

COMUNE DI BRANDIZZO

PROVINCIA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA ZONA RESIDENZIALE CR.III-08 DEL P.R.G.C. VIGENTE

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

1. Analisi e ricerche svolte, localizzazione dell'intervento.....	2
2. Elenco degli elaborati costituenti il P.E.C.	4
3. Riferimenti normativi, volumetrie in progetto. Specificazione aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico.	5
4. Descrizione dell'intervento; caratteristiche tipologico – costruttive.....	8
5. Relazione finanziaria - Oneri sintetici di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione.....	10
6. Caratteristiche geomorfologiche, prescrizione normativa e attuazione.	11
7. Esclusione processo di Valutazione Ambientale Strategica.	13
8. Autorizzazione paesaggistica	14
9. Tempi d'attuazione	15
10. Norme Tecniche di Attuazione.....	15
11. Documentazione fotografica	15
12. Tabella comparativa fra i dati di P.R.G.C. e i dati di progetto del P.E.C.....	19

IL TECNICO

Ing. PAOLO MERLO

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della

Provincia di Torino al n. 9152F

C.F. MRLPLA73H26L219U

LA PROPRIETÀ

Brandizzo, luglio 2017

1. Analisi e ricerche svolte, localizzazione dell'intervento.

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato nasce come completamento delle aree edificate a nord-est del territorio del concentrico, delimitata a ovest da Via Prati Neivati, a nord dal Torrente Bendola, a est da nuova viabilità di Piano (via Madre Teresa di Calcutta) e da via Salerno, a sud da nuova viabilità di Piano e da proprietà privata.

L'analisi della situazione attuale conferma che l'area in oggetto è ad oggi libera da edificazioni, tranne un basso fabbricato condonato sulla particella Fg. 9 n. 197 di proprietà del sig. Calafato Raffaele, il quale si impegna a demolirlo con la presentazione del progetto per la costruzione del fabbricato di tale lotto; sono presenti aree a prato; come risulta dal rilievo plano-altimetrico di cui alla tavola 1, l'area è sub pianeggiante in leggera discesa da nord verso sud con un dislivello misurato in sito di circa 0,40 m e da ovest verso est con un dislivello misurato in sito di circa 0,20 m, comunque priva di particolari emergenze di rilievo. Sul confine ovest, esiste la via urbanizzata detta Via Prati Neivati; da tale via il terreno è a circa -0.80 m.



- Ortofoto -

La superficie catastale delle particelle interessate dal P.E.C. è pari a mq 34.687. L'area comprende le particelle catastali elencate nella seguente tabella:

ELENCO DELLE PARTICELLE INTERESSATE				
Fg.	Mappale	Superficie catastale (mq)	Destinazione	Proprietà
9	672	325	Strada	PARPINEL - FIENI
9	673	330	Servizi	PARPINEL - FIENI
9	674	292	Servizi	PARPINEL - FIENI
9	675	212	Fondiarìa	PARPINEL - FIENI
9	58	994	Servizi	DEFILIPPI
9	676	5.477	Servizi	RICHETTA
9	677	2.119	Fondiarìa	RICHETTA
9	678	497	Strada	RICHETTA
9	721	2.310	Servizi	BASE IMMOBILIARE
9	679	1.195	Fondiarìa	IMMOBILIARE ALFA
9	680	949	Fondiarìa	IMMOBILIARE ALFA
9	681	327	Strada	IMMOBILIARE ALFA
9	682	11	Fondiarìa	IMMOBILIARE ALFA
9	714	1.692	Servizi	IMMOBILIARE ALFA
9	684	632	Strada	IMMOBILIARE ALFA
9	197	172	Servizi	CALAFATO
9	685	166	Strada	CALAFATO
9	686	155	Fondiarìa	CALAFATO
9	687	36	Fondiarìa	CALAFATO
9	688	204	Servizi	PFC COSTRUZIONI
9	689	201	Strada	PFC COSTRUZIONI
9	690	149	Fondiarìa	PFC COSTRUZIONI
9	691	256	Strada	PFC COSTRUZIONI
9	692	231	Servizi	PFC COSTRUZIONI
9	693	55	Fondiarìa	PFC COSTRUZIONI
9	694	13	Fondiarìa	PFC COSTRUZIONI
9	262	678	Strada	PARPINEL - FIENI
9	306	291	Strada	PFC COSTRUZIONI
9	308	94	Strada	PFC COSTRUZIONI
9	695	1.606	Servizi	AMATEIS

9	696	1.155	Fondiarìa	AMATEIS
9	697	799	Fondiarìa	AMATEIS
9	335	45	Servizi	AMATEIS
9	698	1.601	Fondiarìa	PFC COSTRUZIONI
9	699	1.446	Servizi	PFC COSTRUZIONI
9	700	1.208	Fondiarìa	PFC COSTRUZIONI
9	701	967	Fondiarìa	PFC COSTRUZIONI
9	702	169	Fondiarìa	PFC COSTRUZIONI
9	703	165	Strada	PFC COSTRUZIONI
9	337	108	Servizi	PFC COSTRUZIONI
9	358	639	Servizi	POLICOSTRUZIONI
9	431	53	Servizi	DEFILIPPI
9	432	93	Servizi	DEFILIPPI
9	459	1.065	Servizi	POLICOSTRUZIONI
9	460	118	Servizi	POLICOSTRUZIONI
9	473	617	Servizi	POLICOSTRUZIONI
9	474	50	Servizi	POLICOSTRUZIONI
9	475	131	Servizi	POLICOSTRUZIONI
9	708	1.714	Fondiarìa	IMMOBILIARE ALFA
9	709	652	Strada	IMMOBILIARE ALFA
9	710	177	Strada	IMMOBILIARE ALFA
9	711	39	Fondiarìa	IMMOBILIARE ALFA
9	712	7	Strada	IMMOBILIARE ALFA
Totale:		34.687		

2. 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 e utilizzazione superfici – scala 1:1000 – 1:1500 – 1:2000
- Tavola 2: Planimetria del rilievo dello stato di fatto – scala 1:500
- Tavola 3A: Progetto: planimetria, tipologie edilizie - scala 1:500 – 1:250
- Tavola 3B: Progetto: sezioni, prospetti – scala 1:200

- Tavola 3C: Progetto: dimostrazione standards privati – scala 1:250
- Tavola 4: Progetto definitivo opere di urbanizzazione primaria – scala 1:500 – 1:50
- d) relazione geologica e geotecnica;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

3. 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) e successive varianti parziali n. 1, 2 e 3. La stessa, come detto, interessa nella totalità l'area di nuovo impianto con sigla CRIII-08 area urbanistica 149.

Il Piano Regolatore all'art. 38 delle NTA e nella specifica scheda normativa per la zona CRIII-08 prevede:

- destinazione d'uso:

residenza (r)	min 77%
altre (p ₃ , t _{1,2} , t _{2,2} , t _{3,2} , t ₄ , t ₅ , t _{6,1} , t ₇)	max 23%

- modalità d'intervento:

- a) manutenzione ordinaria
- b) S.C.I.A. per:
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento igienico - conservativo,
- c) Permesso di Costruire per:
 - modesti ampliamenti;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione;
- d) P.E.C. per:
 - nuovo impianto;

- parametri edilizio/urbanistici:

- indice territoriale: 0,30 mq/mq
- rapporto di copertura: 0,35 mq/mq
- piani fuori terra: 4 p.f.t. + sottotetto
- altezza max: 16,00 m

- dati dimensionali:

- superficie territoriale: mq 34.580
- superficie fondiaria: mq 13.763

- superficie a servizi per fabbisogno interno: $181 \times 25 + 100\% \times 2.385 = \text{mq } 6.910$
- superficie a servizi per fabbisogno esterno: mq 10.237
- superficie a servizi disegnata: mq 17.147
- superficie destinata a viabilità: mq 3.670
- superficie copribile: mq 4.817
- S.U.L. progetto totale: mq 10.374
 - per Residenza mq 7.989
 - Altro mq 2.385
- abitanti insediabili: $7.989/44 = 181 \text{ ab}$

La superficie territoriale misurata in PEC è pari a mq. 36.687.

La S.L.P. in progetto risulta pertanto essere pari a:

$$\text{SLP} = 34.687 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} = 10.406 \text{ mq}$$

e come destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

Nel complesso vengono quindi previsti $10.406 : 44 = 237$ abitanti.

Sulla base del Carico Insediativo Teorico attribuito al P.E.C., lo standard a servizi minimo di legge, risulta pari a $237 \times 25 = 5.925 \text{ mq}$ a cui si deve sommare la superficie a servizi per fabbisogno esterno pari a mq 10.237. A fronte di tale esigenza, nel pieno rispetto dei contenuti della "Scheda normativa" di P.R.G.C., sono invece previste aree in dismissione pari a mq 17.673 di aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico pari a una cessione di circa 75 mq/ab.

Fermo restando il vincolo di posizione delle aree a servizi pubblici e delle aree per la viabilità pubblica in progetto, la suddivisione in lotti della superficie fondiaria in progetto, potrà essere oggetto di variazioni nella forma e negli accorpamenti; in tal caso, il soggetto attuatore, prima del rilascio dei Permessi di Costruire, dovrà presentare idoneo elaborato grafico contenente le variazioni planimetriche da introdurre nei vari lotti che saranno oggetto di apposito atto deliberativo di approvazione, senza l'esperimento delle procedure di pubblicazione.

La traslazione di SUL tra lotti potrà avvenire liberamente fino ad un massimo del 10% della SUL sia del lotto cedente che del lotto ricevente, senza che ciò costituisca variante al P.E.C.; se tale traslazione risulta essere maggiore delle quantità di cui sopra o se viene aumentato il numero massimo dei piani dei fabbricati previsto nella documentazione di Piano esecutivo approvato, occorre procedere alla variante di P.E.C. con le modalità di cui al precedente periodo, fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi massimi indicati per i lotti in oggetto.

L'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo prevede inoltre la cessione di 4.468 mq destinati a viabilità pubblica e più precisamente via Don Manassero di larghezza di mt. 9,00, via Madre Teresa di Calcutta di larghezza di mt. 6,00, nuova viabilità sud di mt. 7,50 e parte di Via Prati Neivati già realizzata.

La precisazione delle quantità rilevate, riferita alle particelle catastali è contenuta nella tavola di Piano Esecutivo n. 1.

Nella tabella seguente si raffrontano i dati di progetto e quelli previsti dalla specifica scheda normativa del PEC CR.III-08:

	PROGETTO PEC	SCHEDA D'AREA
Superficie territoriale	34.687	34.580
Superficie fondiaria	12.546	13.763
Superficie a strade	4.468	3.670
Superficie a servizi per fabbisogno esterno	10.237	10.237
Superficie a servizi per fabbisogno interno	5.925	6.910
Superficie a servizi	16.162	17.147
Superficie a servizi disegnata	17.673	17.147
SUL totale	10.406	10.374
di cui residenziale	10.406	7.989
altre	0	2.385
Abitanti insediabili	237	181

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

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	S.L.P. (mq)	VOLUME (mc)
LOTTO 1	3.004	2.306	6.918
LOTTO 2	1.284	1.082	3.246
LOTTO 3	1.263	1.206	3.618
LOTTO 4	1.018	786	2.358

LOTTO 5	949	693	2.079
LOTTO 6	2.909	2.218	6.654
LOTTO 7	2.119	2.115	6.345
Totale:	12.546	10.406	31.212

4. Descrizione dell'intervento; caratteristiche tipologico – costruttive

Gli interventi proposti nel PEC prevedono la realizzazione di sette lotti a carattere residenziale con accessi pedonali e carrai dalla nuova viabilità di piano. I lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 sono compresi tra la Via Prati Neivati a ovest, la nuova viabilità di piano (denominata via Madre Teresa di Calcutta) a est, la nuova viabilità di piano (denominata via Don Manassero) a sud e la zona destinata a servizi lungo la Via Lido Malone a nord; i lotti n. 4 - 5 sono compresi tra la Via Prati Neivati a ovest, la nuova viabilità di piano (denominata via Don Manassero) a nord, una zona destinata a servizi ad est e proprietà privata a sud; il lotto n. 7 è compreso tra la viabilità in progetto a sud, la via Salerno a est e la zona a servizi a ovest e a nord.

La viabilità in progetto prevede la realizzazione della via Don Manassero che collegherà la via Prati Neivati con la via Salerno, la realizzazione della via Madre Teresa di Calcutta che collegherà la Via Lido Malone con la via Don Manassero, la realizzazione di una nuova strada a sud del PEC ed infine parte di Via Prati Neivati (già realizzata).

Nella zona centrale del P.E.C. esiste un fosso irriguo che verrà rimodellato e ricalibrato per lo scolo delle acque meteoriche interessanti i lotti.

In particolare il fosso verrà intubato con un tubo del diametro di 60 cm al di sotto della via Don Manassero e costituirà il naturale proseguimento del canale presente a ovest della Via Prati Neivati. Si precisa che in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie a scomputo, verrà presentata opportuna relazione idraulica per la verifica della portata irrigua del fosso e per il dimensionamento della relativa tubazione della fognatura bianca.

I lotti avranno accesso carraio sulla nuova viabilità di progetto, con cortili interni e autorimesse al servizio delle abitazioni al piano terreno di ogni fabbricato.

Complessivamente il P.E.C. prevede la realizzazione di n° 7 condomini a 4 piani fuori terra come individuati sulla tavola 3A con le lettere 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7. Sono previsti inoltre box e cantine al piano terreno degli edifici e box in bassi fabbricati esterni. La

lettera a fianco dei numeri di cui sopra evidenzia la tipologia edilizia utilizzata nel progetto. Complessivamente dovrebbero essere realizzati n° 150 alloggi e n° 150 box.

La realizzazione di tali edifici potrà avvenire in fasi successive, mediante Permessi di Costruire separati. Il progetto di P.E.C. prevede inoltre che le opere di urbanizzazione costituite dalla nuova viabilità in progetto vengano realizzate prima del rilascio dei permessi di costruire per i lotti privati; le altre opere di urbanizzazione costituite dal verde pubblico e dai parcheggi pubblici saranno realizzate contestualmente alla costruzione degli edifici residenziali.

Per una più semplice lettura delle previsioni progettuali, il P.E.C in oggetto propone un disegno alla scala 1:200 del piano tipo degli edifici e dei profili e 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 dei lotti fondiari è comunque sempre ammessa la costruzione di box esterni 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, salvo modifiche da approvarsi in sede di Permesso di costruire sono le seguenti:

- strutture portanti in cemento armato con solai in laterocemento;
- rivestimenti esterni in pietra, paramano, intonaco colorato;
- tetti a falde inclinate aventi struttura laterocementizia o lignea;
- coperture in tegole, coppi in laterizio o tegole cementizie;
- serramenti in legno o alluminio verniciato con vetri a vetrocamera;
- zoccolature in pietra o intonaco frattazzato;
- recinzioni in ferro verniciato con muretti di altezza non superiore a metri 1.

Dovrà essere posta particolare attenzione all'omogeneità degli edifici in progetto sotto il profilo architettonico e all'omogeneità delle recinzioni degli stessi ricercando affinità tipologico/architettoniche con i fabbricati confinanti.

Le caratteristiche tipologiche adottate e convalidate per il primo intervento costruttivo dovranno essere riproposte coerentemente per le costruzioni successive. Per quanto non specificato valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Brandizzo.

5. 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 primaria si rinvia a quanto esplicitato negli elaborati di progetto tav. 4 e nel computo metrico estimativo.

I costi derivanti dal computo metrico estimativo a scomputo in base ai prezziari della Regione Piemonte in vigore e relativi alle opere interne al perimetro del presente P.E.C. sono pari a € 673.114,50 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

In relazione ai disposti degli artt. 7 e 9 della Convenzione di P.E.C. si riportano i prospetti delle spese di urbanizzazione da corrispondere al Comune e da aggiornare al momento del rilascio dei Permessi di Costruire per quanto riguarda l'incidenza tabellare delle urbanizzazioni primarie eseguite a scomputo e delle urbanizzazioni secondarie.

5.1. Urbanizzazione primaria

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

SUL residenziale in PEC:

$$10.406 \text{ mq} \times 64,04 \times 1,30^* \text{ €/mq} = 866.320,00 \text{ €}$$

Totale oneri tabellari per l'urbanizzazione primaria: 866.320,00 €

*Incremento idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico

Valore opere di urbanizzazione primaria (Computo Metrico): 673.114,50 €

Sulla base di quanto stabilito in Convenzione il valore delle opere di urbanizzazione primaria calcolato sulla base degli indici parametrici vigenti sarà scomputato per l'ammontare del C.M., mentre la rimanenza pari a € (866.320,00 – 673.114,50) = € 193.205,50 sarà versato al Comune secondo l'entità e le modalità in vigore al momento del rilascio/assunzione di efficacia dei titoli abilitativi. Per la quantificazione delle opere a scomputo previste si fa comunque rimando alla Convenzione del PEC.

5.2. Urbanizzazione secondaria

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

SUL residenziale in PEC:

$$10.406 \text{ mq} \times 41,45 \times 1,30^* \text{ €/mq} = 560.727,00 \text{ €}$$

Totale oneri tabellari per l'urbanizzazione secondaria: 560.727,00 €

*Incremento idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico

Tale contributo verrà versato al Comune secondo l'entità e le modalità in vigore al momento del rilascio/assunzione di efficacia dei titoli abilitativi.

5.3 Costo di costruzione.

I Proponenti si obbligano, con esclusione dei casi previsti dalla normativa vigente, a corrispondere la quota di contributo relativa al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001, sue modifiche ed integrazioni. Tale contributo verrà versato al Comune secondo l'entità e le modalità in vigore al momento del rilascio/assunzione di efficacia dei titoli abilitativi.

6. Caratteristiche geomorfologiche, prescrizione normativa e attuazione.

Si tratta di un vasto areale, localizzato ai margini orientali del concentrico, lungo Via Lido Malone: risulta rappresentato da una superficie prativa pianeggiante ribassata rispetto alla viabilità ed alle aree di pertinenza della abitazioni già esistenti.

La superficie di questi areali ricade sui depositi alluvionali antichi caratterizzati, di norma, da sabbie nei livelli più superficiali fino a ghiaie anche grossolane negli strati inferiori; le caratteristiche geomeccaniche migliorano, di conseguenza, con l'aumentare della profondità dove un maggiore addensamento dei depositi e la scomparsa delle frequenti lenti limose presenti in superficie garantiscono una buona capacità portante. La falda si presenta a pochi metri di profondità dal piano campagna e comunque influenzata dalle oscillazioni di portata del T.Bendola.

In relazione alla fruizione urbanistica di questi areali posti in una zona soggetta a fenomeni di inondabilità da parte delle acque tracimate dal T. Malone si rileva che ricadono nella **classe di idoneità IIIB₂** in quanto sono state riconosciute (come recita la circolare) "porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc....; per le opere di interesse pubblico non

altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Queste fasce di territorio, attualmente a rischio di sommergibilità da acque tracimate con energia mediobassa, possono essere utilizzate per nuove urbanizzazioni solo in seguito ad interventi per la salvaguardia e la messa in sicurezza dell'intero settore, prendendo cioè in considerazione interventi di riassetto territoriale e di eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità che non riguardino esclusivamente il singolo intervento edificatorio. Nel caso specifico l'edificabilità è subordinata alla realizzazione di nuovi interventi di sistemazione idraulica quali, ad esempio:

- ripristino dell'argine di Via Lido Malone per una lunghezza di circa 50 m in corrispondenza della parte ribassata;
- realizzazione di un fosso con funzione di smaltimento delle acque di ristagno nei settori depressi.

Eseguiti gli opportuni interventi per la minimizzazione del rischio l'edificabilità sarà comunque subordinata alle seguenti prescrizioni normative:

- a) la quota del piano terreno dovrà essere posta almeno a quella di via Lido Malone;
- b) non sono ammessi piani interrati;
- c) al piano terra potranno essere collocate esclusivamente attività pertinenziali quali: box auto, cantine, impianti tecnologici, con espressa esclusione di ogni destinazione che preveda l'abitabilità dei vani;
- d) tutte le progettazioni da eseguire sull'area urbanistica dovranno essere precedute da opportune relazioni geologiche e geotecniche, in osservanza a quanto stabilito dal D.M. dell'11/03/88, che evidenzino le problematiche puntuali e suggeriscano gli opportuni interventi tecnici per la minimizzazione del rischio, fermo restando il rispetto rigoroso dei vincoli e delle prescrizioni che verranno stabiliti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. per le zone urbanistiche interessate.

Attuazione.

Per tutti gli interventi verrà prodotta relazione geologico-tecnica.

La quota del pavimento del P.T. degli edifici sarà uguale a quella della Via L. Malone, e al P.T. sono previste attività pertinenziali (box - cantine).

7. Esclusione processo di Valutazione Ambientale Strategica.

La procedura di valutazione dei probabili effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di piani e programmi, nota come VAS, è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ed è obbligatoria per gli Stati Membri dal 21 luglio 2004. La norma di recepimento da parte dello Stato italiano è il D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale", successivamente sostituito nella Parte Seconda dal D.Lgs. 4/2008 recente "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006", mentre in Regione Piemonte trova applicazione l'art. 20 della L.R. 40/98. Al fine di garantire la compatibilità di tale norma con l'atto statale di recepimento, l'ente regionale ha emanato, quale atto di indirizzo e di coordinamento in materia di VAS, la DGR 12-8931 del 9/06/2008.

L'allegato II della DGR 12-8931 delinea gli indirizzi procedurali riguardanti la programmazione urbanistica. Nel dettaglio:

1. deve essere effettuata obbligatoriamente una valutazione ambientale nel caso di:

- Nuovi Piani Regolatori Comunali o intercomunali, loro Revisioni o Varianti Generali, art. 17 c.2, formate e approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Varianti Strutturali ai sensi dell'art. 17, c.4, lett. a) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i come modificata dalla L.R. 1/2007.

2. si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di:

- Varianti Strutturali ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i come modificata dalla L.R. 1/2007 che non ricadano nei casi precedentemente definiti;
- Varianti Parziali formate e approvate ai sensi dell'art. 17, c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i fermo restando quanto stabilito al successivo punto;
- Piani Particolareggiati con contestuale Variante al Piano Regolatore formati e approvati ai sensi dell'art 40, c.6 e c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Varianti agli Strumenti Urbanistici comunali conseguenti all'applicazione di disposti legislativi alternativi alla L.R. 56/77 e s.m.i. (normativa relativa agli accordi di programmi, alla disciplina degli espropri, agli sportelli unici per le attività produttive, ecc.);
- Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione al PRGC nel caso in cui

prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.Lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.

Nel caso di Strumenti Urbanistici in attuazione del PRGC quindi, il processo di VAS non deve essere obbligatoriamente attivato, mentre si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità, solo nel caso in cui siano previsti progetti da sottoporre a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Valutazione di Incidenza. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC che non ricadono nei casi così definiti sono di norma esclusi dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.

La LR 40/98 cita e suddivide le tipologie di opere ed interventi sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale negli allegati:

- A (A1, A2 – progetti sottoposti obbligatoriamente a fase di valutazione);
- B (B1, B2, B3 – progetti sottoposti a fase di verifica, purchè non ricadano neppure parzialmente in aree naturali protette, localizzazione che impone la fase di valutazione)
- C (casi di esclusione).

La valutazione di incidenza deve essere invece attivata nei casi in cui un piano o un progetto di opera o intervento possa avere incidenza significativa su un sito segnalato in sede Comunitaria come siti di importanza comunitaria (SIC) o zone di protezione speciale (ZPS).

Il PEC CR.III-08, coerente con le previsioni di PRGC vigente, non comprende progetti che ricadano nelle tipologie di opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale (di competenza regionale, provinciale o comunale), né interessa o incide su ambiti di importanza comunitaria o zone di protezione speciale.

Non si rileva inoltre alcuna interferenza con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, né con aree nelle quali vi sia esistenza naturale di amianto, rientrando quindi pienamente nei casi di esclusione definiti dalla DGR 12-8931.

Alla luce di quanto esposto, il PEC CR.III-08 è escluso dal processo di valutazione ambientale strategica.

8. Autorizzazione paesaggistica

A tal fine dichiara che l'intervento necessita di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in quanto parte dello stesso ricade in

ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., poiché compreso nella fascia di 150 m dal Torrente Bendola.

9. 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. 10).

10. Norme Tecniche di Attuazione

Le NTA 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.

11. Documentazione fotografica



Punti di ripresa



Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



Fotografia 5



Fotografia 6



Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9



Fotografia 10



Fotografia 11



Fotografia 12

12. Tabella comparativa fra i dati di P.R.G.C. e i dati di progetto del P.E.C.

Descrizione	Indicazioni tabella di P.R.G.C.	Dati di progetto di P.E.C.
Superficie territoriale	34.580 mq	34.687 mq
Destinazione d'uso	Residenza min 70 % Altre max 30%	Residenza
Servizi disegnati	17.147 mq	17.673 mq
Superficie fondiaria	13.763 mq	12.546 mq
Sedimi stradali	3.670 mq	4.468 mq
Indice territoriale	0,3 mq/mq	0,3 mq/mq
Rapporto di copertura	0,35	≤ 0,35
SLP	10.374 mq	10.406 mq
Distanza dai confini privati e pubblici	5 m	< 5 m*
Distanza dalle strade	m 6,00 - 10,00	< m 6,00 **
Distanza dai fabbricati	Disposizioni P.R.G.C.	Disposizioni P.R.G.C.
Altezza massima	16,00 m	16,00 m
Piani fuori terra	4 + sottotetto	4 + sottotetto
Abitanti insediabili	181	237

* Si richiede la deroga dalla distanza dalla zona servizi nord

** Si richiede la deroga dalla distanza dalla via don Manassero e da via Prati Neivati