



COMUNE DI PINEROLO
(CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO)



P.E.C.
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ZONA CE 1.2A DEL P.R.G.C.

PROPRIETA'

FRAIRIA MARGHERITA
C.F.: FRR MGH 47T70 G674R
.....

GASTAGNO ROBERTO
C.F.: CST RRT 64S10 G674V
.....

GASTAGNO MARIO
C.F.: CST MRA 57P09 G674I
.....

GASTAGNO LAURA
C.F.: CST LRA 61R70 G674V
.....

CHIABRANDO MARCELLO
C.F.: CHB MCL 34P15 G674B
.....

VAIRA BIANCA
C.F.: VRA BNC 39T67 G674L
.....

CHIABRANDO PAOLA
C.F.: CHB PLA 60M70 G674F
.....

GAMUSSO PIERINA
C.F.: CMS PRN 37D43 G674E
.....

CHIABRANDO SILVIA
C.F.: CHB SLV 37C63 G674U
.....

MALANO VALTER
C.F.: MLN VTR 44T18 C404M
.....

RICHIEDENTE

I.C.R.COSTRUZIONI
.....

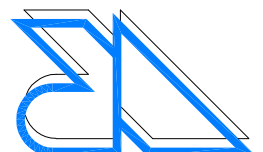
PROGETTISTI

ARCH. RITA PELASSA
.....

GEOM. ALDO SUPPO
.....

ALLEGATO A SOSTITUTIVO	NOTE: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA		RIFERIMENTO AR_09_18
			SCALA
REV 01	MODIFICHE Protocollo N.0059856/2020 del 09/12/2020	DISEGNATORE	RIF.: 017
			DATA FEBBRAIO 2021

ARKETIPO STUDIO ASSOCIATO
ARCH. RITA PELASSA, GEOM. ALDO SUPPO
VIA SAVOIA 41 - 10064 PINEROLO (TO)
TEL. +39.0121.374134 FAX. +39.0121.374134
www.arketipo-sa.it E-mail: info@arketipo-sa.it



COMUNE DI PINEROLO

(Provincia di Torino)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SU SUB AREA PROPOSTA IN ZONA CE 1.2A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

1. PREMESSA
2. ACCESSIBILITA' AL COMPLESSO E VIABILITA'
3. AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO
4. ILLUMINAZIONE PUBBLICA
5. AREE A SERVIZI
6. URBANIZZAZIONI:
 - FOGNATURE (BIANCA/NERA)
 - ACQUA POTABILE
 - RACCOLTA RIFIUTI
 - GAS
 - TELECOM
7. NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE A PROGETTO

1. PREMESSA

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo prevede lo sfruttamento edilizio di parte dell'area perimetrata in zona CE.1.2A nel vigente P.R.G.C. denominato "Variante Ponte" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2016 e successive deliberazioni del Consiglio Comunale n. 89 e 90 del 27.12.2017.

La tabella di zona concede la possibilità di procedere con la redazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi su sub-area proposta (quindi anche non espressamente identificate in cartografia del P.R.G.C.) purché la stessa sia urbanisticamente funzionale e gestibile in relazione a servizi, viabilità ed infrastrutture.

I proponenti, richiedente e proprietari, sulla scorta di quanto sopra evidenziato, propongono pertanto l'intervento in oggetto, che interessa le particelle di terreno distinte a Catasto Terreni così come segue:

Comune di Pinerolo – Sezione censuaria di Abbadia Alpina

Fg. 12 n.	31	seminativo arborato	cl. 1	ha	00.49.22
Fg. 12 n.	252	seminativo arborato	cl. 1	ha	00.49.60
Fg. 12 n.	503	seminativo arborato	cl. 1	ha	00.45.46
Fg. 12 n.	505	seminativo arborato	cl. 1	ha	00.14.69
Fg. 12 n.	507	seminativo arborato	cl. 1	ha	00.95.54

Tutte le particelle interessate, però, non ricadono per intero nella perimetrazione CE.1.2A bensì sono parzialmente facenti parte anche di altre zone omogenee, quali la zona agricola E (per parte delle particelle 31 e 507) e la zona B.1.4 (per parte delle particelle 252, 503, 505 e 507).

La superficie nominale territoriale ricadente nella zona omogenea CE.1.2A e oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo, come risulta dall'allegata tavola 1 di inquadramento territoriale, è pari a mq. 14.613,36

La stessa verrà meglio identificata con la redazione di apposito tipo di frazionamento da presentare al catasto terreni.

La tabella di zona prevede l'applicazione di un indice di densità territoriale pari a 0,33 mq/mq e permette la realizzazione di edifici anche a tre piani fuori terra se eseguiti nel rispetto delle normative vigenti per l'edilizia "quasi zero" cioè ad impatto energetico molto basso.

Alla luce di quanto sopra, i proponenti hanno provveduto a presentare al Comune di Pinerolo una bozza di P.E.C., la quale, alla terza versione, ha ottenuto il parere comunicato con lettera al R.U. U. 0064494.31-10-2019, nel quale viene espresso quanto emerso in sede di conferenza dei servizi tenutasi in data 01.10.2019.

Il progetto di P.E.C. pertanto prosegue sulla falsa riga di quanto esaminato in sede della Conferenza dei Servizi con l'accoglimento delle segnalazioni evidenziate dal Comune di Pinerolo nella lettera di cui sopra.

L'intervento prevede quindi quanto segue:

2. ACCESSIBILITA' AL COMPLESSO E VIABILITA'

L'accessibilità al complesso avverrà mediante il prolungamento della viabilità pubblica già eseguita dalla COSTRUZIONI GALLO S.r.l. in sede di costruzione dell'edificio insistente sulla particella 514 (vedasi atto di impegno unilaterale rogito Notaio Ortali del 20.06.1999 rep. 138922/25881 registrato a Pinerolo in data 11.10.1999 al n. 1690) che si stacca dalla rotonda di Abbadia Alpina all'altezza dell'inizio di Via Giustetto.

In accoglimento delle indicazioni espresse con la lettera di cui al R.U. U.0030205.14-05-2019 la nuova viabilità avrà sezione stradale pari a mt. 7,00 e correrà sull'asse nord-sud, affiancata sul lato ovest a confine con le particelle 161 e 298 senza marciapiede.

Sul lato est verrà realizzato parcheggio a pettine con a fianco un viale di tigli a doppio filare sfalsato con al centro un marciapiede avente larghezza pari a mt. 2,00.

Il parcheggio a pettine osserverà la fascia di rispetto di mt. 15,00 dalla strada prevista in P.R.G.C. lungo l'asse ovest-est che al momento e per volere dell'Amministrazione, non verrà realizzata.

In fase di conteggio dell'area a viabilità e marciapiede da dismettere, si è tenuto conto anche dell'impronta di quest'ultima sul terreno, così come meglio specificato nell'elaborato [018_ ALLEGATO B_sostitutivo_CALCOLI TECNICI](#).

3. AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

I parcheggi pubblici saranno dislocati su due aree distinte:

la prima, come già esplicitato, verrà realizzata ad est del nuovo asse viario di accesso agli erigendi fabbricati. Tale parcheggio, realizzato a pettine, verrà delimitato dal doppio filare sfalsato di tigli e sarà atto ad ospitare 13 posti auto, tra cui uno per disabili.

La seconda area sarà realizzata al fondo della nuova strada, a confine con il lotto fondiario ed avrà forma rettangolare regolamentata da senso di marcia ciclico (tale da garantire il ritorno sulla viabilità stessa) assolvendo quindi funzione anche di rotatoria come richiesto dall'articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Tale area ospiterà ulteriori 24 posti auto ai quali si aggiungeranno altri 2 posti destinati a soggetti con limitate capacità motorie.

4. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La porzione di strada esistente, realizzata dalla COSTRUZIONI GALLO S.r.l. è già dotata di illuminazione pubblica.

La stessa attualmente consiste in n. 3 pali di illuminazione posti sul lato sinistro della strada percorrendola in direzione nord-sud posti ad una distanza di circa mt. 20,00 l'uno dall'altro.

Per la parte di strada di nuova realizzazione si prevede di proseguire l'esistente linea, mediante posizionamento di n. 7 pali di illuminazione tronco-conici mono-braccio posti sempre ad un interasse simile a quello già in essere alti mt. 7,00 per l'illuminazione stradale; n. 6 pali di illuminazione alti mt. 4,00 per l'illuminazione dei camminamenti e n. 3 pali a doppio corpo illuminante per il parcheggio perpendicolare alla nuova strada, alti mt. 9,00.

Per le specifiche vedasi elaborato 2 sostitutivo, rif. [014_IMPIANTI ELETTRICI](#) (OPERE DI URBANIZZAZIONE – VIABILITA'), a firma del DOTT. ING. ENRICO GUIOT

5. AREE A SERVIZI

Il P.R.G.C. vigente, per la porzione di terreno interessata dal P.E.C., prevede che venga disposta un'area a servizi per una superficie nominale pari a 5.979,59 mq.

Per la verifica dell'area a servizi da dismettere si rimanda all'elaborato [018_ ALLEGATO B_sostitutivo_CALCOLI TECNICI](#)

Sulla cartografia del P.R.G.C. la stessa è suddivisa in due porzioni:

- una parte a nord del lotto, confinante con la zona omogenea B.1.4., in prossimità della porzione di viabilità che non verrà realizzata;
- una parte a sud del lotto, confinante con la zona omogenea E.

Nella bozza di P.E.C. presentata e discussa in sede di Conferenza dei Servizi in data 01.10.2019 si è concordato di unificare le due porzioni andando ad identificare una sola porzione di terreno da lasciare a verde ubicata ad est del parcheggio a pettine previsto lungo la strada.

Tale area non sarà oggetto di alcun intervento e verrà lasciata vergine.

I proponenti si prenderanno cura e carico di identificare e materializzare il confine tra l'area a servizi e la restante parte di terreno agricolo esterna al presente P.E.C. in quanto intestata a terze persone (confine tra le attuali particelle 252 e 35), con la previsione di elementi lapidei di altezza pari a metri uno, così come esplicitato con lettera al R.U. U. 0064494.31-10-2019, nel quale viene espresso quanto definito in sede di conferenza dei servizi tenutasi in data 01.10.2019.

6. URBANIZZAZIONI

- FOGNATURA NERA

Per quanto concerne le fognature va precisato che il terreno in oggetto è attraversato dal collettore principale sia della fognatura nera che della fognatura bianca.

Sulla base delle quote del fondo scorrevole dell'attuale collettore principale (fornite dall'ente gestore), nonché sulla base del rilievo topografico eseguito e delle previsioni di progetto si è concordato di procedere con l'esecuzione di quanto emerge dall'elaborato grafico dedicato.

Nella fattispecie, visto che a causa della poca profondità del collettore esistente non è possibile scaricare a gravità, si è pensato di realizzare un tronco di fognatura nera interno alla proprietà sino ad un impianto di sollevamento che verrà posizionato su proprietà privata sino al nuovo confine pubblico/privato.

Tale impianto, dotato di doppia pompa centrifuga, convoglierà le acque reflue in un pozzetto di calma a valle del quale (su proprietà pubblica) verrà posato il pozzetto di testa del nuovo tronco fognario.

Dal pozzetto di testa le acque nere confluiranno a gravità verso il pozzetto esistente di innesto.

- FOGNATURA BIANCA

In accoglimento delle prescrizioni impartite dal Servizio Idrico Integrato si è proceduto a prevedere a progetto la realizzazione di un collettore secondario a servizio della nuova viabilità e delle nuove aree a parcheggio, mediante posizionamento di caditoie stradali.

Al collettore secondario confluiranno anche le acque meteoriche delle coperture e delle aree pavimentate.

Tale collettore secondario si andrà ad innestare in quello principale mediante la realizzazione di un nuovo manufatto.

- ACQUA POTABILE

Per quanto concerne l'approvvigionamento di acqua potabile, la previsione del Servizio Idrico Integrato è quella di provvedere alla realizzazione di nuove condotte in PEAD DN 110 e posa di n. 1 scarico di rete sottosuolo UNI 45. E'prevista anche la realizzazione di un attacco a fini antincendio alloggiato in apposito pozzetto di cm. 50 x 50 dotato di chiusino.

- RACCOLTA RIFIUTI

Per quanto riguarda la raccolta rifiuti, l'ACEA, contattata in merito alla futura realizzazione di un complesso edilizio residenziale, ha fornito indicazioni dettagliate in merito alla necessità di provvedere alla realizzazione di un nuovo eco-punto, nonché in merito alla sua localizzazione, alle caratteristiche ed al suo dimensionamento, così come si evince dall'elaborato [007_TAV. 5_sostitutiva_INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO: PLANIMETRIA E VIABILITA'](#).

- GAS

Per quanto riguarda la fornitura di gas è stata formulata e trasmessa all'ente gestore (DGN) la proposta progettuale e sulla base della stessa lo stesso Ente ha formulato il computo delle opere di urbanizzazione le quali, unitamente alle altre, vengono proposte a scomputo.

- TELEFONIA

Anche per quanto concerne la telefonia si è proceduto ad un confronto con la TIM e la stessa ha fornito le previsioni di progetto dell'urbanizzazione relativa così come evidenziato nell'elaborato grafico specifico.

7. NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE A PROGETTO

L'intervento riguarda la realizzazione di due corpi di fabbrica a destinazione residenziale, dislocati al fondo del lotto, con orientamento nord/sud.

Ognuno dei due corpi si svilupperà su tre piani fuori terra così come consentito dalla tabella di zona e poiché tale soluzione non permette di sviluppare a pieno la potenzialità edificatoria dei lotti, (potenzialità limitata dall'ingente quantitativo di superficie a servizi fatta gravare sul terreno), si è deciso di ricorrere all'applicazione dell'articolo 32, comma 4.2, delle N.T.A. che permette di utilizzare il sottotetto ai fini del calcolo dell'S.L.P. potendo realizzare unità abitative singole o duplex, senza che questo costituisca piano.

Anche in questa soluzione la potenzialità edificatoria che si ritiene di poter sfruttare, sarà notevolmente inferiore a quella che l'indice di densità territoriale permetterebbe di realizzare, e sarà presumibilmente compresa tra i 3500 ed i 4000 mq di S.L.P.

Gli standard verranno comunque garantiti per lo sfruttamento massimo realizzabile.

L'altezza massima degli edifici a progetto, misurata come previsto dall'art. 5 delle N.T.A. sarà inferiore a mt. 10,50.

L'altezza segnalata deriva dall'interpretazione della Tabella di zona che alla voce "*e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE: 1. numero max piani fuori terra*" evidenzia che in fase di SUE il numero dei piani fuori terra è pari a 3.

In fase di elaborazione della bozza di Pec presentata, ed a seguito del riscontro di un'incongruenza fra il numero di piani fuori terra concesso da tabella di zona e l'altezza massima consentita stabilita in numero 2 piani fuori terra, il nostro Studio ha contattato il Servizio di Pianificazione Urbanistica nella persona dell'Arch. Daniela Alberti, per una delucidazione in merito.

L'Arch. interpellato, a sua volta, tramite mail ha effettuato una richiesta di chiarimenti all'Arch. Ezio Bardini, estensore del P.R.G.C.

In tutta risposta quest'ultimo ha palesato che poiché la "Variante Ponte" aveva ed ha introdotto per l'area CE 1.2 A la possibilità di un aumento a tre piani in caso di SUE o di PDC convenzionato, è

chiara l'intenzione di quest'ultimo circa l'adeguamento dell'altezza conseguente (che per consuetudine è consolidata a mt 10,50 per i tre piani).

Andando nel dettaglio come si può evincere dall'elaborato 007_TAV. 5_sostitutiva_INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO: PLANIMETRIA E VIABILITA', l'accesso all'area su cui verranno realizzati i fabbricati è previsto da un nuovo tronco di viabilità che scorrendo in direzione nord/sud sfocia in una viabilità interna che prevede oltre all'accesso pedonale delle unità, un accesso singolo per ogni corpo di fabbrica ai locali interrati in cui verranno posizionate, cantina, autorimessa e centrale termica.

Come già descritto le palazzine si svilupperanno su tre piani fuori terra più sottotetto abitabile, la loro dislocazione si può evincere dall'elaborato 007_TAV. 5_sostitutiva_INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO: PLANIMETRIA E VIABILITA', anche se in fase di successiva richiesta di P.D.C. si ritiene che, pur mantenendo rispettati i parametri quali distanze da confini, confrontanze e superficie coperta, questi possano subire modifiche a livello planimetrico essendo le sagome degli edifici parzialmente indicative.

Tendenzialmente ogni corpo di fabbrica avrà tre corpi scala per i relativi accessi alle singole unità che si verranno a creare. Le suddette al piano terra avranno il verde privato pertinenziale, mentre i piani superiori saranno caratterizzati da ampi terrazzi.

Ulteriori dettagli sull'impronta architettonica dei nuovi edifici sarà precisata a livello di P.D.C. Le nuove palazzine saranno ben integrate nel contesto architettonico limitrofo e progettate per inserirsi perfettamente nell'ambiente circostante.

Infine sempre nella Tabella di zona è previsto che: "l'attuazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione sul confine con le aree a destinazione agricola di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone, la cui corretta esecuzione, l'attecchimento e la manutenzione nel tempo dovrà essere garantita con apposita fideiussione al momento dell'ottenimento del P.D.C.", prescrizione garantita nella parte inferiore del lotto fondiario, confinante appunto con un'area a destinazione agricola.