

ALLEGATO 2

OSSERVAZIONI TECNICHE DI DETTAGLIO SULLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PEC ZONA RU5.1.

OSSERVAZIONI SULLE CARATTERISTICHE EDILIZIE

MOTIVAZIONI delle osservazioni seguenti N° 1, 2, e 3.

Le osservazioni sono relative ai capoversi 5, 6, 8, 10, 11 dell'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Detti capoversi, se da un lato definiscono localizzazione, allineamenti, campo di edificabilità e tipologie delle nuove costruzioni previste dal Piano, consentono tuttavia ampie e discrezionali possibilità di deroga a tali norme, senza specificare, tra l'altro, se l'autorizzazione di dette deroghe sia di competenza della Giunta o degli Uffici comunali e se sia necessaria la ripubblicazione e la riapprovazione di varianti al PEC. Di conseguenza il Piano Esecutivo Convenzionato, pur contenendo numerosi elaborati illustrativi delle finalità e degli esiti dell'attuazione del PEC, di fatto, consentendo tali deroghe, renderebbe detti elaborati totalmente illusori e metterebbe in serio pericolo la salvaguardia del paesaggio e delle testimonianze storiche degli insediamenti paleo-produttivi dell'area. Le deroghe consentite esaurirebbero le Norme del PEC alla sola fissazione di parametri quantitativi tipici di un piano regolatore, (altezze, distanze, superfici ecc.) svuotando il carattere di dettaglio del PRG previsto per i PEC dagli articoli 39 e 43 della Legge

Regionale 56/77. Le osservazioni che seguono hanno lo scopo di escludere le suddette facoltà di deroga.

Oltre alle deroghe suddette, appare preoccupante l'assenza di prescrizioni circa l'altezza massima consentita per gli edifici "a blocco" e per gli edifici "in linea" in rapporto allo skyline ed all'attuale sviluppo verticale dei fabbricati ad uso residenziale della città di Pinerolo. Lo stesso dicasi in merito all'assenza di prescrizioni per colori e materiali da adottare nell'esecuzione dei nuovi fabbricati. Anzi, la ricostruzione della "percezione di un ambiente 'urbano' con altezze e 'stili' variabili" è ritenuta auspicabile dalla relazione paesaggistica (punti 4.1 e 4.2 a pag. 19 e punto 5.1.7 a pag.35) e dalla relazione illustrativa (punto 6.1 penultimo capoverso a pag.29) , e tale ricostruzione "varia" è ritenuta in continuità con la varietà dell'edificazione delle aree circostanti.

Il caos visivo dell'espansione urbana degli anni '50 e '60 è stato unanimemente criticato dalla cultura urbanistica e dall'opinione pubblica degli ultimi anni, e tale critica è stata all'origine delle riforme urbanistiche più recenti. Si lamenta la perdita occasione, offerta da questo Strumento Urbanistico Esecutivo, per dare un minimo di ordine e di unità paesaggistica ai nuovi interventi edificatori. In questa sede, non potendosi per semplicità operare sugli elaborati grafici del PEC, ci si è limitati a prescrivere che le facciate e le loro finiture metalliche abbiano gli stessi colori che compaiono nelle vedute" a volo d'uccello" figuranti in Relazione.

OSSERVAZIONE N°1, concernente l'allineamento edilizio

Si chiede che all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione, al capoverso 5, iniziante con le parole "L'allineamento edilizio..." vengano depennate le parole da "fatti salvi..." fino alle parole "alle esigenze di dettaglio". Di conseguenza venga depennato il capoverso 6 successivo, e nel capoverso 7 successivo siano depennate le parole "suddetti" e "in tal caso" e "in quel caso". Lo stesso capoverso sia integrato con la frase seguente: "L'allineamento edilizio lungo la nuova strada in direzione

nord-sud prevista all' estremità ovest della Tavola 4 deve essere delimitato dal filo edilizio del fronte ovest degli edifici ivi previsti." Su tale Tavola 4 venga opportunamente quotata la distanza minima di arretramento dei nuovi fili edilizi dagli spazi pubblici o di uso pubblico.

OSSERVAZIONE N°2, concernente il campo di edificabilità

Si chiede che al capoverso 8 di detto art.4, che inizia con le parole "Il campo di edificabilità..." dopo le parole "le unità edilizie" sia aggiunta la frase seguente: "costituite da bassi fabbricati o corpi accessori di cui al presente articolo, con altezza dal suolo non eccedente m. 3,00.

OSSERVAZIONE N°3, concernente le tipologie edilizie.

Si chiede che:

- al capoverso 10 dell'articolo 4 delle Norme, che inizia con le parole "Le tipologie edilizie..." sia depennata la frase "nella tavola 4 (Planimetria di progetto) e"
- al capoverso 11, che inizia con le parole "Sono possibili variazioni..."
- al termine del capoverso siano aggiunte le seguenti parole: ", e fermo restando che le facciate dei fabbricati dovranno essere preventivamente definite con apposito "Piano del Colore e dell'Arredo Urbano" da approvarsi dall'Amministrazione Comunale, che garantisca la coerenza con gli obiettivi definiti nella tav. 6 "Schemi tipologici". L'altezza massima degli edifici che in planimetria (elaborato 4) sono definiti "a Blocco" e "in Linea" sarà di 7 piani fuori terra.

Qui di seguito si riportano, per agevolarne la comprensione, le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano conseguenti all'accoglimento delle osservazioni 1, 2, 3 sopra riportate.

Art. 4

(omissis)

Al fine di garantire gli obiettivi di qualificazione urbanistica complessiva del SUE, **costituiscono altresì elementi qualitativi prescrittivi:**

- **la localizzazione** di impianto e le caratterizzazioni del "parco polifunzionale" anche in riferimento alle specificazioni di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- **l'allineamento edilizio** unitario lungo la nuova via Moirano e in altri ambiti particolari così come definiti nella Tavola 4 PLANIMETRIA DI PROGETTO, ~~fatti salvi gli eventuali scostamenti dovuti alle esigenze di dettaglio~~ da definirsi nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni del complesso della via per quanto riguarda le relazioni tra spazi pubblici e privati, accessi veicolari e ciclopedonali alle unità edilizie, accessi pubblici alle aree a servizi, caratteri architettonici e elementi di sostenibilità ambientale dei fronti degli edifici, ecc..

~~Con progetti edilizi di dettaglio estesi almeno a tutte le unità d'intervento interessate possono essere proposte modifiche e specificazioni, previo assenso dell'Amministrazione Comunale che ne verifica la coerenza con la realizzazione delle prioritarie esigenze di urbanizzazione e di servizi così come definiti dal SUE.~~

I ~~suddetti~~ progetti devono ~~in tal caso~~ essere integrati da un "progetto di coordinamento" sottoscritto da tutti i proprietari ~~in quel caso interessati~~ e anch'esso presentato unitamente alla richiesta dei titoli abilitativi, che garantisca il progressivo e armonico sviluppo del complesso degli interventi previsti nell'area del SUE e verifichi la compatibilità con le prescrizioni e indirizzi in esso contenuti, oltreché con lo stato di fatto di avanzamento aggiornato degli interventi edilizi urbanizzativi avviati e dei permessi edilizi rilasciati, in relazione alle fasi previste dal SUE.

~~L'allineamento edilizio lungo la nuova strada in direzione nord-sud prevista all'estremità ovest della Tavola 4 deve essere delimitato dal filo edilizio del fronte ovest degli edifici ivi previsti.~~

Il "**campo di edificabilità**" rappresentato nella tavola 4 (Planimetria di progetto) costituisce unicamente un'indicazione di spazio massimo al cui interno potranno essere collocate le unità edilizie ~~costituite da bassi fabbricati o corpi accessori di cui al presente articolo, con altezza dal suolo non eccedente m 3,00~~, così come dovranno essere definite e specificate nel progetto finalizzato all'ottenimento del Permesso di Costruire o altro titolo equivalente.

(omissis)

Le **tipologie edilizie** indicate ~~nella tavola 4 (Planimetria di progetto)~~ e nella tavola 6 (schemi tipologici), costituiscono unicamente indicazione del modo possibile di attuare il SUE rispondendo ai requisiti qualitativi e rispettando i parametri edilizi prescrittivi.

Sono possibili variazioni delle tipologie edilizie indicate sia per la loro localizzazione nei vari ambiti che volumetriche e distributive in sede di permesso di costruire, fermo restando i parametri minimi e massimi stabiliti dal SUE ~~e fermo restando che le facciate dei fabbricati dovranno essere preventivamente definite con apposito Piano del Colore e dell'Arredo Urbano da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, che garantisca la coerenza con gli obiettivi definiti nella tav. 6 "Schemi tipologici". L'altezza massima degli edifici che in planimetria (elaborato 4) sono definiti "a Blocco" e "in Linea" sarà di 7 piani fuori terra.~~

OSSERVAZIONI SULLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE

MOTIVAZIONI della seguente osservazione N° 4 sul materiale di scavo e sulle macerie.

Il capoverso 7 dell'articolo 5, che inizia con le parole "per i motivi di sostenibilità ambientale..." prevede che i materiali di scavo e quelli residui delle demolizioni "dovranno essere prioritariamente riutilizzati nell'ambito del SUE per consentire la modellazione morfologica delle aree destinate a "parco polifunzionale" e/o comunque per le aree a servizi ed infrastrutture previste dal SUE". È encomiabile prescrivere che la cotica di humus superficiale derivante dagli scavi venga riutilizzata all'interno della zona. Appare invece censurabile la previsione di scaricare in sito il ghiaione del sottosuolo proveniente dagli scavi e le macerie provenienti dalla demolizione dell'enorme fabbricato denominato "ex Merlettificio Turck" e di altri fabbricati della zona. Il crono-programma contenuto nello schema di convenzione, parte integrante del PEC, prevede nella Fase "0" che vengano demoliti gli "elementi di degrado", con riutilizzo in situ di alcuni materiali di demolizione. Nella Fase "1" il crono-programma prevede, oltre alla costruzione dei primi fabbricati, le operazioni seguenti nel parco multifunzionale: sistemazione a prato e elementi vegetazionali, alberature prioritarie, percorso principale, spostamento canale d'acqua da Via Moirano nel parco parzialmente intubato con derivazione dal canale Moirano e immissione nel torrente Lemina. È evidente il contrasto tra quanto previsto nel crono programma e quanto previsto al capoverso 7 dell'art.5: non è possibile sistemare a verde e piantumare alberi laddove è previsto, successivamente, di scaricare il materiale di scavo delle fondazioni dei primi fabbricati previsti dal PEC. Inoltre la quantità di macerie derivanti dalla demolizione del cosiddetto "fabbricato Türck" è di tale entità che il suo utilizzo comporterebbe la realizzazione di "colline" di dimensioni esorbitanti.

OSSERVAZIONE N° 4, concernente la destinazione del materiale di scavo e delle macerie.

Si chiede di cancellare l'ultima frase del capoverso 7 dell'articolo 5, dalle parole "i quali dovranno essere ..." fino al termine del comma.

Qui di seguito si riporta, per agevolare la comprensione, la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano conseguenti all'accoglimento della osservazione N° 4.

ART.5

Per gli obiettivi di sostenibilità ambientale, con progetto e cronoprogramma specifico, da redigersi a cura e spese dei soggetti proponenti e da approvarsi dall'A.C., preventivamente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione previste a scomputo e relative alle unità di intervento, dovranno essere definite il dimensionamento, le modalità e i tempi di attuazione del riutilizzo dei materiali di scavo (derivanti dai piani interrati, dal recupero dello scotico superficiale generale, ecc.) provenienti dagli interventi propedeutici alla realizzazione dei nuovi edifici, oltreché dei materiali residui delle demolizioni, previa le analisi e le caratterizzazioni sui materiali ai sensi della normativa vigente,

~~i quali dovranno essere prioritariamente riutilizzati nell'ambito del SUE per consentire la modellazione morfologica delle aree destinate a "parco polifunzionale" e/o comunque per le aree a servizi ed infrastrutture previste dal SUE.~~

Motivazioni della osservazione N° 5 seguente, sul progetto del Parco.

L'intero art. 6 delle Norme del PEC è dedicato alle prescrizioni sull'esecuzione e la manutenzione del Parco, ma omette la prescrizione fondamentale: che il Parco deve essere eseguito previo progetto e che il progetto deve essere redatto da un architetto del paesaggio o da un professionista laureato in materie paesaggistiche. Il progetto deve essere redatto nella fase "zero" descritta nello Schema di Convenzione, perché in detta fase sono già previste operazioni di analisi delle essenze arboree esistenti e di sfondamento della vegetazione da non salvaguardare.

OSSERVAZIONE N° 5

Si chiede che in testa al coma 6.1 dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC sia aggiunta la frase seguente:

“Nella fase “zero” di attuazione del PEC dovrà essere redatto il progetto del Parco pubblico e Piano del Verde Urbano”, da parte di un architetto del paesaggio o da un professionista laureato in materie paesaggistiche, affiancati da un esperto agronomo/forestale. Tale progetto dovrà anche definire le essenze e le linee guida per la realizzazione, nel rispetto della morfofisiologia degli alberi, delle alberature anche sulle altre aree pubbliche o di uso pubblico previste nelle successive fasi (viali, parcheggi, etc.). Il progetto j dovrà essere approvato dagli Uffici Tecnici e dalla Giunta del Comune.”

All’art. 3 dello Schema di convenzione ove si definiscono le opere da compiere nella fase “zero”, dopo la frase “verifica degli elementi vegetazionali...” si aggiunga la frase:

“. Presentazione al Comune, a cura e spese dei soggetti attuatori, del progetto paesaggistico di sistemazione del Parco, secondo le prescrizioni delle Norme di attuazione del PEC.”

OSSERVAZIONE SULLA MEMORIA DEGLI INSEDIAMENTI PALEO-PRODUTTIVI

MOTIVAZIONI della seguente osservazione N°6.

È tutt’altro che chiaro il destino previsto per il grande corpo di fabbrica generalmente conosciuto come ex Merlettificio Türck. La Relazione del PEC e la Relazione Paesaggistica relativa sono in contrasto con il Piano Regolatore Generale vigente, colle Norme del Piano Esecutivo Convenzionato adottato e con lo Schema di Convenzione ad esso allegato. Questi ultimi tre documenti sono gli unici che, insieme alla cartografia, hanno la facoltà di definire normativamente tale destino. La convenzione preliminare all’attuazione del PEC dovrà essere integrata per prevedere, nelle prime fasi di attuazione, la realizzazione del “campo di archeologia industriale” a cura e spese dei soggetti attuatori. Analoga

integrazione dovrà essere apportata alle Norme di Attuazione del PEC, prevedendo, dopo l'art. 5, l'art. 5 bis.

OSSERVAZIONE N°6 SULLA MEMORIA DEGLI INSEDIAMENTI PALEO-PRODUTTIVI

Si chiede di aggiungere, dopo l'articolo 5, delle Norme Tecniche di attuazione del PEC, il nuovo articolo 5 bis, dal titolo "Interventi sull'ex Merlettificio Türck" e formulato come segue.

ART. 5 bis.

Il sito del fabbricato denominato "ex Merlettificio Türck" e le immediate adiacenze saranno sede del "parco di archeologia industriale", da realizzarsi previo apposito progetto esecutivo, da redigere nella fase "zero" di attuazione del PEC, a cura e spese dei Soggetti Attuatori e con la supervisione della competente Soprintendenza.

Ferme restando le opere di restauro degli ingranaggi, delle strutture dello stabilimento Weingrill e di altri elementi murari previste nelle presenti Norme e nello Schema di Convenzione, nella fase "zero" di attuazione del PEC descritta dallo Schema di Convenzione stesso, dovranno essere eseguite, a cura e spese dei Soggetti Attuatori e con la supervisione della competente Soprintendenza, nelle varie parti del fabbricato denominato "ex Merlettificio Türck", indagini diagnostiche ed archeologiche stratigrafiche, da attuarsi sia nel sottosuolo che sugli elevati. Dette indagini dovranno essere eseguite da professionisti nei relativi settori, tra cui esperti in archeologia industriale, ed essere finalizzate a comprendere le successive stratificazioni dell'edificio ed a renderle intelleggibili, con particolare attenzione alle rimanenze degli insediamenti produttivi di epoca medievale e settecenteschi.

Nella fase "uno" dell'attuazione del Pec dovranno essere effettuate le operazioni di restauro delle strutture del fabbricato destinate a "parco di

archeologia industriale” previste dal progetto esecutivo di cui sopra. La storia del sito, del Canale Moirano e degli altri antichi insediamenti produttivi lungo il corso del Canale, dovrà essere opportunamente valorizzata mediante operazioni puntuali e diffuse (tra le quali, ad esempio, l’inserimento di pannelli esplicativi), che completeranno “il parco di archeologia industriale”.

Si chiede di integrare lo Schema di Convenzione del PEC nel modo seguente.

All’art. 3 dal titolo “Tempi di realizzazione delle opere e validità del Piano Esecutivo Convenzionato” dopo la definizione della fase “zero” di attuazione e prima della frase “• Eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell’ambito di proprietà...”si aggiunga la frase seguente:

“I soggetti attuatori si impegnano per se e per gli aventi causa a redigere ed a realizzare a loro cura e spese, con la supervisione della competente Soprintendenza, i saggi diagnostici, i sondaggi archeologici stratigrafici ed il progetto esecutivo del “parco di archeologia industriale” nella fase “Zero” di attuazione del PEC, e nella fase “uno” le opere di restauro e di completamento del detto “parco” in conformità a quanto prescritto nell’art. 5bis delle Norme di Attuazione del PEC stesso.

MOTIVAZIONI della seguente osservazione N.° 7

Si ritiene opportuno che ogni fase sia oggetto di progettazione unitaria, coordinata ed adeguata alle linee guida dell’allegato 6. Il controllo di merito di tale progettazione unitaria dovrà essere affidato ad apposita delibera della giunta comunale, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

OSSERVAZIONE N° 7

Si chiede di inserire nelle norme tecniche di attuazione al comma 4 dell'articolo 4 "Comparti, unità di intervento e previsioni attuative di dettaglio" il seguente alinea:

- le suddivisioni di SLP, il numero dei piani, le altezze massime dal piano stradale pubblico contenuti nell'Allegato 4 della Convenzione "Quadro conteggi S.U.E."

Pinerolo 16 / 11 / 2021