CITTÀ di PINEROLO

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE AL P.R.G.C., AI SENSI DELL'ART. 16 BIS DELLA L.R. 56/77 S.M.I. - AREA RU4.1 (EX CASERMA DEI CARABINIERI) - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE, integrata a seguito dei Provvedimento di esclusione da VAS.

ELABORATO:

b.2 - NORME DI ATTUAZIONE - TABELLE
Estratto tabelle delle Zone RU 4.1 e B 4.5
integrate a seguito del Provvedimento di esclusione da VAS

Elaborato normativo
Progetto Preliminare

Ottobre 2019

PROGETTISTA:
DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP

Ing. Antonio Morrone

STESURA MODIFICA:
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Arch. Daniela Alberti

Geom. Claudio Depetris

Note sulla lettura del presente documento di progetto preliminare di variante al P.R.G.C.

Tabelle di zona dell'area RU 4.1 contenute:

- RU 4.1 VIGENTE - Variante strutturale Ponte DCC11/2016
- RU 4.1 SOVRAPPOSISIZIONE - PAVP 2019-2021 Preliminare-PONTE
- RU 4.1 VARIANTE PAVP 2019-2021 Preliminare

Il Testo oggetto di modifica riportato nella tabella di sovrapposizione è individuabile per le parti:

-	Eliminate:	Testo di color nero con carattere ~~barrato~~
-	di nuova introduzione:	Testo di color rosso con carattere in **grassetto**
-	introdotte a seguito di esclusione dalla VAS:	Testo di color rosso con carattere evidenziato in giallo

AREE TURISTICO RICETTIVE DI USO PUBBLICO

IDENTIFICAZIONE AREA:	RU 4.1 **VIGENTE** (Variante strutturale Ponte DCC11/2016)
TAVOLA:	J
UBICAZIONE:	CARABINIERI
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	RESIDENZIALE MAX 80% TURISTICO RICETTIVO DI USO PUBBLICO / ATTIVITA' DI INTERESSE COMUNE TERZIARIA MIN 20%
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 900
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq. /mq. 1,25
c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. d.	mq. /mq. 0,75
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40)	N. 14
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'IDENTIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	5
2. altezza massima	16.50
3. rapporto di copertura	1/2
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	25% area libera
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt.-
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt.-
3. minime tra fabbricati	mt.-

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Vedere art. 38 N.d.A.

I parcheggi ed il verde pubblico (12,5 mq/ab.) devono essere ricavati nelle zone limitrofe o nelle zone F di P.R.G.C.

I servizi pubblici devono essere ceduti gratuitamente al Comune in sede di Concessione Convenzionata .

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 22 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 dalla classe 2b.

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

B 4.5 **VIGENTE**
(Variante strutturale Ponte DCC11/2016)

IDENTIFICAZIONE AREA:

TAVOLA: J

UBICAZIONE: P.ZA D'ARMI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE COMMERCIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 175.680
b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 124.550
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq./mq 0,75
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq./mq –

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
subarea a)
1. numero max piani fuori terra n° 5
2. altezza massima mt 16,50
3. rapporto di copertura 50%
4. parcheggi privati 1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato 25% area libera
subarea b)
1. numero max piani fuori terra n° 3
2. altezza massima mt 10,50
3. rapporto di copertura 50%
4. parcheggi privati 1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato 25% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE

g. DISTANZE:
1. minime dai cigli delle strade comunali = allineamento di PRG
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 oppure in aderenza
3. minime tra fabbricati (d = H) mt. 10 ÷ mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35-39 N.d.A.

Gli interventi previsti nella subarea X dovranno garantire la dismissione dell'area a servizi identificata nella planimetria di PRG tav.J con sigla d.4.21. Tale area dovrà essere utilizzata, da parte dei richiedenti del permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano per una superficie di circa 5.000 mq. (al lordo di viabilità e spazi pertinenziali), a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e per i restanti 500 mq., per servizi attinenti, da realizzarsi anche in fase successiva. Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali di dettaglio rivolte alla mitigazione ambientale (alberature ecc.).

Per la destinazione commerciale vedere artt. 25 bis, 33bis, 78, 79, 81, 82, 83, 86
Interventi soggetti a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,70
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 1,30

SUBAREA X :
- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,45
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 1,00

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
- alla scheda n. 12 – area 14.4 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";
- 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 1 (parte), 2b (parte), 3b2P (parte).

AREE TURISTICO RICETTIVE DI USO PUBBLICO

IDENTIFICAZIONE AREA:	RU 4.1 **SOVRAPPOSISIZIONE** (PAVP 2019-2021 Preliminare - PONTE)
TAVOLA:	J
UBICAZIONE: CARABINIERI	
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	RESIDENZIALE ~~MAX 80%~~ **COMMERCIALE** ~~TURISTICO RICETTIVO DI USO PUBBLICO / ATTIVITA' DI INTERESSE COMUNE~~ TERZIARIA ~~MIN 20%~~
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. ~~900~~ **1341**
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq. /mq. ~~1,25~~ **1,27**
c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq. /mq. ~~0,75~~ **1,12**
c. SLP massima realizzabile	**mq. 1500**
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40)	N. ~~14~~ **38**
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'IDENTIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	5
2. altezza massima	16.50
3. rapporto di copertura	~~1/2~~ - **2/3 nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione** - **Esistente in caso di ristrutturazione**
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	~~25%~~ - **20%** area libera **nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione** - **Esistente in caso di ristrutturazione**
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali **e piazza comunale**	mt. **vedere schema grafico per allineamenti**
2. minime dai confini di proprietà ~~(d=1/2H)~~	mt. - **interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=1/2H** - **esistente interventi di ristrutturazione**
3. minime tra fabbricati	mt. - **interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=H** - **esistente interventi di ristrutturazione**

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Vedere art. 38 N.d.A.;

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso di specie sono assimilabili, in relazione alle distanze di cui al precedente punto g. "DISTANZE";

Anche nel caso di intervento di risanamento edilizio con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere forniti i parcheggi privati ex Legge 122/89 (1 mq/10mc);

E' ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrate oltre lo standard Tognoli, senza che ciò costituisca incremento della SLP ma subordinata al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi del Regolamento oneri;

~~I parcheggi ed il verde pubblico (12,5 mq/ab.) devono essere ricavati nelle zone limitrofe o nelle zone F di P.R.G.C.~~ **Gli standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (25 mq/ab) ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., , trattandosi di cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale / terziario / commercio, dovranno:**

1) essere destinati per mq./ab 2,50 a parcheggi anche in aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico;

2) **essere monetizzati per mq./ab 22,50 ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 7 novembre 2017".**

In convenzione saranno regolate sia le opere da realizzare che le aree da dismettere al Comune, compreso il marciapiede e il mantenimento delle alberature esistenti su Stradale Fenestrelle, ecc...;

~~I servizi pubblici devono essere ceduti gratuitamente al Comune in sede di Concessione Convenzionata~~

Al fine di rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti nell'ambito, gli interventi edilizi dovranno proporre una scansione marcapiano simile a quella esistente, copertura e tinteggiatura esterna congruenti con quelle presenti in zona. La sistemazione delle aree pertinenti l'edificio dovrà connettersi in modo armonico con il contesto circostante, rispetto a verde, materiali, ecc.;

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni contenute nel parere ARPA prot. n. 73635 del 20.8.2019, allegato al "Documento tecnico, integrato a seguito del provvedimento di esclusione da VAS".

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 22 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 dalla classe 2b.

Si allega schema planimetrico distributivo.

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

B 4.5 **SOVRAPPOSISIZIONE**
(PAVP 2019-2021 Preliminare - PONTE)

IDENTIFICAZIONE AREA:

TAVOLA: J

UBICAZIONE: P.ZA D'ARMI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE COMMERCIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. ~~175.680~~ **175.239**
b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 124.550
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq./mq 0,75
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq./mq –

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

subarea a)

1. numero max piani fuori terra n° 5
2. altezza massima mt 16,50
3. rapporto di copertura 50%
4. parcheggi privati 1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato 25% area libera

subarea b)

1. numero max piani fuori terra n° 3
2. altezza massima mt 10,50
3. rapporto di copertura 50%
4. parcheggi privati 1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato 25% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali = allineamento di PRG
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 oppure in aderenza
3. minime tra fabbricati (d = H) mt. 10 ÷ mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35-39 N.d.A.

Gli interventi previsti nella subarea X dovranno garantire la dismissione dell'area a servizi identificata nella planimetria di PRG tav.J con sigla d.4.21. Tale area dovrà essere utilizzata, da parte dei richiedenti del permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano per una superficie di circa 5.000 mq. (al lordo di viabilità e spazi pertinenziali), a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e per i restanti 500 mq., per servizi attinenti, da realizzarsi anche in fase successiva. Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali di dettaglio rivolte alla mitigazione ambientale (alberature ecc.).

Per la destinazione commerciale vedere artt. 25 bis, 33bis, 78, 79, 81, 82, 83, 86
Interventi soggetti a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,70
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 1,30

SUBAREA X :

- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,45
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 1,00

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
- alla scheda n. 12 – area 14.4 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";
- 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 1 (parte), 2b (parte), 3b2P (parte).

AREE TURISTICO RICETTIVE DI USO PUBBLICO

IDENTIFICAZIONE AREA:	RU 4.1 **VARIANTE PAVP 2019-2021** PRELIMINARE
TAVOLA:	J
UBICAZIONE: CARABINIERI	
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	RESIDENZIALE COMMERCIALE TERZIARIA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 1341
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq. /mq. 1,27
c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq. /mq. 1,12
c. SLP massima realizzabile	mq. 1500
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40)	N. 38
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'IDENTIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	5
2. altezza massima	16.50
3. rapporto di copertura	- 2/3 nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione - Esistente in caso di ristrutturazione
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	- 20% area libera nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione - Esistente in caso di ristrutturazione
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali e piazza comunale	mt. vedere schema grafico per allineamenti
2. minime dai confini di proprietà	mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=1/2H - esistente interventi di ristrutturazione
3. minime tra fabbricati	mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=H - esistente interventi di ristrutturazione

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere art. 38 N.d.A.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso di specie sono assimilabili, in relazione alle distanze di cui al precedente punto g. "DISTANZE";

Anche nel caso di intervento di risanamento edilizio con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere forniti i parcheggi privati ex Legge 122/89 (1 mq/10mc);

E' ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrate oltre lo standard Tognoli, senza che ciò costituisca incremento della SLP ma subordinata al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi del Regolamento oneri;

Gli standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (25 mq/ab) ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., , trattandosi di cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale / terziario / commercio, dovranno:

1. essere destinati per mq./ab 2,50 a parcheggi anche in aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico;
2. essere monetizzati per mq./ab 22,50 ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 7 novembre 2017".

In convenzione saranno regolate sia le opere da realizzare che le aree da dismettere al Comune, compreso il marciapiede e il mantenimento delle alberature esistenti su Stradale Fenestrelle, ecc...;

Al fine di rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti nell'ambito, gli interventi edilizi dovranno proporre una scansione marcapiano simile a quella esistente, copertura e tinteggiatura esterna congruenti con quelle presenti in zona. La sistemazione delle aree pertinenti l'edificio dovrà connettersi in modo armonico con il contesto circostante, rispetto a verde, materiali, ecc.;

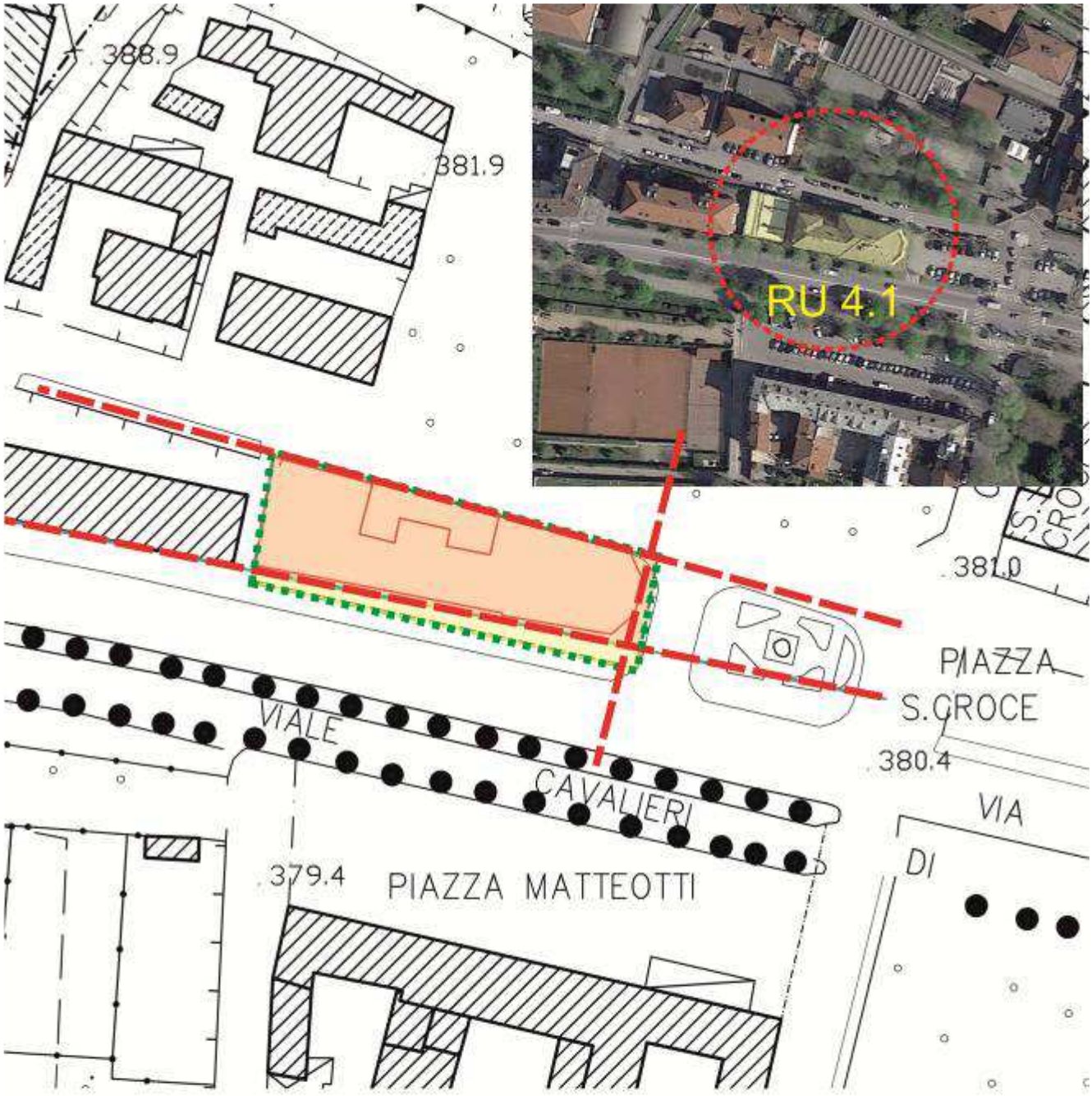
Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni contenute nel parere ARPA prot. n. 73635 del 20.8.2019, allegato al "Documento tecnico, integrato a seguito del provvedimento di esclusione da VAS".

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 22 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 dalla classe 2b.

Si allega schema planimetrico distributivo.



Note e legenda della scheda allegata alla tabella di zona RU 4.1

Perimetro zona RU 4.1

Filo massimo di riferimento per l' allineamento per la nuova edificazione e sostituzione edilizia

Area adibita a recupero o nuova edificazione

Area del marciapiede oggetto di cessione al patrimonio comunale.

1) L'area del marciapiede lungo Str.le Fenestrelle - (CT Fg. 55 n. 920) da cedersi al patrimonio comunale.
2) Dovrà essere rispettato, in caso di nuova edificazione o in caso di recupero dell'esistente, il filo di fabbricazione, che non dovrà essere superato in caso di realizzazioni di nuove strutture edili.

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

B 4.5 **VARIANTE PAVP 2019-2021**
PRELIMINARE

IDENTIFICAZIONE AREA:

TAVOLA: J

UBICAZIONE: P.ZA D'ARMI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE COMMERCIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 175.239
b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 124.550
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq./mq 0,75
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq./mq –

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
subarea a)
1. numero max piani fuori terra n° 5
2. altezza massima mt 16,50
3. rapporto di copertura 50%
4. parcheggi privati 1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato 25% area libera
subarea b)
1. numero max piani fuori terra n° 3
2. altezza massima mt 10,50
3. rapporto di copertura 50%
4. parcheggi privati 1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato 25% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE

g. DISTANZE:
1. minime dai cigli delle strade comunali = allineamento di PRG
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 oppure in aderenza
3. minime tra fabbricati (d = H) mt. 10 ÷ mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35-39 N.d.A.

Gli interventi previsti nella subarea X dovranno garantire la dismissione dell'area a servizi identificata nella planimetria di PRG tav.J con sigla d.4.21. Tale area dovrà essere utilizzata, da parte dei richiedenti del permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano per una superficie di circa 5.000 mq. (al lordo di viabilità e spazi pertinenziali), a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e per i restanti 500 mq., per servizi attinenti, da realizzarsi anche in fase successiva. Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali di dettaglio rivolte alla mitigazione ambientale (alberature ecc.).

Per la destinazione commerciale vedere artt. 25 bis, 33bis, 78, 79, 81, 82, 83, 86
Interventi soggetti a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,70
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 1,30

SUBAREA X :
- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,45
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 1,00

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
- alla scheda n. 12 – area 14.4 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";
- 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 1 (parte), 2b (parte), 3b2P (parte).