

**COMUNE DI BRANDIZZO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

---

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA ZONA  
INDUSTRIALE D-01 DEL P.R.G.C. VIGENTE  
VARIANTE N. 2**

---

<b>RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA</b>
---

<b>1. Introduzione e motivazioni della Variante n. 2 .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Analisi e ricerche svolte, localizzazione dell'intervento.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Elenco degli elaborati costituenti il P.E.C.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Riferimenti normativi, volumetrie in progetto. Specificazione aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Descrizione dell'intervento - caratteristiche tipologico - costruttive.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Relazione finanziaria - Oneri sintetici di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione.....</b>	<b>9</b>
<b>6.1. Urbanizzazione secondaria .....</b>	<b>9</b>
<b>6.2 Oneri smaltimento rifiuti.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Caratteristiche geomorfologiche e prescrizione normativa. ....</b>	<b>10</b>
<b>8. Tempi d'attuazione.....</b>	<b>11</b>
<b>9. Norme Tecniche di Attuazione .....</b>	<b>11</b>
<b>10. Tabella comparativa fra i dati del PEC Variante n. 1 e del PEC Variante n. 2 .....</b>	<b>12</b>
<b>11. Documentazione fotografica .....</b>	<b>13</b>

**IL TECNICO**

**Ing. PAOLO MERLO**

Isritto all'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Torino al n. 9152F  
C.F. MRLPLA73H26L219U

Brandizzo, settembre 2021

## **1. Introduzione e motivazioni della Variante n. 2**

In data 30/07/2010, con atto Notaio Roberto De Leo, è stata stipulata la convenzione urbanistica rep. N. 155174/28681 tra la società "Andromeda Srl" ed il Comune di Brandizzo. Successivamente in data 20/10/2017, con atto Notaio Roberto De Leo, è stata stipulata la convenzione urbanistica Variante n. 1 rep. N. 163770/35706 tra le società "Andromeda Srl", "Prelios Spa", "Vailog Srl" ed il Comune di Brandizzo.

La variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato si rende necessaria in quanto, come meglio precisato nelle tavole grafiche, il progetto prevede di trasformare parte della superficie a servizi dismessa al Comune in superficie fondiaria senza possibilità edificatoria da destinarsi a viabilità privata (breve tratto di strada nella zona sud est del PEC che permetterà l'uscita dei mezzi su Viale Italia). Contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica il comune cederà a titolo gratuito alla società DeA Capital l'area sopra descritta ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Brandizzo al Foglio 4 mappale 389b della superficie catastale di mq 475. Il progetto prevede inoltre l'ultimazione della rotonda sulla SS.11 e, per esigenze insorte a seguito della realizzazione del fabbricato logistico sul lotto "A3", si rende necessario ampliare il parcheggio esistente sul lato ovest del Piano Esecutivo Convenzionato ed apportare delle modifiche alla via Torino nel tratto tra la rotonda esistente da ultimare e la via Rosselli. In particolare verrà modificato l'ingresso della strada di accesso ai lotti "A3" - "A2" e del parcheggio pubblico, sarà realizzato uno spartitraffico tra la rotonda da ultimare e la via Rosselli e sarà modificata la banchina esistente di separazione tra la via Torino e la strada di accesso ai lotti "A3" - "A2" e del parcheggio pubblico.

Sul lotto denominato "A2" verrà realizzato un parcheggio multipiano privato a servizio del lotto "A3"; la realizzazione del parcheggio multipiano, come evidenziato dallo studio del traffico allegato al PEC, consentirà di alleggerire il traffico nel Comune di Brandizzo da e verso il deposito logistico esistente.

Per la realizzazione del parcheggio multipiano si renderà necessario traslare parte della SUL dal lotto "A3" al lotto "A2" come meglio specificato nel seguito.

Nella zona sud - est del lotto "A3" e nella zona sud del lotto "A1" verranno realizzati dei parcheggi a raso.

## **2. Analisi e ricerche svolte, localizzazione dell'intervento.**

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato nasce come completamento delle aree edificate a ovest del territorio del concentrico, delimitata a mattina dalla zona industriale consolidata, a giorno dalla Gora del mulino, a sera dallo svincolo della SS.11 e a notte dalla Via Torino.

Su due dei tre lotti in cui è stata suddivisa la superficie fondiaria sono stati realizzati due capannoni logistici, e più precisamente:

- Sul lotto "A1" è stato realizzato un capannone autorizzato con Permesso di Costruire n. 88/14 del 16/12/2014, successiva variante n. 1 del 16/11/2015 e SCIA n. 2016/38 del 14/04/2016.
- Sul lotto "A3" è stato realizzato un capannone autorizzato con Permesso di Costruire n. 186/2017 del 21/02/2018 e SCIA n. 16/2018 del 26/07/2018. Per tale edificio sono stati inoltre presentati un permesso di costruire in sanatoria n. 84/2021 del 15/09/2021 per la realizzazione di n. 2 mezzanini interni al fabbricato ed un permesso di costruire n. 91/2021 del 15/09/2021 per la realizzazione di un mezzanino interno ad uso uffici e n. 2 tettoie esterne sui lati nord e sud del capannone.

Sono state inoltre realizzate sia la viabilità a mattina (Viale Italia) autorizzata con Permesso di Costruire n. 87/14 del 16/12/2014 e successiva variante del 26/10/2016 sia la viabilità di accesso ai lotti "A3" - "A2" ed il parcheggio pubblico ovest autorizzati con Permesso di Costruire n. 187/17 del 09/02/2018 e successiva variante del 29/10/2018. Per la viabilità a mattina, denominata Viale Italia, è stato presentato certificato di collaudo in data 23.11.2017 prot. 12879 approvato con deliberazione della G.C. n. 34 del 12.02.2018; per la viabilità di accesso ai lotti "A3" - "A2" ed il parcheggio pubblico ovest è stato presentato certificato di collaudo in data 26.02.2019 prot. 2351 approvato con deliberazione della G.C. n. 68 del 08.04.2019.

La superficie catastale delle particelle interessate dal P.E.C., secondo le indicazioni fornite dal P.R.G.C. Vigente, è pari a mq 159.865. L'area comprende le particelle catastali elencate nella seguente tabella:

ELENCO DELLE PARTICELLE INTERESSATE			
Foglio	Particella catastale	Superficie catastale nominale totale mq	PROPRIETA'
4	381	46.992	DeA CAPITAL
4	384	22	DeA CAPITAL
4	383	20.590	ANDROMEDA
4	446	42.812	DeA CAPITAL
4	447	3.464	DeA CAPITAL
4	444	14	DeA CAPITAL
4	443	18	DeA CAPITAL
4	<b>389b</b>	<b>475</b>	DeA CAPITAL
4	352	1.069	COMUNE
4	361	195	COMUNE
4	390	237	COMUNE
4	387	208	COMUNE
4	397	3.395	COMUNE
4	60	14.527	COMUNE
4	262	1.264	COMUNE
4	341	4.690	COMUNE
4	<b>389a</b>	6.529	COMUNE
4	392	478	COMUNE
4	394	579	COMUNE
4	396	402	COMUNE
4	386	740	COMUNE
4	398	2.495	COMUNE
4	402	853	COMUNE
4	370	987	COMUNE
4	371	482	COMUNE
4	372	318	COMUNE
4	373	187	COMUNE
4	376	352	COMUNE
4	377	577	COMUNE
4	353*	1.434	COMUNE
4	355	271	COMUNE

4	359	465	COMUNE
4	391	486	COMUNE
4	393	697	COMUNE
4	395	524	COMUNE
4	401	1.037	COMUNE
Totale:		<b>159.865</b>	

### 3. Elenco degli elaborati costituenti il P.E.C.

Il P.E.C. in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

a) schema di convenzione

b) relazione tecnico - illustrativa e finanziaria

c) elaborati grafici consistenti nelle seguenti tavole:

tavola 1: Inquadramento – scala 1:1500/1.2000

tavola 2: Planimetria PEC approvato variante n. 1 con inserimento progetto lotto “A1” autorizzato con PDC n. 88/14, PDC n. 88/14 I variante e SCIA n. 38/2016 – scala 1:1000

tavola 3: Planimetria PEC in progetto variante n. 2 con inserimento progetto lotto “A1” autorizzato con PDC n. 88/14, PDC n. 88/14 I variante e SCIA n. 38/2016 – progetto lotto “A3” autorizzato con PDC n. 186/2017, SCIA n. 38/2016, PDC SAN n. 84/2021 e PDC n. 91/2021– scala 1:1000

tavola 4: Parcheggio multipiano “Lotto A2” Piante – scala 1:250

tavola 5: Parcheggio multipiano “Lotto A2” Prospetti e sezioni – scala 1:200

tavola 6: Utilizzazione aree – scala 1:1500

tavola 7: Standards privati PEC approvato variante n. 1 – scala 1:500

tavola 8: Standards privati PEC in progetto variante n. 2 – scala 1:500

tavola 9: Progetto di massima opere di urbanizzazione – scala 1:500

tavola 10: Progetto di massima opere di urbanizzazione rotonda – scala 1:200

tavola 11: Progetto di massima opere di urbanizzazione Viale Italia – scala 1:500

d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria

e) studio del traffico

#### 4. Riferimenti normativi, volumetrie in progetto. Specificazione aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico.

L'area di PEC è individuata dalla Variante al P.R.G.C. (approvata con D.G.R. n. 13-10374 in data 8.09.2003). La stessa, come detto, interessa nella totalità l'area di nuovo impianto con sigla D-01 area n. 915.

Il Piano Regolatore all'art. 39 delle NTA e nella specifica scheda normativa per la zona D-01 prevede:

- destinazione d'uso:
  - industriale
    - destinazioni proprie di zona  $p_1, p_2, p_3, t_{m1}, t_{m2}$
    - destinazioni ammesse  $t_{1.2}, t_{2.2}, t_4, t_8$
- modalità d'intervento:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) S.C.I.A. per:
    - 2. manutenzione straordinaria;
    - 4. restauro e risanamento igienico - conservativo,
  - c) Permesso di Costruire per:
    - 3. modesti ampliamenti;
    - 5. ristrutturazione edilizia di tipo 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g;
    - 9. demolizione;
  - d) P.E.C. per:
    - 8. nuovo impianto;
- parametri edilizio/urbanistici:
  - indice territoriale: 0,50 mq/mq
  - indice fondiario: 0,70 mq/mq
  - rapporto di copertura: 50%
  - altezza max: 14,00 m

La superficie territoriale, la superficie a viabilità, la SUL totale e la superficie coperta totale non subiscono variazioni rispetto al PEC approvato - variante n. 1 e sono pari a:

$$St = 159.865$$

$$Viabilità = 4.914 \text{ mq}$$

$$SUL \text{ totale} = 79.932 \text{ mq}$$

$$Sc \text{ totale} = 56.956 \text{ mq}$$

Come descritto all'art. 1, il PEC variante n. 2 prevede di trasformare parte della superficie a servizi dismessa al Comune in superficie fondiaria senza possibilità edificatoria da destinarsi a viabilità privata per una superficie catastale di mq. 475.

Pertanto la superficie fondiaria e la superficie a servizi subiscono invece variazioni rispetto al PEC approvato – variante n. 1 e sono pari a:

$$Sf = 113.912 \text{ mq} + 475 \text{ mq} = 114.387 \text{ mq}$$

$$\text{Servizi} = 41.039 \text{ mq} - 475 \text{ mq} = 40.564 \text{ mq}$$

Come riportato nella relazione illustrativa allegata alla convenzione urbanistica rep. N. 155174/28681 stipulata in data 30/07/2010, la superficie da destinare a servizi richiesta dal PRGC Vigente era pari a 37.318 mq.

I servizi disegnati nel PEC in progetto – variante n. 2 sono pari a 40.564 mq e, seppur ridotti a seguito della cessione sopra descritta, risultano comunque superiori a quelli richiesti dal PRGC Vigente e cioè 37.318 mq. I servizi sono disegnati lungo la sede viaria dello svincolo della SS.11, lungo la Gora del mulino, lungo la viabilità pubblica costeggiante la via Torino e lungo Viale Italia; le aree a servizi lungo la gora del mulino sono vincolate al fine di mantenere l'ecosistema. Le aree a servizi sono già state dismesse al Comune di Brandizzo.

La precisazione delle quantità rilevate, riferita alle particelle catastali è contenuta nella tavola di Piano Esecutivo n. 6.

La suddivisione prevista della volumetria di progetto nei vari lotti è riportata nella tabella seguente:

**TABELLA PEC VARIANTE N. 1 APPROVATA**

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	S.L.P. max (mq)	S.C max (mq)
LOTTO A1	47.014	36.491	23.507
LOTTO A2	20.590	19.522	10.295
LOTTO A3	46.308	23.919	23.154
Totale:	113.912	79.932	56.956

TABELLA PEC VARIANTE N. 2 IN PROGETTO

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	S.L.P. max (mq)	S.C max (mq)
LOTTO A1	47.014	36.491,00	23.507
LOTTO A2	20.590	<b>29.574,16</b>	10.295
LOTTO A3	46.308	<b>13.866,84</b>	23.154
<b>Fg. 4 n. 389b</b>	<b>475</b>	-	-
Totale:	<b>114.387</b>	79.932,00	56.956

Come si evince dalle tabelle, nel progetto di PEC Variante n.2 parte della SUL del lotto "A3" verrà ceduta al lotto "A2" e più precisamente:

- SUL massima lotto "A3" PEC approvato variante n. 1: 23.919 mq
- SUL autorizzata lotto "A3":
  - Deposito autorizzato con PDC n. 186/2017 e SCIA n. 16/2018: 11.174 mq
  - Sanatoria mezzanini con PDC SAN n. 84/2021: 912,96 mq
  - Mezzanino uffici con PDC N. 91/2021: 1.779,88 mq
  - SUL totale: 11.174 mq + 912,96 mq + 1.779,88 mq = 13.866,84 mq
- SUL libera lotto "A3" = 23.919 mq - 13.866,84 = 10.052,16 mq

La SUL libera del lotto "A3" pari a 10.052,16 mq verrà ceduta al lotto "A2" pertanto la SUL max del lotto "A2" sarà pari a (19.522,00 + 10.052,16) mq = 29.574,16 mq; mentre la SUL max del lotto "A3" sarà pari a (23.919,00 - 10.052,16) mq = 13.866,84 mq pari alla SUL totale autorizzata.

## 5. Descrizione dell'intervento - caratteristiche tipologico - costruttive

Sul lotto "A2" verrà realizzato un parcheggio multipiano con struttura in cemento armato prefabbricato. Per mitigare l'impatto del fabbricato, sulle facciate verranno realizzati dei giardini pensili verticali.

Per una più dettagliata lettura delle previsioni progettuali, il P.E.C propone un disegno alla scala 1:250 della piante e in scala 1:200 dei prospetti e delle sezioni del parcheggio multipiano, suscettibile di ulteriore approfondimento in sede esecutiva. In particolare, il perimetro dell'edificio all'interno dell'area



fondiaria, nel rispetto delle distanze dai confini e della superficie coperta, potrà subire variazioni di forma senza costituire variante al P.E.C.

Parimenti a quanto sopra specificato, le aree a standard e per la viabilità in progetto potranno subire lievi modifiche a fini migliorativi, in accordo con l'Amministrazione Comunale, mantenendo comunque invariate le quantità complessive a standard in previsione, senza costituire variante al P.E.C.

## **6. Relazione finanziaria - Oneri sintetici di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione.**

Per tutto ciò che concerne la modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie si rinvia a quanto esplicitato negli elaborati di progetto tav. 9 e nel computo metrico estimativo.

Con la stipula della convenzione urbanistica rep. N. 155174/28681, era stato determinato un importo delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 709.228,44. A seguito di modifiche intervenute con la stipula della convenzione urbanistica Variante n. 1 rep. N. 163770/35706, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria era stato determinato in € 589.333,16, pertanto si era stipulato che la differenza pari a € 119.895,28 dovesse essere versata al Comune di Brandizzo con le seguenti modalità:

- € 66.048,44 al ritiro del permesso di costruire lotto "A3"
- € 53.906,84 al ritiro del permesso di costruire lotto "A2"

Gli oneri di urbanizzazione primaria relativi al lotto "A3", per un importo pari a € 66.048,44, sono già stati versati per il ritiro del relativo permesso di costruire; gli oneri di urbanizzazione primaria relativi al lotto "A2", per un importo pari a € 53.906,84, non saranno versati ma interamente scomputati a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in progetto.

### **6.1. Urbanizzazione secondaria**

Per la realizzazione dei depositi sui lotti denominati "A1" e "A3" sono già stati versati gli oneri di urbanizzazione secondaria con riferimento alla SUL massima ammessa nei singoli lotti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il soggetto che presenterà istanza per il rilascio del titolo edilizio relativo alla realizzazione del parcheggio multipiano sul lotto denominato "A2", si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a versare gli oneri di urbanizzazione secondaria

forfettariamente determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare n. 97 del 23.12.1994 e s.m.i., così calcolati:

edilizia industriale: \*  $1,95 \text{ €/mq} \times 19.522 \text{ mq} = \text{€ } 38.067,90$

\* per la determinazione delle urbanizzazioni è stata prevista la classe di intervento b) A3.2 con n° addetti 50-200

**Totale oneri tabellari per l'urbanizzazione secondaria: 38.067,90 €**

## **6.2 Oneri smaltimento rifiuti.**

Per la realizzazione dei depositi sui lotti denominati "A1" e "A3" sono già stati versati i relativi costi di smaltimento rifiuti con riferimento alla SUL massima ammessa nei singoli lotti al momento del rilascio del permesso di costruire.

L'importo da versare per il rilascio del titolo edilizio relativo alla realizzazione del parcheggio multipiano sul lotto denominato "A2" è pari a:

edilizia industriale: \*  $0,50 \times 9,24 \text{ €/mq} \times 19.522 \text{ mq} = \text{€ } 90.191,64$

\* per la determinazione delle urbanizzazioni è stata prevista la classe di intervento b) A3.2 con n° addetti 50-200

## **7. Caratteristiche geomorfologiche e prescrizione normativa.**

L'area, in cui si è rilevata la presenza della superficie freatica a profondità ridotta e che risulta potenzialmente inondabile per eventi con tempi di ritorno superiori ai 500 anni e con bassi tiranti idrici e bassa energia è stata inserita nella classe di idoneità II, in quanto (come recita la circolare) le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Questi tipi di interventi devono essere condotti in modo tale da non condizionare negativamente la propensione all'edificabilità.

Per i settori ricadenti in classe II, in cui sono state evidenziate condizioni di moderata pericolosità geologico-morfologica e/o di rischio idrogeologico, l'utilizzazione urbanistica è subordinata all'adozione di modesti accorgimenti

tecniche da adottarsi nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo; tutti gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa: sulla scorta di tali indagini andrà valutata l'opportunità di realizzare locali interrati.

## **8. Tempi d'attuazione**

Si fa riferimento a quanto descritto nello schema di Convenzione di P.E.C. per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la realizzazione degli edifici in progetto (art. 12).

## **9. Norme Tecniche di Attuazione**

Le NTA del Piano vigente trovano disciplina nelle disposizioni, aventi carattere prevalente, della Convenzione e della presente Relazione Illustrativa, nonché dei connessi atti tecnici di Piano Esecutivo.

Per quanto non specificato trovano applicazione le norme dello strumento urbanistico generale e correlate disposizioni regolamentari di legge.

# 10. Tabella comparativa fra i dati del PEC Variante n. 1 e del PEC Variante n. 2

Descrizione	Dati P.E.C. Variante n. 1	Dati P.E.C. Variante n. 2
Superficie territoriale	159.865 mq	159.865 mq
Destinazione d'uso	Industriale	Industriale
Superficie fondiaria	113.912 mq	<b>114.387 mq</b>
Servizi disegnati	41.039 mq	<b>40.564 mq</b>
Sedimi stradali	4.914 mq	4.914 mq
Indice territoriale	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq
SLP massima	79.932 mq	79.932 mq
Superficie copribile	56.956 mq	56.956 mq
Distanza dai confini privati e pubblici	≥ 6 m	≥ 6 m
Distanza dalle strade	≥ m 25,00 da Via Torino ≥ m 20,00 da svincolo	≥ m 25,00 da Via Torino ≥ m 20,00 da svincolo
Altezza massima	14,00 m	14,00 m

## 11. Documentazione fotografica



Deposito logistico “Decathlon” lotto “A1” – vista dalla rotonda di via Torino



Viale Italia – vista dalla rotonda di Via Torino





Zona sud/est del PEC – sedime del nuovo tratto di strada in progetto



Deposito logistico lotto "A1" – facciata sud



Deposito logistico lotto "A1" – ingresso camion da viale Italia



Via Torino





Via Torino – tratto frontistante il lotto “A2”



Deposito logistico “Amazon” lotto “A3” – vista nord/est da via Torino





Via Rosselli



Deposito logistico "Amazon" lotto "A3" – vista sud da via Torino



Rotonda da ultimare sullo svincolo SS.11



Uscita dalla rotonda da ultimare sullo svincolo SS.11





Strada di accesso al parcheggio pubblico e lotti A2 e A3



Strada di accesso al parcheggio pubblico



Parcheggio pubblico ovest



Zona di ampliamento del parcheggio ovest





Deposito logistico “Amazon” lotto “A3” – vista nord/ovest