Dott. Ing. Marcello BRUERA
Via CERNAIA n.3 - 10064 PINEROLO (TO)
Tel. 0121.397893 - studio@marcellobruera.it - Fax 0121.371559
C.F. BRR MCL 56L13 G678R - P.I.IVA 01179680015

COMUNE PINEROLO
(CITTA' METROPOLITANA DI TORINO) - (REGIONE PIEMONTE)

IL RICHIEDENTE: **Società "IMPREDIL s.r.l."**
Corso re PINEROLO (TO) C.SO TORINO N.50
Cod. Fisc. / P.I.IVA 05995660015

P.E.C. VIA UGO MARINO
RIGUARDANTE LE SUBAREE "c1" e "c2" DELLA ZONA URBANISTICA CE 6.2 DEL VIGENTE P.R.G.C. DEL COMUNE DI PINEROLO

TAVOLA 2a - CONTEGGI URBANISTICI in sostituzione della precedente TAVOLA 2 del 22/04/2017

CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE DELLE SUBAREE "c1" e "c2" DELLA ZONA CE 6.2
CONFRONTO TRA SUPERFICIE GRAFICA CATASTALE E SUPERFICIE CATASTALE NOMINALE — SCALA **1:1000**

CONTEGGI E VERIFICHE URBANISTICHE — SCALA /

PLANIMETRIA RIGUARDANTE LE SUBAREE "C1" e "c2" DELLA ZONA CE 6.2 CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DISMETTERE AL COMUNE DI PINEROLO NELL'AMBITO DELLA CONVENZIONE DI CUI AL PRESENTE P.E.C. OVVERO:
- **SUBAREA "c1":** TOTALE DISMISSIONE DELLA SUBAREA "c1" (superficie catastale 10.801 mq)
- **SUBAREA "c2":** AREE DA DISMETTERE PER OO.U.U., SERVIZI E STANDARDS URBANISTICI — SCALA **1:1000**

IL RICHIEDENTE: >

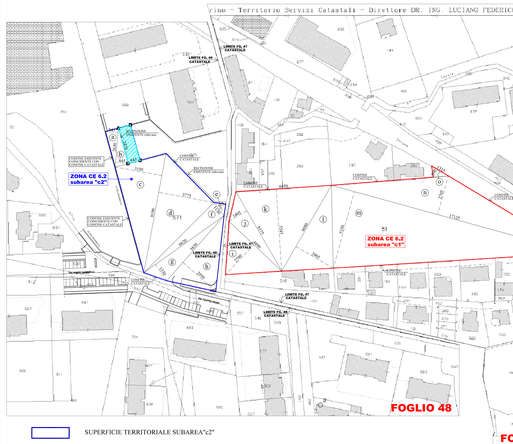
IL TECNICO INCARICATO: >

ARCH. ANNAMITTI ENRICO e IMPREDIL s.r.l. — Dott. Ing. BRUERA Marcello

AGGIORNAMENTI:
DEF. 22/04/2017 — ___/ ___/ ____
AGO. 18/07/2017 — ___/ ___/ ____
___/ ___/ ____ — ___/ ___/ ____

TAVOLA 2a

CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE DELLE SUBAREE "c1" e "c2" DELLA ZONA CE 6.2
CONFRONTO TRA SUPERFICIE GRAFICA CATASTALE E SUPERFICIE CATASTALE NOMINALE — SCALA **1:1000**



CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE (grafica catastale) DELLE SUBAREE "c1" e "c2" (ad esclusione dell'area "ABCDA")

CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE (grafica catastale) SUBAREA "c1"						
1	48,90 m	x	27,80 m	2	=	679,71 mq
2	61,75 m	x	14,05 m	2	=	433,79 mq
3	64,50 m	x	55,45 m	2	=	1.788,26 mq
4	66,80 m	x	29,05 m	2	=	970,27 mq
5	175,25 m	x	53,50 m	2	=	4.580,94 mq
6	175,25 m	x	21,05 m	2	=	2.316,34 mq
7	13,15 m	x	6,00 m	2	=	39,45 mq
TOT. SUPERFICE TERRITORIALE (grafica catastale) SUBAREA "c1"						**10.808,58 mq**
Superficie nominale catastale della subarea "c1"						**10.801,00 mq**

CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE (grafica catastale) SUBAREA "c2"						
a	26,30 m	x	8,45 m	2	=	111,12 mq
b	26,30 m	x	8,45 m	2	=	111,12 mq
c	81,90 m	x	81,95 m	2	=	1.308,39 mq
d	81,90 m	x	37,75 m	2	=	1.545,86 mq
e	11,30 m	x	5,75 m	2	=	32,49 mq
f	66,30 m	x	11,50 m	2	=	374,13 mq
g	66,20 m	x	33,30 m	2	=	440,13 mq
h	58,30 m	x	29,50 m	2	=	859,93 mq
TOT. SUPERFICIE TERRITORIALE (grafica catastale) SUBAREA "c2"						**4.783,17 mq**
Superficie nominale catastale della subarea "c2"						**4.780,00 mq**

TOTALE SUP. TERRITORIALE (grafica catastale) DELLE SUBAREE "c1" e "c2"						
SUBAREA "c1":						
Superficie territoriale (grafica catastale)						**10.808,58 mq**
Superficie nominale catastale della subarea "c1"						**10.801,00 mq**
SUBAREA "c2":						
Superficie territoriale (grafica catastale)						**4.783,17 mq**
Superficie nominale catastale della subarea "c2"						**4.780,00 mq**
Tot. superficie territoriale (grafica catastale) delle subaree "c1" e "c2"						**15.591,70 mq**
Totale superficie nominale catastale						**15.581,00 mq**

ALTRE SUPERFICI RICOMPRESE NELLA SUBAREA "c2" MA CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE TERRITORIALE						
ABCDA	24,70 m	x	8,45 m	=		208,72 mq
TOTALE						**208,72 mq**

SUPERFICIE TERRITORIALE SUBAREA"c2"

SUPERFICIE TERRITORIALE SUBAREA"c1"

A — B: AREA ANCORA IN PROPRIETA' "IMPREDIL srl" ORA RICOMPRESA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA SUB-AREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2 MA CHE RIMANE COMUNQUE DA DISMETTERE NELL'AMBITO DEL PEC EX ZONA C25/1 (ORA C 6.8a) DI CUI ALLA CONVENZIONE EDILIZIA NOT. F. AUDANO DI PINEROLO REP.17300/8325 DEL 25/06/1991. TALE AREA ANCORA IN PROPRIETA' "IMPREDIL srl", ANCORCHE' RICOMPRESA NEL PERIMETRO DELLA SUBAREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2 NON COSTITUISCE TERRITORIALE NELL'AMBITO DEL PRESENTE PEC MA SARA' COMUNQUE URBANIZZATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA PROSECUZIONE DELLA VIA UGO MARINO.

D — C

CONTEGGI E VERIFICHE URBANISTICHE

Si premette:
Il presente Piano Esecutivo Convenzionato (e le relative verifiche urbanistiche) riguarda le subaree "c1" e "c2" della zona urbanistica CE 6.2 ed è redatto in base sia al vigente P.R.G.C. del Comune di Pinerolo sia al Protocollo d'Intesa sottoscritto il 25/10/2016 (approvato con delibera G.C. n.208 del 01/06/2016) ed in coerenza con le "linee guida" adottate con D.C. n.10 del 26/03/2014 per cui l'Amministrazione Comunale ha inteso individuare aree da acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico per l'edilizia a favore delle fasce più bisognose e deboli.

Il suddetto Protocollo di Intesa del 25/10/2016 regolamenta non soltanto, nella fattispecie, le aree in proprietà oggetto del presente PEC (subaree "c1" e "c2" della zona CE 6.2) ma anche e anze in proprietà delle "Soc. IMMUBI AMMARITI sas" ricadenti nella subarea "a" della ZONA CE 3.1.

Pertanto, in base al suddetto Protocollo di Intesa, che contiene specifiche indicazioni urbanistiche ed edilizie, la società proponente il presente PEC (IMPREDIL srl) si impegnerà in sede di Piano Esecutivo Convenzionato a cedere gratuitamente al Comune di Pinerolo (o a soggetto da esso indicato) le aree di proprietà delle Basse di Riva, meglio distinte a catasto sovrano al fg.57 parti 473/1 nella superficie catastale complessiva di 10.801 mq e costituente la subarea "c1" della zona urbanistica CE 6.2.

L'impegno alla dismissione gratuita a favore del Comune di Pinerolo della citata area, che sarà formalizzato alla stipula dell'atto di convenzione edilizia, ha comportato la preliminare formalizzazione mediante il citato Protocollo di Intesa del 25/10/2016, di alcuni accordi tra la Società "IMPREDIL srl", la Società "IMMUBI AMMARITI sas" e l'Amministrazione Comunale di Pinerolo di cui, i principali, relativi al presente PEC, sono sinteticamente infra riassunti:

- Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione di iniziativa privata avente una SLP pari a 2.251 mq sulla subarea "c2" distinta a catasto terreni al fg.48 part.571, consistente in un fabbricato fino a 6 p.f.t. (più sottotetto dulex) corrispondente a 13.50 m di altezza massima;
- Corresponte realizzazione dare opere di urbanizzazione di pertinenza esclusivamente della subarea "c2" (oggetto di costruzione del fabbricato residenziale di iniziativa privata prima citato);
- Facoltà di trasferire fino a 200 mq della sopracitata SLP (pari a 2.251 mq) nell'area del vigente PRGC contraddistinta con simbolo CE 3.1 subarea "a" di proprietà della "Società IMMUBI AMMARITI sas" sita in Via Stefano Fer angolo Via Papa Giovanni XXIII;
- Realizzazione nella subarea "a" della zona urbanistica CE 3.1 di un fabbricato a 4 piani f.t. più piloti con altezza massima di 16,50 m.

Alla luce di quanto sopra premesso e richiamato a far parte integrante e sostanziale del presente PEC esteso all'intera zona CE 6.2 subarea "c1" e "c2", si ribadisce e si precisa che il PEC e i relativi contoggi e le verifiche urbanistiche che seguono sono stati eseguiti sulla base dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel Protocollo di Intesa firmato il 25/10/2016, così come approvato con D.G.C. n.208 del 01/06/2016, nonché sulla base di quanto previsto nella tabella della zona CE 6.2 allegata alla "Variante Ponte" al PRGC vigente a fronte della dismissione gratuita, in sede di convenzione edilizia, dell'intera subarea "c1" (della superficie catastale di 10.801 mq) al Comune di Pinerolo da parte del soggetto attuatore (IMPREDIL srl):

1) PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale catastale nominale complessiva (S.T.) della subarea "c1" e "c2" = 10.801 mq + 4.780 mq =	15.581 mq
Indice densità territoriale (I.T.) come definito nel Protocollo di Intesa (art.2 comma "d")	0,26 mq/mq
Abitanti teorici insediabili (Ai)	1/40 mq SLP
Aree per servizi e standards urbanistici (art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	25 mq/Ai
Aree a parcheggi pubblici (art. 4 N.T.A. del P.R.G.C.)	2,50 mq/Ai
Aree per servizi e standards urbanistici previsto nel "Protocollo di Intesa" da allocare nella subarea "c2" (art. 2 comma "B" del Protocollo di Intesa del 25/10/2016)	**1.100 mq**
h max fabbricati subarea "c1":	2 p.f.t. / 7,50 m
h max fabbricati subarea "c2" (art. 2 comma "B" del Protocollo di Intesa del 25/10/2016):	4 p.f.t. / 13,50 m con eventuale sottotetto duplex

2) CALCOLO DELLA SLP MAX REALIZZABILE NELLE SUBAREE "c1" E "c2" DELLA ZONA CE 6.2 E DEI RELATIVI ABITANTI INSEDIABILI

SLP max realizzabile nell'insieme delle subaree "c1" e "c2" = (15.581,00 mq x 0,26 mq/mq) =	4.051 mq
Abitanti teorici insediabili complessivi (Ai) nelle subaree "c1" e "c2" = SLP max / 40,00 mq/Ai. = 4.051 mq / 40 mq/Ai =	101,28 Ai
DI CUI PER LA SUBAREA "c1"	
SLP max realizzabile per interventi di edilizia pubblica (come da scheda di area CE 6.2)	1.800 mq
E DI CUI PER LA SUBAREA "c2"	
SLP max realizzabile per interventi di edilizia privata = 4.051 mq - 1.800,00 mq =	2.251 mq

N.B. 1 - Si evidenzia che tale valore di SLP massima realizzabile nella subarea "c2" è gia specificamente indicato e riportato nel Protocollo di Intesa del 25/10/2016 nell'art.2 comma "d".
N.B. 2 - Si evidenzia inoltre che l'art.2 comma "e" del succitato Protocollo di Intesa del 25/10/2016 recita:

e) L'Amministrazione Comunale di Pinerolo, a fronte della dismissione gratuita al Comune di Pinerolo dell'intero ambito "c1" da parte della "Soc. IMPREDIL srl", ed in applicazione delle previsioni dettate dalle "Note e prescrizioni specifiche" delle Schede di Area CE 6.2 f_1 e delle previsioni dettate dalle "Linee guida" della Scheda di Area CE 3.1 f_1 che si convene prevalgono su quelle eventualmente incompatibili dettate dalle NTA del vigente P.R.G.C. e in particolare dall'art.28 NTA cit., concede alle società "IMPREDIL srl" e "IMMUBI AMMARITI sas":
Le possibilità di trasferire sino ad un massimo di 200 mq di SLP *dall'ambito "c2" della zona CE 6.2 (p.to IMPREDIL srl) alla subarea "a" della zona CE 3.1 (p.to IMMUBI AMMARITI sas);*
La facoltà di edificare nella subarea "a" della zona CE 3.1 fino a 4 piani f.t. + piloti, corrispondenti a m 16,50 di altezza misura dal piano di campagna attuale, con arretramento del fàc edilizio da Via Giovanni XXIII;

PERTANTO, NEL PRESENTE PEC, CI SI VUOLE AVVALERE DI QUANTO SOPRA PATTUITO e quindi il presente PEC prevede già che che una quota pari a 200 mq di SLP di competenza della subarea "c2" della zona CE 6.2, verrà trasferita, con successivo atto e procedura amministrativa, alla subarea "a" della zona CE 3.1 (con la facoltà di realizzare in tale subarea "a" fabbricati fino a 4 p.f.t. più piloti ed eventi altezza massima pari a 16,50 m).

SECONDO QUANTO SOPRA ESPOSTATO, RISULTA PERTANTO CHE PER LA SUBAREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2 VERRANNO LE SEGUENTI RISULTANZE:	
SLP max realizzabile per interventi di edilizia privata nella subarea "c2" = 2.251 mq (disponibile) - 200,00 mq (che saranno trasferiti nella zona CE 3.1 subarea "a") =	**2.051 mq**
Abitanti teorici insediabili (Ai) nella subarea "c2" = SLP max/ 40,00 mq/Ai. = 2.051 mq / 40 mq/Ai =	51,28 Ai

3) VERIFICA DOTAZIONE AREE A SERVIZI E STANDARDS URBANISTICI DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2"

Si evidenzia che: l'Articolo 2 comma b) del PROTOCOLLO D'INTESA del 25/10/2016 stabilisce **che saranno allocate nella subarea "c2" superfici per servizi e standard pari a 1.100 mq.**
Pertanto **pur non essendo necessario alcuntari verifiche**, per puro scrupolo didattico, vengono comunque di seguito eseguite.

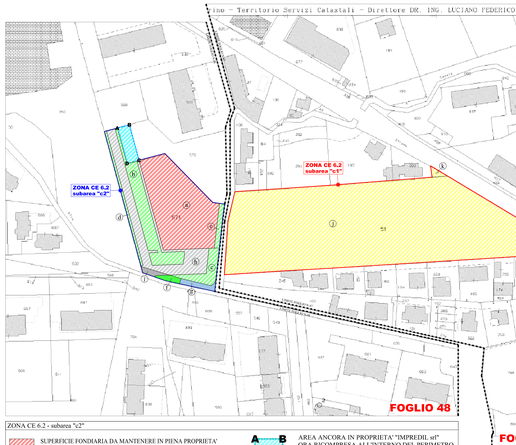
Superficie complessiva teorica di aree per servizi e standards urbanistici (25 mq / Ai.) = 51,28 Ai x 25 mq/Ai =	1282 mq
Superficie aree a servizi presenti in cartografia di P.R.G.C. nella subarea "c2" della zona CE 6.2 =	1.090 mq
Superficie di aree per servizi e standards urbanistici da allocare nella subarea "c2" così come indicato nel "Protocollo di Intesa" del 25/10/2016 (art.2 comma "b") =	1.100 mq
Superficie in progetto di aree per servizi e standards urbanistici previste nella subarea "c2" della zona CE 6.2 =	1.305 mq

N.B. - **NEL CALCOLO DEGLI ESCUSITI AREE PER SERVIZI E STANDARDS URBANISTICI IN PROGETTO DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2" SI RIMANDA** ALLA PLANIMETRIA DI SEGUITO ALLEGATA (ED AI RELATIVI CONTEGGI) NONCHE' ALLA "TAVOLA 4 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO"

4) VERIFICA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2"

PER LA VERIFICA DELLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI SI RIMANDA ALL'ELABORATO GRAFICO "TAVOLA 4 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO"

PLANIMETRIA RIGUARDANTE LE SUBAREE "C1" e "c2" DELLA ZONA CE 6.2 CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DISMETTERE AL COMUNE DI PINEROLO NELL'AMBITO DELLA CONVENZIONE DI CUI AL PRESENTE P.E.C. OVVERO:
- **SUBAREA "c1":** TOTALE DISMISSIONE DELLA SUBAREA "c1" (superficie catastale 10.801 mq)
- **SUBAREA "c2":** AREE DA DISMETTERE PER OO.U.U., SERVIZI E STANDARDS URBANISTICI — SCALA **1:1000**



ZONA CE 6.2 - subarea "c2"

SUPERFICIE FONDIARIA DA MANTENERE IN PIENA PROPRIETA' "IMPREDIL srl" PER INTERVENTI IN EDILIZIA PRIVATA

AREE DA DISMETTERE PER OO.UU.: PRIMARIA DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2" (viabilità + marciapiede)

AREE DA DISMETTERE PER SERVIZI E STANDARD URBANISTICI DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2" (aiuola verde + parcheggi + posta ciclabile)

PORZIONE DI VIABILITA' DA DISMETTERE (da realizzarsi sulla copertura del canale Moirano su area ora p.ta Impredil)

PORZIONE DI AIUOLA CHE DA DISMETTERE (da realizzarsi sulla copertura del canale Moirano su area ora p.ta Impredil)

ULTERIORI SUPERFICIE DA DISMETTERE (superficie catastale ancora in proprietà "Impredil srl" sulla quale impinge l'ampliamento del Canale Moirano realizzato senza preventivo esproprio o formale acquisizione da parte dell'Ente Comunale

A — B: AREA ANCORA IN PROPRIETA' "IMPREDIL srl" ORA RICOMPRESA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA SUB-AREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2 MA CHE RIMANE COMUNQUE DA DISMETTERE NELL'AMBITO DEL PEC EX ZONA C25/1 (ORA C 6.8a) DI CUI ALLA CONVENZIONE EDILIZIA NOT. F. AUDANO DI PINEROLO REP.17300/8325 DEL 25/06/1991. TALE AREA ANCORA IN PROPRIETA' "IMPREDIL srl", ANCORCHE' RICOMPRESA NEL PERIMETRO DELLA SUBAREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2, NON COSTITUISCE SUPERFICIE TERRITORIALE NELL'AMBITO DEL PRESENTE PEC MA SARA' COMUNQUE URBANIZZATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA PROSECUZIONE DELLA VIA UGO MARINO.

D — C

CONTEGGIO SUPERFICI RICOMPRESE NELLA SUBAREA "c2" DELLA ZONA URBANISTICA CE 6.2

SUPERFICIE FONDIARIA IN PROGETTO DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2"			
a - sup. fondiaria max. per interventi di edilizia privata =			2.232,00 mq
TOTALE MASSIMO			**2.232,00 mq**
SUPERFICIE DA DISMETTERE PER SERVIZI E STANDARD URBANISTICI DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2"			
b -	aiuola verde ipaerbaggio+posta ciclabile	=	755,00 mq
c -	aiuola verde	=	264,00 mq
d -	aiuola verde	=	130,00 mq
e -	aiuola verde (area manutenzione canale)	=	101,00 mq
f -	aiuola verde (su copertura canale moirano)	=	55,00 mq
TOTALE			**1.305,00 mq**
SUPERFICIE DA DISMETTER PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE DI PERTINENZA DELLA SUBAREA "c2"			
h -	viabilità + rontaiopide	=	1.106,00 mq
i -	viabilità (su copertura canale moirano)	=	51,00 mq
TOTALE			**1.157,00 mq**
ULTERIORE SUPERFICIE DA DISMETTERSI			
j -	superficie catastale ancora in proprietà "Impredil srl" sulla quale impinge l'ampliamento del Canale Moirano realizzato senza preventivo esproprio o formale acquisizione da parte dell'Ente Comunale	=	86,00 mq
TOTALE			**86,00 mq**
ALTRE SUPERFICI RICOMPRESE NELLA SUBAREA "c2"			
ABCDA	AREA DI URBANIZZARE PER PROSECUZIONE VIABILITA' VIA UGO MARINO (aiuola verde + marciapiede + posta ciclabile)		**208,00 mq**

AREA ANCORA IN PROPRIETA' "IMPREDIL srl" ORA RICOMPRESA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA SUB-AREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2 MA CHE RIMANE COMUNQUE DA DISMETTERSI NELL'AMBITO DEL PEC EX ZONA C25/1 (ORA C 6.8a) DI CUI ALLA CONVENZIONE EDILIZIA NOT. F. AUDANO DI PINEROLO REP.17300/8325 DEL 25/06/1991. TALE AREA ANCORA IN PROPRIETA' "IMPREDIL srl", ANCORCHE' RICOMPRESA NEL PERIMETRO DELLA SUBAREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2, NON COSTITUISCE SUPERFICIE TERRITORIALE NELL'AMBITO DEL PRESENTE PEC MA SARA' COMUNQUE URBANIZZATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA PROSECUZIONE DELLA VIA UGO MARINO DI RELATIVI COSTI SARANNO OVVIAMENTE FORTATI A SCOMPUTO DAGLI ONERI DOVUTI.

ZONA CE 6.2 - subarea "c1"

INTERA SUBAREA "c1" DA DISMETTERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI PINEROLO IN SEDE DI STIPULA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA DI CUI AL PRESENTE PEC, COME PREVISTO NEL PROTOCOLLO DI INTESA DEL 25/10/2016

SUPERFICIE DA DISMETTERE IN APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO DI INTESA DEL 25/10/2016 NELLA SUBAREA "c1"			
a	fogio 47 particelle 59-51	=	10.757,00 mq
b	fogio 47 particelle 47-C.T.	=	44,00 mq
TOTALE			**10.801,00 mq**