

REGIONE PIEMONTE  
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## COMUNE DI PINEROLO

# PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA URBANISTICA D. 6.8 VARIANTE N. 2

Proprietà: La Primula s.a.s di Depetris Elda & C.  
con sede in Via Roma n. 366  
10121 TORINO P.I. 06208820016

### **NORME TECNICHE ATTUAZIONE**

Progetto:

arch. Elisabetta Fiorio

C.F. FRILBT60T45G674G

Via Plochiù n. 3 10061

CAVOUR Tel. 346843650

Collaboratore : arch. Federico Vincon

**Integrazione datata Maggio 2018**

Il presente elaborato contiene le prescrizioni urbanistiche ed edilizie a cui deve attenersi l'edificazione, il tutto in relazione alle prescrizioni contenute dalla normativa del piano regolatore Comunale, del regolamento edilizio e del regolamento attuativo del nuovo codice della strada nonché di quelle generali contenute nella norme di legge di riferimento della normativa edilizia ed urbanistica sia regionale che nazionale.

## 1 - Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: **Produttiva, Terziaria, Commerciale e Residenziale nel rispetto di quanto previsto dal Piano Regolatore Generale e dalla normativa vigente.**

Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere desunti per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.

Secondo gli approfondimenti e specificazioni fornite a riguardo dalle NTA del Piano Regolatore Generale nonché da quelle a livello regionale e nazionale.

Vista la multifunzionalità dell'area D6.8 all'interno del PEC sono ammessi trasferimento da un edificio all'altro delle destinazioni d'uso senza che questo costituisca variante al PEC fatto salvo il rispetto dei dati quantitativi complessivi.

**Non ci sono i presupposti normativi per l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali.**

## 2 – parametri urbanistici ed edilizi e loro utilizzazione

Con riferimento ai parametri generali di PEC come meglio specificati nella Relazione Tecnica e nelle Tavole grafiche, la seguente tabella indica i fabbricati realizzati e realizzabili, la loro destinazione d'uso prevalente ed altri dati progettuali.

Tabella riassuntiva immobili di PEC						
Edificio	Destinazione prevalente	Superficie coperta	SLP	Altezza massima	Numero dei piani	Tipologia intervento
L1/C1	Residenziale	Mq.146,43	Mq. 248,84	Esistente	2+ sottotetto	Fino alla ristrutturazione con cambio d'uso
L1/C2	Commerciale/terziario	Mq. 306,50	Mq. 551,28	Esistente	2+ sottotetto	Fino alla ristrutturazione
L1/C3	Parte PT Commerciale-Terziario / residenziale	Mq.146,43	Mq. 248,84 di cui Mq. 74,00 al C/T	Esistente	2+ sottotetto	Fino alla ristrutturazione con cambio d'uso
L1/C4	Commerciale/Terziario/ residenziale	Mq. 1.440	Mq. 4.320	Mt. 9	3 piani	Nuova edificazione

L1/C5	Commerciale/Terziario/residenziale	Mq. 1.476	Mq. 4.428	Mt. 9	3 piani	Nuova edificazione
L1/col	Porticato di collegamento	Mq.134	-	Mt. 9	1 piano	Nuova edificazione
L2/E1	Residenza	Mq. 211	Esistente	Esistente	2+ sottotetto	Recupero sottotetto
L2/E2	Terziario commercio	Mq. 537	Esistente	Esistente	Esistente	Fino alla ristrutturazione
L2/E3	produttivo	Mq. 1.033	Esistente	Esistente	Esistente	Fino alla ristrutturazione
L2/P1	Produttivo	Mq. 1.100	Mq.2.100	Mt.9	2	Nuova costruzione
L2/P2	produttivo	Mq. 1.210	Mq.2.320	Mt.9	2	Nuova costruzione
Totale		Mq. 7.740,36				

Nella tabella sono anche indicati il tipo di intervento limite che può essere eseguito per gli edifici già edificati o già esistenti, resta inteso che la manutenzione ordinaria e straordinaria possono sempre essere eseguite.

Vista la durata decennale del PEC si deve considerare che nuove disposizioni legislative che dovessero entrare in vigore a modificate le definizioni e tipologie di intervento potranno essere utilizzate anche nell'ambito del PEC.

Si ricorda che i dati quantitativi suddetti dovranno essere dimostrati all'atto della richiesta dei singoli permessi di costruire.

### **3 - Distanze minima dai confini di proprietà'**

La tabella di area stabilisce una distanza minima dai confini di proprietà pari a H/2 con un minimo di mq.5,00.

Poichè l'altezza massima raggiungibile è di mt. 9,00 resta inteso che su tutto il PEC va osservata una distanza di mt. 5,00 dai limiti di proprietà.

Non costituisce limite di proprietà la divisione virtuale del PEC in due lotti.

### **4 – Distanze minime dalle strade**

Le distanze minime dal ciglio delle strade stabilite dalla tabella sono le seguenti:

- Di grande traffico ( Via Maestra) mt. 20
- Comunali mt. 10

### **5 – Distanza tra fabbricati**

La tabella di area stabilisce distanze minime dai fabbricati come segue:

- All'interno dell'area mt. 10 – mt. 5

- All'esterno dell'area (d=H)

mt. 10 – mt. 5.00

## **6 – Superficie Territoriale**

La dimensione dell'area interessata dagli interventi edilizi ed urbanizzativi compresa entro il perimetro dello strumento urbanistico esecutivo con esclusione comunque delle superfici pubbliche o servizi esistenti.

Poiché la Superficie territoriale calcolata attraverso la somma delle superfici catastali è maggiore del dato quantitativo riportato nella tabella di zona, il presente progetto di PEC ha tenuto come dato di partenza la superficie indicata dal PRG.

## **7- Superficie fondiaria**

La dimensione dell'area oggetto dell'intervento misurata al netto delle aree da cedere o asservire ad utilizzo pubblico per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria , nonché delle aree per la viabilità pubblica esistenti e in progetto negli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La superficie fondiaria di questo PEC è stimata in mq. 23.224

## **8 – Superficie coperta**

La superficie coperta realizzabile con questo PEC è pari a mq. 7741.

## **9 – SLP**

La superficie lorda di pavimento sarà calcolata come disposto dalle norme tecniche del Piano Regolatore Generale.

## **10 - Altezza massima**

L'altezza massima sarà calcolata come disposto dalle norme tecniche del Piano Regolatore Generale.

## **11 – Interrati**

Nelle area di PEC e' sempre possibile l'edificazione di edifici interrati che dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

## **12 – Coperture e sottotetti**

La copertura degli edifici potranno essere a falda di tipo piano o misto.

I tetti dovranno seguire i dettami delle norme di attuazione del Piano regolatore Generale

### **13 – Classi di pericolosità geomeorfologica e di idoneità all'uso urbanistico**

L'edificazione degli immobili e delle infrastrutture pubbliche e private facenti parte del PEC devono rispettare le prescrizioni normative dettate dalla presenza di aree IIIa e IIb come meglio definite attualmente nell'art 62 delle NTA del Piano Regolatore.

Eventuali approfondimenti geologici richiesti sono demandati alla fase delle progettazione architettonica.

L'edificazione di immobili va posta a distanza di mt. 10 dall'argine del canale che coincide con il confine del canale stesso attualmente intubato. E' possibile la realizzazione sull'area del canale intubato di aree verdi e parcheggi

### **14 – Demolizioni fabbricati esistenti**

La demolizione degli edifici evidenziati in giallo nella **tav. 3** sarà oggetto di CILA .

### **15 – Sistemazione aree private**

La sistemazione delle aree libere private dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi edificatori **nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle norme di attuazione del Piano regolatore Generale .**

### **16 – parcheggio privato**

Nella fase di progettazione architettonica dovranno essere **realizzati** ~~previsti spazi riservati~~ , in applicazione alla Legge ~~24.03.1989 n. 122, spazi per parcheggi privati e autorimesse~~ **nella seguente misura minima: private nel rispetto delle quantità minime prescritte dalla normativa vigente e dal Piano Regolatore Generale.**

### **17 – Disegni di progetto**

Gli interventi sono stati definiti come semplici sagome limite sia in pianta che nella tavola che indica tipologie edilizie, saranno oggetto di progettazione architettonica nella fase di presentazione delle richieste di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi.

All'interno della sagoma limite di inviluppo indicata nella tavola 5 gli edifici potranno essere progettati anche in modo diverso, accorpando e frazionando i blocchi di edifici, da quelli indicati senza che questo costituisca variante al PEC nel rispetto dei parametri urbanistico ed edilizi di PEC e di PRGC.

### **18 – Varie**

Per quanto non meglio precisato e diversamente indicato da queste norme valgono le disposizioni del Piano regolatore Generale.

In ogni caso le disposizioni dettate dalle presenti norme potranno essere superate da dettami normativi generali, regionali, che dovessero intervenire nel corso di attuazione del PEC con la sola esclusione delle previsioni quantitative e dei parametri generali specificati nell'attuale tabella di zona.