

COMUNE DI BRANDIZZO

PROVINCIA DI TORINO

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

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

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

IL TECNICO

Ing. PAOLO MERLO

LA PROPRIETÁ

Brandizzo, settembre 2016

1. Introduzione e motivazioni della Variante N.1

In data 30/07/2010, con atto Notaio Roberto De Leo, è stata stipulata la Convenzione urbanistica rep. N. 15174/28681 tra il Proponente il PEC e il Comune di Brandizzo.

Pur mantenendo invariate sia la quantità di superficie fondiaria sia la quantità delle aree dismesse, la variante al piano esecutivo convenzionato di cui sopra si rende necessaria in quanto come meglio precisato nelle tavole di progetto, essendo l'ingresso del lotto "2" in comune con il lotto "1" sulla viabilità a mattina, la viabilità a notte in progetto non si estende più su tutto il fronte di via Torino. Inoltre, non essendo ancora presente la rotonda sull'attuale svincolo SS11, non è possibile realizzare la pista ciclabile in quanto interesserebbe parte della viabilità a notte in progetto. Inoltre viene ridotta l'area destinata a parcheggio sul lato ovest del PEC. Si è anche proceduto alla suddivisione in tre lotti della superficie fondiaria, mentre nel PEC approvato era presente un lotto unico su cui si ipotizzava di realizzare in più fasi un unico capannone industriale.

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 uno dei tre lotti in cui è stata suddivisa la superficie fondiaria, e precisamente sul lotto "A1", è stato realizzato un capannone industriale autorizzato con Permesso di Costruire n. 88/14 del 16/12/2014, successiva variante n. 1 del 16/11/2015 e SCIA variante stato finale n. 2016/38 del 14/04/2016.

È inoltre stata realizzata la viabilità a mattina con lavori autorizzati con Permesso di Costruire n. 87/14 del 16/12/2014 e successiva variante n. 1.

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	PRELIOS
4	384	22	PRELIOS
4	383	20.590	ANDROMEDA
4	382	45.026	VAILOG
4	342	1.282	VAILOG
4	60	14.527	COMUNE

4	262	1.264	COMUNE
4	341	4.690	COMUNE
4	343	1.102	COMUNE
4	345	7.241	COMUNE
4	346	964	COMUNE
4	348	926	COMUNE
4	349	7.626	COMUNE
4	352	1.069	COMUNE
4	361	195	COMUNE
4	370	987	COMUNE
4	371	482	COMUNE
4	372	318	COMUNE
4	373	187	COMUNE
4	356	352	COMUNE
4	377	577	COMUNE
4	347	1.276	COMUNE
4	353*	1.434	COMUNE
4	355	271	COMUNE
4	359	465	COMUNE
Totale:		159.865	

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 – scala 1:1000
- tavola 3: Planivolumetria di progetto – scala 1:1000
- tavola 4: Utilizzazione superfici – scala 1:1500
- tavola 5: Tipologia edilizia del capannone e standards privati – scala 1:500
- tavola 6: Progetto opere di urbanizzazione a scomputo – scala 1:500

d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

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) D.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 fondiaria, la superficie a servizi, la superficie a viabilità, la S.L.P. e la superficie coperta in progetto di P.E.C. risultano essere pari a:

$$St = 159.865$$

$$Sf = 113.912 \text{ mq}$$

$$\text{Servizi} = 41.039 \text{ mq}$$

$$\text{Viabilità} = 4.914 \text{ mq}$$

$$SLP = 159.865 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 79.932 \text{ mq}$$

$$Sc = 113.912 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 56.956 \text{ mq}$$

I servizi disegnati in progetto (PEC) sono pari a mq. 41.039,00 e sono disegnati lungo la sede viaria dello svincolo della SS.11, lungo la Gora del mulino, lungo la viabilità pubblica in progetto costeggiante la via Torino e lungo la viabilità pubblica in progetto costeggiante lo scolmatore; le aree a servizi lungo la gora del mulino sono vincolate al fine di mantenere l'ecosistema. Le aree a servizi sono da dismettere al Comune nello stato di fatto in cui si trovano.

La precisazione delle quantità rilevate, riferita alle particelle catastali è contenuta nella tavola di Piano Esecutivo n. 4.

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

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

5. Descrizione dell'intervento – caratteristiche tipologico – costruttive

L'idea progettuale prevede strutture in cemento armato prefabbricato per l'ossatura degli edifici, mentre i tamponamenti troveranno una soluzione architettonica che prevede l'utilizzo di strutture di tamponamento leggere.

La realizzazione dei capannoni potrà avvenire in fasi successive, mediante Permessi di Costruire separati.

Per una più semplice lettura delle previsioni progettuali, il P.E.C in oggetto propone un disegno alla scala 1:1000 della planimetria e delle sezioni, suscettibile di ulteriore approfondimento in sede esecutiva. In particolare, i perimetri degli edifici all'interno delle aree fondiarie, nel rispetto delle distanze dai confini e della superficie coperta, potranno subire variazioni di forma senza costituire variante al P.E.C. in oggetto. All'interno del lotto fondiario è comunque

sempre ammessa la costruzione di box interrati, seminterrati o a tettoia anche a confine dei lotti stessi nel rispetto dei parametri edificatori.

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. in oggetto.

Le caratteristiche costruttive degli edifici possono essere modificate al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

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. 6 e nel computo metrico estimativo.

I costi derivanti dal computo metrico estimativo a scomputo in base ai prezziari della Regione Piemonte vigenti nel 2009 e relativi alle opere interne al perimetro del presente P.E.C. sono pari a:

– urbanizzazione primaria: $(377.295,34 + 212.037,82) \text{ €} = 589.333,16 \text{ €}$

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria del PEC approvato ammontava a € 709.228,44; la differenza tra l'importo del PEC approvato e quello del PEC variante n. 1 pari a € $(709.228,44 - 589.333,16) = € 119.895,28$ sarà versato al Comune secondo l'entità e le modalità descritte nella Convenzione.

In relazione ai disposti degli art. 8 e 10 della Convenzione di P.E.C. si riportano i prospetti delle spese di urbanizzazione da corrispondere al Comune.

6.1. Urbanizzazione secondaria

Applicando i valori tariffari in vigore (Febbraio 2011) gli oneri per l'urbanizzazione secondaria sono pari:

edilizia industriale: * $1,95 \text{ €/mq} \times 79.932 \text{ mq} = \text{€ } 155.867,40$

* 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: 155.867,40 €

Tale contributo è stato già versato al Comune per l'importo di Euro 70.528,73. La quota rimanente verrà versato al Comune secondo l'entità e le modalità in vigore al momento del rilascio/assunzione di efficacia dei titoli abilitativi.

6.2 Oneri smaltimento rifiuti.

I Proponenti si obbligano, con esclusione dei casi previsti dalla normativa vigente, a corrispondere la quota di contributo relativa all'onere di smaltimento rifiuti di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001, sue modifiche ed integrazioni, pari a:

edilizia industriale: * $0,50 \times 9,24 \text{ €/mq} \times 79.932 \text{ mq} = \text{€ } 369.285,84$

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

Tale contributo è stato già versato al Comune per l'importo di Euro 167.098,84. La quota rimanente verrà versato al Comune secondo l'entità e le modalità in vigore al momento del rilascio/assunzione di efficacia dei titoli abilitativi.

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 tecnici 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 approvato e del PEC variante n. 1

Descrizione	Dati P.E.C. approvato	Dati P.E.C. Variante n. 1
Superficie territoriale	159.865 mq	159.865 mq
Destinazione d'uso	Industriale	Industriale
Superficie fondiaria	113.912 mq	113.912 mq
Servizi disegnati	42.507 mq	41.039 mq
Sedimi stradali	3.446 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	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	10,50 m *	14,00 m*

* sottotrave