunciamenti di urbanisti e giuristi di comprovata fama che hanno affrontato la questione dei “diritti edificatori”, dimostrandone non solo l'inesistenza ma anche la loro pericolosità, considerato che la loro legittimazione può costituire una seria ipoteca sulla gestione territorio per fini meramente privatistici e speculativi, a discapito del diritto della collettività alla gestione oculata e virtuosa del Territorio. Idee e pratiche virtuose sulla gestione dei territori sono supportate da una giurisprudenza ormai consolidata che ha determinato decisioni conseguenti da parte del Consiglio di Stato.

I cosiddetti “diritti edificatori” esistono pertanto nel caso in cui su un determinato terreno sia stato emesso un titolo abilitativo, oppure nel caso in cui il terreno sia già edificato. Le previsioni di espansione degli strumenti urbanistici generali su terreni liberi, costituiscono invece indicazioni meramente programmatiche e pianificatorie, e che pertanto possono essere oggetto di specifiche modifiche.

Si evidenzia inoltre l'impellente necessità della realizzazione di un “censimento” dell'esistente patrimonio edilizio inutilizzato, sfitto e da recuperarsi, di qualsivoglia destinazione, oltreché delle aree di nuovo impianto, di completamento e trasformazione, prima indicate e previste come edificabili dal vigente P.R.G.C. ma non ancora attuate/urbanizzate. Tutto questo al fine di avere un quadro completo ed esaustivo del patrimonio esistente disponibile. Una variante urbanistica, ancorché non di carattere “generale”, dovrebbe sempre partire da queste preliminari e indispensabili indagini/dati sul patrimonio edilizio, prima di apportare qualsivoglia modificazione o prefigurare nuove indicazioni.

Di seguito alcuni conteggi desunti di dati degli abitanti teorici insediabili e dall'indice abitativo medio:

abitanti al 2013 = 36.516

abitanti previsti dal vigente P.R.G.C. = 54.420

abitanti insediabili per il vigente P.R.G.C. = 17.904

crescita ipotizzata dal vigente P.R.G.C. = + 49 %

abitanti al 2013 = 36.516

abitanti previsti dalla variante al P.R.G.C. = 52.520

abitanti insediabili per la variante al P.R.G.C. = 16.004

crescita ipotizzata dalla variante al P.R.G.C. = + 43,8 %

indice di superficie abitativo medio = 40 mq/abitante

che equivale ad un indice volumetrico abitativo medio = 120 mc/abitante

conseguentemente:

16.004 abitanti x 40 mq/abitante = 640.160 mq di superficie lorda di pavimento ancora edificabile

equivalente a 16.004 abitanti x 120 mc/abitante = 1.920.480 mc di volume ancora edificabile

In realtà viene utilizzato un “indice abitativo medio sintetico” eccessivamente alto, pari a 40 mq/abitante (equivalente a 120 mc/abitante). In realtà le attuali normative regionali (art. 20 L.R. 56/1977 e s.m.i.) indicano per i comuni con più di 2.000 abitanti, un indice volumetrico abitativo medio di 90 mc/abitante (equivalente a 30 mq/abitante) e per le destinazioni esclusivamente residenziali di 75 mc/abitante (equivalente a 25 mq/abitante).

Nel caso il Comune non voglia utilizzare l'indice “sintetico”, può utilizzare il “criterio analitico”, supportandolo con dettagliate analisi, come prevede il dettato regionale.

Il criterio analitico, ovvero reale, che ripropone il modello di utilizzo in atto, deve essere supportato da analisi confermate. E' piuttosto probabile che la volumetria procapite realizzata negli ultimi decenni sia aumentata e si avvicini ai 120 mc/ab. Tuttavia, le analisi a supporto dovrebbero precisare tale valore non come media generale ma articolarlo in base alle varie tipologie edilizie realizzate (villette mono – bifamigliari, case a schiera, condomini,...). L'indice mc/ab. previsto dalla variante dovrebbe poi essere diversificato in relazione alle tipologie previste nelle nuove costruzioni. Resta il fatto che il PRGC non è tenuto a riproporre il tasso di utilizzo in corso; per precisa scelta politica potrebbe modificarlo, per esempio considerando la compatibilità ecologica/energetica.

In base alle previsioni dei residui di superficie/volume prima indicati, ma utilizzando prudenzialmente degli indici abitativi più congrui, compresi tra 25 e 35 mq/abitante (equivalenti a 75 e 105 mc/abitante), in realtà si avrebbe una previsione ben maggiore dei 16.004 abitanti insediabili previsti dalla variante al P.R.G.C., nella fattispecie:

640.160 mq : 25 mq/abitante = 25.606 abitanti insediabili

640.160 mq : 30 mq/abitante = 21.338 abitanti insediabili

640.160 mq : 35 mq/abitante = 18.290 abitanti insediabili

Ne consegue che, prendendo in considerazione il solo dato medio tra quelli sopra indicati, gli abitanti ancora insediabili in base alla variante al P.R.G.C. sarebbero ben 21.338 che, sommati ai 36.516 residenti al 2013, porterebbero ad una previsione totale di 57.854 abitanti. Si avrebbe cioè un aumento del 58,4 % rispetto abitanti attuali! Un dato sicuramente al di fuori di ogni logica previsione, considerando l'andamento demografico storicizzato. Il tutto aggravato dal fatto che non si considerano gli abitanti ancora insediabili negli alloggi sfitti/inutilizzati.

Gli elaborati della presente proposta tecnica a disposizione, non sembrerebbero essere completi rispetto a quelli indicati al comma 3 bis dell'art. 14 della L.R. 56/1977 e s.m.i., nella fattispecie detto comma prevede:

- elaborati relativi al procedimento di VAS (documento finalizzato alla fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale);
- documentazione inerente gli aspetti geologici, idraulici e sismici per gli ambiti oggetto di variante (se si intende proporre delle modifiche al quadro del dissesto);
- dichiarazione congiunta in cui si precisa che il quadro del dissesto non è stato modificato rispetto a quanto vigente (il PRGC è stato adeguato al PAI con variante di mero adeguamento). Peraltro tale variante aveva evidenziato una sostanziale compatibilità delle previsioni vigenti (con quelle note “anomalie” per cui ambiti inedificati, ma edificabili nel PRGC, vennero classificati IIIb3);

- relazione illustrativa, indicante obiettivi e criteri ed approfondimenti riferiti all'interpretazione strutturale del territorio (socioeconomica, fisica, paesaggistica, ecologica e culturale);
- inserire gli adeguamenti ai piani territoriali (PTR, PTCP2, PPR,...) con le metodologie che sono richieste in tali piani;
- allegati tecnici riguardanti gli aspetti geologici, idraulici e sismici (aggiornamento alla più recente normativa sulla micronizzazione sismica); la capacità d'uso e l'uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi; lo stato degli insediamenti esistenti e dei relativi vincoli (con particolare riferimento ai complessi ed agli immobili di valore storico-artistico e paesaggistico); le condizioni abitative; le dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici; la struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e commerciali e delle relative necessità di intervento; la relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi interventi o da opere pubbliche; la scheda quantitativa dei dati urbani comprensiva della quantificazione della capacità insediativa residenziale; la relazione di compatibilità acustica delle aree di nuova previsione o trasformazione e, qualora necessario, degli elaborati previsti dalla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante;
- le tavole di piano riguardanti l'illustrazione del rapporto tra le previsioni del piano e gli strumenti di pianificazione sovracomunale;
- planimetria sintetica rappresentativa anche delle fasce marginali dei comuni contermini, con illustrazione sintetica delle situazioni di fatto e delle esistenti previsioni;
- le planimetrie di P.R.G. comprendenti l'intero territorio interessato;
- le norme di attuazione;
- i documenti per la pianificazione commerciale e le varie perimetrazioni.

3. OSSERVAZIONI PUNTUALI

Considerazioni introduttive

La variante si configura soprattutto come risposta ad una pluralità di motivazioni (quali gli occasionali riferimenti alla variante di qualità, i marginali recepimenti dei piani sovraordinati, l'accoglimento di richieste di privati, le esigenze di innovazioni normative,...) che si concretizzano in "episodi-interventi" urbanistici e normativi non facilmente ricomponibili in un disegno urbanistico coerente.

Il carattere gestionale, dichiaratamente "transitorio" (concetto inusuale nella pianificazione) e quindi non programmatico della variante, (come in più parti evidenziato negli stessi elaborati - *Rel. Illustr.* pag. 4), non consente di risolvere le problematiche strutturali insite nell'impostazione originaria del Piano in vigore. L'assunzione del suddetto carattere, sembra invece voler giustificare la rinuncia a quell'approccio progettuale organico e plurisetoriale, ormai maturato nella disciplina urbanistica e, più semplicemente, richiesto dagli atti di pianificazione sovraordinata.

Il "basso profilo" scelto della presente variante più che indice un'operazione di sobrietà ed equilibrio, pare piuttosto atto conseguente ad una rinuncia "politica e culturale". Ad esempio, mentre appare irrisolto il problema dell'accesso al "bene-casa" per le fasce deboli della popolazione, la Variante riconferma un dimensionamento residenziale elevato e immotivato che ipotizza il destino del territorio agricolo peri-urbano; inoltre, lo strumento appare ancora inadeguato per garantire la qualificazione diffusa dei tessuti abitati e dei territori extraurbani.

Ben diverso sarebbe l'agire dell'amministrazione quando ponesse l'analisi della situazione reale esistente come principio prioritario da cui muovere per prefigurare scenari virtuosi e sostenibili.

Riteniamo che la corretta determinazione della consistenza della presente variante sia un'operazione essenziale per comprendere le finalità e i contenuti richiesti dalle normative allo strumento urbanistico. In particolare dalla consistenza della variante derivano gli obblighi in merito al recepimento dei piani territoriali e all'espletamento della procedura di VAS, operazioni queste che possono qualificare in modo considerevole il PRGC.

E' pertanto necessaria una valutazione attenta delle previsioni quantitative e localizzative del piano regolatore in funzione degli effettivi impatti che vengono prodotti.

Considerazioni generali sul dimensionamento

E' sostanzialmente assente la rappresentazione della capacità insediativa del PRGC relativa agli abitanti insediabili, in quanto la variante riporta i soli valori delle previsioni da aggiungere (nel caso in esame "da sottrarre" e pari a -1.900 unità) all'impianto contabile originario.

La variante stessa, così operando, parte tuttavia da un assunto che ci pare errato: si accetta il quadro insediativo vigente in cui sono ancora presenti le abnormi potenzialità edificatorie rappresentate dalle previsioni ancora da attuare (relative agli oltre 54.000 abitanti teorici!) ma che vengono sostanzialmente escluse dalle valutazioni contabili sulla base del principio, alquanto discutibile, delle previsioni urbanistiche approvate.

Tale approccio "burocratico" al dimensionamento del piano rimuove quindi ogni valutazione sugli effetti urbanistici e ambientali prodotti dalle potenzialità "residuali" che nel caso del presente piano sono molto elevate. **La variante pertanto ha un effetto "perverso"**: mentre sembrerebbe prospettare una riduzione degli "abitanti teorici" (passando da 54.420 a 52.520 abitanti teorici), in realtà vuole confermare l'ipertrofia del Piano in vigore: a fronte di dati storici demografici che attestano per Pinerolo una popolazione reale intorno ai 36.000 abitanti, si vuole consentire ancora il permanere di cubature residenziali sufficienti ai 52.520 "abitanti teorici"

Questa situazione è stata consentita dal mancato e continuo aggiornamento dello stato d'attuazione del piano; aggiornamento che dovrebbe costituire operazione automatica in presenza di ogni modificazioni dello strumento urbanistico e dovrebbe esserlo a maggiore ragione in questo caso, trattandosi della principale variazione apportata al piano dalla sua approvazione avvenuta nel 1998.

In particolare, il riferimento disciplinare è dato dall'art. 20 della LR. n. 56/77 nel quale la capacità insediativa (cirt) è data dagli abitanti residenti a cui vanno aggiunti i vani in abitazioni non occupate e quelli ottenuti dalle trasformazioni previste dal piano.

Così ragionando, spieghiamo l'effetto perverso della variante: i vani/abitanti determinati dallo strumento urbanistico attraverso i soli interventi di nuova costruzione, comprendendo quindi anche le previsioni vigenti, risultano essere 16.004 pari ad un incremento del 43,8% rispetto ai residenti del 2013.

Mantenendo le previsioni vigenti, riteniamo pertanto che la variante dovrà essere assoggettata alle procedure ambientali ad esse coerenti e dovranno essere recepite le disposizioni urbanistiche e metodologiche previste dai piani territoriali sovraordinati.

L'ipotesi di esclusione dal procedimento VAS, a nostro avviso, ha un fondamento solo qualora si proceda ad una sostanziale riduzione dei nuovi insediamenti che rappresentano una evidente forma di previsione incrementale. Pertanto richiediamo che con la presente variante si proceda alla progressiva eliminazione delle aree che, sulla base della sostenibilità ambientale, paesaggistica ed urbanistica risultino meno idonee.

Ci riferiamo, in particolare alle zone poste negli ambiti (meno coerenti con i criteri del PTCP2 - art. 15) interessati dalla variante: CE 4.1, CPS1, CP7, F9.

Adempimenti in merito al procedimento ambientale

Riteniamo che gli adempimenti in merito alla procedura di VAS, e quindi alla redazione del Rapporto Ambientale, non possano limitarsi ad un formale rispetto delle disposizioni di legge (DGR. 9/6/2008, n. 12-8931). Nel caso della presente variante pensiamo si debba tener conto dello "spirito della legge" che prevede la valutazione della sostenibilità delle proposte urbanistiche all'interno di un quadro conoscitivo organico delle condizioni ambientali, delle risorse e delle criticità.

Riassumiamo:

- Il territorio comunale è interessato da una realtà urbana rilevante (36.500 abitanti), molto complessa dal punto di vista insediativo (nuclei storici e tradizionali, insediamenti commerciali e produttivi dimessi e attivi,...), infrastrutturale (arterie di transito, circonvallazioni, discariche di rilevanza provinciale,...) e ambientale (aree vincolate, pertinenze fluviali,...).
- su tale situazione in atto insiste uno strumento urbanistico che prevede un incremento di 16.000 abitanti (incremento del 44% della popolazione reale residente!) realizzato con nuove edificazioni in aree agricole fertili e ricche di relazioni ecologiche con l'ambiente naturale.
- la variante prevede la parziale sostituzione del sistema viario di penetrazione e di scorrimento che passa da una impostazione circolare ad una radiale con la variazione dei luoghi di convergenza del traffico. Questa previsione, e tutte le altre a carattere sub-urbano, implicano una traslazione dei flussi viari che a Pinerolo sono sempre risultati elevati e incidenti in modo significativo sulla mobilità interna e sulla vivibilità dei vari quartieri.

Per tutto questo riteniamo che vi siano fondate motivazioni per prevedere l'assoggettamento alla procedura di VAS e la redazione del Rapporto Ambientale. Solo in queste condizioni diventa realisticamente ipotizzabile un progetto urbanistico sostenibile accompagnato da soluzioni di mitigazione, compensazione e valorizzazione ambientale/paesaggistica.

Adeguamento ai PT

I piani territoriali vigenti (PTR, PTCP2) prevedono che i PRGC e le varianti approfondiscano gli aspetti conoscitivi, progettuali e metodologici della pianificazione valorizzando le identità dei luoghi e i caratteri distintivi paesistici ed ambientali. Questo processo d'adeguamento deve procedere in modo sistematico anche attraverso varianti circoscritte e, quindi, per gli ambiti e materie interessate da tali varianti. (es. LR. n. 56/77, art. 12 1°c; PTCP2, NTA, art. 10). Non è accettabile la logica del rinvio *sine die* degli adeguamenti, sostenendo che tale operazione sia pertinente esclusivamente ai procedimenti di formazione dei nuovi PRGC. Seguendo tale ragionamento i Comuni potrebbero sottrarsi indefinitivamente agli adeguamenti necessari.

L'adeguamento, che in ogni caso va perseguito per rispettare una disposizione di legge, è quindi un'occasione per migliorare la qualità dei piani regolatori, occasione che deve essere raccolta dall'Amministrazione Comunale.

Invece, tendendo a minimizzare l'estensione e la consistenza delle previsioni, la variante in questione limita l'ambito urbanistico tenuto all'aggiornamento ai piani territoriali. Al

contrario, va rilevato che alcuni ambiti della “variante ponte” (es. i tessuti consolidati, quelli di nuova edificazione, le fasce agricole periurbane,...) possano già rientrare fra le materie assoggettabili ai principi generali o alle disposizioni specifiche emergenti dai piani territoriali.

Per esempio:

- la tutela e la valorizzazione del paesaggio (Art. 10. Contenuti della pianificazione locale – PTR);
- la valorizzazione delle aree agricole che si incuneano nel sistema insediativo, il rafforzamento della struttura urbana, la stabilizzazione dei limiti urbani, (Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici – PTR);
- la qualità architettonica degli interventi interni all’edificato e nelle aree di espansione anche con la predisposizione di adeguati apparati normativi, (Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici – PTR);
- le fasce fluviali urbane (PTCP2 – Alleg. 3bis – Linee guida corridoi, pag. 47 e pag. 55)

E’ opportuno evidenziare che l’impianto insediativo del PRGC che viene riconfermato dalla variante presenta numerosi aspetti incoerenti con gli orientamenti dei citati piani territoriali. Per esempio l’estesa fascia ancora edificabile a sud dell’abitato appare in contrasto con il PTCP2, laddove all’art. 21 prescrive che gli strumenti urbanistici escludano “nuove edificazioni, che non siano costituite da interventi di completamento idonei a compattare e riqualificare l’assetto urbanistico esistente, ed escludano la previsione di aree in cui l’edificazione e l’urbanizzazione risultano sfrangiate o connotate da frammistione tipologica o funzionale.”

Inoltre “l’eventuale richiesta di nuova edificazione dovrà rapportarsi con lo stock abitativo inutilizzato, che viene riconosciuto come soluzione primaria alla richiesta di domanda abitativa all’interno dei Comuni.(art. 21 PTCP2).”

Comunque, la stessa nuova edificazione (art. 21 PTCP2) è vincolata alla verifica:

- della effettiva presenza di domanda abitativa ed individuazione della tipologia di domanda abitativa (edilizia sociale o altro);
- della entità e caratteri dello stock abitativo inutilizzato;
- della capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata.

Sempre al riguardo degli ambiti la cui edificabilità è stata confermata dalla variante è utile evidenziare ancora che il PTCP2 prevede che “gli strumenti urbanistici...considerano le aree immediatamente circostanti il tessuto urbanizzato o urbanizzando al fine di valutare l’interesse alla loro qualificazione come aree da destinare a verde pubblico o a verde privato di connessione con il sistema naturalistico o agricolo circostante allo scopo di contribuire alla realizzazione della Rete ecologica provinciale per ragioni urbanistiche o per motivi legati alla valorizzazione e alla qualificazione del paesaggio.”

Inoltre il PTCP2 prescrive i che i PRGC e varianti “individuano le aree agricole periurbane ed evitano nuove erosioni e sfrangiamenti lungo i margini tra urbano e non urbano e favoriscono il ripristino o la nuova connessione di aree agricole intercluse”.

Alla luce di queste direttive è certamente necessario riconsiderare e adeguare le previsioni urbanistiche della presente variante.

Aspetti urbanistici

1) Sulla gestione della L. 12/7/ 2011, n. 106, interventi edilizi in deroga.

Fermo restando la natura invasiva delle deroghe previste dalla L. 12/7/ 2011, n. 106 che indebolisce l'autorevolezza del PRGC, sulle discrezionalità concessa al Consiglio Comunale dalla legge stessa è ipotizzabile che il PRGC ponga dei limiti.

Pertanto, stante l'ormai frequente ricorso alle procedure derogatorie della L. n. 106/2011, sarebbe opportuno che la variante definisse dei criteri generali di applicabilità soprattutto a garanzia della collettività (dotazione di servizi aggiuntivi, compatibilità col tessuto, qualificazione urbanistica e caratterizzazione identitaria del luogo attraverso disposizioni tipologiche, previsioni di dotazioni aggiuntive a carattere compensativo-progettuale su parti del paesaggio comunale).

2) Osservazioni sulla qualità edilizia rurale ed urbana

Il PRGC vigente non è dotato di una normativa sulla qualità morfologica dei vari tessuti consolidati, di completamento e anche dei nuovi insediamenti. Questo appare in contraddizione con gli orientamenti recenti della pianificazione (PTR, art. 20 e PTCP2, art. 21) che sono incentrati sulle problematiche della qualificazione e rigenerazione urbana, oltre alla questione centrale della tutela dei terreni naturali ed agricoli.

Sono pertanto da valutare positivamente le previsioni normative contenute nel piano, sia pur in maniera episodica, per migliorare la qualità delle trasformazioni sugli edifici di pregio (*Alleg. 3 della Rel. Illustrativa*) o sui complessi rurali (art. 45).

A tale riguardo, sono utili tuttavia alcune considerazioni:

- Le indagini fotografiche sulle case d'epoca sono un'apprezzabile forma di "narrazione" che esaltano la specificità del manufatto a cui però dovrebbe seguire una normativa *ad hoc* e non una generica regolazione valida indistintamente per questi edifici ritenuti di valore documentario.
- Anche la normativa sui cascinali tradizionali (art. 45) appare generica e non articolata in funzione dello specifico impianto rurale e delle possibili destinazioni d'uso. Per quanto apprezzabili, gli indirizzi e le buone pratiche regionali citate come esempio (art. 53) possono essere intesi come riferimenti metodologici ed operativi ma non possono rappresentare un autorevole supporto prescrittivo. Sarebbero invece necessarie le analisi puntuali del patrimonio architettonico e tipologico che producano documenti grafici/fotografici dai quali definire un modello tipologico comprendente gli elementi morfologici essenziali, e non negoziabili, da seguire nelle trasformazioni.
- In merito alla generalità dei tessuti urbani e periferici, occorre provvedere ad una disciplina architettonica e morfologica essenziale e condivisa che assicuri la continuità della tradizione costruttiva all'interno di una riconosciuta (o ricercata) identità del luogo; diversamente, dovremo rassegnarci alla produzione edilizia approssimativa ed omologata che, negli ultimi decenni, ha banalizzato le nostre città.

3) Osservazione sulle limitazioni alla progettualità del PRGC

Le norme di attuazione (es. artt. 8, 11, 67 delle NTA) che consentono modifiche e deroghe alle disposizioni del PRGC in sede di formazione dei piani esecutivi (variazioni destinazioni d'uso, confini, dismissione di aree per servizi, cubatura premiale,...), appaiono decisamente improprie o fanno intravedere profili di illegittimità (previsione di nuovi indici edificatori,...), pertanto devono essere modificate ed adeguate secondo quanto richiesto dal comma 4 dell'art. 14 della LR 56/77 vigente.

Siamo in presenza di uno svuotamento della potestà progettuale del piano che viene trasferita alla discrezionalità degli operatori e delle loro convenienze, tanto che anche la determinazione degli aspetti dimensionali finisce per essere sottratta alla pre-visione del

piano regolatore.

In merito alle variazioni della disciplina degli strumenti esecutivi va valutato positivamente l'implementazione della regolazione delle attività compensative e mitigative; tuttavia, appare un'operazione limitata e localizzata alla sola zona interessata dal relativo PEC e quindi priva di riflessione delle relazioni con l'intorno e con la dimensione urbana dell'ambito.

Questa ulteriore prova di assenza di una visione organica delle trasformazioni territoriali dimostra quanto siano invece utili le tavole sulle compensazioni ambientali e sulla qualificazione paesaggistica richieste dai piani territoriali, e omesse dalla variante in oggetto.

4) Recepimento del Piano Paesaggistico della Collina

Benché il *Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo* sia stato approvato, con D.C.P. n. 32691/2009 il 22/9/2009, il Comune di Pinerolo non ha ancora provveduto al suo recepimento nella sua strumentazione generale ed attuativa. Tale inadempienza permane in quanto la variante si limita ad una generica citazione nell'art 57 e nella tabella della zona P.P. che tuttavia non hanno implicazioni regolamentari e non risolvono i contrasti con le disposizioni del piano sovraordinato. Siamo quindi in presenza di una semplice "dichiarazione di intenti" circa il recepimento della normativa che probabilmente, si direbbe, dovrà realizzarsi attraverso la modifica del P.P. della collina.

Permane quindi la grave inadempienza del Comune, con un evidente danno al diritto e dei cittadini in merito alla tutela del paesaggio (in questo caso vincolato *ope legis*) e segno anche di una scarsa considerazione delle competenze e prerogative della Provincia.

Si richiede pertanto che il Comune provveda al recepimento del Piano Paesaggistico della Collina tramite le adeguate soluzioni tecniche (variante al PRGC e integrazione del P.P. della collina).

5) Variazioni delle previsioni commerciali

Sono previste due modifiche alle destinazioni d'uso che implicano un incremento della destinazione commerciale:

- zona D.6.9. – zona RIV (da produttivo a commerciale con accordo di programma)
- zona RU 6.4 – zona CORCOS (incremento superficie commerciale da 33% a 60%).

Premesso che non si ritengono necessari ulteriori "centri commerciali", riteniamo che le previsioni possano essere consentite esclusivamente a fronte di un piano commerciale complessivo e coerente con la variegata realtà del commercio pinerolese.

6) Osservazione su alcune previsioni specifiche

6.1 F9 – ACEA:

Le modifiche previste necessitano di ulteriori specificazioni in quanto le disposizioni attuali determinano ambiti di incertezza elevati a fronte di opportunità urbanistiche consistenti. Nel merito si fanno le seguenti osservazioni:

- l'estensione delle destinazioni d'uso oltre gli impianti tecnologici di interesse pubblico a favore di attività produttive – artigianali potrebbe essere poco compatibile con l'attività e le esigenze di ampliamenti dell'attuale polo funzionale ACEA; è necessario quindi che si chiarisca se le nuove destinazioni ammesse abbiano continuità funzionale col comparto ecologico operante
- la possibilità -prevista nelle zone F- che tramite SUE si possano prevedere ulteriori destinazioni d'uso non è coerente con la destinazione dell'area

- nella zona è previsto che l'entità dell'edificazione sia determinata dallo SUE anziché dal piano regolatore. Così facendo, oltre a sollevare dubbi sulla legittimità di una tale norma, si crea ulteriore incertezza sulla consistenza delle trasformazioni, in assenza di una effettiva trasparenza, sulle potenzialità delle trasformazioni stesse e la tutela dei diritti della collettività e di quelli civilistici sul sito.

6.2 I sedimenti e le fasce di rispetto stradali

Appare incomprensibile l'impostazione della cartografia e della normativa laddove si conservano tracce delle precedenti previsioni viarie e si ipotizzano scenari futuri. Il carattere "transitorio" non è concepibile in un piano regolatore che deve avere previsioni certe, essendo esse "conformative della proprietà" (creando diritti soggettivi).

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come è stato affermato in precedenza, il carattere "transitorio" della presente variante, più che prospettare "un ponte" verso un atto di pianificazione adeguato nei contenuti e nelle metodologie alla disciplina urbanistica moderna, è un pretesto per rinviare, o meglio, per rinunciare a questa operazione di buona amministrazione.

Pertanto, nelle presenti osservazioni e suggerimenti, più che occuparci delle "cose previste" dalla variante (in particolare la ordinaria regolamentazione di richieste private) dovremo occuparci delle "cose assenti" nel piano. Si tratta di materie e problematiche quali ambiente, qualità urbana, paesaggio, biodiversità; materie ormai acquisite dalla ordinaria pianificazione del territorio e dall'ordinamento legislativo. Considerare queste tematiche qualitative in un piano regolatore è quindi un atto dovuto.

Segnaliamo quindi alcuni temi essenziali da inserire nel PRGC di Pinerolo:

- la qualificazione della campagna, fra le esigenze della nuova multisettorialità agricola e la salvaguardia del paesaggio rurale
- la valorizzazione ecologica e paesaggistica e la fruibilità delle pertinenze fluviali
- la manutenzione e il rilancio del territorio collinare, anch'esso coinvolto dalle opportunità e conflittualità generate dal rinnovo del presidio umano e dall'esigenza della salvaguardia,
- la riqualificazione urbana, partendo dagli spazi interstiziali dimenticati ai contorni interrotti e indefiniti dei tessuti abitati
- la mobilità ordinaria, partendo da quella pedonale e ciclabile

Concludendo, quello che pare mancare alla variante in oggetto è soprattutto una analisi e un "progetto della città" che tenga conto della sua comunità reale e attuale. Manca la riflessione sulle variabili della struttura "famiglia"; manca l'analisi del fenomeno migratorio extracomunitario; manca la riflessione sulle dinamiche e le problematiche derivanti dalle nuove situazioni lavorative e dei nuovi modelli occupazionali; mancano riflessioni e risposte a domande nuove e diverse di servizi e infrastrutture.

Occorre invece stabilire un patto nuovo fra la città e i suoi abitanti, anche attraverso i valori espressi dalla morfologia stessa della città. Un patto per cui la città, "la polis", sappia essere e offrire alla sua comunità un "welfare urbano" che vada oltre il mero e

formale rispetto di standard urbanistici. La città deve divenire, o tornare ad essere, il luogo in cui le sue forme e i suoi luoghi esprimono i valori etici dell'essere comunità vera, viva, coesa e solidale. Pensare ad una città, "progettare" in una città, significa agire nella carne viva e reale di una comunità.