



**SALVIAMO IL
PAESAGGIO**
DIFENDIAMO I TERRITORI

Occhi aperti sul territorio

Osservazioni alla deliberazione di Consiglio comunale di Pinerolo n. 33 del 29 luglio 2014: «Variante urbanistica ai sensi dell'art. 16bis della l.r. 56/77. Adozione documento di verifica di assoggettabilità allaVAS»

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**, nato a Pinerolo il 7 dicembre 1957 e residente in Garzigliana via San Martino, 10, codice fiscale BRTPLA57T07G674I, tel. 3356752257,

- **Garnero Enzo**, nato a San Secondo di Pinerolo il 27 settembre 1955, e residente in Pinerolo via Buniva 54, codice fiscale GRNNZE55P27I154Y, tel. 3282168009,

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

premesso che:

- la deliberazione del Consiglio Comunale di Pinerolo n. 33 del 29 luglio 2014 richiama in premessa la delibera n. 36 del 2-3 luglio 2013 riguardante, per quanto riguarda l'area Portici Blu, l'adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 16bis della l.r. 56/77
- la conferenza dei servizi convocata il 29 agosto 2013 non è mai stata conclusa e che quindi la delibera n. 36 del 2-3 luglio 2013 deve ritenersi decaduta per quanto riguarda la variante Portici Blu
- la relazione tecnica del giugno 2013 allegata alla sopracitata delibera è stata adottata nella presente delibera e quindi le osservazioni riguardano anche questo documento
- con avviso del Dirigente del Settore urbanistico del Comune di Pinerolo del 08/08/2014 viene comunicato che gli elaborati approvati con la deliberazione consiliare n. 33 del 29 luglio 2014 sono pubblicati sul sito istituzionale della città di Pinerolo per quindici giorni fino al 02 settembre
- nel medesimo avviso è fissato un periodo di quindici giorni (dal 03 al 17 settembre) affinché chiunque possa presentare osservazioni alla variante urbanistica deliberata dal Consiglio comunale

- la deliberazione in oggetto riguarda Il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" che dovrebbe essere allegato al bilancio di previsione 2014 (tuttora non ancora pubblicato nell'Albo Pretorio) ed ha l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio del Comune. Esso individua i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati, tra questi l'area di terreno cosiddetta dei «Portici » via Buniva angolo via Chiappero, che è oggetto delle presenti osservazioni alla variante urbanistica relativa

Tutto ciò premesso si osserva:

1 – Considerazione iniziale

In un'economia di mercato gli edifici vengono costruiti per essere venduti!

Nel caso in esame, l'intervento previsto nell'area dei "Portici Blu", è necessario riflettere sulla possibilità di dare compimento a questa asserzione preliminare (quasi banale). Risulta infatti difficile analizzare la coerenza e le conseguenze economiche dell'intervento edilizio proposto dall'Amministrazione pinerolese, a causa di contraddizioni che paiono palesi e che vogliamo evidenziare.

Anzitutto, ignorando totalmente i più elementari fondamenti della pianificazione urbanistica, la delibera sui "portici Blu" non fa certo riferimento a una "domanda abitativa da soddisfare" ma definisce -a priori- una ulteriore "offerta edilizia" rappresentata dai molti nuovi vani previsti. Nella realtà, a Pinerolo come altrove, non esiste affatto una richiesta di ulteriori costruzioni, stante la sovrapproduzione edilizia degli anni passati e il grande numero di alloggi vuoti posti in vendita o in affitto, spesso vanamente, dai proprietari. Non solo: a ulteriore conferma di quanto detto, numerose sono concessioni edilizie già approvate ma non ritirate dai proponenti. Soltanto un segmento della domanda di abitazione non trova soddisfazione, un segmento di mercato che la crisi che attraversiamo rende piuttosto consistente e in continua crescita: la richiesta di edilizia economico-popolare, abitazioni di costo contenuto o con affitti calmierati, categoria di abitazioni che tuttavia non sembra rientrare nelle intenzioni dell'Amministrazione a riguardo dell'area in questione.

Anche il procedimento seguito per arrivare a quantificare il presunto valore dell'area dei cosiddetti "Portici Blu" è del tutto inverso a quanto avviene nell'ordinaria gestione del territorio. Nel nostro caso, per dedurre quanto sia possibile edificare non si parte da una tabella del PRGC (che ovviamente, in questo caso, neppure esiste) ma, capovolgendo il procedimento, si fissano "a priori" le caratteristiche degli edifici dai quali "poi" scaturirà la tabella. Il motivo di questo strano modo di operare è del tutto evidente: si vuole arrivare a una cifra notevole da porre in Bilancio e, in conseguenza di quella, sono ipotizzate le caratteristiche dei "nuovi grattacieli". Scriviamo "grattacieli" -sia pure commisurati "al metro pinerolese"- perché solo con edifici di elevata altezza si può raggiungere la prefissata rendita fondiaria. Un "modus operandi" capace di suscitare l'invidia di qualsiasi immobiliare! ...

La scelta (per altro obbligata dall'elevato costo di ciascun vano) di destinare una consistente parte degli edifici a uffici e servizi sembra poi andare in direzione contraria a quella consolidatasi negli ultimi anni: l'attuale tendenza, assai evidente in Pinerolo, è infatti quella di trasferire servizi e uffici in periferia, laddove minori sono i costi di gestione e più facile risulta anche trovare-offrire parcheggio agli utenti-clienti.

Da quanto sopra esposto, appare improbabile il coinvolgimento di uno o più operatori capaci di impegnare nell'impresa le risorse economiche necessarie. La crisi di liquidità di cui soffre il mercato (almeno per quel che riguarda il denaro "pulito") è tale da scoraggiare qualsiasi imprenditore capace di valutare il rapporto costi-benefici: benefici incerti, costi

sicuramente assai elevati e aleatori, almeno in parte, anche in virtù delle diverse problematicità che l'area presenta. Allora perché affrontare gli oneri di una variante (oneri rilevanti a carico della comunità anche a causa dell'affidamento del progetto ad un professionista esterno) se questa difficilmente potrà trovare attuazione?

Perché compromettere per sempre il carattere di bene comune di una piazza (rendendola edificabile) pur sapendo che il progetto ipotizzato difficilmente verrà attuato?

Infine, ci preme una considerazione di carattere "macroeconomico". Le cosiddette "politiche della casa" prevalenti (da sempre) in Italia, hanno prodotto in verità effetti deleteri. Esaurito il loro ruolo storico nella fase di ricostruzione del dopo-guerra e nella loro funzione anticiclica durante il "miracolo economico", hanno finito con l'ingenerare processi di sovrapproduzione del patrimonio edilizio. Si è costruito tanto, troppo rispetto ai bisogni reali. Bisogni che spesso sono stati quantificati neppure correttamente: si vedano, ad esempio, le previsioni del tutto errate del Piano Regolatore della Città di Pinerolo. Rendita fondiaria, tassi di profitti altissimi per i costruttori e remunerazione di un capitale finanziario che difficilmente trovava altre forme d'impiego, per molti anni l'hanno fatta da padroni senza che le Istituzioni riuscissero a frenare "la colata di cemento" che si è conseguentemente abbattuta sul nostro Paese. Ma le istituzioni hanno mai voluto frenare quella colata di cemento, causa di tanti dissesti idrogeologici e della devastazione di tanta parte del territorio italiano? La domanda è evidentemente retorica.

Gli effetti di quella politica sono stati anche altri. Alla devastazione del territorio si è aggiunto un massiccio trasferimento di risorse: dal reddito "da lavoro" e dal "risparmio" delle famiglie verso la rendita speculativa. Spinti all'acquisto della casa, all'investimento nel "mattoni", in molti –e soprattutto i proprietari delle abitazioni di minor pregio- oggi si ritrovano con un bene-casa il cui valore è assai inferiore di quanto era stato pagato (o che continua a essere pagato tramite i ratei dei mutui). Un deprezzamento del patrimonio edilizio che, lo ripetiamo, riguarda soprattutto quella parte di cui sono proprietari i ceti popolari e "medi", i più colpiti dalla crisi in atto.

Promuovere nuove costruzioni, tutt'altro che necessarie in un mercato stagnante e con una offerta nettamente prevalente sulla domanda, a nostro parere significa perpetuare una politica irresponsabile e che, proprio alla luce di quanto esposto, appare cinica e affatto rispondente ai bisogni delle fasce più deboli della comunità, coloro che -più degli altri- avrebbero invece necessità di una politica accorta e lungimirante.

2 – errata interpretazione legislativa.

- La variante relativa ai «Portici blu» si basa sul presupposto della applicabilità alla zona A5.1 «Portici nuovi» del Piano regolatore di Pinerolo della normativa della legge regionale 56/1977, articolo 16 bis, così come modificata dalla L.r. 3/2013. Come è noto le zone di tipo «A» dei piani regolatori costituiscono la zona territoriale omogenea del «centro storico» (art. 2 del decreto interministeriale. 1444/168) cioè quella parte del territorio comunale interessate da edifici e tessuto edilizio di interesse storico, architettonico o monumentale.

- La normativa dell'art 16 bis escludeva l'applicabilità della procedura ai VAS (Valutazione Ambientale Strategica) per le varianti derivanti dal piano di alienazione e valorizzazione nei casi di «limitate dimensioni» della variante stessa. Non è questo il caso in quanto la variante relativa prevede la costruzione di due edifici alti rispettivamente di 37,50 mt (10 piani+2 (pt e ammezzato) f.t) e 26, 50 (6 piani+2 (pt e ammezzato) f.t.) di grande impatto paesaggistico e ambientale (come scritto, al paragrafo 2, nella "Verifica di assoggettabilità alla VAS dell'area Portici blu". L'arch. Guido Geuna definisce la variante "capace di lasciare un segno forte sul paesaggio cittadino.

Recentemente la Corte Costituzionale con la sentenza n. 197 dell'11 luglio 2014, ha cassato le disposizioni regionali del Piemonte (artt. 33-34 della legge regionale n. 3/2013)

che prevedevano una generale esclusione dagli obblighi di sottoposizione alla procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) delle varianti agli strumenti urbanistici (P.R.G.) quando minime e relative ad aree di piccole dimensioni. Questi articoli sono proprio quelli che modificano l'art.16bis della L.R. 56/77 a cui si era fatto riferimento per evitare il procedimento VAS.

- L'area dei «Portici blu» è utilizzata da alcuni lustri, in varie ore del giorno a fini sociali (punto di incontro di giovani) ed è stata destinata con delibera del Comune ad area mercatale (mercato dei prodotti biologici) ed ospita manifestazioni di animazione culturali del quartiere.

- Non concordiamo, e a nostro parere non è corretto dal punto di vista normativo, quanto dichiarato nella relazione quando si afferma che la zonizzazione e le tutela previste per gli interventi indicati dall'art. 24 della L.R. 56/1977 « *si limitano ad alcuni edifici e/o particolari scorci ed ambienti; l'area oggetto di variante urbanistica, non essendo compresa tra queste, non risulta soggetta ad alcun vincolo e quindi la sua trasformazione non incide in alcun modo sulle tutele esercitate dal citato articolo 24*». Infatti il PRG approvato nel 1998 ha incluso nell'area A5.1(soggetta all'art. 24 della L.R. 56/1977 vedi NTA-PRG) l'area cosiddetta del «grattacielo», con annessa «piazzetta», priva di indici edificatori e circondata dai «Portici blu» disegnati dal prof, Delio Fois. Tutto ciò è indice di una volontà di salvaguardia del luogo, luogo che pertanto gode delle tutele generali del «centro storico».

- Neppure condivisibile è l'argomento contenuto nella Relazione secondo cui « *il mancato utilizzo dell'area potrebbe, comunque, indurre la trasformazione di altre aree di elevato pregio agricolo od ambientale*». Il PRG di Pinerolo dispone in realtà ancora di molte altre aree disponibili per interventi edilizi di carattere residenziale e commerciale. A queste, si aggiungerebbe l'area dei Portici Blu trasformata in area edificabile non prevista nel PRGC.

Pertanto, qualora si volesse procedere alla modifica della destinazione d'uso della zona questa dovrà essere effettuata con le procedure dei piani esecutivi e la variante dovrà essere in ogni caso sottoposta alle procedure relative alla VAS.

3 - carenza di documentazione

La documentazione pubblicata sul sito istituzionale del Comune è carente per quanto riguarda:

- manca agli atti la perizia estimativa del valore dell'area, comprensiva della dichiarazione dell'esistenza di eventuali servitù fondiarie. E' noto che l'area è stata oggetto di un contenzioso tra l'Amministrazione comunale, l'impresa costruttrice e a proprietà del «grattacielo» conclusasi con un atto transattivo che ha trasferito la proprietà al Comune. Nel sottosuolo dell'area, stando a quanto dichiarano i residenti sono presenti strutture (vasche) di servizio per il «grattacielo»

- manca agli atti la/e delibera/e di acquisizione dell'area «Portici blu» da parte del Comune con il relativo progetto di sistemazione dell'area e di realizzazione dei Portici

- manca lo studio di conformità alla normativa antincendio degli edifici di possibile edificazione. ed in particolare per ciò che riguarda gli accessi delle autoscale dei VVF dell'intera area A5.1 (grattacielo in particolare) e l'allacciamento alla rete idrica dell'impianto antincendio.

Riteniamo che la conoscenza di questa documentazione sia indispensabile per una valutazione della variante.

4 - osservazioni

La relazione illustrativa afferma che «*la variante urbanistica (Portici blu) ha lo scopo di valorizzare l'area, dotandola di una capacità edificatoria a destinazione residenziale ed altre destinazioni compatibili con la residenza, e di attuare una riqualificazione urbanistica*

ed edilizia di un terreno che costituisce un “vuoto urbano” generato da un intervento “incompiuto” poiché l’ampliamento richiesto ed autorizzato del “grattacielo” non è mai stato realizzato».

In realtà la vicenda del mancato complemento del grattacielo secondo il progetto dell’arch. Casassa, fu dovuto all’opposizione popolare e politica al progetto fin dagli anni 50 del 1900. Dalle cronache dell’epoca si appende che ci fu addirittura una raccolta di firme per contrastare l’opera. Ne sorse un contenzioso concluso con la revoca della licenza edilizia, l’acquisizione dell’area al patrimonio del Comune e la realizzazione -a metà degli anni ‘80- di un minimo arredo urbano e dei cosiddetti «Portici blu».

Con questa configurazione l’area è stata utilizzata come spazio pubblico dagli abitanti/frequentatori della zona ed è sede, da circa 15 anni, del mercatino biologico che si tiene il primo ed il terzo sabato di ogni mese.

Come abbiamo già detto, secondo la relazione tale area oggi sarebbe un «vuoto urbano», da colmare con altre edificazioni per il completamento del costruito.

Ci permettiamo di non condividere questa considerazione. Infatti, «vuoti urbani» sono le piazze, i parchi, le strade, gli interstizi non edificati o qualunque altro spazio aperto indipendentemente dalla loro scala. Ciò che li identifica è la ricchezza di valori che possiedono, in modo più o meno marcato: valori simbolici, di attività o funzioni. Il cosiddetto “vuoto” deve allora essere pensato, percepito e rispettato come uno spazio pubblico multifunzionale: luogo di vita nel quale ciascun individuo ha la possibilità di trascorrere il proprio tempo “personale”; spazio aggregativo che stimoli la crescita della vita sociale collettiva. Una città intelligente (smart) non ha orrore dei vuoti, ma li «valorizza» a livello culturale e sociale; non li utilizza per creare «moneta urbanistica» che depaupera il patrimonio della collettività, il bene comune.

Inoltre la relazione illustrativa afferma che la *«variante si configura come una “ristrutturazione urbanistica” di un’area di “recupero urbano” all’interno della zona normativa A5.1, mediante un intervento edilizio di completamento del tessuto costruito: l’area in oggetto è stata perimetrata come sub-area della zona A5.1 ed identificata con la lettera A (...) trasformandola e dotandola di una capacità edificatoria adeguata e sufficiente per promuovere e realizzare un intervento capace di riqualificare la zona».* Nella Relazione sull’assoggettabilità alla VAS, il professionista incaricato, arch. Guido Geuna, precisa che l’operazione permetterebbe una «buona operatività edilizia». Tuttavia l’operatività edilizia a cui il professionista fa riferimento deriva da una capacità edificatoria in realtà non esistente e non prevista da alcuna normativa in un’area di tipo A.

In altre parole, la variante in oggetto diventa una modalità per realizzare un nuovo tipo di rendita: la «rendita parassitaria di procedura».

5.1- Osservazioni puntuali alla relazione illustrativa

Vista l’importanza degli argomenti si specificano alcune osservazioni puntuali alla “Relazione illustrativa - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari: variante urbanistica ai sensi dell’art. 16bis della L.R. 05 dicembre 1977 n.56” e i rispettivi riferimenti normativi:

Osservazione 1

Nella “Relazione illustrativa al - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari: variante urbanistica ai sensi dell’art. 16bis della L.R. 05 dicembre 1977 n.56” viene eseguita una verifica sugli standard dei servizi come richiesto dalla normativa urbanistica. Si fa presente che nei vari calcoli non è stata conteggiata la variante della PMT (ex Beloit) approvata dal consiglio comunale lo scorso anno.

Per ottemperare alla legislazione, si richiede che vengano descritte le aree a servizi al fine di evitare gli artifici (anche questi meramente contabili) volti a far quadrare il bilancio degli standard, attraverso il computo di aree del tutto virtuali o inutilizzabili.

Osservazione 2

Dalla relazione illustrativa si apprende che *“la variante urbanistica (Portici blu) ha lo scopo di valorizzare l’area, dotandola di una capacità edificatoria a destinazione residenziale ed altre destinazioni compatibili con la residenza, e di attuare una riqualificazione urbanistica ed edilizia di un terreno che costituisce un “vuoto urbano” generato da un intervento incompiuto poiché l’ampliamento richiesto ed autorizzato del “grattacielo” non è mai stato realizzato”*.

Riteniamo non corretto richiamare la vicenda del mancato ampliamento del grattacielo come “un incompiuto”. Come tutte le città Pinerolo ha una sua storia di urbanizzazione in particolare questo luogo è rimasto per anni un luogo degradato, ma nella metà degli anni 80 l’amministrazione comunale lo ha valorizzato come luogo acquisendolo nel patrimonio e trasformandolo in piazza completa di aiuole ed arredo urbano con porticato coperto in continuazione dei Portici presenti.

La licenza edilizia del 24 novembre 53 che autorizzava l’ampliamento del “grattacielo” è sicuramente venuta a cadere sotto tutti gli aspetti (procedurale, economico, urbanistico, paesaggistico) con la costruzione della piazzetta e della struttura denominata “Portici blu”.

Osservazione 3

Nella relazione viene scritto: *“L’area pur essendo di proprietà pubblica, non è vincolata con destinazione a spazio pubblico dal vigente PRGC; è utilizzata come “piazzetta” con una frequentazione non significativa da parte della cittadinanza, è “arredata” da aiuole sopraelevate e pavimentata con massetti in calcestruzzo autobloccanti e contornata sui due lati lungo via dal porticato già descritto.”*

Probabilmente il PRGC non ha assegnato all’area la destinazione d’uso quale Piazza ma il porticato e le aiuole sono presenti da un trentennio e compaiono nelle tavole grafiche del PRGC. L’amministrazione pubblica che le ha realizzate ha certamente voluto destinare quell’area a piazza (spazio libero, limitato in tutto o in parte da costruzioni, all’incrocio di più strade o lungo il tracciato di una via importante) o piazzetta (piccola piazza). Affermare che la piazza in questione ha una frequentazione poco significativa non corrisponde a verità: non sono infatti presenti dati sulla frequentazione della piazza che possano portare a tale conclusione. Gli scriventi possono tranquillamente affermare il contrario senza timore di essere smentiti. Ad esempio, a cadenza quindicinale, sotto ai Portici Blu si tiene un mercatino di prodotti biologici. Si fa presente inoltre che anche piazzetta Verdi non ha una destinazione precisa nel piano regolatore (almeno sulle mappe cartografiche del PRGC) ma non crediamo che per questo “dettaglio” e/o “dimenticanza” cartografica piazzetta Verdi sia considerata non vincolata a spazio pubblico.

Osservazione n.4

Nella relazione illustrativa si spiega che *“La variante si propone, pertanto, di individuare un’area di recupero urbano all’interno dell’area contrassegnata con la sigla A5.1 esistente, trasformandola e dotandola di una capacità edificatoria adeguata e sufficiente per promuovere e realizzare un intervento capace di riqualificare la zona”*.

Nella stessa relazione si scrive poi che *“la variante si configura come di “ristrutturazione urbanistica” di un’area di “recupero urbano” all’interno della zona normativa A5.1, mediante un intervento edilizio di completamento del tessuto costruito: l’area in oggetto è stata perimetrata come sub-area della zona A5.1 ed identificata con la lettera “a”. ”*

Anzitutto si fa presente che l'intervento in esame opera una "trasformazione" piuttosto marcata. Con la variante proposta dall'Amministrazione, e nel caso in cui questa venga approvata nonostante le osservazioni contrarie, si concede capacità edificatoria ad un'area che secondo il PRGC e la legislazione regionale - L.R. 56/77- non possiede assolutamente capacità edificatoria. In questo modo si densifica in modo abnorme il tessuto urbanistico del centro della città aggravandone le condizioni di traffico e vivibilità, aggravando l'impatto di quell'edificio – il cosiddetto "grattacielo"- da molti ritenuto l'oggetto "oscuro" del tessuto urbano pinerolese. **A nostro parere, una variante urbanistica che voglia intervenire su una parte così critica della città può essere solo, dal punto di vista normativo, di tipo "strutturale".**

.La sub-area "a", pensata per realizzare "la "valorizzazione dei Portici blu", rimane subordinata e interna alla zona A 5.1; zona A5.1 che nelle norme di attuazione del PRG (art.36 comma 2 e art.37 punto C - NTA - Piano regolatore generale variante di adeguamento al PAI – luglio 2012) e in una tavola da disegno allegata viene individuata come "Centro storico commerciale - Portici Nuovi" da intendersi come ambito prescritto dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della LR. n. 56/77 (vedasi tavola PRGC).

Ai sensi della Legge Regionale 56/77 (modificata dalla legge 3/2013), art. 13 c.5, la "ristrutturazione urbanistica" non è ammessa nelle zone di tipo A (anche classificate secondo 1444/68 vedasi art 27 comma 5 LR 3/2013 – 13 comma 5 LR 56/77) come lo è la zona dei "Portici blu" che una tavola del PRGC individua come zona "centro storico commerciale" da intendersi come «*ambito prescritto dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della LR. n. 56/77*».

Si fa notare inoltre che invocare il "recupero urbano" per questa area non è corretto in quanto l'area non è affatto degradata. Infatti, per eseguire un recupero l'area dovrebbe essere considerata degradata e, come richiesto dalla legislazione, dovrebbe pertanto essere redatta una analisi (relazione) dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione (vedasi tra l'altro art. 41bis-LR 3/13 art 54); relazione che non risulta agli atti.

Realizzare un completamento del tessuto urbano significa realizzare "*nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate*" (art.13 comma 3 lettera f L.R. 3/13 art.27), completare quindi aree già edificate (ad. es. completare un edificio esistente) ma non aree inedificate come è di fatto la piazza dei "Portici blu". Riteniamo quindi che anche il completamento di questa area non è realizzabile e compatibile con la legislazione vigente. Si tenga poi presente che la normativa regionale per gli interventi ammessi nelle zone A richiede (art. 13 comma 5 L.R. 3/13 art 27) la conformità degli stessi all'art. 24 L.R. 3/13 art.41 (cit. "sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a),b),c),d),f) del 3° comma, con le precisazioni contenute nel successivo articolo 24"). Ricadendo l'area "piazzetta" Portici Blu all'interno dell'art. 24 della LR 56/77 non è possibile sulla stessa area alcuna edificazione e certamente non l'edificazione prevista dalla scheda di variante al P.R.G.C. per la zona Sub area "a". (vedasi commi 3-4 art. 24 – L.R. 3/13 art.41).

Ci preme sottolineare che **la Variante in oggetto, se approvata, rischia di costituire un "precedente normativo-procedurale" pericoloso in quanto potrebbe costituire "riferimento per future analoghe iniziative proposte da soggetti privati.**

La "Variante" svela quindi apertamente l'inganno lessicale che si attua, giacché il termine "valorizzazione" non significa affatto rendere più apprezzabile il "bene comune" alla cui tutela gli amministratori sono chiamati. "Valorizzazione" (che qui significa "Vendita"!) è un termine che viene utilizzato nella sua accezione meramente economica-speculativa e corrisponde –banalmente!- all'incremento di valore conseguente al riconoscimento di diritti edificatori ad aree pubbliche che ne erano prive: la «rendita parassitaria di procedura» di cui parlavamo prima.

Osservazione 5

Nella relazione viene scritto: *“fissa la dotazione dei parcheggi pertinenziali nelle misure minime di legge.”* Richiediamo che, sin dal progetto di pre-fattibilità o preliminare, venga valutata la possibilità di adempiere a questa prescrizione sulla quale l'amministrazione non può, non deve, fare sconti (almeno per quanto riguarda i parcheggi privati). La carenza di parcheggi nella zona, carenza ormai cronica, di certo sarebbe aggravata dalla costruzione stessa per la mancanza di parcheggi privati all'interno del nuovo, ipotizzato, edificio.

Osservazione 6

Nella relazione illustrativa viene scritto: *«le distanze tra edifici ammettendo la possibilità di edificare in aderenza anche in riferimento all'art. n.7 delle norme di attuazione delle N.T.A.»*

Per l'eventuale edificio previsto in variante, essendo in Area di tipo A, la NTA del P.R.G.C. vigente non ammette la costruzione in aderenza. Infatti al punto 8 l'art. 7 afferma: *“È ammessa, nelle zone di tipo B, C, D, NF, E ed EM (sempre salvo diversa prescrizione delle tabelle di area) la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesiste una costruzione a confine senza finestre o con sole luci purché rientri in uno dei seguenti casi: 1) il nuovo edificio non superi l'altezza massima di m. 6,00 dal piano di campagna confinante 2) il nuovo edificio rientri nei limiti della sagoma dell'edificio esistente a confine 3) il nuovo edificio sia in continuità del fabbricato con fronte cieco in corrispondenza di un filo di fabbricazione su strada consolidato o prescritto 4) vi sia presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza con vincolo a soluzioni progettuali che valorizzino l'unitarietà con l'edificio preesistente (allineamento piani, ritmo aperture, etc.)”*

Le questioni relative alle distanze dai confini e tra fabbricati continuano a dare vita in vari ambiti ad un notevole contenzioso giurisdizionale. Facile prevedere che le discutibili prescrizioni contenute nella Scheda di Variante per la nuova zona “A” saranno oggetto di possibili ricorsi da parte dei proprietari/inquilini del “grattacielo” e del palazzo “Juvenal”, a cui viene sicuramente modificato il paesaggio e la visuale cittadina.

5.2 Osservazioni puntuali alla verifica di assoggettabilità alla VAS

Osservazione n.1

Nei riferimenti normativi del par. 1 deve essere inserita la sentenza della Corte Costituzionale n. 197 dell'11 luglio 2014 la quale ha cassato le disposizioni regionali del Piemonte (artt. 33-34 della legge regionale n. 3/2013) che prevedevano una generale esclusione dagli obblighi di sottoposizione alla procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) delle varianti agli strumenti urbanistici (P.R.G.) quando minime e relative ad aree di piccole dimensioni. Così come è costituzionalmente illegittima l'esclusione del Ministero per i Beni e Attività Culturali dai processi di verifica e conformazione delle suddette varianti “minime” ai sovra-ordinati strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale.

Osservazione n.2

Nel par. 2.2 “descrizione e simulazione dell'intervento edilizio” manca completamente la dimensione urbanistica della valutazione, non emergono effetti e impatti urbanistici.

Mancano dati quantitativi e qualitativi importanti:

1. mancano gli abitanti insediati, le destinazioni d'uso, con particolare attenzione a quella commerciale e a quelle che solitamente creano impatti locali (visitatori, utenti, auto)
2. mancano valutazioni e stime sullo stato attuale in riferimento alla dotazione di servizi (parcheggi in particolare) e sulle esigenze aggiuntive (nelle schede urbanistiche di variante si deve prevedere la monetizzazione, stante l'impossibilità di adempiere localmente alla richiesta aggiuntiva di parcheggi).

La simulazione (rendering) dell'intervento lascia molto a desiderare e appare oggettivamente "poco realistica". Infatti, vengono inseriti nel paesaggio -come "funghi" in un prato- solo i fabbricati che interessano al progettista a sostegno della tesi di riempimento del "vuoto urbano". Le simulazioni dell'intervento edilizio sono proposte a volte "a volo d'uccello", altre volte sono "viste" dal piano stradale, a seconda della convenienza. La documentazione non consente pertanto di verificare oggettivamente neppure quale sia la riduzione di visuale dovuta alla costruzione del nuovo palazzo.

Osservazione n.3

Sono irrilevanti (cap. 11) le informazioni circa "la fase di cantiere". Non viene previsto un crono-programma, neppure indicativo, che definisca le problematiche di cantiere per tipologia, per successione e per durata dei lavori. Dovrebbero essere indicate sommariamente le attività e le iniziative da porre in atto localmente per ridurre o rimediare agli scompensi: il cantiere, verosimilmente, potrebbe durare anche diversi anni, con la necessità di occupazione di strade e spazi pubblici e conseguente riduzione di sedi viabili, delle quantità di parcheggi disponibili in un'area fortemente antropizzata e con notevole caratteristica commerciale. Il disagio arrecato agli abitanti ed agli esercizi commerciali derivanti dal cantiere non viene assolutamente valutato.

Osservazione n.4

Non vengono trattati i problemi indotti dagli aspetti strutturali del nuovo edificio (requisiti antisismici, vicinanza/aderenza al grattacielo, estensione delle fondazioni di base).

Sembra siano state accantonate, con eccessiva leggerezza, le problematiche relative al comportamento di edifici di notevole altezza in un tessuto urbano posto in zona sismica. Non è sufficiente seguire la normativa relativa alle distanze per escludere conseguenze in caso di sisma. In particolare, siamo qui in presenza di un edificio (il cosiddetto "grattacielo") realizzato senza adottare criteri antisismici e coinvolto, almeno a livello di fondazione, dalle costruzioni in progetto. E' probabile che si crei un'interazione tra queste ed è possibile, di conseguenza, che il grattacielo pre-esistente muti la sua "risposta sismica". Pertanto, **sarebbe necessario effettuare verifiche secondo i cosiddetti "modelli dinamici"**, anche se la complessità della situazione prodotta dall'inserimento delle nuove costruzioni rende alquanto aleatorio il risultato giacchè le nuove fondazioni sarebbero contigue a quelle già esistenti e di cui -al momento- non si conoscono neppure le caratteristiche e le condizioni reali.

Osservazione n.5

Nella relazione non è previsto uno studio di conformità alla normativa antincendio degli edifici esistenti e a quelli di possibile edificazione. In particolare, per quanto riguarda gli accessi delle autoscale dei VVF all'edificio del "grattacielo" e l'allacciamento alla rete idrica dell'impianto antincendio.

Gli attuali "Portici blu", in prossimità del passo carraio, hanno un varco espressamente richiesto a suo tempo dai VVF proprio per permettere l'accesso delle autoscale ed intervenire -in caso di incendio- nel lato interno del grattacielo. Pertanto, nel caso della nuova costruzione l'accessibilità alla facciata retrostante del grattacielo esistente deve essere prevista e garantita, altrimenti verrebbe meno un fondamentale requisito per la sicurezza dell'intero complesso e dei suoi abitanti.

Osservazione n.6

La relazione (cap.2 e 5) parla ripetutamente dello stato attuale usando termini quali "reliquato urbano", lato "incompiuto", parzialmente vuoto... con una accezione negativa; anche la descrizione dell'uso attuale tende a derubricare i comportamenti ad attività residuali. Sarebbe invece auspicabile una valutazione più obiettiva sulla qualità e sulle potenzialità dello spazio pubblico, proprio a partire dalle sue condizioni attuali. Consigliamo una visita dei progettisti "sul luogo" per verificare come la piazza sia frequentata in tutte le ore del giorno e che non è assolutamente "vuota" ma sia invece luogo di attività, luogo di sosta, di "respiro urbano", "di chiacchiere e di relazioni".

Nella relazione a sostegno del provvedimento **non esistono considerazioni-valutazioni sugli eventuali impatti negativi indotti dal riempimento del cosiddetto "vuoto urbano"**: riduzione luce, irraggiamento solare, visuali aperte, ecc.. Così come non vengono considerate le interferenze che l'accesso automobilistico al palazzo (parcheggi interrati) può creare sulla mobilità pedonale di contorno (sotto i portici).

Contestiamo le seguenti affermazioni contenute nella relazione:

1. l'affermazione (ai cap. 3, 5, 6,...) che questa densificazione permette di salvaguardare suoli agricoli in quanto raccoglie una domanda di residenze che altrimenti sarebbe soddisfatta su suoli agricoli esterni; **la salvaguardia di suoli agricoli sarebbe molto meglio tutelata riducendo le aree di edificazione previste dal P.R.G.C, un piano regolatore largamente sovradimensionato rispetto alle reali esigenze residenziali della città di Pinerolo;**
2. l'affermazione che la variante (il nuovo edificio) "non modifica il sistema della viabilità" (cap. 3); **in un'area già congestionata, un nuovo edificio di 11 piani adibito a residenze ed uffici e senza possibilità di creare parcheggi pubblici, non può che peggiorare ulteriormente la viabilità locale;**
3. l'affermazione che la variante persegue un controllato ed equilibrato sviluppo del territorio e dei tessuti urbani, perché propone l'utilizzo di un "reliquato" che solo motivazioni diverse da considerazioni di ordine edilizio ed urbanistico hanno fatto sì che sia ad oggi ancora oggi inutilizzato. Il suo corretto utilizzo potrebbe incidere significativamente sulla sicurezza e la tutela dell'ambiente fisico e sull'identità culturale dei luoghi. **Affermare che riempire "i vuoti" significa perseguire un "controllato ed equilibrato sviluppo del territorio" ci pare affermazione del tutto arbitraria e, dal punto di vista culturale, davvero scandalosa.**
Ci chiediamo: in quale modo la realizzazione dell'edificio ipotizzato sulla piazzetta "Portici Blu" riequilibra il territorio o l'area del centro storico pinerolese? L'edificio ipotizzato nella Variante ci pare piuttosto togliere

spazio, vivibilità e sicurezza ad un contesto che già oggi presenta situazioni di criticità.

4. l'affermazione che la variante apporta miglioramento generale al livello di qualità della vita perché consente la realizzazione di un intervento edilizio qualitativamente superiore; **il progettista dovrebbe spiegare chi è il soggetto che avrà aumentato il livello di qualità della vita e sulla base di quali parametri oggettivi fondare tale affermazione. Non pensiamo che gli abitanti del quartiere siano i soggetti a cui il progettista faccia riferimento.**
5. l'affermazione che la variante non va sottoposta a VAS (conclusione del cap. 18). **Poiché la Relazione di verifica di assoggettabilità presentata risulta alquanto povera di prescrizioni (peraltro non facili da definire) e sicuramente carente nell'approfondimento urbanistico non pensiamo possibile assecondare tale conclusione e, al contrario, chiediamo sia prevista la procedura VAS anche alla luce della recente sentenza della Corte Costituzionale n. 197 dell'11 luglio 2014.**

6 – conclusioni

Con questa variante, Il PRG di Pinerolo porta a 54.605 gli abitanti insediabili, mentre gli abitanti rilevati al censimento 2011 erano 34.854. Il totale delle abitazione è di 20.284 e di queste almeno 4.000 risultano oggi “non occupate”, o sfitte.

Si tratta dunque di un Piano Regolatore largamente sovradimensionato rispetto alle esigenze residenziali. Purtroppo la politica del diritto all'abitare dei cittadini non è stato in grado di affrontare i problemi dell'abitazione dei ceti meno abbienti colpiti dalla crisi economica che investe anche il pinerolese. La precarizzazione della vita lavorativa, l'incertezza di poter disporre di un reddito adeguato, le difficoltà nell'ottenimento di un mutuo bancario, impediscono a molti giovani sia l'acquisto di una abitazione ma anche, più semplicemente, di ottenerne una in affitto. Stiamo assistendo al moltiplicarsi di sfratti, di casi del cosiddetto “disagio abitativo”: difficoltà o impossibilità di pagare fitti e spese a causa di perdita di lavoro o riduzione del reddito familiare. A tutto questo, le amministrazioni -anche quella di Pinerolo- provano ad intervenire con provvedimenti che tuttavia rischiano di essere di tipo meramente assistenziale.

La variante dei «Portici blu» non risponde in alcun modo al problema che si è evidenziato, l'emergenza abitativa, e che riguarda sostanzialmente il diritto dei cittadini ad avere condizioni di vita dignitose e la conseguente possibilità di accedere al bene-casa.

La “trasformazione” della piazzetta dei Portici Blu in edifici residenziali e commerciali contraddice il diritto ai servizi collettivi sempre affermato come centrale nella politica amministrativa della città. I cittadini verrebbero infatti (de)privati di uno di quei beni comuni che costituiscono elementi di qualità della vita associata.

7. richiesta

Lo scorso anno è stata fatta una raccolta di firme a sostegno della proposta di deliberazione al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 14 dello Statuto della Città di Pinerolo, avente come oggetto “Stralcio dalla deliberazione di Consiglio comunale di Pinerolo n. 36 del 2-3 luglio 2013: «Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – triennio 2013/2015 e relativa adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 16bis della l.r. 56/77» della parte relativa alla alienazione della area dei

“Portici Blu”, via Chiappero angolo via Buniva e relativa variante urbanistica della zona A5.1del PRGC”.

La maggioranza del Consiglio Comunale il giorno 11 dicembre 2013 ha respinto la richiesta dei 601 cittadini firmatari della proposta di delibera.

Pertanto, visto che la delibera n. 33 del 29 luglio 2014: «Variante urbanistica ai sensi dell’art. 16bis della l.r. 56/77. Adozione documento di verifica di assoggettabilità alla VAS» è la conseguenza di quella decisione, **chiediamo di partecipare alla Conferenza dei servizi per poter illustrare le presenti osservazioni al fine di precisarne il significato. Il territorio, le città e le risorse naturali che consentono la vita associata sono beni comuni non negoziabili. Le istituzioni pubbliche, attraverso le forme della partecipazione attiva della popolazione, ne sono i custodi e i garanti nel quadro delle specifiche competenze.**

Ringraziamo e porgiamo cordiali saluti.

Paolo Bertolotti e-mail paolobertol@tiscali.it

Enzo Garnero e-mail garnero.enzo13@gmail.com

In rappresentanza di

Osservatorio 0121 Salviamo il paesaggio difendiamo i territori del Pinerolese

Pinerolo, 15 settembre 2014