

Egr. Sig. Sindaco della  
Città di Pinerolo

Egr. Sig. Dirigente del  
Settore Urbanistica della  
Città di PINEROLO

Oggetto: RELAZIONE DEL PROGETTISTA  
MODIFICA 1 AL P.E.C. IN AREA NORMATIVA **CPS3b**  
PROPRIETA' SOCIETA' DEL PARCO

La modifica al p.e.c., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 24.03.2011, n° 34, viene sostanzialmente richiesta a seguito della mutata procedura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 45, d. l. 06.12.2011, n° 201, convertito in legge 23.12.2011, n° 214, che inserisce, all'art. 16, d.p.r.n° 380/2001, il comma 2 bis, il quale **dispone che le opere di urbanizzazione primaria sono di realizzazione diretta e a carico del titolare del permesso di costruire.**

In relazione a quanto sopra, di cui si dirà meglio in seguito, si approfitta per sistemare piccoli dettagli e correggere di errori materiali compresi nella documentazione progettuale costituente il p.e.c., che in seguito saranno esposti in modo dettagliato.

La richiesta di modifica, e non di variante, è inoltrata nella considerazione che i mutamenti richiesti non incidono sotto il profilo strutturale del p.e.c., ma si limitano a cambiamenti e variazioni procedurali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione., a seguito del cambiamento della legislazione in materia (d. lgs. n° 163/2006 e d.p.r. n° 380/2001) e ad elementi di dettaglio che puntualizzano alcuni aspetti e correzione di refusi di stampa.

La struttura del p.e.c. viene mantenuta integra, considerato che non mutano le aree a servizi, se non per dettagli (mq 36), non si altera la viabilità, ad eccezione di un accesso da spazio pubblico che resta totalmente immutato, sia nel tracciato, sia nelle sezioni di scorrimento. Restano ferme le impronte e le sagome degli edifici, nel rispetto delle n.d.a. dello strumento urbanistico esecutivo, con leggera variazione dei lotti.

La modifica riguarda la procedura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che non risultano più da appaltarsi con procedimento

semplificato, di evidenza pubblica, ritornando alla situazione consuetudinaria ante d. lgs. n° 163/2006 come modificato dal d. lgs. n° 152/2009.

La modifica sopra richiamata riguarda l'inserimento del comma 2 bis all'art. 16 del d.p.r. n° 380/2001, che recita: *“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n° 163.”*

Chiarito che l'urbanizzazione primaria, di cui al comma 2 bis, art. 16, d.p.r. n°380/2001, se sotto soglia, è di diretta esecuzione del titolare del permesso di costruire, quella secondaria, compresa indistintamente nel comma 2, art. 16, d.p.r. n° 380/2001, se sotto soglia, è soggetta alla procedura con evidenza pubblica, con iter semplificato ( trasparenza e cinque imprese).

Nel caso di specie, si tratta di importo compreso nella così detta *prima fascia*, di importo inferiore ad €40.000.

Al riguardo, si ripropone la convenzione, con le variazioni sotto riportate; la modifica più importante riguarda gli articoli 6 e 7, mentre le altre riguardano dettagli e correzioni di errori materiali e modifica della simbologia di alcuni elaborati.

Per la convenzione, si riportano le sotto indicate puntualizzazioni, correzione di errori materiali e modifiche:

- Premessa: correzione dei simboli di elaborati grafici;
- Art. 1: variazione particelle catastali a seguito di frazionamenti per la cessione delle aree;
- Art. 2: modifica dei simboli degli elaborati grafici, delle n.d.a. dello s.u.e. e dello schema di convenzione;
- Art. 3: correzione di errori materiali nell'indicazione degli ambiti **b1** e **b2** e modifica dei simboli degli elaborati grafici;
- Art. 4: indicazione dei tipi di frazionamento e correzione delle particelle catastali;
- Artt. 6 e 7: variazione per la realizzazione della procedura per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e correzione dei simboli degli elaborati grafici, con suddivisione dell'art. 7, in paragrafi: **A** opere di urbanizzazione primaria, **B** opere di urbanizzazione secondaria, **C** norme generali;
- Art. 10 correzione simbolo elaborato grafico;
- Art. 11 correzione simboli elaborati grafici.

A maggiore dettaglio di quanto incluso nell'elaborato grafico di confronto, si specifica che lo stesso contiene.

- modifica dell'accesso carraio sul lato ovest con spostamento della rampa di accesso all'interrato e conseguente rimodellazione dei parcheggi pubblici e spostamento degli alberi ;

- variazione della superficie coperta degli edifici e di alcuni lotti, con conseguente modifica della tabella “A”, inserita nella duplice versione: approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33/2011 e in variante: la modifica della superficie coperta e di alcuni lotti rispetta, comunque, i parametri edilizi della tabella dell’area normativa **CPS3** subarea **b**;
- variazione della quota altimetrica posta sulla nuova viabilità di collegamento tra la rotatoria di Vecchia di Buriasco e quella di via Poirino;
- variazione dei dati metrici contenuti nell’elaborato n° 1/1\*, approvato relativi all’area a servizi con simbolo **S2** dovuta allo spostamento dell’accesso carraio sul lato ovest, nel rispetto degli standards per servizi di piano regolatore;
- variazione dei dati metrici contenuti nell’elaborato n° 3/1\*, approvato, dovuti allo spostamento dell’accesso carraio sul lato ovest, che modifica l’area a servizi con simbolo **S2** e l’area per la viabilità con simbolo **V1**;
- viene effettuata la ripermimetrazione dei alcuni lotti degli ambiti **b1** e **b2**,rendendoli più omogenei dal lato dimensionale, adeguando, in tal modo, anche la progettazione e l’utilizzazione degli indici in modo più conforme agli standards del piano regolatore. La modifica non muta la s.l.p. prevista e la superficie del verde privato, rispettando la percentuale della superficie coperta e lo schema dimensionale approvato con il p.e.c..

La modifica prevede, inoltre, una leggera modifica alla quota altimetrica di un tratto della nuova viabilità del p.e.c., di collegamento tra la rotatoria di via Vecchia di Buriasco e la rotatoria di via Poirino. La variazione resta, comunque, entro il dislivello di mt 1,40, come previsto dall’art. 5 delle n.d.a. del piano regolatore e dall’art. 2, comma 6, delle n.d.a del piano esecutivo, per migliorare l’accesso all’edificio contraddistinto con il simbolo **b2/E3**.

La modifica prevede, inoltre, come indicato sugli elaborati grafici, lo spostamento della rampa di accesso all’interrato dell’ambito **b2**, sul lato nord dell’edificio **b2/E1**, originariamente prevista tra gli edifici **b2/E1** e **b2/E**. Tale variazione è dovuta a una migliore sistemazione ambientale dell’ambito **b2**.

Le n.d.a. del p.e.c. all’art. 5, comma 2, n.d.a. del p.e.c. è indicata , erroneamente, la percentuale del 15% per la superficie del verde privato, che va modificata nel 10%, come previsto dagli altri elaborati dello stesso piano esecutivo e dalla stessa scheda per piano regolatore. Alle n.d.a. del p.e.c., viene sostituita la tabella **A** che riporta la variazione della s.c. edella superficie dei lotti modificati e vengono, inoltre, puntualizzate in rosso, nella copia di confronto, delle n.d.a. stesse, la modifica della percentuale del v.p., come sopra indicato, nonché alcune precisazioni per la migliore comprensione del documento.

Pinerolo, lì 03 luglio 2012

Bruno Arione architetto  
urbanista