COMMITTENTI :		PROGETTISTA	
BARAVALLE GIUSEPPINA	C.F. BRV GPP 37B67 B79IL	BA AU BRUNO ARIONE ARCHITETTO URBANISTA	C.so Porporato, 21 10064 PINEROLO (TO)
POCHETTINO GIOVANNI	C.F. PCH GNN 61B21 G674M		cod. fisc. RNA BRN 36D09 E338O Partita I.V.A. n° 01482730015
POCHETTINO MARIA GRAZIA	C.F. PCH MGR 64L70 G674E		
POCHETTINO ALBERTO	C.F. PCH LRT 71B20 G674O		Tel. 0121/39.75.35 e-mail - studio@arionebruno.191.it

UBICAZIONE INTERVENTO : PINEROLO - AREA C6.1 e CE6.2b DEL P.R.G.C.

OGGETTO OPERA : P.d.C. CONVENZIONATO a norma del d.p.r. n° 380/2001, art.20, con la procedura del d.p.r. n° 160/2010, art. 8

TIPOLOGIA ELABORATO : RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

N. ELAB. TAV.	DATA ELABORATO
2	AGGIORNAMENTI 07 OTTOBRE 2019

PROGETTISTA RESPONSABILE DELLA PROGETTAZIONE CHE SOTTOSCRIVE CON FIRMA DIGITALE : BRUNO ARIONE ARCHITETTO URBANISTA

Allo Sportello Unico per
le Attività Produttive
Città di PINEROLO

Allo Sportello Unico per
l'Edilizia Privata
Città di Pinerolo

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
AMPLIAMENTO ATIVITA' COMMERCIALE ALL'INGROSSO

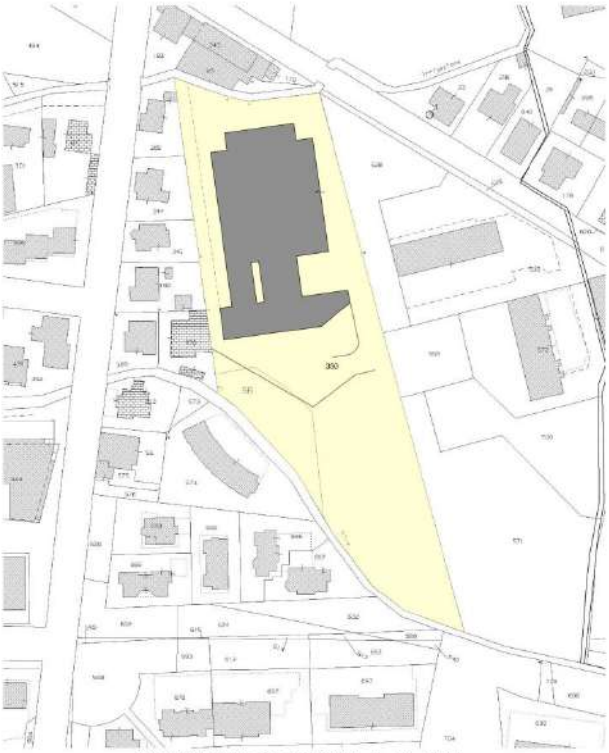
1. Introduzione e considerazioni procedurali

L'intervento in oggetto prevede l'ampliamento dell'esistente attività commerciale all'ingrosso, su aree descritte al catasto terreni, sezione censuaria di Pinerolo, foglio 48, particelle numeri 56 e 350 della superfice complessiva di mq 12.287 (mq 1.026 + mq 11.261). La particella n° 350, è di proprietà dei sigg. Baravalle Giuseppina, nata a Carmagnola (TO), il 27.02.1937, residente a Pinerolo (TO), Stradale Poirino n° 2, c.f. BRV GPP 37B67 B791L, Pochettino Giovanni, nato a Pinerolo (TO), il 21.02.1961, residente a Pinerolo (TO), Via Maestra di Riva n° 76, c.f. PCH GNN 61B21 G674M, Pochettino Maria Grazia, nata a Pinerolo (TO), il 30.07.1964, residente a Pinerolo (TO), Strada al Colletto n° 46, c.f. PCH MGR 64L70 G674E e Pochettino Alberto, nato a Pinerolo (TO), il 20.02.1971, residente a Pinerolo (TO), Strada al Colletto n° 46/A, c.f. PCH LRT 71B20 G674O, mentre il mappale n° 56 è di proprietà dei soli sigg. Pochettino.

La proprietà, in parte edificata, è tutta inserita negli ambiti edificabili del piano regolatore, in parte compresa nell'area normativa con simbolo **C6.1** e, per l'altra parte, con simbolo **CE6.2 sub. b**. Le aree normative sopra indicate hanno caratteristiche urbanistiche diverse: la prima di completamento e la seconda di espansione. Hanno entrambe la medesima destinazione: *Aree Residenziali o per attività terziaria*. L'attività in essere, di commercio all'ingrosso, è pertanto, compatibile con la funzione prevista dal piano regolatore e attualmente necessità di ampliamento, come è avvenuto periodicamente nell'arco di oltre cinquant'anni di attività.

Le strutture edilizie destinate all'attività economica sono quasi totalmente inserite nell'area normativa **C6.1**, ad eccezione di una tettoia seminterrata che parzialmente insiste sull'ambito edificabile di espansione, contiguo, con simbolo **CE6.2 sub. b**. La tettoia insiste, pertanto, sulle due aree sopra indicate.

La **figura 1**, sotto riportata, evidenzia in giallo l'area in proprietà dei richiedenti l'intervento in progetto.



PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio n° 48
(fuori scala)

Individuazione area di intervento

Figura 1 – Estratto di mappa fuor scala. Individuazione della proprietà

L'intervento viene richiesto in attuazione dei contenuti del d.P.r. n° 380.2001, art. 3 (*Definizioni degli interventi edilizi*), comma 1, lettere e), e1) ed e2), art 20 (*Procedimento per il rilascio del permesso di costruire*), con la procedura del d.P.r. n° 160, art. 8, (*Raccordi procedimentali con strumenti urbanistici*), comma 2 (*E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.*), che consente la variante di piano semplificata, a norma della legge regionale (l. r.) n° 56.1977 (*Tutela e uso del suolo*), art. 17 bis (*Varianti semplificate*), comma 4. *Nei casi previsti dall'articolo 8, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 recante il regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, l'interessato chiede al responsabile dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) la convocazione della conferenza di servizi, presentando contestualmente il progetto delle attività da insediarsi, completo della proposta di variante urbanistica, comprendente, ove necessario, gli elaborati di natura ambientale, secondo il seguente procedimento:*

a) il responsabile del SUAP, verificata la completezza degli atti ricevuti e la procedibilità tecnica della proposta, convoca la conferenza di servizi, in seduta pubblica, di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 241/1990 e delle altre normative di settore;

b) [158=>]b) la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore; [<=158]

c) c) nel caso di espressione negativa, il responsabile del SUAP restituisce gli atti al proponente e comunica le risultanze in forma scritta, fissando un termine per la risposta alle osservazioni ostative e la ripresentazione degli elaborati;

d) d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, il responsabile del SUAP cura la pubblicazione della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi, nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;

e) e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e, previa acquisizione dell'assenso della Regione, si esprime definitivamente entro i successivi trenta giorni;

f) f) il responsabile del SUAP trasmette le conclusioni della conferenza, unitamente agli atti tecnici, al consiglio comunale, che si esprime sulla variante nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

Le indicazioni sopra espresse vanno lette in connessione con le norme di attuazione (n.d.a.) del piano regolatore, in relazione al cambio di funzione dell'area a servizi, da parcheggio a~~d attività ricreative e~~ spazio di aggregazione sociale con concentrazione della stessa all'angolo delle vie Ugo Marino e Noemi Gabrielli, senza modifica della superfice, che resta, come previsto, di mq 1.525, nonché della modifica (tabelle e cartografia) delle due aree normative interessate all'intervento, per sottrazione, costituendo una nuova area normativa, con simbolo **C6.1A**, che regola gli interventi in progetto e la futura gestione dell'area, a tutela della funzione sociale dell'attività esistente.

Come si vedrà al capitolo **modalità e dati metrici**, che segue, non vi sarà aumento di superfice lorda di pavimento (s.l.p.), realizzabile, perché la stessa viene dimensionata sulla base dell'indice territoriale previsto nell'area di appartenenza del piano vigente.

La normativa sopra riportata evidenzia la necessità, a tutela dell'attività economica esistente, della procedura di variante allo strumento urbanistico vigente, che non altera i contenuti normativi e funzionali, ma consente la razionalizzazione e rimodellazione degli interventi sull'area a servizi, come meglio specificato in seguito e l'ampliamento della struttura edilizia necessaria per il potenziamento della funzione commerciale all'interno della nuova area, con normativa, indici e parametri omogenei per la specifica attività.

L'area interessata all'operazione in oggetto viene territorialmente individuata all'interno del quadrante sud-est della città, destinato prevalentemente a residenza, con attività di artigianato di servizio e terziario direzionale e commerciale. L'indicazione grafica sotto riportata, estratto della carta tecnica, **figura 1 bis**, ripresa dal sito della Città Metropolitana, individua cromaticamente le funzioni insediate.

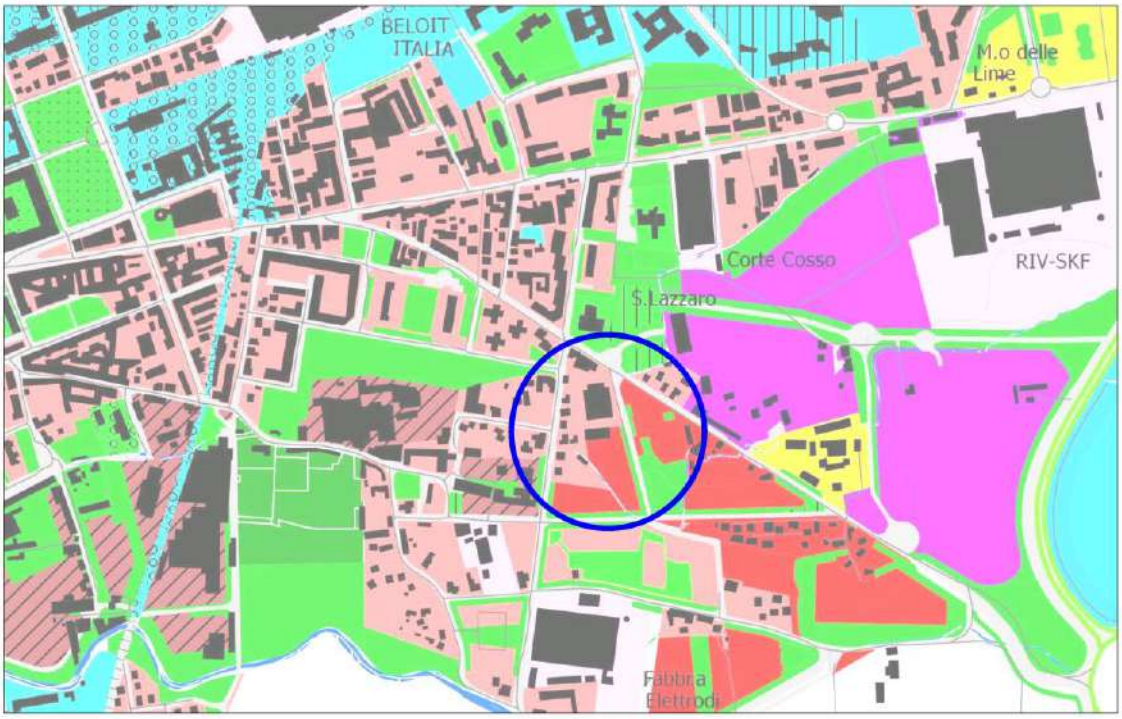


Figura 1 bis Estratto della carta tematica predisposta dalla città metropolitana

La **figura 2**, che segue, indica, in sequenza, tridimensionale del piano regolatore (per estratto), la modifica dello stesso, con il solo spostamento e riconfigurazione dell'area a servizi, prevista a parcheggio, da dismettere, opportunamente attrezzata, per la nuova destinazione assegnata, come sopra indicato: ~~gioco bimbi~~ spazio di aggregazione sociale. Al riguardo, si evidenzia che il cambio di destinazione non muta la superfice, che resta di mq. 1.525, come calcolata sulla documentazione di piano. La superfice è stata definita in relazione alle indicazioni metriche delle funzioni e della sezione stradale (parcheggio, aiuola e marciapiedi), perché graficamente risulterebbe assai inferiore (mq 1.185, in luogo di mq 1.525).

Le due aree normative esistenti hanno destinazioni funzionali e parametri edilizi simili, ma indici urbanistici differenti. Sull'area di espansione, è prevista la dismissione di uno spazio per servizi con destinazione di parcheggio, poco interessante per l'attività di commercio all'ingrosso e per la contigua espansione residenziale, le cui aree contengono, al loro interno, la necessaria quota di parcheggio, mentre l'attività esistente non necessità di spazi di sosta per le auto. Al fine di mantenere invariato lo standard degli spazi collettivi, si ritiene corretta la modifica della funzione, così come previsto nella variante al piano che si propone.

Il piano vigente prevede anche l'area a servizi destinata a parcheggio, posta in fregio al prolungamento di via Ugo Marino, che si innesta, a sud, con via Noemi Gabrielli, come previsto nella stessa **figura 2**.

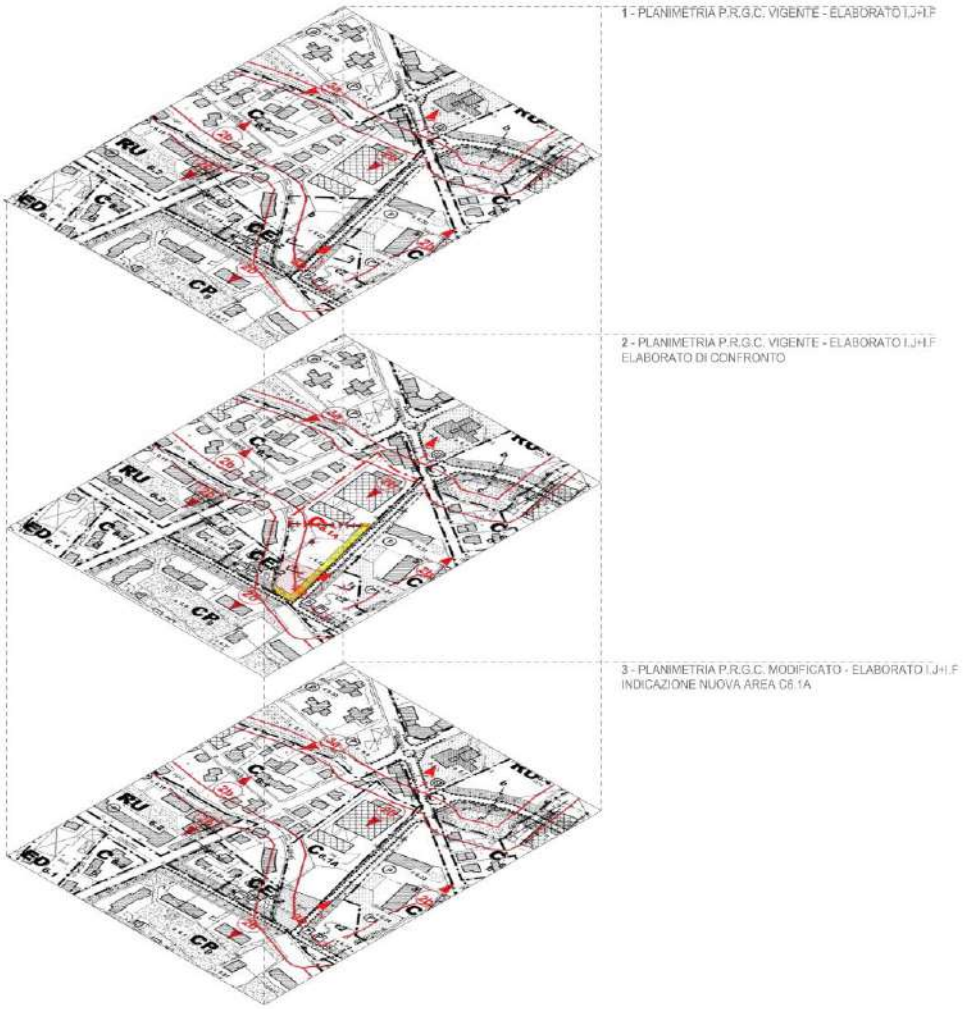


Figura 2 area a servizi Rappresentazione della variazione

La proposta di variante al piano prevede la formazione di una nuova area normativa, tipologicamente di completamento, all'interno della quale trova posto anche la modifica dell'area a servizi, sia nella sua riconfigurazione e ricollocazione, sia sotto il profilo funzionale: da parcheggio ad *attrezzature di carattere sociale*, di cui alla **figura 2**, sopra esposta.

La nuova area normativa, come specificato, che assume il simbolo **C6.1A**, deriva dalle due stesse aree normative **C6.1** e **CE6.2 sub. b**, sulle quali, a cavallo di entrambe, è in atto l'attività di commercio ~~all'ingrosso~~ che insiste sulla proprietà dei richiedenti l'intervento, come rappresentato nella **figura 1** e nella descrizione dell'ambito catastale. Pertanto, la nuova area normativa **C6.1A**, della superficie territoriale di mq 12.287 deriva dalla sottrazione di mq 6.820 dall'area **C6.1** e di mq 5.467 dall'areaa **CE6.2 sub. b**. La superficie territoriale indicata comprende anche

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

l'area a servizi di mq 1.525, da cedere al Comune. La variante comporta, pertanto, l'aggiornamento cartografico, con la modifica del perimetro delle due aree interessate, la rimodellazione delle stesse tabelle, la riduzione delle superfici territoriali e dei vani realizzabili, nonché la proposta della tabella della nuova area **C6.1A**.

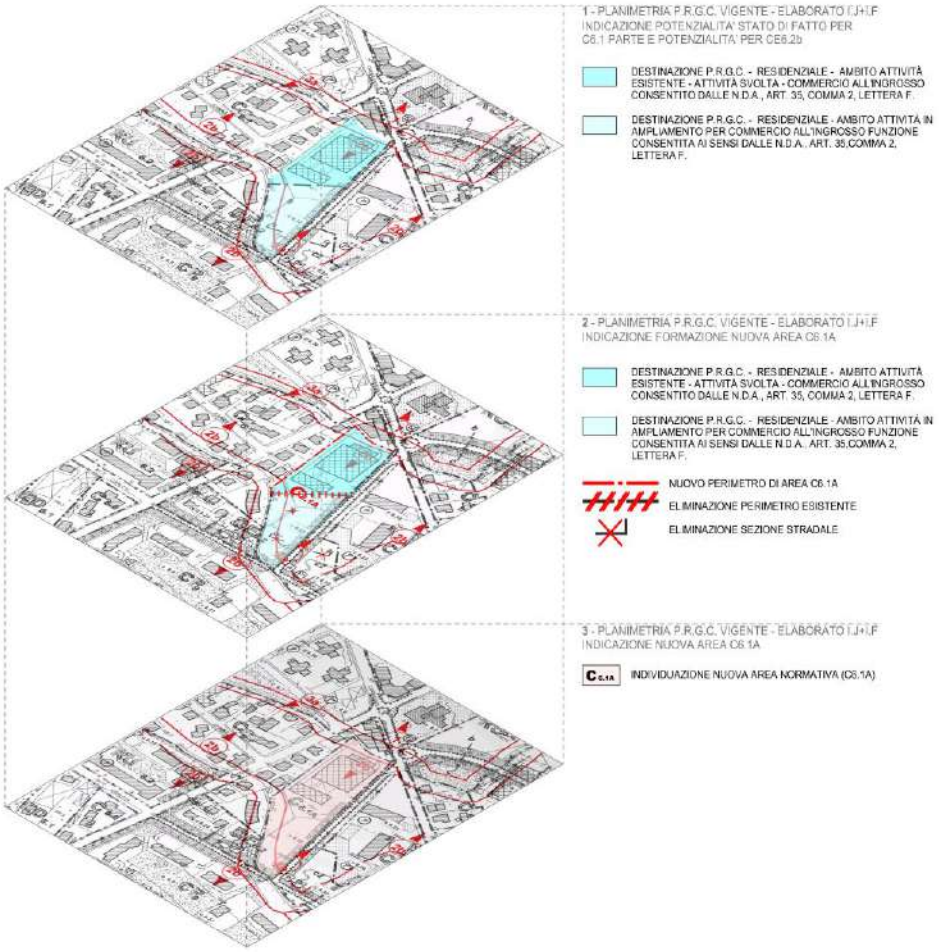


Figura 3 Formazione la nuova area normativa con simbolo **C6.1A**

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

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

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE (MODIFICATA)

IDENTIFICAZIONE AREA: C 6. 1

TAVOLA: F

UBICAZIONE: VIA JUVARA

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. ~~32.000~~ ~~33.650~~ ~~33.250~~ **26.430**
b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. ~~28.270~~ **21.450**
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq./mq. 0,38
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq./ mq.

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
1. numero max piani fuori terra n° 2
2. altezza massima mt. 7,5
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 mt. 5
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5
4. minime tra fabbricati (d = H) mt. 10 ÷ mt 5

h. RECINZIONI:
1. distanza minima dai cigli delle strade comunali mt.2

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35 - 40 N.d.A.
L'area di proprietà del magazzino commerciale (ex- Pochettino) dovrà essere soggetta a Concessione Convenzionata in caso di trasformazione residenziale.

Interventi soggetti a S.U.E. o a concessione convenzionata con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,42
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 0,60

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- alla scheda n. 24 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 1 (parte), 2b (parte), 3a (parte).

b.2 Norme di attuazione - Tabelle di zona – testo integrato Pag. 80

Figura 4 Tabella area normativa **C6.1** modificata

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

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

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE (MODIFICATA)

IDENTIFICAZIONE AREA:	CE 6.2
TAVOLA:	GF
UBICAZIONE: VIA POIRINO	
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	RESIDENZIALE
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. ~~27.147~~ ~~25.497~~ ~~25.897~~ 20.430
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	~~mq./mq 0,30~~ **(da definirsi in SUE)**
c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq./mq ~~0,15~~ **0,13**
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40)	n° ~~99~~ ~~82~~ **64**
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n° 2
2. altezza massima	mt 7,5
3. rapporto di copertura	25%
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato	50% area libera
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ESTESO AD ALMENO UNA SUB-AREA
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali	Vedere Sez. 8
2. minime da via Poirino	mt. 15
3. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
4. minime tra fabbricati (d = H)	mt. 10

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere N.d.A. – artt. 10-11-12-35-42.
~~Sulla sub-area B dovrà essere localizzata in sede di P.E.C. una superficie da destinarsi a servizi pari a mq. 1489 con un minimo di mq. 610 destinati a parcheggio.~~

Per quanto riguarda la viabilità di previsione, in fase di predisposizione di S.U.E potranno essere introdotte modifiche nei limiti di cui agli art. 8 e 26 delle N.T.A

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
- 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 2b (parte), 3a (parte).

Previo ~~accordo di programma~~ protocollo d'intesa comprensivo degli interventi di interesse pubblico previsti in zona CE3.1 subarea "a", in S.U.E. esteso ~~almeno alla~~ alle intere sub-aree "c1" e "c2" ~~"c",~~ con dismissione dell'area individuata in cartografia con subarea "c1" e realizzazione della viabilità indicata come prioritaria in cartografia, o comunque definita come tale dall'A.C., concentrazione della S.L.P. nella sub-area ~~in ambito~~ individuata in cartografia con "c2" con possibilità di 4 piani F.T. e possibilità di trasferimento sino a 200 mq. di S.L.P. alla zona CE3.1 sub-area "a".

Nella sub-area "c1" dismessa ad uso pubblico, possibilità di realizzazione di edilizia residenziale pubblica sino a 1.800 mq. di S.L.P. con 2 piani F.T., fatta salva la dotazione dei servizi di standard.

Sempre nel protocollo d'intesa, in relazioe alle esigenze di interesse pubblico, l'attuazione completa delle premialità previste secondo le N.d.A. potrà condurre ad una applicazione massima dell'indice I.T. pari a mq./mq. 0,26, fatta salva la dotazione dei servizi di standard.

b.2 Norme di attuazione - Tabelle di zona – testo integrato

Figura 5 Tabella area normativa **CE6.2** modificata

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

AREA TERZIARIA

Le funzioni insediabili sono quelle previste dalle norme di attuazione, art. 25, comma 9, nonchè quelle indicate nelle stesse all'art. 35, comma 2, lettere a), b), c), e), f), g), h), e i).

IDENTIFICAZIONE AREA: C6.1A
Resta confermata la residenza esistente di mq. 210 circa.
TAVOLA: J-F
UBICAZIONE: VIA POIRINO E VIA UGO MARINO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: COMMERCIO ALL'INGROSSO
(ART. 25 - 35 come sopra espresso)

a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 12.287
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 10.762
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq./mq. 0,38
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq./ mq.
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n° 2
2. altezza massima	mt. ~~7,50~~ 8,00
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	mt. 5
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt. 10 ÷ mt 5
h. RECINZIONI:	
1. distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt.0,00

NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35 - 40 N.d.A.
Interventi soggetti a S.U.E. o a concessione convenzionata con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:
- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,42
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 0,60

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
alla scheda n. 24 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 1 (parte), 2b (parte), 3a (parte).

Le tettoie in progetto addossate agli edifici esistenti e in costruzione, sostenute da pilastri, destinate allo scarico, carico, movimentazione e sosta temporanea delle merci non generano slp, ai sensi dell'art. 5 delle stesse norme, comprese quelle collegate alle esistenti, parzialmente controterra. Le stesse possono essere dotate, per migliorare le condizioni di lavoro, in caso di vento e pioggia, di tende avvolgibili per il riparo da eventi meteorici.

In caso di decadenza della variante in oggetto l'area interessata ritorna alla disciplina urbanistica precedente individuata dalle aree C6.1 e CE 6.2b

segue scheda C6.1 A >>>> Pag. 80

Figura 6 Tabella area normativa **C6.1A** di nuova formazione

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

La nuova tabella, che deriva da quella dell'area di completamento, con simbolo **C6.1**, rispetto a quella esistente, ha due lievi variazioni:

a. l'altezza degli edifici è sempre di due piani, ma di m 8,00 in luogo di m 7,50, dovuto al fatto che un fabbricato esistente, si presume degli anni '70, del secolo scorso, di due piani, misura m 8,00;

b. le tettoie sono realizzate tradizionalmente con l'inserimento di tende avvolgibili trasparenti.

La protezione laterale, così come prevista, non genera s.l.p., ma consente di migliorare la qualità della vita lavorativa per gli addetti alla movimentazione delle merci, proteggendoli dalla pioggia che, in caso di vento, può invadere la parte coperta.

La richiesta è inoltrata dalla proprietà dell'area, che è titolare della DI.CO.R.A srl, ditta che gestisce l'attività economica, che necessita di ampliamento e razionalizzazione degli spazi e di nuove strutture edilizie, con sede in Torino, corso Duca degli Abruzzi n° 14, p. IVA 03681250019.

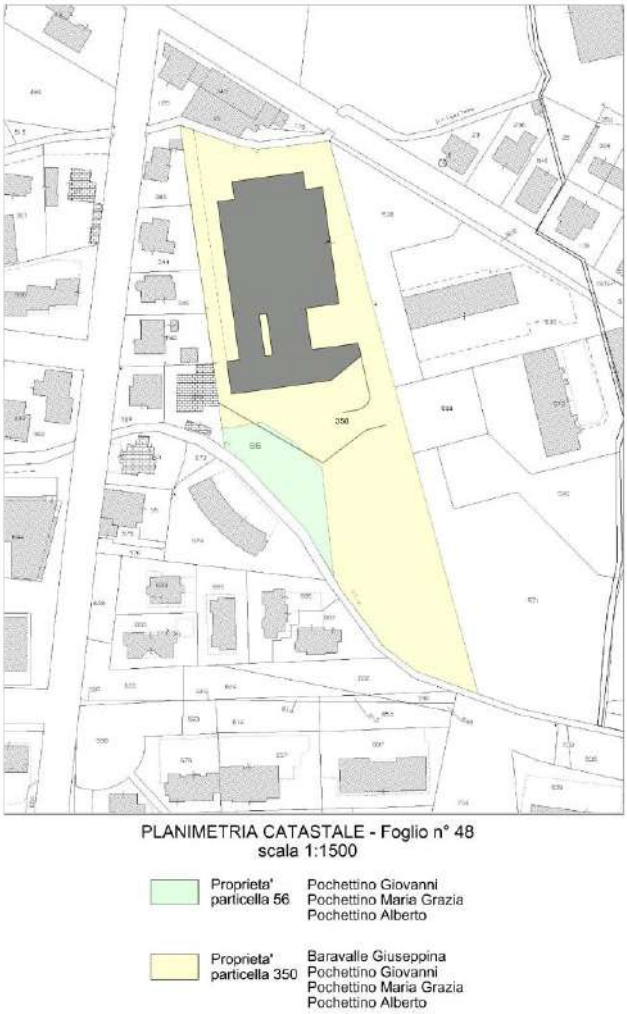
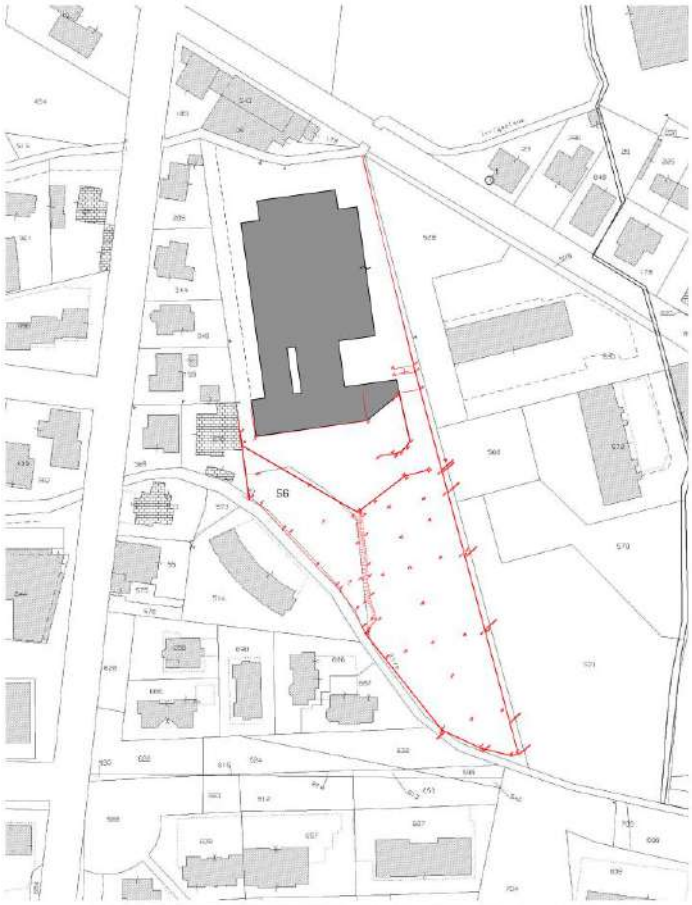


Figura 6 bis Indicazione delle quote in proprietà

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

La planimetria sotto rappresentata, **figura 6 ter**, individua la condizione topografica della proprietà, di cui alla **figura 6 bis**, con la rappresentazione, sulla base catastale, del rilievo effettuato, disegnato in rosso.



PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio n° 48 - (fuori scala)

Figura 6. Ter Rappresentazione dei confini di proprietà

Le distanze degli edifici dai confini sono previste sulla base del rilievo. Le distanze tra fabbricati sono largamente rispettate, come previsto, ove necessario, dagli elaborati progettuali.

Gli elaborati grafici rappresentano l'esatta posizione degli edifici con le relative distanze regolamentari. Infine, la nuova area di piano, avente simbolo C6.1A, la cui funzione, indici e parametri sono rappresentati nella *tabella d'area*, con il simbolo appresso indicato, ***figura 6***, è integrata, con la figura 20 septies con la dizione: *In caso di decadenza della variante in oggetto l'area interessata ritorna alla disciplina urbanistica precedente individuata nelle aree C6.1 e CE6.2 sub b, nonché con la specificazione delle opere di mitigazione*.

Il Comune è dotato di piano regolatore, approvato con d.G.r. n° 6-24303, del 06.04.21998, dopo innumerevoli varianti e modifiche oggi è vigente l'ultima variante, denominata *Ponte*, che dovrebbe, nelle intenzioni della trascorsa Amministrazione,

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

traghettare lo strumento urbanistico verso un nuovo piano regolatore. La situazione non è così, perché la nuova Amministrazione ha deciso di promuovere una nuova *variante*.

La condizione non è delle migliori dovendo operare su uno strumento urbanistico fortemente datato, quasi totalmente modificato nell'arco di più di vent'anni, sia per le varianti, di vario tipo, sia per le indicazioni delle Amministrazioni avvicendatesi nel tempo, sia per la normativa di settore, Nazionale e regionale che, con incessante dinamica, ha variato le indicazioni operative.

Figura 6 quater- Estratti fuori scala che rappresentano le condizioni del piano regolatore ante, di confronto e post variante.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

2. Condizioni dell'area

Dal punto di vista urbanistico, gli edifici sono presenti sulla sola area normativa **C6.1**, mentre in quella con simbolo **CE6.2.sub. b** è presente una sola parte di area impermeabilizzata dovuta alla pavimentazione del cortile, **figura 7**, che rappresenta in modo sintetico l'analisi e l'attuazione del piano.

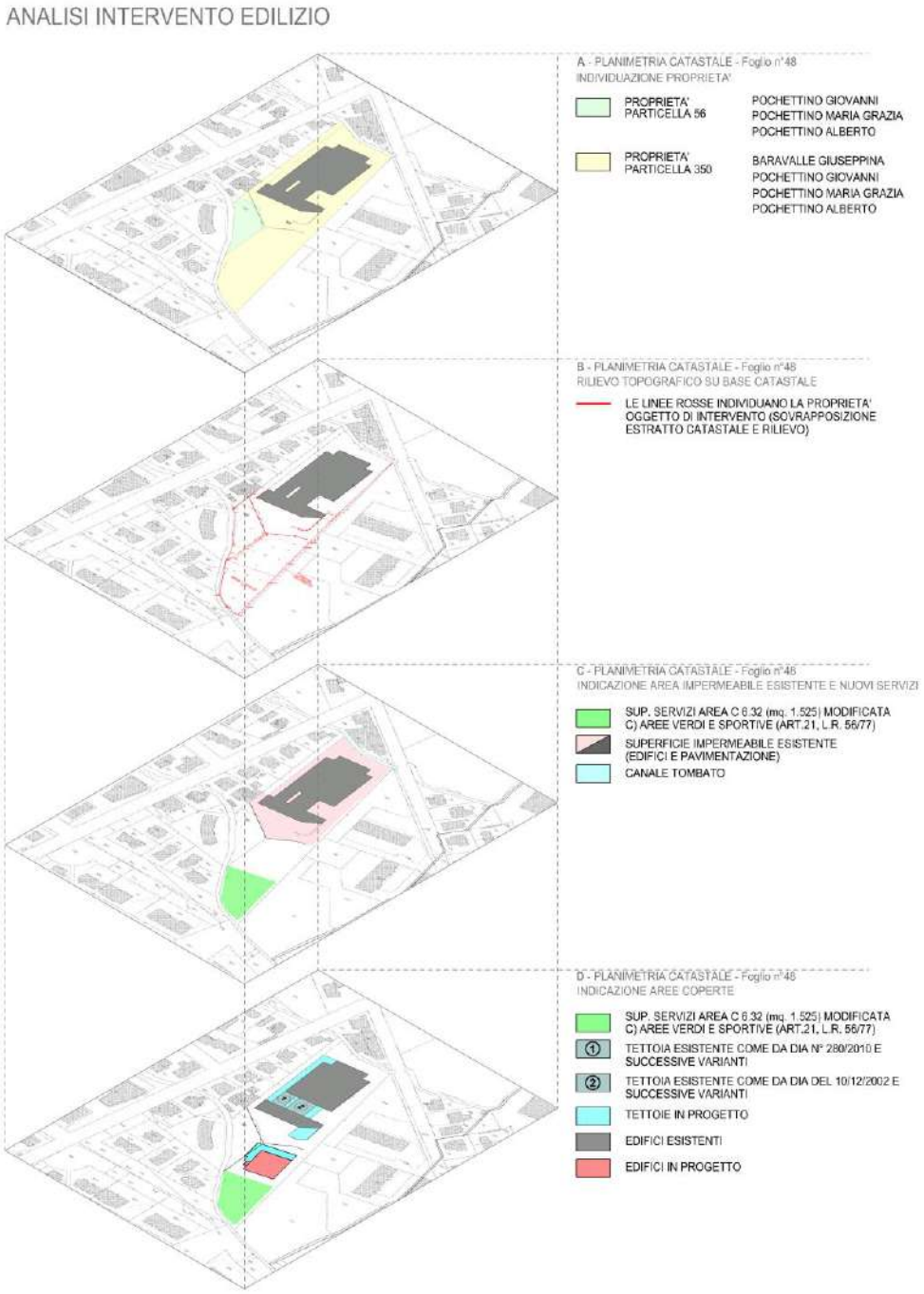


Figura 7 Analisi degli interventi edilizi

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Sull'area in proprietà gli interventi effettuati negli anni scorsi hanno determinato i sotto indicati parametri edilizi relativi alla superfice coperta, tabella 1, relativa alla **figura 8**, e tabella 2, **figura 9**, che rappresenta la superfice lorda di pavimento (s.l.p.). Il parametro dell'utilizzazione del suolo è direttamente previsto dal piano e determina il limite massimo consentito per l'uso dello stesso, il così detto carico urbanistico, che sarà ripreso al **capitolo 4, Modalità operative e dati metrici**.

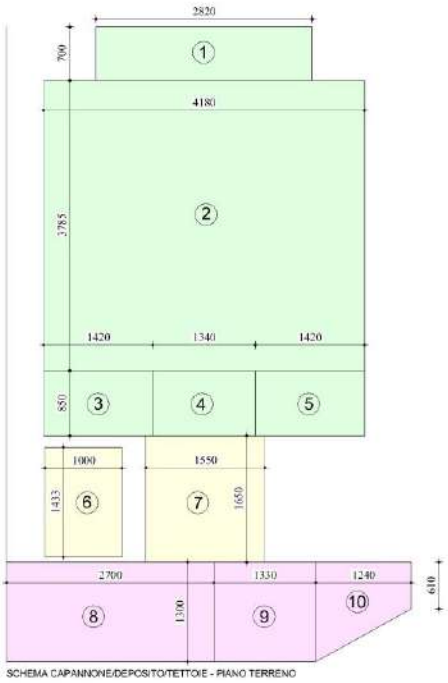


TABELLA "1" - SUP COPERTA ESISTENTE

Capannone	1 - ml. (28,20 x 7,00) =	mq. 197,40	
	2 - ml. (41,80 x 37,85) =	mq. 1.582,13	
	3 - ml. (14,20 x 8,50) =	mq. 120,70	
	4 - ml. (13,40 x 8,50) =	mq. 113,90	
	5 - ml. (14,20 x 8,50) =	mq. 120,70	
			mq 2.134,83
Tettoie Aperte	6 - ml. (10,00 x 14,33) =	mq. 143,30	
	7 - ml. (15,50 x 16,50) =	mq. 255,75	
			mq. 399,05
Deposito	8 - ml. (27,00 x 13,00) =	mq. 351,00	
	9 - ml. (13,30 x 13,00) =	mq. 172,90	
	10 - ml. (13,00 + 6,10 /2 x 12,40) =	mq. 118,42	
			mq. 642,32
		Tot. Sup. coperta esistente	mq. 3.176,20

Figura 8 Tabella 1 rappresenta la superfice coperta esistente

Come dimostrato nella **figura 8** la superfice dell'area in proprietà, mq 6.820, che rappresenta, nel caso, la superfice fondiaria, compresa nell'area normativa **C6.1**, è coperta per mq 3.176 (mq 3.176 : mq 6.820), pari al 46,57%, rispettando il parametro previsto dal piano vigente, del 50% della superfice fondiaria.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

La **figura 9**, che segue, tabella 2, sempre della stessa area e riferita alla superfice lorda di pavimento (s.l.p.), è di mq 3.266, superiore alla superfice coperta. La motivazione, come dimostra lo stesso schema tabellare è dovuto ad edifici esistenti, in parte a due piani.

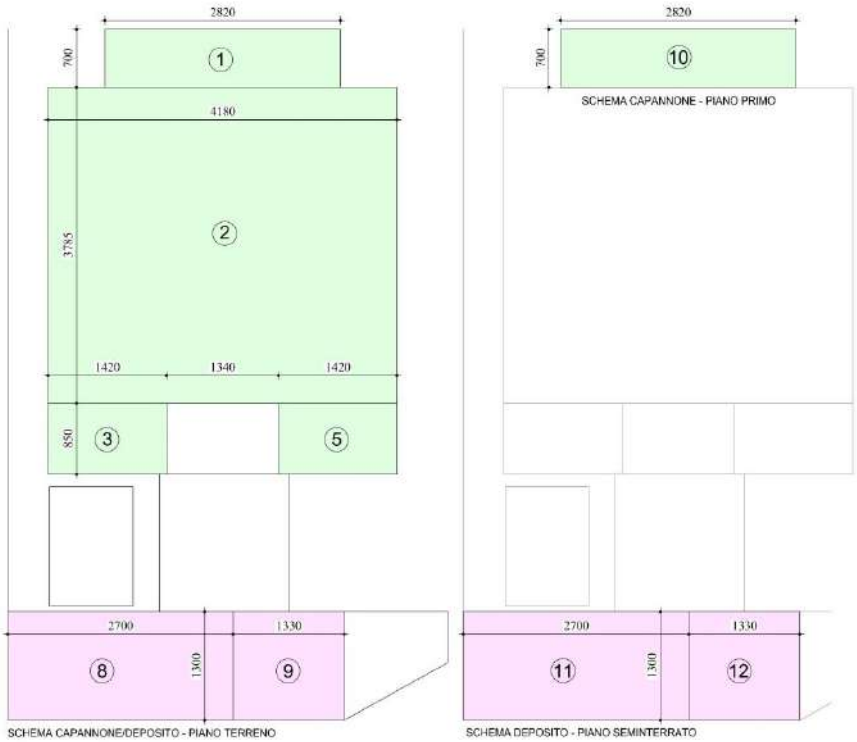


TABELLA "2" - SLP ESISTENTE

Capannone	1 - ml. (28,20 x 7,00) piano terreno =	mq. 197,40	
	10 - ml. (28,20 x 7,00) piano primo =	mq. 197,40	
	2 - ml. (41,80 x 37,85) =	mq. 1.582,13	
	3 - ml. (14,20 x 8,50) =	mq. 120,70	
	5 - ml. (14,20 x 8,50) =	mq. 120,70	
			mq. 2.218,33
Deposito	8 - ml. (27,00 x 13,00) piano terreno =	mq. 351,00	
	9 - ml. (13,30 x 13,00) piano terreno =	mq. 172,90	
	11 - ml. (27,00 x 13,00) piano semiterrato =	mq. 351,00	
	12 - ml. (13,30 x 13,00) piano seminterrato =	mq. 172,90	
			mq. 1.047,80
		Tot. Slp. esistente	mq. 3.266,13

Figura 9 Tabella 2 rappresenta la s.l.p. esistente

Come dimostrato nella **figura 9**, la superfice dell'area in proprietà, mq 6.820, che rappresenta, nel caso, la superfice fondiaria, compresa nell'area normativa **C6.1**, ha la s.l.p. di mq 3.266 (mq 3.266 : mq 6.820), pari al 47,89%, nel rispetto delle norme vigenti all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ma non rispettando il parametro, previsto dal piano vigente, dello 0,38 della superfice fondiaria, perché mutato dopo la realizzazione degli edifici.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

3 Descrizione del sito e dell'intervento

L'area di intervento è posta nella parte est della città pressappoco all'incrocio di via Poirino con via Bignone. La proprietà confina sul lato est con via Ugo Marino per la parte dell'infrastruttura realizzata e per quella realizzanda. A sud, la stessa proprietà confina con via Noemi Gabrielli.

Il piano destina il sito, su cui è previsto l'intervento, come *aree residenziali, o per attività terziarie*, comprese quelle poste ad est, nord e ovest, mentre quella posta a sud è destinata alla sola residenza sociale (area normativa CP9). Il sito d'intervento è praticamente circondato da tessuto urbano già realizzato, ad eccezione della parte confinante con la parte sud del lato est, come dimostra la **figura 10**, foto zenitale.

Figura 10 Rappresentazione ambientale e infrastrutturale

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

La **figura 10** rappresenta, inoltre, l'area in proprietà, contornata con linea rossa continua e con lo stessa linea sono suddivise le due parti delle aree di piano regolatore che suddividono sotto il profilo urbanistico le modalità operative in atto.

Vista dall'alto, l'area di intervento sembra uno spazio residuale, ingabbiato, in una condizione di sospensione temporale. In effetti, lo spazio residuale ha una temporalità propria ed è legato alle condizioni sociali ed economiche, non dipende dalla pianificazione, segue più i ritmi, i tempi e le dinamiche delle condizioni economiche: la cui temporalità va colta, come nel caso in oggetto, quando si presenta e vengono utilizzate le condizioni normative, legislative e procedurali vigenti sopra esposte.

La necessità di agire nello spazio temporale ristretto ha determinato la scelta di operare, per la maggiore parte, con strutture portanti e di tamponamento in acciaio, questi opportunamente coibentati. La scelta dell'acciaio consente di operare con rapidità, flessibilità, reversibilità, modularità e recupero dell'edificio, in condizione operativa di riutilizzo dell'area occupata.

L'intervento, da gestirsi attraverso la convenzione edilizia, nel complesso prevede la realizzazione, mediante cessione dell'area, delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal piano vigente, nonché di edifici fra i quali uno, in parte, genera s.l.p., come previsto dal piano vigente (area **CE6.2 sub. b**), mentre gli altri, producono solo superfice coperta; la cui realizzazione avviene con un permesso di costruire (p.d.c.), i cui interventi sono rappresentati nella **figura 12**, secondo i tempi previsti nella convenzione e come sotto descritto:

1. sistemazione dello spazio a servizi (opere di urbanizzazione), destinato ad *attrezzature di carattere sociale*, rappresentato nelle **figura 12**, con retino puntinato, secondo il relativo progetto;
2. edifici **A**, la cui s.l.p. è dimensionata con l'indice del piano vigente, comprendente anche la tettoia posta sui lati nord ed ovest realizzata con struttura metallica e tamponamento con lamiere in acciaio coibentate;
3. tettoia **B**: da realizzarsi con la struttura in cemento armato tradizionale, in ampliamento alla tettoia seminterrata esistente, con accesso dal cortile ribassato, che consente l'ampliamento del cortile superiore di pari superficie;
4. tettoia **C**: metallica posta sul lato ovest della struttura esistente e completamento della copertura tra i due edifici, già parzialmente coperta con denunce di inizio attività (d.i.a.) formulate in due tempi distinti: d.i.a del 2002 e d.i.a. del 2010.

L'intervento, complesso sotto l'aspetto della logistica, in relazione agli spazi pertinenziali utilizzati per l'attività esistente e per quelli necessari alla realizzazione delle opere, nonché per l'impegno finanziario si chiede , sulla base delle indicazioni del d.P.r. n° 380/2001, art. 15, comma 2, sotto riportato, che il permesso di costruire abbia validità, dall'inizio lavori, di anni sei (6), mentre le opere di urbanizzazione, di cui al punto **1**, che precede, vengono realizzate entro diciotto (18) mesi dall'inizio dei lavori.

Si riporta la norma sopra citata d.P.r. n° 380/2001, art. 15, comma 2: *Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso**, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare**, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera f), legge n. 164 del 2014)* La **parte *in corsivo e grassetto*** e dello scrivente per evidenziare la motivazione della richiesta del p.d.c. con spazio temporale dilatato.

L'intervento di compensazione, concordato in *conferenza dei servizi*, da realizzarsi sull'area posta in corso Torino, angolo viale Kenney, verrà abilitato attraverso con segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.), in alternativa al p.d.c., entro novanta (90) giorni dalla firma della convenzione ed i lavori saranno conclusi entro sessanta (60) giorni dall'inizio degli stessi

Il **capito 1 Introduzione e considerazioni procedurali** illustra e individua la legislazione che regola la complessa manovra dell'intervento, che prevede, in applicazione degli indici e parametri del piano vigente, le modalità operative per consentire il mantenimento e l'espansione dell'attività in esercizio.

La procedura attivata, come indicato al **capitolo 1**, prevede la formazione di una nuova area normativa di piano, con simbolo **C6.1A,** mediante la sottrazione di una parte di superfice territoriale alle due aree normative contigue (**C6.1** e **CE6.2 sub. b**), sulle quali insiste la proprietà dei richiedenti. La **figura 11** rappresenta, con sequenza tridimensionale e successiva, la trasformazione urbanistica, compreso il passaggio di confronto.

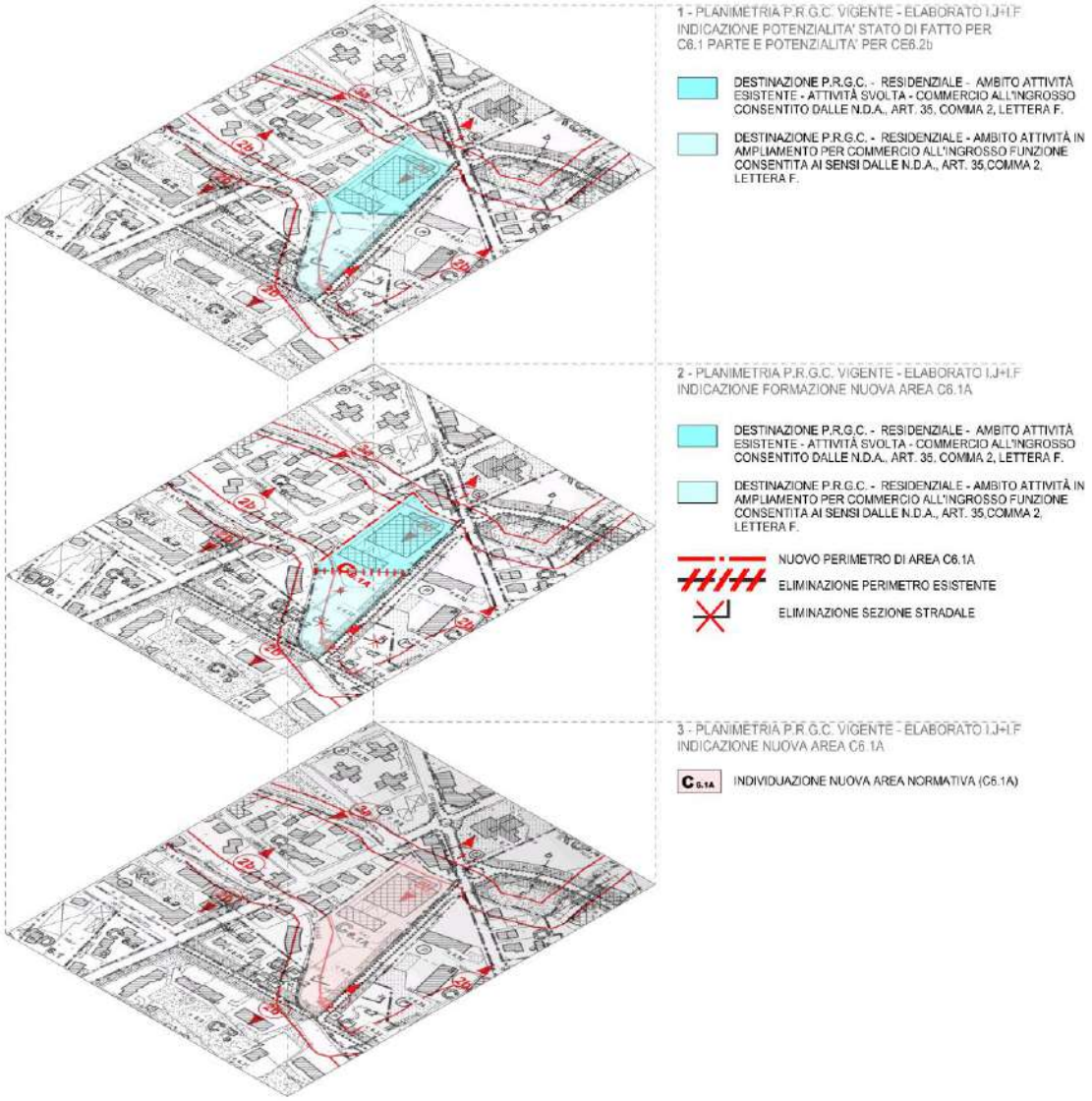
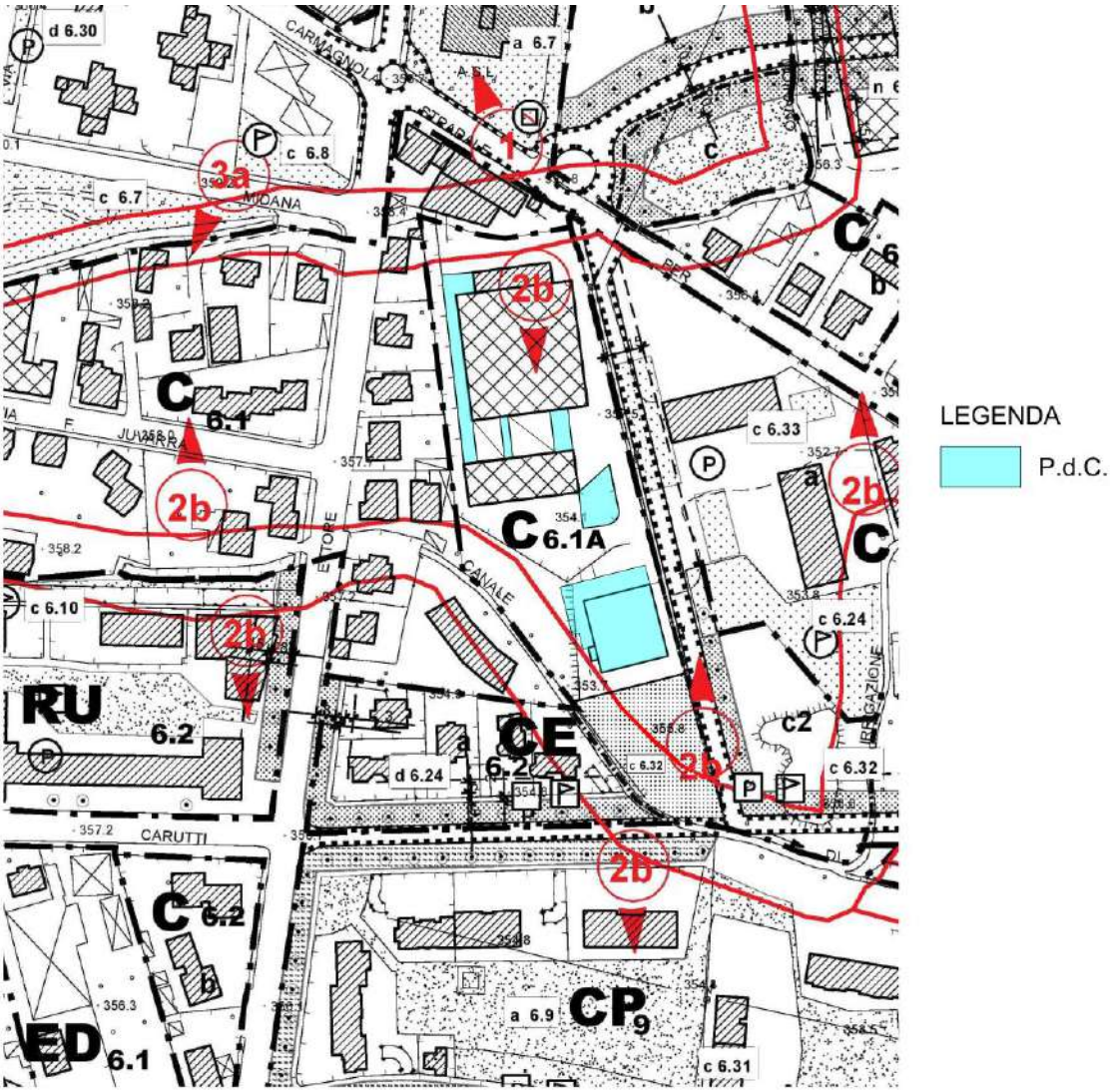


Figura 11 Rappresentazione delle formazione della nuova area di cui alle **figure 4**, **5** e **6** plurimi del capitolo **1 Introduzione e considerazioni procedurali**

La **figura 12** individua, dal punto di vista spaziale, la posizione topografica ~~degli~~ intervento previsto secondo le indicazioni temporali indicate nella convenzione edilizia e sopra espresse NEl presente **capitolo 3**.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it



PLANIMETRIA P.R.G.C. - elaborato I.J+I.F (fuori scala)

Figura 12 Rappresentazione della posizione spaziale del p.d.c., oggetto della presente procedura

L'area è inclusa nella classe II della zonizzazione acustica ed in relazione alle condizioni indicate dall'Arpa, che tende a modificarne il classamento, traslandola nella classe III, la tendenza della proprietà e dei professionisti è di mantenerla nella classe attuale, a tutela della tranquillità delle residenze circostanti, tenuto anche conto che in effetti l'attività non è produttrice di rumori, il traffico di accesso e recesso dei mezzi è assai limitato, la movimentazione avviene per lo più in spazi chiusi e l'attività si svolge nell'orario canonico di lavoro. La relazione acustica, compresa nella presente documentazione, è stata integrata con un nuovo rilevamento e valutazioni dal tecnico abilitato.

La relazione geologica è stata implementata secondo le richieste del rappresentante del settore Servizio sismico regionale, con i dati, le considerazioni e valutazioni richieste ed è allegata alla documentazione progettuale ritrasmessa.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

4 Modalità operative e dati metrici

L'area con simbolo **CE6.2 sub. b**, di espansione, consente, secondo la tabella d'area, di cui alla **figura 5**, la possibilità di realizzare la nuova s.l.p., sulla base dell'indice territoriale di mq/mq 0,13. Pertanto, la s.l.p. aggiuntiva è solo quella che produce la superfice territoriale, dalla stessa area **CE6.2 sub, b**, di mq 5.467, sulla base del relativo indice di mq 0,13, sopra espresso.

La s.l.p. realizzabile è di mq 711,88 (mq 5.476 x mq/mq 0,13). Quella prevista in progetto è di mq 687.50. Restano residuali **mq 24,38** (mq 711,88 - mq 687,50), che potranno essere recuperati, in sede esecutiva, corrispondendo, al Comune, gli oneri in proporzione alla superfice aggiuntiva.

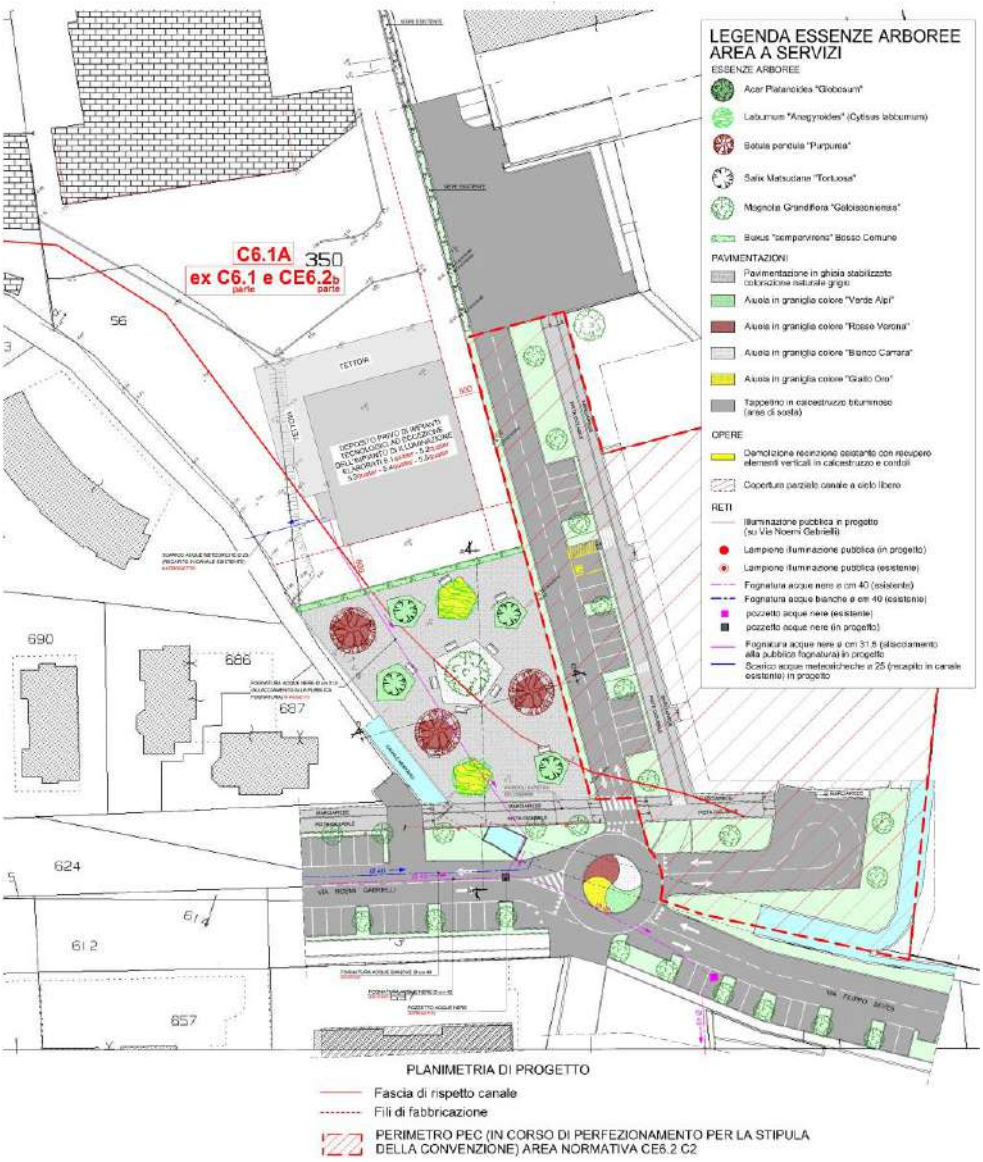


Figura 13 Rappresenta la sistemazione dell'area a servizi destinata a rapporti sociali, come luogo di sosta e incontro

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Il permesso di costruire (p.d.c.) **A**, come precisato al **capitolo 3 descrizione del sito e dell'intervento**, prevede anche l'assenso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui alla **figura 13**, che precede, nonché del nuovo edificio, che genera s.l.p. e s.c., di cui alla **figura 14**. La tabella A, compresa nella **figura 14**, rappresenta, con lo schema grafico, le dimensioni del progetto del nuovo edificio con l'indicazione, separata, della s.l.p. e della s.c..

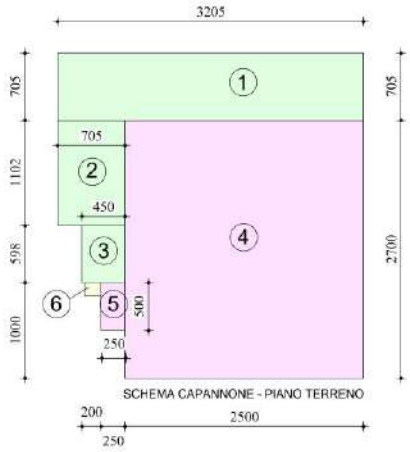


TABELLA "A" - SUP COPERTA / SLP IN PROGETTO

Tettoia	1 - ml. (32,05 x 7,05) =	mq. 225,95	
	2 - ml. (11,02 x 7,05) =	mq. 77,69	
	3 - ml. (5,98 x 4,50) =	mq. 26,91	
			mq. 330,55
Capannone	4 - ml. (27,00 x 25,00) =	mq. 675,00	
	5 - ml. (2,50 x 5,00) =	mq. 12,50	
			mq. 687,50
			mq. 1.018,05
Marciapiedi	6 - ml. (1,40 x 1,75) =	mq. 2,45	

Figura 14 Determinazione grafica e numerica della superfice utile e coperta del nuovo edificio da realizzarsi sulla ex area normativa **CE6.2 sub. b** ora **C6.1A**

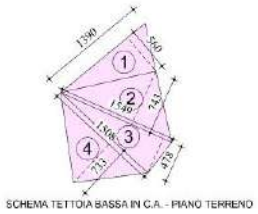


TABELLA "B" - SUP COP. IN PROGETTO

Tettoia bassa in c.a.

1 - ml. (13,90 x 5,60 : 2) =	mq. 38,92
2 - ml. (15,49 x 7,43 : 2) =	mq. 57,55
3 - ml. (15,49 x 4,78 : 2) =	mq. 37,02
4 - ml. (15,08 x 7,33 : 2) =	mq. 55,27
	mq. 188,76

Figura 15 Determinazione della superfice coperta della tettoia seminterrata di cui al p.d.c. B

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Il permesso di costruire comprende anche gli edifici (tettoie) previsti dalle lettere **B** e **C**, citati al capitolo che precede, non realizzano s.l.p., ma solo superfice coperta, la cui estensione è rappresentata graficamente e numericamente nelle tabelle **B** e **C** rappresentate dalle figure **15** e **16**, che seguono.

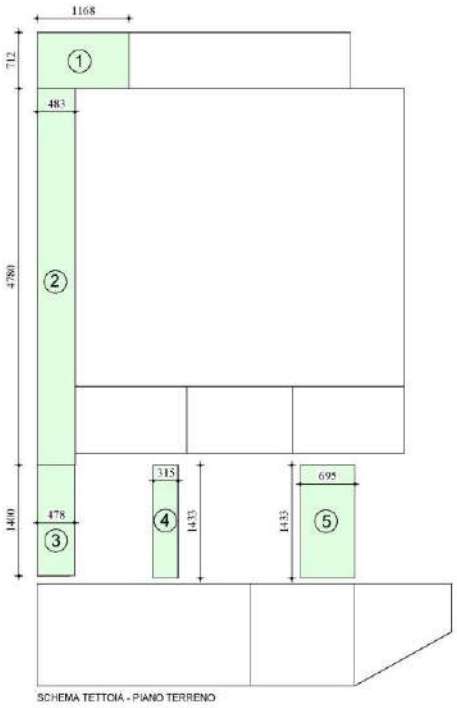


TABELLA "C" - SUP COPERTA IN PROGETTO

Tettoie	1 - ml. (11,68 x 7,12) =	mq.	83,16
	2 - ml. (47,80 x 4,83) =	mq.	230,87
	3 - ml. (14,00 x 4,78) =	mq.	66,92
	4 - ml. (3,15 x 14,33) =	mq.	45,14
	5 - ml. (6,95 x 14,33) =	mq.	99,59
		mq.	525,68

Figura 16 Determinazione della superfice coperta di cui al p.d.c. C

La s.l.p. é stata sopra verificata con l'applicazione degli indici di piano, di cui alla tabella vigente dell'area **CE6.2 sub. b**. La rappresentazione grafica della **figura 14**, che individua anche la superfice coperta (mq 1.069 dovuti alla somma della s.lo.p. + s.c.), viene definita, compreso l'esistente (mq 3.176), sulla base della somma delle superfici indicate in progetto, nelle **figure 14**, **15**, e **16** (mq 1.826) della nuova area normativa, che assume il simbolo **C6.1A**, sotto riportata, che consente il recupero in corso d'opera o successivamente di mq 24,38 di s.l.p. non utilizzata.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Pertanto, la superfice coperta complessiva è di mq 5.002, così ripartita:

- superfice coperta esistente mq 3.176
- superfice coperta p.d.c. A mq 1.018
- superfice coperta p.d.c B mq 189
- superfice coperta p.d.c. C mq 526

Complessivamente mq 4.909

La superfice fondiaria della nuova area **C6.1A**, è di mq 10.762. L'indice di copertura tra esistente ed edifici in progetto è pari al 46,47% (5.002 : 10.762) nel rispetto dell'indice tabellare.

La s.l.p. complessiva è di mq 3.954 (mq 3.266 esistente + mq 688 in progetto p.d.c. A), l'indice fondiario rappresenta il 36,74% in ordine a quello tabellare, che consente di raggiungere il rapporto del 38%.

Figura 17 Rappresentazione dei parametri ambientali relativi al verde privato e la superfice impermeabile

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

La **figura 17**, sopra rappresentata, indica il verde privato in progetto, che deve rispettare almeno il 25% dell'area libera, la quale viene determinata dalla superfice fondiaria, dedotta la percentuale della superfice coperta (50%). Pertanto, la superfice libera, per la determinazione del verde privato, è di mq 5.381. Il 25% della superfice libera, prima esposta (mq 5.381), resta definita in mq 1.345. La superfice a verde privato, prevista in progetto, è di mq 2.204, che in percentuale rappresenta il 40,96%, in luogo del 25%, pari a mq 1.345.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

5. Verifica coerenza con PTC2 ed esclusione dell'ambito di intervento del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

5.1 Coerenza Piano Territoriale di Coordinamento 2 (PTC2)

La verifica della coerenza tra la proposta progettuale, compresa nel piano regolatore, da un lato, ed il PTC2, dall'altro, viene effettuata il relazione ai quesiti posti nella *Conferenza dei servizi del 05.12.2018*, che vengono congiuntamente trattati in relazione alla specificità dei contenuti intimamente intersecati:

- verificare la coerenza con il PTC 2 supportata da adeguata cartografia;
- integrare gli Atti con un estratto della Tavola già condivisa con il Comune delle Aree dense, transizione e libere, analizzando nella Relazione illustrativa le sue ricadute sull'area oggetto di variante urbanistica

Il PTC2 tratta, nelle norme di attuazione, l'aspetto della salvaguardia del territorio al *TITOLO II - SISTEMA INSEDIATIVO CAPO I - REGOLE GENERALI PER LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO LIBERO ove agli articoli 15, 16 e 17 che riguardano rispettivamente i seguenti aspetti:*

art. 15 Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato;
art. 16 Definizione delle aree;
art. 17 Azioni di tutela delle aree.

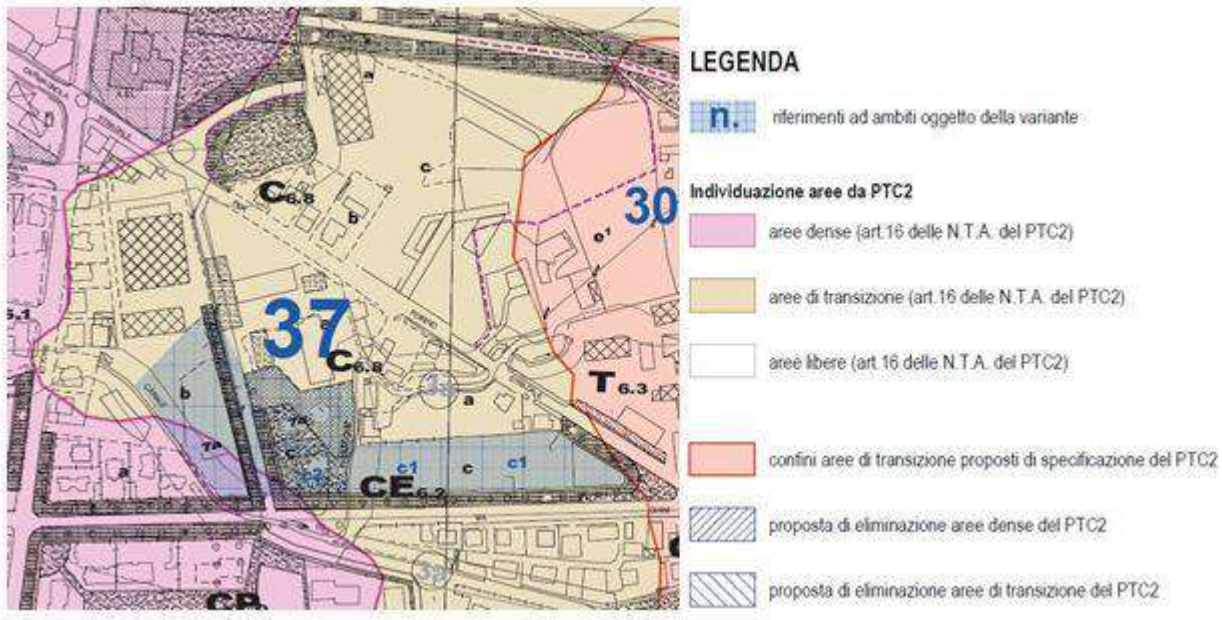


Figura 18 – Estratto, fuori scala, della tavola A4 con la legenda esplicativa

La **figura 18** sopra riportata, deriva dall'elaborato **P1** del piano vigente, *variante ponte*, comprendente l'area oggetto di intervento, è rappresentata dall'estratto planimetrico e la legenda provenienti dalla *tavola A4* della stessa *variante*, tuttora vigente, che rappresenta la verifica al *PTC2*, condivisa dal tavolo di copianificazione.

Il *Titolo II ed il Capo I*, che trattano la salvaguardia territoriale si riferiscono ai tre articoli sopra riportati, che pongono aspetti tendenti alla gestione degli spazi urbanisticamente utilizzati per attività primarie, secondarie e terziarie.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Nello specifico l'art. 16 definisce le tre categorie di aree da focalizzare e attenzionare nel processo di pianificazione per le aree: *dense*, comma 2; di *transizione*, comma 3; *libere*, comma 4.

Le n.d.a. del PTC2 all'art. 15, comma 3, sopra indicato, specifica che "*Le aree di* ***transizione*** *sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie."*

La *variante ponte* precisa, nella *Relazione illustrativa*, al **capitolo 1.4.3 la** *Verifica di rispondenza al PTC2* come di seguito riportato:
La presente variante affronta la verifica di conformità per quanto riguarda in sintesi la traduzione delle previsioni del PTC2 alla scala del P.R.G., in particolare per quanto riguarda le definizioni di "Aree di transizione" le quali in sostanza definiscono i bordi connessi con le possibili informazioni, riqualificazioni e ampliamenti.
La tavola A4, del piano regolatore vigente "*variante punte*", *riporta le definizioni del PTC2 evidenziando gli ambiti di "specificazione" rispetto al P.R.G. vigente, mediante la sovrapposizione dei segni grafici che consentono pertanto di apprezzare le modifiche puntuali proposte. Tali modificazioni sono state individuate sulla base di una analisi specifica e puntuale delle situazione urbanizzativa effettiva dei luoghi.*
Le previsioni della presente Variante sono rivolte sostanzialmente alla risoluzione di casi e temi puntuali che non esprimono incompatibilità con definizioni degli ambiti del PTC2 così come opportunamente ridefiniti rispetto alla effettiva situazione dei luoghi e alla consolidata definizione delle previsioni del P.R.G. vigente.

Nel caso in esame, per la verità, la parte prevista e compresa nell'area normativa CE6.2 sub. b, che entra nel presente processo progettuale, potrebbe essere più coerentemente compresa tra le aree *dense* anziché in quelle di *transizione*, soprattutto in relazione al grado di infrastrutturazione che la contorna. In ogni caso è sempre problematica la definizione netta della linea di demarcazione tra due settori con caratteri distinti.

Pertanto la traduzione nel piano vigente, *variante ponte*, delle aree di *transizione* sopra indicate e verificate, a norma del PTC2, di cui alla **figura 18,** sono previsto nell'attuale piano *vigente*, come indicato nella **figura 19**, (legenda e planimetria), che segue, derivata dalla tavola *A5 Sintesi delle previsioni del P.R.G.* che conferma le previsioni dello stesso piano, nel rispetto delle indicazioni del PTC2.

La Provincia prima e la Città Metropolitana dopo, provvede al monitoraggio dei piani regolatori per valutare il rispetto degli stessi alla previsione territoriale. *Il Piano di monitoraggio ambientale è stato predisposto ad integrazione del Rapporto Ambientale approvato unitamente al PTC2 con dcr n. 121 - 29759/2011, ed è stato condiviso con l´Organo tecnico regionale per la VAS e l´Arpa Piemonte.*

Il monitoraggio, finalizzato ad aggiornare gli elaborati e gli allegati del PTC2 e a riorientare, dove necessario, l´azione di pianificazione dell´Ente, è attuato attraverso l´attività degli osservatori territoriali. L'ultima verifica, di cui si ha conoscenza, è del 31.03.2014.

LEGENDA

Ambiti di intervento

- Nuclei urbani di antica formazione (A)
- Aree urbanizzate di ristrutturazione urbanistica (RU)
- Aree urbanizzate sature (B)
- Aree urbanizzate e "quasi totalmente edificate" (C)
- Aree per "edilizia economica e popolare, convenzionata", ecc., soggette a S.U.E. (CP e CPS)

Ambiti a tutela paesaggistica

- Ambiti boscati, naturalistici (F1, F2, VN)
- Vincolo archeologico (K)
- Aree a verde privato e naturale (VP, VN)
- Aree militari (M)
- PP1 Aree della collina a valenza paesistica (PP1)
- Viabilità
- Ferrovia
- Aree per attività confermate (D)
- Aree per impianti tecnologici isolati, cimiteri (SP)
- Aree prevalentemente per insediamenti a terziario, commerciale e direzionale (T)

- Aree per "edilizia economica e popolare, convenzionata", ecc., soggette a S.U.E. (CP e CPS)
  - Completate
  - Di completamento ed espansione
- Aree per nuovi insediamenti residenziali soggette a S.U.E. (CE)
- Nuclei rurali di antica formazione (NR)
- Nuclei frazionali (NF)

Servizi

- Aree speciali per servizi e attrezzature di interesse generale (F)
- Aree per servizi di standard (di livello comunale e sovracomunale)

Attività

- Aree per attività e commercio soggette a S.U.E. (DE)
  - Completate
  - Di nuovo impianto e completamento

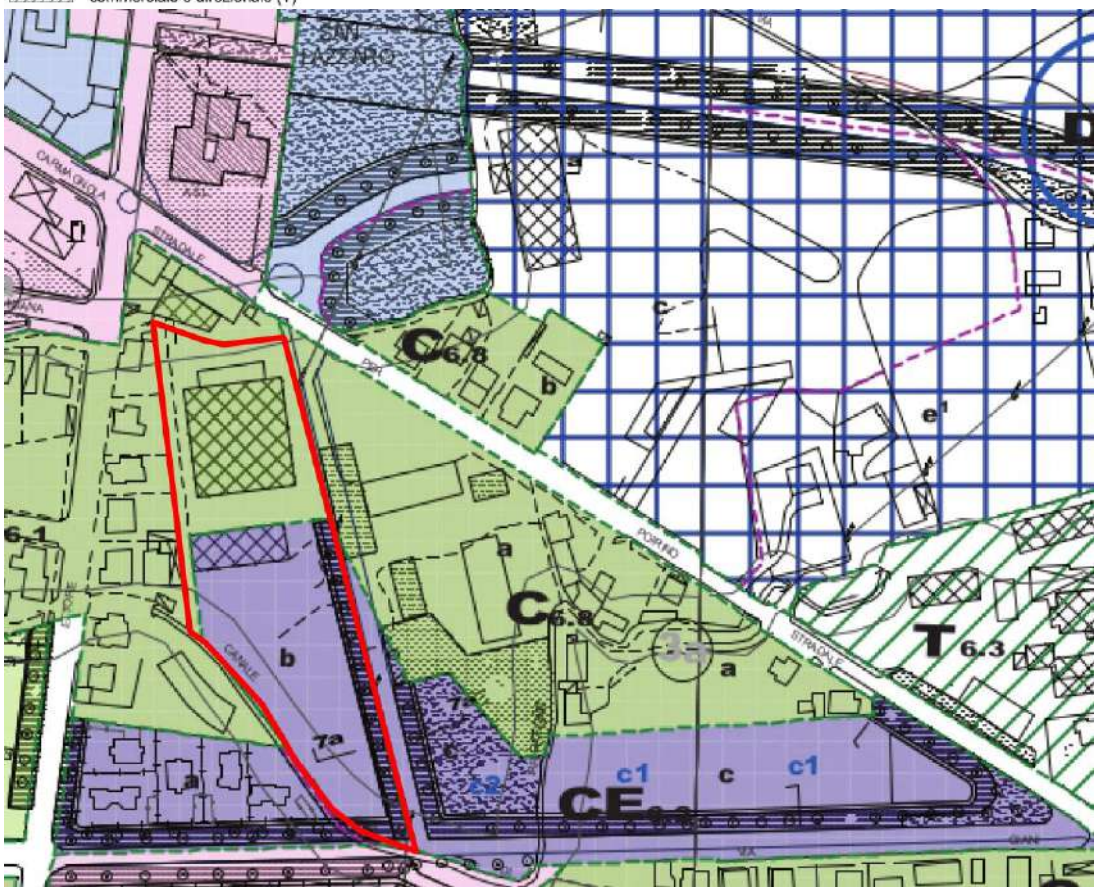


Figura 19 - Estratto fuori scala dell'area interessata all'intervento. Deriva dall'elaborato A5 del piano regolatore

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Sistema economico-produttivo (Artt. 24-25 NdA)

Poli per la logistica

- Caselle Aeroporto
- Orbassano
  Interscambio ferro/gomma (livello 1)
- Carmagnola - Torrazza Piemonte
  Interscambio ferro/gomma (livello 2)
- Pescarito - Susa
  Interscambio gomma/gomma (livello 3)

Ambiti produttivi

- livello 1
- livello 2

- Aziende principali
- Principali aree critiche sottoutilizzate/ dismesse/in dismissione
- Principali aree produttive per dimensione
- Aree produttive da PRGC

Commercio

Comuni che hanno approvato criteri commerciali individuando localizzazioni L2 (DCR 59-10831/2006)

Banchette	La Loggia
Beinasco	Leinì
Brandizzo	Nichelino
Burolo	Osasco
Busano	Pinerolo
Cambiano	Piossasco
Carmagnola	Rivalta di Torino
Castellamonte	Rivarolo C.se
Chianocco	S. Giusto C.se
Chieri	S. Maurizio C.se
Collegno	S. Antonino di Susa
Condove	Scarmagno
Cumiana	Settimo T.se
Grugliasco	*TORINO (variante al PRG adottata)*
Ivrea	Vernua Savoia

- Grande distribuzione autorizzata (L.R. 28/99 e D.lgs 114/98) attiva
- Grande distribuzione autorizzata (L.R. 28/99 e D.lgs 114/98) non attiva
- Grandi strutture esistenti (pre D.lgs 114/98)

Energia

- Grandi centrali idroelettriche (Artt. 30-48 NdA)
- Centrali di teleriscaldamento (Art. 30 NdA)
- Impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biomassa, olii vegetali, biogas e rifiuti (Art. 30 NdA)

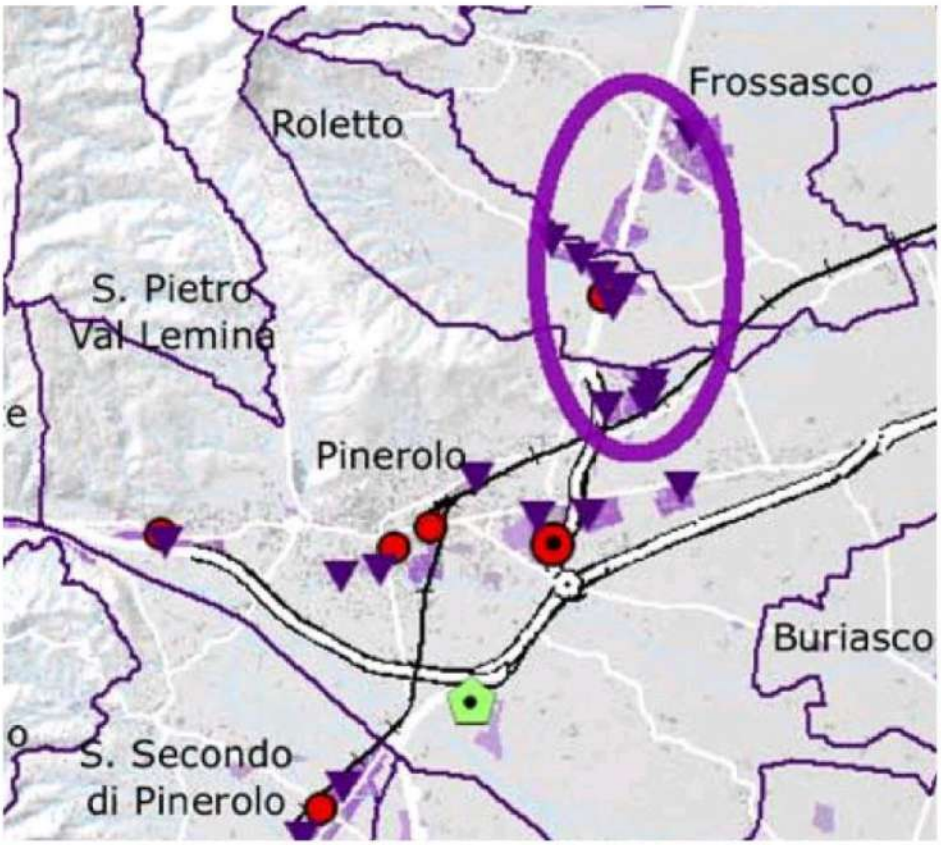


Figura 19 bis fuori scala - PTC2 Estratto Tav. 2.2 Sistema insediativo: attività economico-produttiva, con legenda parziale

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

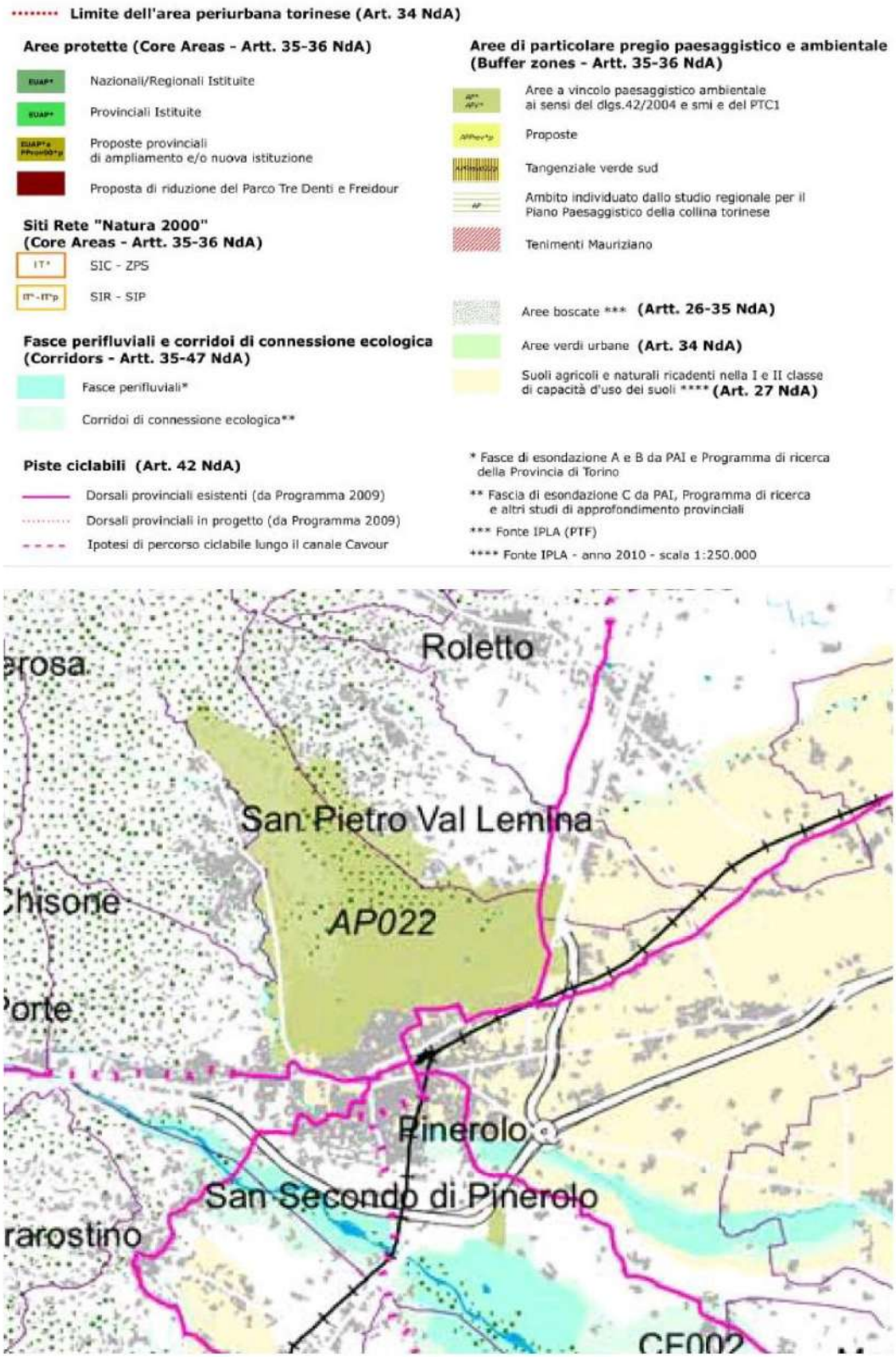


Figura 19 ter fuori scala – PTC2 Estratto Tav. 3.1 Sistema del verde e delle aree libere, con legenda parziale

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Il piano vigente "*variante ponte*", attraverso la verifica di copianificazione è stato valutato coerente con le previsioni del PTC2, approvato nel 2011, consentendo l'inserimento, per l'area in oggetto, nella classe delle aree di *transizione*.

Il documento in oggetto prevede, al presente paragrato, la verifica di compatibilità delle aree di *transizione* con le prescrizioni delle *N.d.A del PTC2 di cui all'art. 10, comma 4, nonché delle Tav. 2.2 Insediamenti e 3.1 Verde*. La verifica, in parte già effettuata, come richiesto, rispetto al piano regolatore vigente, per l'area interessata all'intervento, viene ora estesa anche agli altri due elaborati grafici, sopra citati, che non hanno implicazioni negative, anche rispetto alle opere previste in relazione alla verifica già effettuata dall'estensore della *variante ponte*. Tenuto conto di quanto suggerito dalla *Città Metropolitana*, di cui al documento in oggetto, si evidenzia che le verifiche effettuate, come dimostrano le immagini ***figura 19 bis e figura 19 tris***, sopra rappresentate, non esprimono, come è visibile dagli estratti, dalle citate tavole, elementi ostativi all'intervento.

Nel piano vigente il sito interessato all'intervento risulta adeguato alla funzione assegnata, senza provocare ricadute negative sul contorno esclusivamente residenziale della zona.

In relazione alla richiesta di ulteriore verifica di coerenza e conformità dell'intervento al PTC2, si evidenzia il rispetto del piano regolatore in rapporto al piano territoriale (PTC"); con la precisazione della verifica della *Tav. 2.2 - Sistema insediativo: attività economico-produttivo*, nonché della *Tav. 3.1 - Sistema del verde e delle aree libere*, si conclude, per entrambe le funzioni, di cui alla rappresentazione grafica, ***figure 19 bis*** e ***19 tris***, positivamente.

5.2 Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale dal lungo iter, iniziato il 28.032008, con il protocollo d'intesa con il MiBACT, proseguito con il disciplinare, che regola lo stesso protocollo del 11.07.2008, è stato adottato, la prima volta, il 04.08.2009 con D.G.R. 53-11975, riadottato il 08.05.2012 con D.G.R. 34-3838 con integrazione delle norme di attuazione, di cui all'art. 13, il 26.02.2013 con D.G.R. 6-5430, e successiva riadozione il 18.05.2015 con D.G.R. 20-1442, determinazione delle osservazioni del 14.11.2016 con D.G.R. 33-4204 e approvazione del 03.10.2017 con D.G.R. 233-35836.

Il comune di Pinerolo è inoltre dotato de Piano Paesaggistico della collina, redatto dalla Provincia di Torino, assorbito nel PPR sopra indicato, che include alcune aree individuate con appositi decreti ministeriali, come bellezze individue, che non hanno attinenza con l'area oggetto del presente intervento.

Il PPR sopra citato non ha incidenza sull'area in oggetto. Il canale irriguo che fiancheggia l'area di intervento non è incluso nell'elenco delle acque pubbliche, pertanto, non vi sono spazi di tutela dal punto di vista paesaggistico o altri vincoli di cui al d. lgsl. n° 42/2006, articoli 136, 142 e 157.

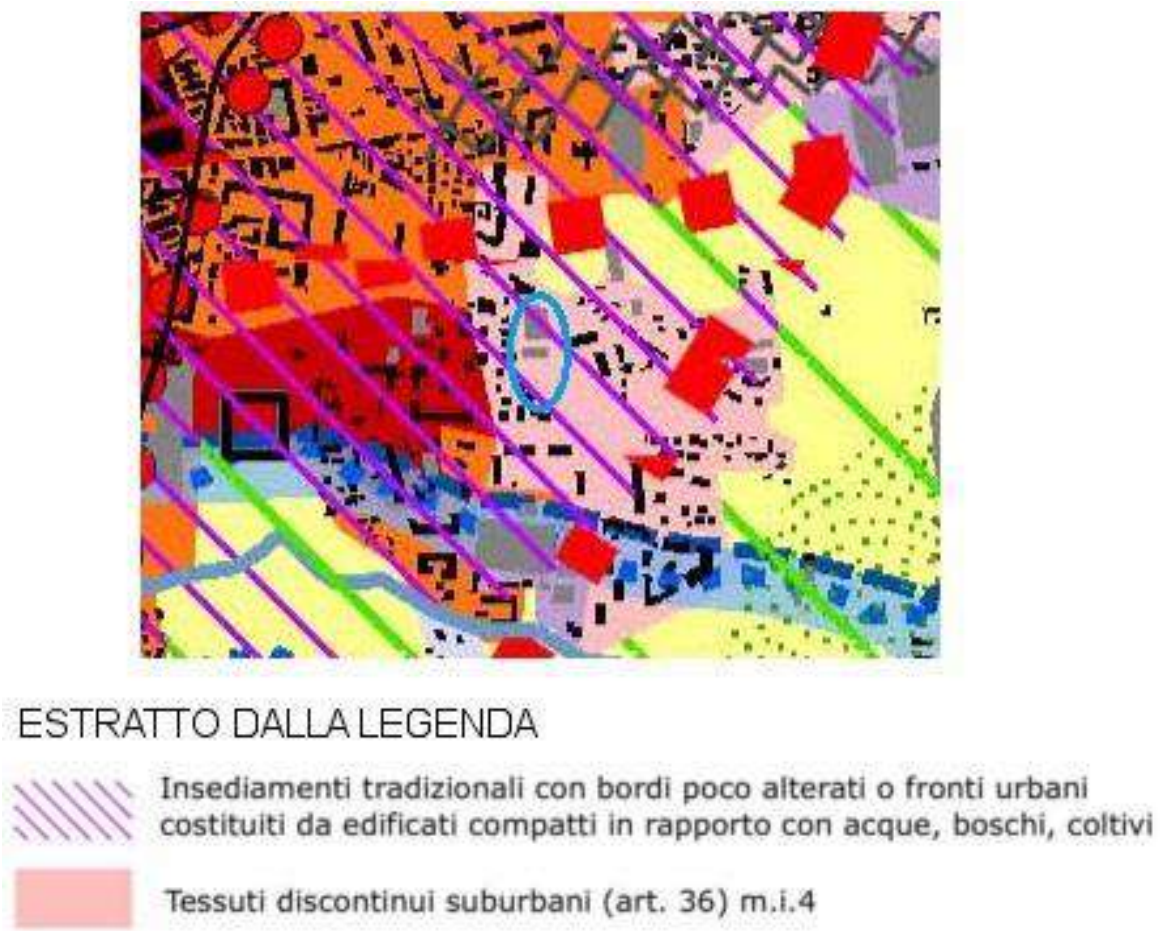


Figura 20 - Estratto fuori scala TAV. P4.15 con l'indicazione del sito di intervento

La **figura 20** sopra rappresentata individua l'estratto della TAV. **P4.14**, che riguarda l'ambito di paesaggio 43, del pinerolese, e l'unità di paesaggio 4301, il cui sito di intervento è delimitato da apposito simbolo.

Le stesse Norme di Attuazione del PPR all'art. 36, i ***Tessuti discontinui suburbani***, e specifica, al comma 1, che:
[1]. Il Ppr identifica, nella Tavola P4, le aree di tipo m.i. 4 contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.

La specificazione delle condizioni sopra espresse corrispondono anche alle scelte progettuali di sviluppo del piano regolatore, che prevede l'utilizzazione, per modalità edificatorie, delle aree incluse negli ambiti urbanizzati.

5.3 Mitigazione per tettoia
La Direzione dell'Ambiente ha segnalato la criticità dell'aspetto della tettoia posta sulla parte nord-ovest dell'area interessata all'ampliamento dell'attività, nonché dell'edificio destinato a magazzino per i quali si propongono i seguenti interventi:

a. per la tettoia, si prevede un intervento di *mitigazione* che è stato individuato con l'inserimento di quinte verticali in n° sei, formate da rampicanti e con la messa a dimora di quattro esemplari rispettivamente di *parthenocissus tricuspidata* per le quinte e *carpinus betulus*,, essenze non presenti nelle tabelle della d.G.r. n° 33-5174 del 12.06.2017 relative alle attività di *gestione, eradicazione ed allerta* degli esemplari piantumati, degli alberi ed arbusti, si vedano le ***figura 20 bis*** (planimetria) e ***20 tris*** (prospetto ovest)

b. mentre per l'edificio destinato a magazzino la soluzione è quella proposta e illustrata nel documento di risposta alle istanze formulate nella seduta della *Conferenza dei servizi asincrona del 02.07.2019*, che modifica l'aspetto, le dimensioni e le modalità di posa del tamponamento metallico dell'edificio, compresa la modifica delle finestre, originariamente tradizionali in finestre a nastro, come visibile nella ***figura 20 quater*** (render).

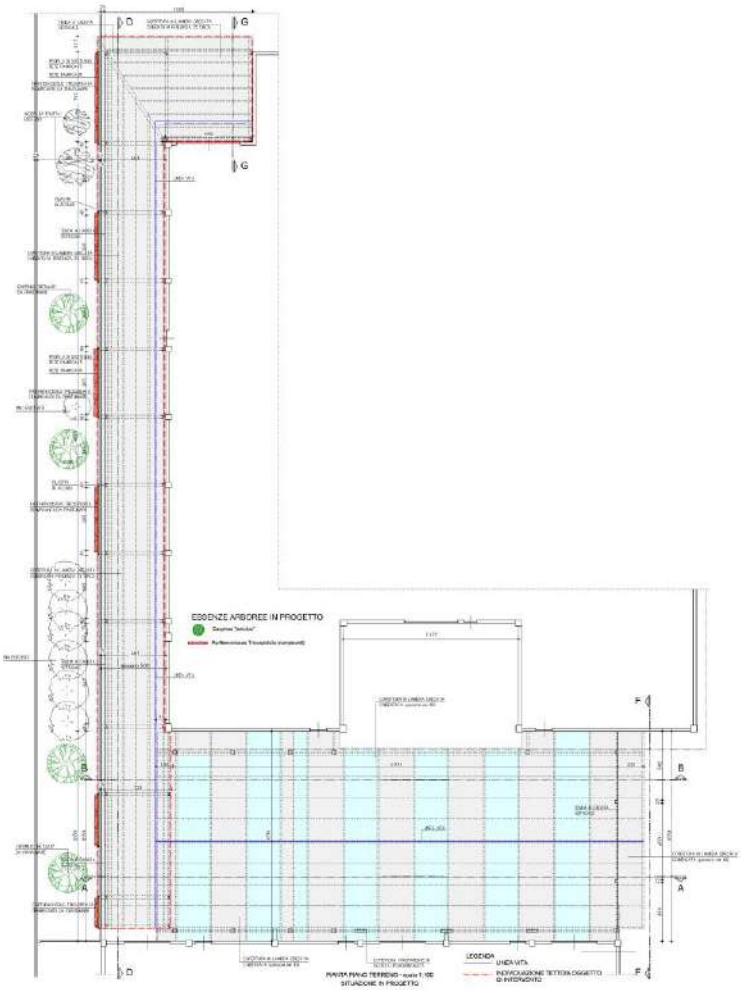


Figura 20 bis - Planimetria con l'indicazione degli impianti di mitigazione

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

Figura 20 tris - Prospetto ovest con l'intervento di mitigazione

Figura 20 quater - Rendere dei lati sud ed est

5.4 Integrazione della verifica di coerenza del PTCE e dell'esclusione a v.a.s. sulla base delle ultime integrazioni.

A Esame integrazioni prodotte a seguito delle richieste della Città Metropolitana, Regione Piemonte e Sportello Unico per l'Edilizia

Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Settore Copianificazione Urbanistica (Sportello Unico per l'Edilizia)

1. a richiesta di cui alla prima alinea del 3º comma della pag. 3 del "Parere unico", inerente le "tabelle di riepilogo e confronto dei servizi", non pare soddisfatta.

2. e richieste contenute al 3º comma della pag. 3 del "Parere unico" (alinee seconda e sesta), circa l'elaborazione di un confronto specifico fra le previsioni di variante ed

i contenuti del P.P.R., con le modalità indicate nel "Regolamento Regionale per l'attuazione del P.P.R., di cui al D.P.G.R. n. 4/R del 22 marzo 2019", non pare essere contenuto negli elaborati urbanistici, né in quelli inerenti la verifica VAS.

1a) Si inserisce la tabella delle aree a servizi, **Figura 20** quinquies, con la modifica degli abitanti insediabili teorici, in variante alle indicazioni del piano regolatore, così come richiesto.

RIEPILOGO CONFRONTO VIGENTE/VARIANTE SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (art. 21 LR 56/77 s.m.i.)					
	PRG VIGENTE Variante "Ponte" approvata con D.C.C. n. 11 del 23/03/2016		VARIANTE SUAP Art. 17bis L.R. 56/77		DIFFERENZA
	esistenti	progetto	esistenti	progetto	
Mq di aree per servizi	1.170.495	325.617	1.170.495	325.617	
	1.496.112		1.496.112		0
Abitanti teorici	abit. 52.786		abit. 52.768		abit .-18
Abitanti teorici con standard di servizi (ab. Teor. x 25 mq)	1.319.650		1.319.200		- 450
Saldo standard	+ 176.462		+ 176.912		- 450

RIEPILOGO CONFRONTO VIGENTE/VARIANTE SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (art. 22 LR 56/77 s.m.i.)					
	PRG VIGENTE Variante "Ponte" approvata con D.C.C. n. 11 del 23/03/2016		VARIANTE SUAP Art. 17bis L.R. 56/77		DIFFERENZA
	esistenti	progetto	esistenti	progetto	
Mq di aree per servizi	215.373	1.781.875	215.373	1.781.875	
	1.997.248		1.997.248		0
Abitanti teorici	abit. 52.786		abit. 52.768		abit .-18
Abitanti teorici con standard di servizi (ab. Teor. x 17,5 mq)	923.755		923.440		- 315
Saldo standard	+ 1.073.493		+ 1.073.808		- 315

Figura 20 quinquies - Tabella relativa ai servizi di cui alla l. r n° 56777, artt. 21 e 22.

2a) le richieste contenute al 3º comma della pag. 3 del "Parere unico" (alinee seconda e sesta), trasmesse nel luglio 2019, prevendono entrambe integrazioni e chiarimenti relativi a prescrizioni previste dal *piano paesaggistico regionale*, che vengono trattate complessivamente, riferendosi ad aspetti particolari relativi ad aree marginali di frangia, i cui edifici sono sati realizzati negli ultimi decenni.

La condizione dell'area, rispetto al P.P.R. e ed *Regolamento regionale di attuazione* dello stesso, è già stata oggetto di verifica nella documentazione trasmessa il 24.07.2019, prot. n° 46250, che viene ulteriormente e più puntualmente riproposta con la presente memoria, sia con il raffronto della normativa e sia sotto il profilo della cartografia.

La **figura 20 sexies**, sotto rappresentata, indica della verifica la situazione del piano regolatore, relativo all'area interessata con gli elaborati del P.P.R. Tav. P2 e Tav. P4/14, i quali indicano le condizioni del sito e le possibili operazioni trasformative dello stesso, come appresso indicato:

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

- a Tav. P2, di analisi, indica per il sito, la condizione di fatto, con l'individuazione del perimetro edificato, indicandolo come *Temi di base*, senza particolari indicazioni normative;
- a Tav. P4/14 si pone con indicazioni di analisi e operative, individuando, attraverso gli artt. 31 e 36, le possibili trasformazioni territoriali.

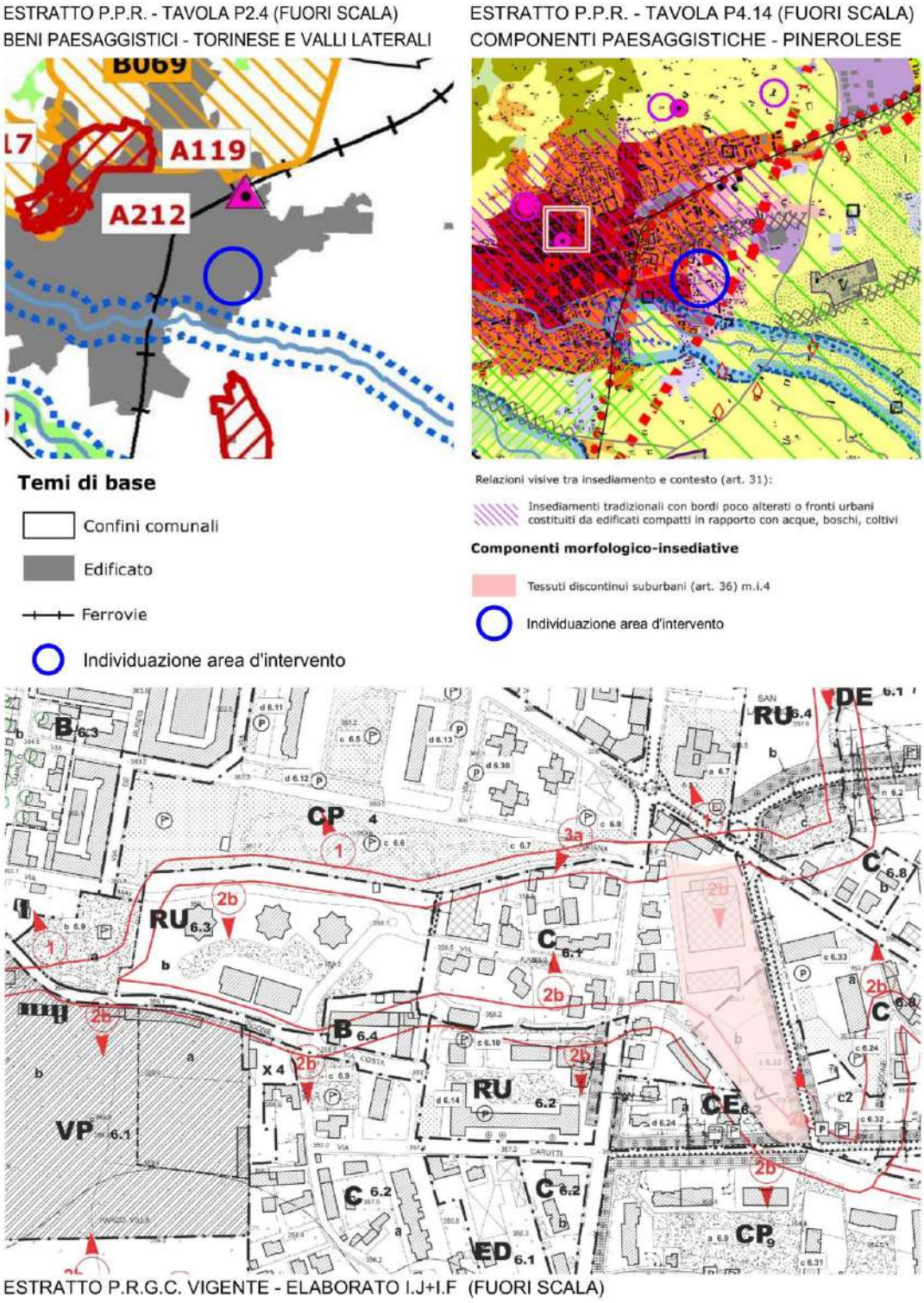


Figura 20 sexies Raffronto fra gli estratti del P.P.R., Tav. P2, Tav. P4/14 e Piano regolatore

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articoli del Ppr	***Riscontro***
Art. 31 Relazioni visive tra insediamento e contesto L'art. in oggetto si suddivide in due commi che sono: Comma 1 - Il Ppr individua, nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'art. 4, comma 1, lettera e., e tutelati luoghi caratterizzati da peculiari interazioni di componenti edificate e parti libere coltivate e naturali forme , o da relazioni morfologiche dei fondali, dei profili paesistici e delle emergenze visive. A tale fine individua i seguenti elementi caratterizzanti: comma suddiviso in cinque lettere da **a** ed **e** con l'indicazione della Tav. 4. Interessa la lettera **a** che recita: Gli insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti, in rapporto con acque, boschi, coltivi; *Direttive* Comma 2 - I piani locali: suddiviso in cinque lettere da **a** ad **e**. Interessa la lettera **a**, che dispone: Possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;	Il piano vigente non è stato verificato, in occasione dell'ultima variante strutturale, al Ppr , risalendo, l'ultima variante, a data antecedente all'approvazione dello stesso strumento paesistico. Tuttavia, il sito interessato alla presente variante, attuata a norma della l. r. n° 56/77, art. 17 bis, rispetta le prescrizioni dell'art. 31, a fianco parzialmente riportato. Opera in area di bordo della citta, senza particolari valori paesistici. La proposta di variante in progetto risulta all'interno del tessuto edificato, completando un'area interclusa tra edifici e piano esecutivo convenzionato perfezionato e in fase di possibile attuazione.
Art. 36 - Tessuti discontinui suburbani L'art., in oggetto, si suddivide in cinque commi che sono: Comma 1 - Il Ppr identifica, nella Tavola P4, le aree di tipo m.i. 4 contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree interstiziali o a inserti di edilizia specialistica produttiva e terziaria. Comma 2 - Il Ppr persegue i seguenti obiettivi: suddiviso in sei lettere da **a** ad **f** ; *Indirizzi* Comma 3 - I piani locali garantiscono: suddiviso in	Le n.d.a. del Ppr, all'art. 36, trattano dei tessuti urbani di bordo, costruiti negli ultimi decenni, con organizzazione spaziale discontinua e disarticolata, derivante da edilizia priva di pregio, nata da soluzioni disomogenee, prive di valore estetico ed ambientale. Il sito interessato alla variante, non verificato dal piano vigente, come sopra

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

tre lettere da **a** a **c**, la cui lettera **a** recita: la definizione ed il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; *Direttive* Comma 4 - I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche : suddiviso in quattro lettere da **a** a **d.** Comma 5 - Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: suddiviso in sei lettere da **a** a **f**.	indicato, rientra nelle caratteristiche previste dalle n.d.a., art. 36, comma 3, lettera **a**, completando un lotto intercluso; la proposta comporta la formazione di un'area normativa autonoma del piano con destinazione terziaria commerciale, per altro funzione attualmente prevista anche con la residenza, che viene annullata. L'intervento prevede, anche dal punto di vista estetico ed ambientale, un sicuro miglioramento del paesaggio urbano, con il recupero e l'inserimento di elementi vegetazionali che mitigano anche parte della struttura esistente.

Tabella derivante dal *Regolamento regionale di attuazione del Ppr*, di cui alla d.P.G.r. n° 4/R del 22.03.2019.

L'intervento proposto, di cui alla variante di piano, l. l 56/77, art. 17 bis, non collide con le indicazioni della documentazione grafica, descrittiva e normativa del Ppr e con il *Regolamento regionale di attuazione del Ppr*, di cui alla d.P.G.r. n° 4/R del 22.03.2019.

L'elaborato **a** quater *Relazione illustrativa* prevede al capitolo **5. Verifica coerenza con PTC2 ed esclusione dell'ambito di intervento del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** e specificamente al paragrafo **5.2 Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** è già stato implementato con la verifica della variante con la documentazione del PPR e del relativo *Regolamento regionale di attuazione* citato. Nel caso, il capitolo **5** che contiene il paragrafo **5.2**, prima richiamato viene integrato con le precisazioni sopra riportate, di cui il presente punto **2a**.

L'elaborato **b** quater *Verifica esclusione v.a.s.* viene integrato con l'indicazione della verifica di coerenza della *variante semplificata*, di cui alla l. r. n° 56/77, art. 17 bis, alle prescrizioni del PTC2 e della coerenza della stessa al PPR e del *Regolamento regionale di attuazione*, già citato.

B. Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Settore Valutazioni Ambientali

1) la richiesta, di cui al 2º comma e seguenti del paragrafo "Misure mitigative e compensative", inerente la necessità di riportare anche nella scheda di zona della nuova area normativa C6.1A "i previsti interventi mitigativi e compensativi", non ha avuto riscontro; le "Prescrizione specifiche" devono, pertanto essere integrate come indicato nel parere.

La tabella della nuova area normativa, C6.1A, formatasi a seguito della variante in oggetto, è stata completata, come richiesto, con l'indicazione dell'intervento di *mitigazione* e la precisazione del numero e tipo di essenza da piantumare, mentre per il numero qualità degli arbusti si fa riferimento alle indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici. Di seguito

viene riprodotta la scheda con le precisazioni sopra espresse, mentre viene riprodotta la scheda dell'area C6.1A, di cui alla **Figura 20 septies**, che segue.

AREA TERZIARIA

Le funzioni insediabili sono quelle previste dalle norme di attuazione, art. 25, comma 9, nonchè quelle indicate nelle stesse all'art. 35, comma 2, lettere a), b), c), e), f), g), h), e i).

IDENTIFICAZIONE AREA: C6.1A
Resta confermata la residenza esistente di mq. 210 circa.
TAVOLA: J-F
UBICAZIONE: VIA POIRINO E VIA UGO MARINO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: COMMERCIO ALL'INGROSSO
(ART. 25 - 35 come sopra espresso)

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 12.287

b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 10.762
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq./mq. 0,38
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq./ mq.
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra n° 2
2. altezza massima mt. ~~7,50~~ 8,00
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 mt. 5
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt. 10 ÷ mt 5

h. RECINZIONI:
1. distanza minima dai cigli delle strade comunali mt.0,00

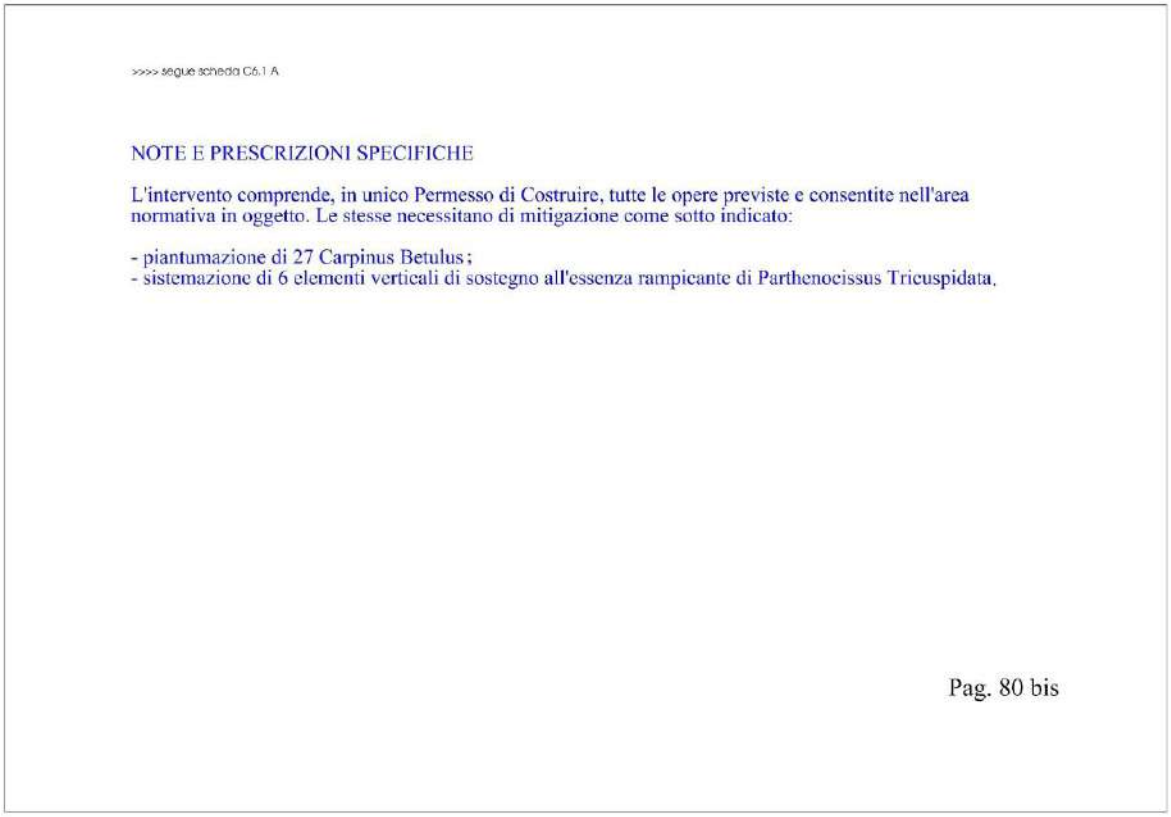
NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35 - 40 N.d.A.
Interventi soggetti a S.U.E. o a concessione convenzionata con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:
- DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,42
- DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 0,60

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
alla scheda n. 24 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 1 (parte), 2b (parte), 3a (parte).

Le tettoie in progetto addossate agli edifici esistenti e in costruzione, sostenute da pilastri, destinate allo scarico, carico, movimentazione e sosta temporanea delle merci non generano slp, ai sensi dell'art. 5 delle stesse norme, comprese quelle collegate alle esistenti, parzialmente controterra. Le stesse possono essere dotate, per migliorare le condizioni di lavoro, in caso di vento e pioggia, di tende avvolgibili per il riparo da eventi meteorici.
In caso di decadenza della variante in oggetto l'area interessata ritorna alla disciplina urbanistica precedente individuata dalle aree C6.1 e CE 6.2b

segue scheda C6.1 A >>>> Pag. 80

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it



>>>> segue scheda C6.1 A

NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'intervento comprende, in unico Permesso di Costruire, tutte le opere previste e consentite nell'area normativa in oggetto. Le stesse necessitano di mitigazione come sotto indicato:

- piantumazione di 27 Carpinus Betulus;
- sistemazione di 6 elementi verticali di sostegno all'essenza rampicante di Parthenocissus Tricuspidata.

Pag. 80 bis

Figura 20 septies – Tabella della nuova area normativa avente simbolo C6.1A

C Esame integrazioni prodotte a seguito dei pareri prodotti dal Comune di Pinerolo

⅄ non è chiaro in quale fase della procedura "sarà integrata" la tabella inerente il riepilogo dei servizi, riportata nella nota a cura del Servizio Urbanistica prot. n. 41254 del 02/07/2019.

La tabella, di cui alla presente richiesta è riprodotta al precedente punto A paragrafo **1a**) e rappresentata nella **Figura 1**, rappresentando la variazione dei servizi di cui alla l- r n° 56/77, artt 21 e 22.

⅄ ancora in relazione alla suddetta nota non si è trovato riscontro alla richiesta inerente la raccolta delle sole schede di zona in un elaborato specifico.

In riferimento alla richiesta del punto 2, sopra esposto, si produce il sotto elencato elaborato **m** - *tabelle aree di intervento - situazione esistente - confronto e progetto*, comprendente i parametri della situazione iniziale delle aree di piano C6.1 e CE6.2, la situazione in modifica delle medesime aeree e la situazione finale, con la formazione di una nuova area C6.1A, che contiene anche le prescrizioni per la *mitigazione* degli interventi relativi ai permessi costruire A e C.

⅄ in coerenza con quanto sopra riportato, nell'ottica del necessario e costante adeguamento della normativa e della cartografia di Piano, si rammenta la necessità che, almeno nella versione definitiva vengano fornite, come allegati agli atti, le intere tavole "J+F Uso del suolo-scala 1:2000" e "e.1.B Uso del suolo-scala 1:5000".

In riferimento alla richiesta di cui al punto 3, del presente capitolo **C**, si producono i seguenti elaborati, trasmessi con il presente documento:

- **Elab 4a** - *tavola del piano variato - scala 1:5000,* comprendente l'intera tavola di piano e.1B (in modifica ai sensi dell'art. 17, comma 12, L.R. 56/77 e S.M.I.);
- **Elab 5a** - *tavola del piano variato - scala 1:2000,* comprendente l'intera tavola di piano I.J + I.F (in modifica ai sensi dell'art. 17, comma 12, L.R. 56/77 e S.M.I.).

⅄ Con riferimento al Permesso di Costruire di cui all'oggetto per il prosieguo dell'iter della pratica edilizia occorre successivamente integrare la seguente documentazione :

Il conteggio relativo al *contributo straordinario* di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del d.P.r. 380/2001, così come normato dall'art. 23 del Regolamento sul Contributo di Costruzione, approvato con d.C.c. n. 2 del 27.02.2019, viene allegato al presente documento.

- prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà pervenire quanto già richiesto con nota del 06.09.2018, protocollo n. 52942:
- attestazione di pagamento oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo sul costo di costruzione ed eventuale monetizzazione aree per servizi, previa verifica, da parte dell' ufficio edilizia privata, del conteggio oneri allegato all'istanza di rilascio P.d.C.;

- fornire polizza fidejussoria a garanzia della corretta realizzazione delle opere in dismissione, almeno 15 giorni prima della stipula dell' atto;

- convenzione edilizia per la dismissione delle aree a pubblico uso.

In relazione ai tre quesiti del presente punto 5) si inoltra la documentazione richiesta e si specifica quanto segue:

- si allega l'Elab **g** quinquies - *schede contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione),* adeguata e aggiornata all'ultima soluzione progettuale, inoltrata il 22.07.2019, protocollo n° 0045785, consistente in lievi modifiche esterne (adeguamento finestrature a nastro) e realizzazione di pilastrature interne al capannone, la cui corresponsione rateale è regolata dalla *convenzione edilizia*, secondo la normale consuetudine del Comune;

- le polizze fidejussorie, a garanzia della corretta esecuzione delle opere a scomputo e della regolare corresponsione dei contributi, di cui al d.P.r. n° 380/2001, art.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

16, verranno presentate almeno quindici giorni prima della stipula della *convenzione edilizia*, di cui al punto che precede;

- Elab **h** quinquies - *schema di convenzione* aggiornato e integrato con gli importi dei contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da corrispondere, adeguati all'ultima soluzione progettuale.

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it

6. Conclusioni

L'intervento in progetto descritto nei capitoli che precedono, illustra le motivazioni e le modalità di intervento, in applicazione dei combinati disposti del d.P.r. n° 160.2010, art. 8, del d.P.r. n° 380.2001, artt. 3 e 20, della l.r. del Piemonte, n° 56.1877, art. 17 bis, del piano regolatore del comune di Pinerolo, per la parte urbanistica, delle Direttive comunitarie del 2001, 2003, del d. lgsl n° 152.2006 e succ. variazioni ed integrazioni, della normativa regionale, per l'aspetto ambientale.

Il progetto rispetta indici e parametri del piano vigente per la determinazione della s.l.p., nonché i parametri ambientali per la nuova area normativa **C6.1A**, normativa costituita dall'unione di due parti di aree di piano: una di completamento (**C6.1**) e una di espansione (**CE6.2 sub b**).

Il progetto prevede tre interventi. Uno isolato e due in aderenza agli edifici esistenti, di cui uno in ampliamento ad una tettoia seminterrata, ed anch'esso seminterrato. Tali interventi, ad evitare ingombri volumetrici, sono previsti uno a tetto piano (B) e l'altro pressoché a tetto piano (C).

L'intervento principale, se così si può definire, perché genera s.l.p. e tettoie su due lati che producono s.c., è tamponato con pannelli grecati, coibentati, di colore grigio con tre tonalità distinte, in modo da conferire al manufatto un aspetto dinamico, favorito dalla tettoia posta sui lati nord ed ovest, con copertura ribassata rispetto a quella dell'edificio chiuso. Le tettoie in progetto, addossate agli edifici esistenti, sono dotate, per le campitura verso spazi liberi, di tende arrotolabili, con *teli trasparenti*, con ciò consentendo, anche con gli stessi abbassati, l'uso degli spazi coperti, nella fase operativa, senza l'intervento dell'energia illuminante. Le tettoie, così realizzate, come previsto dalla tabella dell'area **C6.1A**, non genera s.l.p.. Gli spazi così realizzati consentono di migliorare la qualità del lavoro, ponendo i dipendenti al riparo da pioggia e vento.

L'edifico in progetto è privo di impianti tecnologici: è previsto il solo impianto di illuminazione ed è dotato di impianto igienico-sanitario. Gli altri due interventi sono destinati a produrre sola s.c., come visibile dalle soluzioni progettuali.

Il progetto, pur aggiungendo s.l.p. e s.c., così come concepito, valorizza l'ambito di intervento con l'attuazione dell'area a servizi, di oltre mq 1.500; con funzione sociale, quasi privo di manutenzione per le modalità della scelta progettuale e della pavimentazione totalmente permeabile.

L'area verde, interna alla proprietà, nel rispetto delle condizioni regolamentari viene attrezzata con alberi ed arbusti, nel rispetto del regolamento, favorendo la qualità ambientale ed paesaggio urbano.

L'attività esistente viene ampliata, senza produrre inquinamento, non dovendo provvedere a trasformazione di prodotti ed alla gestione di impianti tecnologici, assenti oltre che nelle nuove strutture, anche in quelli esistenti.

In merito al progetto in esame, relativo all'ampliamento della struttura di commercio all'ingrosso, in considerazione delle richieste di variazione della zonizzazione acustica, con il passaggio dell'ambito interessato dalla classe II alla classe III, come già precisato al capitolo **3. Descrizione del sito e dell'intervento**, della presente relazione, si ritiene di poter garantire, in ossequio alla tranquillità del contorno residenziale, che le emissioni sonore restano contenute nel livello previsto dalla classe II.

Il nuovo rilevamento di clima acustico, contenuto nell'integrazione allegata, mantiene il livello del rumore all'interno delle soglie prevista dalla normativa di settore. Gli sforamenti della soglia massima sono dovuti al rilevamento del traffico stradale che manifesta un andamento sinusoidale irregolare in relazione al flusso veicolare.

L'esigenza di variare il piano della zonizzazione acustica comunale deve essere valutato dall'Amministrazione, in occasione della variante generale, della quale è si chiusa la fase per l'incarico di progettazione. Nell'occasione potranno essere effettuate le necessarie misurazioni fonometriche dei necessari ambiti interessati alla rivalutazione del classamento, con riperimetrazione e riclassificazione degli stessi ambiti acustici della Città.

I rilevamenti effettuati sul perimetro dell'area, su cui si svolge l'attività interessata, verifica i livelli sonori emessi in occasione dell'orario di funzionamento dell'azienda e si ha ferma convinzione che gli stessi, anche in attuazione del progetto, non aumenti l'attuale soglia di rumore, considerato che le attuali fonti si producono negli spazi confinati dell'attività.

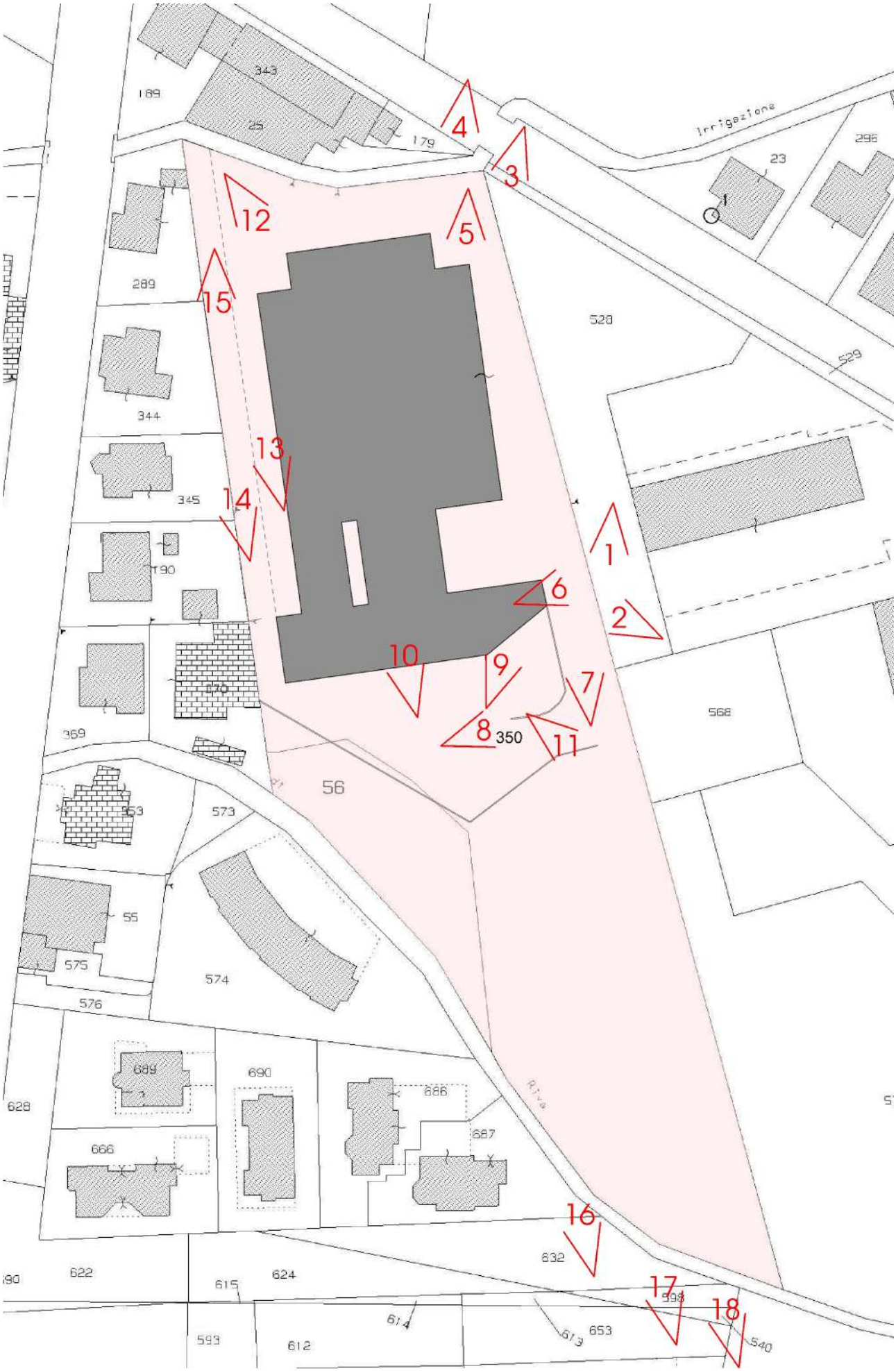
La verifica della coerenza dell'intervento con il PTC2, di cui al capitolo **5. Verifica coerenza con PTC2 ed esclusione dell'ambito di intervento del PPR**, concorda con le norme del piano vigente, *variante ponte*, che aveva, a suo tempo, già considerato le prescrizioni dello strumento urbanistico-territoriale sovraordinato.

Il PPR non determina, sotto il profilo paesaggistico, vincoli, tutele o particolari interventi di compensazioni, al di fuori del settore ambientale, per il quale è previsto un intervento di rigenerazione su spazio pubblico, posto in corso Torino angolo viale Kennedy. Pertanto, non sono previste opere, di ordine paesaggistico di mitigazione e/o di risarcimento, tuttavia lo stesso intervento migliora l'aspetto paesaggistico del sito oggetto di riqualificazione.

Pinerolo, lì 27 luglio 2018
Aggiornamento 31 ottobre 2018
Pinerolo, lì 02 aprile 2019
Pinerolo, lì 27 maggio 2019
Pinerolo, lì 15 luglio 2019
Pinerolo, lì 09 settembre 2019
Pinerolo, lì 07 ottobre 2019

Bruno Arione architetto
Urbanista

Bruno Arione architetto - urbanista
10064 Pinerolo, Corso Porporato n° 21 - tel. 0121-39.75.35 - studio@arionebruno.191.it



PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio n° 48 - Individuazione punti di vista

Ambito di intervento

PUNTO DI VISTA 1

PUNTO DI VISTA 2

PUNTO DI VISTA 3

PUNTO DI VISTA 4

PUNTO DI VISTA 5

PUNTO DI VISTA 6

PUNTO DI VISTA 7

PUNTO DI VISTA 8

PUNTO DI VISTA 9

PUNTO DI VISTA 10

PUNTO DI VISTA 11

PUNTO DI VISTA 12

PUNTO DI VISTA 13

PUNTO DI VISTA 14

PUNTO DI VISTA 15

PUNTO DI VISTA 16

PUNTO DI VISTA 17

PUNTO DI VISTA 18