

PRIMULA s.a.s.

BA BRUNO ARIONE

AU ARCHITETTO URBANISTA

10064 Pinerolo (TO) Corso Porporato n° 21
tel. 0121 – 39.75.35 studio@arionebruno.191.it

c_g674 - Città di Pinerolo
001 - CITTÀ DI PINEROLO
- REGISTRO UFFICIALE -
Prot. N° 0054527 - 12/10/2016 -
INGRESSO
Classifiche: 10.10.04

Allo Sportello Unico per
l'Edilizia Privata
Città di PINEROLO

**Oggetto: VARIANTE 1 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN
AREA NORMATIVA D6.8 INTEGRAZIONE ATTI
RELAZIONE DEL PROGETTISTA**

La motivazione della presente **variante**, al piano esecutivo convenzionato (p.e.c.), in area normativa **D6.8**, per attività terziarie, 50% della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) e, per funzione produttiva, il restante 50% della s.l.p., che assume il n° 1, è ampiamente spiegata dalla proprietà nella richiesta di approvazione della variante, che intende allinearsi alla normativa già in vigore all'atto dell'approvazione del p.e.c., deliberazione del Consiglio comunale n° 93, del 23.12.2003, e della firma della convenzione, rogito notaio Aldo Scarabosio, in data 23.12.2004, repertorio n° 121007, raccolta n° 37017, registrato a Torino il 30.12.2004 al n° 105378, serie 1, trascritto alla Conservatoria delle Ipotecche di Pinerolo il 30.12.2004.

In data 27.01.2014, venne inoltrata richiesta di proroga dei termini, per anni 3 (tre) di validità del p.e.c., a norma della legge n° 98/20013, art. 30, comma 3 bis, la quale dispone che: *“Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 legge 17 agosto 1942, n° 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.”*

In data 23.03.2015, protocollo uscita n° 14978, a firma del *Dirigente del Settore Urbanistica* della città di Pinerolo, venne comunicata la proroga di tre anni a seguito della *determinazione* dirigenziale, numero meccanografico DET-241-2015 adottata il 13/3/2015, che dispone:

- 1) *di prendere atto delle novità introdotte dall'art. 30 comma 3 bis del Decreto Legge 21672013 n. 69 convertito con legge 9/8/2013 n° 98 che prevede la proroga automatica di 3 anni dei termini di inizio e fine lavori relativi alle convenzioni urbanistiche stipulate entro il 31/12/2012;*
- 2) *di dare atto che nel periodo di proroga non verranno applicate le corrispondenti sanzioni convenzionali connesse al rispetto dei termini, né escusse le relative garanzie fidejussorie.*

La variante in oggetto, che, considerato quanto sopra esposto, resta un atto dovuto, di adeguamento alle indicazioni del d.p.r. n° 380/2001. art.16, comma 2, prevede che: *“La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va*

corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

La variante in oggetto prevede la cessione delle aree relative a parte della viabilità pubblica e dei servizi previsti dal p.e.c. vigente, sulle cui aree sono già realizzati i servizi e la viabilità relativi ai nuovi edifici costruiti, in attuazione degli atti di assenso di seguito riportati:

- **opere di urbanizzazione** parte nord: permesso di costruire n° 144, rilasciato il 25.10.2006, di cui al collaudo delle opere di urbanizzazione, realizzate in attuazione del p.d.c. n° 144/2006, del 09.05.2016:
- **L1/C2** permesso di costruire n° 126, rilasciato il 07.09.2005 e successive varianti: edificio destinato a caserma della polizia stradale (realizzato e in corso d'uso);
- **L1/C1** permesso di costruire n° 01, rilasciato il 16.01.2007 e successive varianti e atti di assenso per il completamento delle opere: edificio destinato ad attività terziarie (in corso di realizzazione);
- **L1/C3**: permesso di costruire n° 02, rilasciato il 22.01.2007 e successive varianti: edificio destinato ad attività terziarie (realizzato e in corso d'uso).

L'adeguamento del p.e.c. alla norma sopra citata, d.p.r. n° 380/2001, art. 16, comma 2, avviene con la cessione di tutte le aree per viabilità e servizi realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, su aree asservite, che vanno, invece, cedute, come sopra previsto. Per la restante parte del p.e.c., ancora da attuare, è in corso lo studio per la riduzione della nuova edificazione, con la rimodellazione complessiva della parte di p.e.c. ancora da attuare.

In relazione alla qualità della **variante 1** in oggetto, si esclude, a norma della l. r. n° 56/77, art. 40, comma 7, richiamato dall'art. 43, comma 2, stessa l. r., la necessità della verifica di assoggettamento a *valutazione ambientale strategica (v.a.s.)*, tenuto conto che la variante non muta la struttura del p.e.c., le opere di urbanizzazione, da realizzare, la quantità e le funzioni previste nello strumento urbanistico esecutivo, la quantità di servizi, infrastrutture edificabili, già approvato, ma valuta esclusivamente la cessione di aree per opere pubbliche (viabilità e servizi) realizzate.

Le aree oggetto di cessione, riguardano l'adeguamento dell'attuazione dello s.u.e. alla normativa vigente, nonché della viabilità privata di collegamento delle due strade asservite ad uso pubblico che sono in parte oggetto di cessione come sotto specificate e riguardano :

- le aree per le opere a rete e a nastro: viabilità (illuminazione pubblica, acqua, scarico acque meteoriche, strade e marciapiedi), catastalmente individuate al foglio 45, mappali numeri 198 parte, 209 parte, 212 parte, 228 parte, 185 parte e 224 parte, per una superficie di mq 2.563;

- le aree per le opere puntuali: spazi per servizi (parcheggi e verde), catastalmente individuate al foglio 45, mappali 198 parte, 212 parte, 228 parte e 224 parte, per una superficie di mq 2.886.

Le aree oggetto di cessione, sopra specificate, sono individuate, nella descrizione sopra riportata e catastalmente elencata, nonché nella planimetria allegata, sotto la lettera "A", fuori scala: in giallo chiaro la viabilità e in azzurro i servizi.

L'elaborato 1/2 contiene l'estratto del piano e la tabella d'area, vigente all'atto della stipula delle convenzione e della variante ponte approvata, che non viene riproposto, non contenendo modifiche rispetto a quella già agli atti.

La documentazione progettuale della **variante 1** comprende, per ogni variazione, le esatte specificazioni, con l'indicazione della situazione originaria e la condizione che si determina con la soluzione in variante, che definisce le aree da cedere dal punto di vista quantitativo, relativamente alla parte attuata del p.e.c. si veda elaborato 3/7 bis.

La **variante 1** al p.e.c., in area normativa **D6.8**, rispetta il piano regolatore vigente all'atto della stipula della convenzione e non incide su indici e parametri della **variante ponte**, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 36, del 09.07.2015, della Giunta Comunale n° 339, del 11.11.2015 di cui si allegano le due tabelle d'area rispettivamente sotto le lettere "B" (piano vigente al momento della stipula della convenzione) ed "C" variante ponte approvata.

La richiesta di variante elenca la documentazione allegata alla stessa, con la precisazione dei documenti progettuali modificati e di quelli per i quali non vi sono modifiche.

La variante ponte, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n° 11 del 23.03.2016, ha modificato la destinazione commerciale, riducendola dal 50% al 30% della superficie coperta, inserendo la quota del 20% di residenza, riducendo l'altezza degli edifici da quattro piani fuori terra a tre. Il p.e.c. sarà aggiornato, alle nuove previsioni, dopo il perfezionamento della presente **variante 1**.

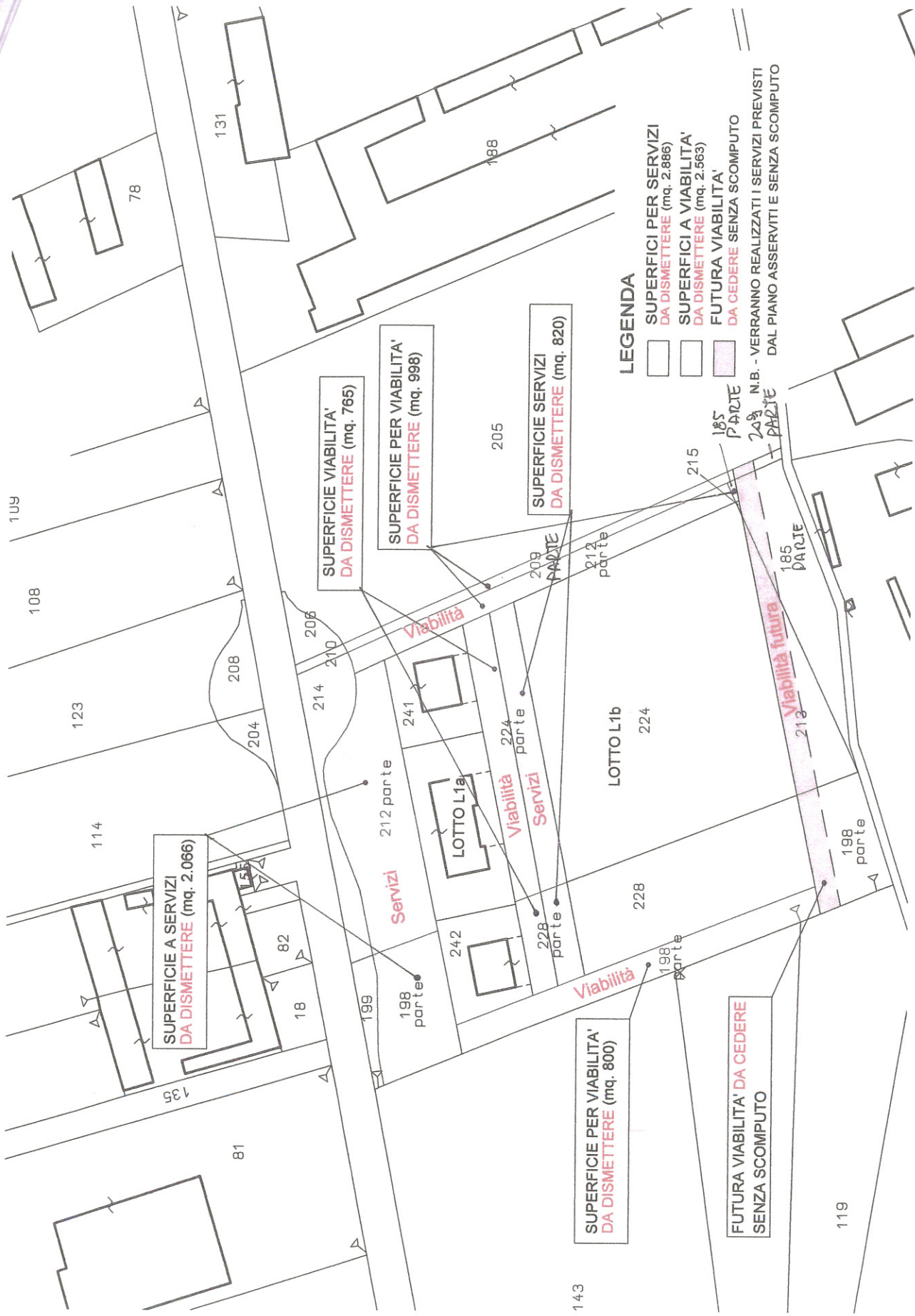
Distinti saluti

Pinerolo, li 11 ottobre 2016

Per PRIMULA s.a.s.
Remo Polliotto

Bruno Arione architetto
urbanista





LEGENDA

- SUPERFICIE PER SERVIZI DA DISMETTERE (mq. 2.886)
 - SUPERFICIE A VIABILITA' DA DISMETTERE (mq. 2.563)
 - FUTURA VIABILITA' DA CEDERE SENZA SCOMPUTO
- 185 PARTE
209 N.B. - VERRANNO REALIZZATI I SERVIZI PREVISTI DAL PIANO ASSERVITI E SENZA SCOMPUTO
212 PARTE
215
185 PARTE
209 N.B. - VERRANNO REALIZZATI I SERVIZI PREVISTI DAL PIANO ASSERVITI E SENZA SCOMPUTO
212 PARTE
215
185 PARTE

PLANIMETRIA CATASTALE Foglio n°45 - scala 1:1500
SITUAZIONE REALE - Individuazione sup. servizi, spazi di circolazione e sup. fondiarie
 (deriva da frazionamento n° Protocollo tipo 200640 del 05-05-2004)

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

IDENTIFICAZIONE AREA:

D 6.8

TAVOLA:

C

UBICAZIONE: CASCINA NUOVA

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: PRODUTTIVA 50% / TERZIARIA 50% (di cui massimo 2/5 commerciale oltre alla superficie di vendita esistente alla data di approvazione del progetto definitivo della variante 3 al PRGC) / SERVIZI (Caserma Polizia stradale)

a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	37720
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	23320
c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq.	2060
d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE		9%
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE :		
1. numero max piani fuori terra		N° 4
2. altezza massima		mt 15
3. rapporto di copertura		1/3 area fondiaria
4. parcheggi e verde privato		20% area fondiaria
5. servizi pubblici e viabilità		1/3 area territoriale

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

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
ESTESO ALL'INTERA AREA PER
QUALSIASI TIPO DI INTERVENTO

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli di strade:		
- di grande traffico (Via Maestra)	mt.	20
- comunali	mt.	10
2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H)	mt.	5
3. minime tra i fabbricati:		
- all'interno dell'area	mt.	10 + mt. 5
- all'esterno dell'area (d = H)	mt.	10 + mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Vedere N.d.A. artt. 46 - 48 - 55

Qualora non sia presentata la proposta di P.E.C. comprendente la caserma della Polizia Stradale (600 mq. su due piani), entro 6 mesi dall'approvazione del P.R.G. il Comune potrà formare il P.E.C.O. a norma dell'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del comma 4 dell'art. 11 delle N.d.A. o il comparto a norma dell'art. 46 L.R. 56/77.

In assenza di PEC é ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Il P.E.C. deve prevedere il recupero dell'insediamento abusivo ai sensi dell'Art. 29 della Legge 47/85 con l'eliminazione dei depositi su scaffali all'aperto e la costruzione a cura e spese dei privati, degli interventi previsti dal P.R.G. sulla viabilità e parcheggi, anche se ciò comporta oneri superiori a quelli tabellari.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 36 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
- agli artt. 58, 62 e 63 della N.T.A. del P.R.G.

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 della presente N.T.A.: la zona è interessata dalle classi 2a (parte), 2b (parte), 3a (parte).

TABELLA DI AREA VIGENTE
VARIANTE ADEGUAMENTO AL PAI (DEFINITIVO)

Pag. 148

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

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

IDENTIFICAZIONE AREA:

D 6.8

TAVOLA:

C

UBICAZIONE: CASCINA NUOVA
 DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:

PRODUTTIVA 50% / TERZIARIA, COMMERCIALE 30% /
 RESIDENZIALE 20%, 50% (di cui massimo 2/5
 commerciale oltre alla superficie di vendita esistente alla
 data di approvazione del progetto definitivo della variante
 2 al PRG.C.) / SERVIZI (Caserma Polizia stradale)

- a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 37.720
- b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 23.320
- c. SUPERFICIE COPERTA ATTUALE mq. 2.060
- d. RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE 9%
- e. **NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40) n. 25**
- f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE :
1. numero max piani fuori terra N°-4 3
 2. altezza massima mt 15 9
 3. rapporto di copertura 1/3 area fondiaria
 4. parcheggi e verde privato 20% area fondiaria
 5. servizi pubblici e viabilità 1/3 area territoriale
- f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ESTESO ALL'INTERA AREA PER QUALSIASI TIPO DI INTERVENTO
- g. DISTANZE:
1. minime dai cigli di strade:
 - di grande traffico (Via Maestra) mt. 20
 - comunali mt. 10
 2. minime dai confini di proprietà (d = 1/2 H) mt. 5
 3. minime tra i fabbricati:
 - all'interno dell'area mt. 10 + mt. 5
 - all'esterno dell'area (d = H) mt. 10 + mt. 5
- h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
 Vedere N.d.A. artt. 46 - 48 - 55
- Qualora non sia presentata la proposta di P.E.C, comprendente la caserma della Polizia Stradale (600 mq. su due piani), entro 6 mesi dall'approvazione del P.R.G, il Comune potrà formare il P.E.C.O. a norma dell'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del comma 4 dell'art. 11 delle N.d.A. o il comparto a norma dell'art. 46 L.R. 56/77.
- In assenza di PEC è ammessa la sola manutenzione ordinaria.
- Il P.E.C. deve prevedere il recupero dell'insediamento abusivo ai sensi dell'Art. 29 della Legge 47/85 con l'eliminazione dei depositi su scaffali all'aperto e la costruzione a cura e spese dei privati, degli interventi previsti dal P.R.G. sulla viabilità e parcheggi, anche se ciò comporta oneri superiori a quelli tabellari.

segue scheda D 6.8 >>>>

>>> segue scheda D 6.8

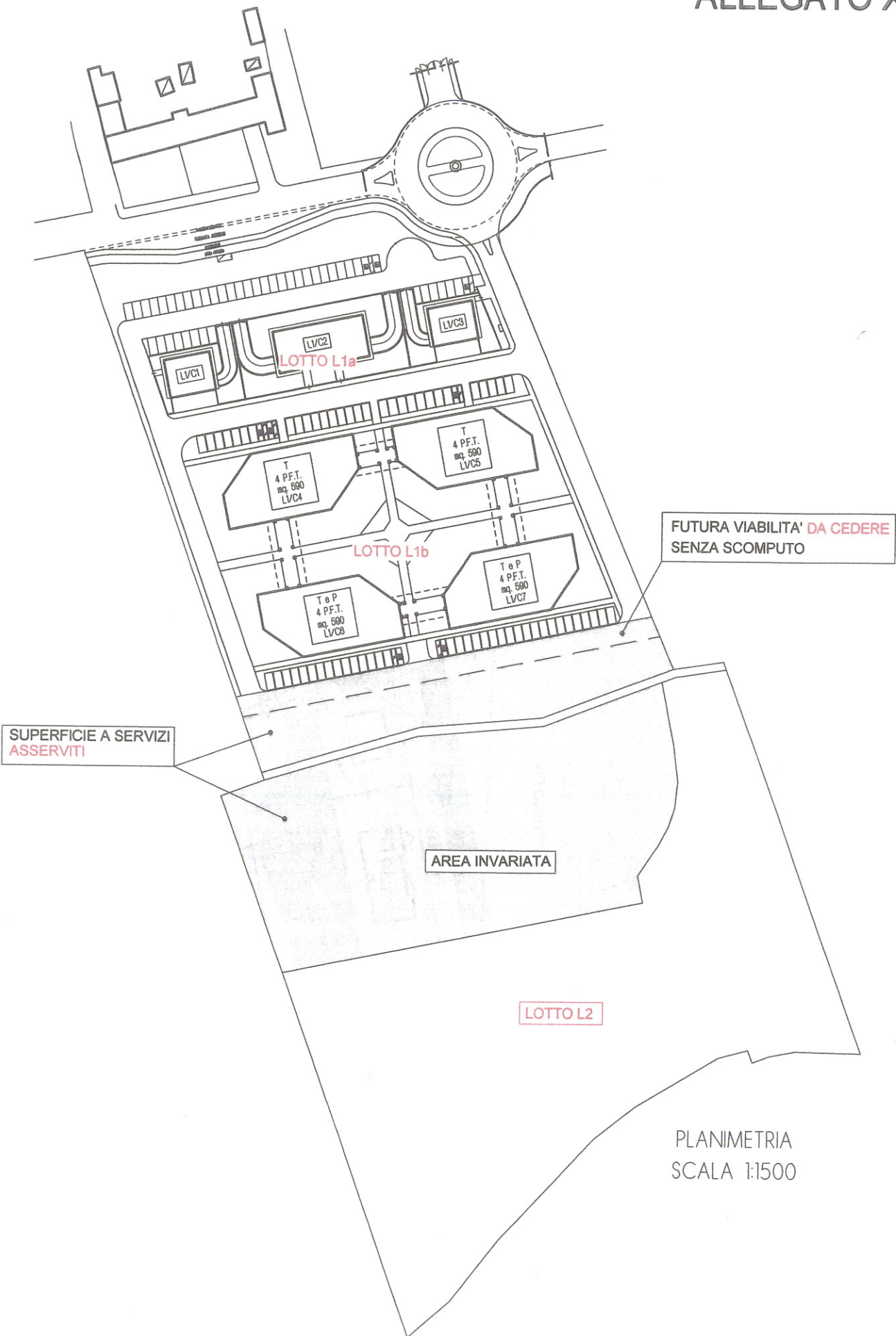
Restano valide le previsioni del P.E.C. approvato nei termini della sua vigenza.

Prescrizione di realizzazione di percorso ciclabile e pedonale almeno sino ad area F9.

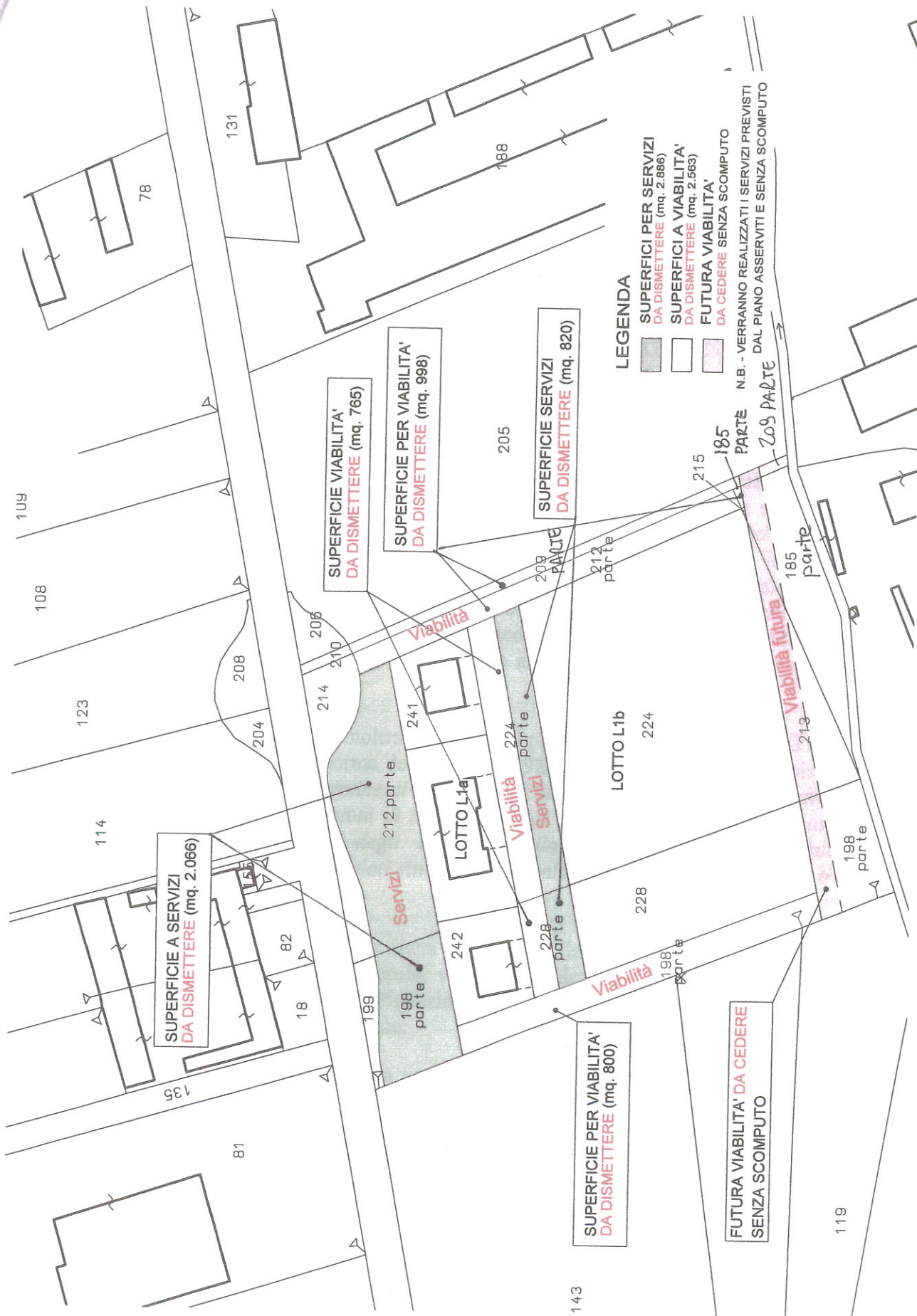
Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 36 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
- agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A.: la zona è interessata dalle classi 2a (parte), 2b (parte), 3a (parte).



PLANIMETRIA
SCALA 1:1500



PLANIMETRIA CATASTALE Foglio n°45 - scala 1:1500
 SITUAZIONE REALE - Individuazione sup. servizi, spazi di circolazione e sup. fondiarie
 (deriva da frazionamento n° Protocollo tipo 200640 del 05-05-2004)