

COMUNE DI BRANDIZZO
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
P.R.G.C. - AREA CRIII - 04
3^A VARIANTE - LOTTO "A"

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

PROPRIETA'

FIORINO CONCETTA
c.f.: FRN CCT 36T44 G624S
ZARBA VITTORIA
c.f.: ZRB VTR 64L69 L219Y
IMMOBILIARE FRANCESCA S.R.L.
p. i.: 09627850010
BARBERA DIEGO
c.f.: BRB DGI 73E24 L219R
GRECO GIOVANNA
c.f.: GRC GNN 79B60 C665P
LECCESE FRANCESCO
c.f.: LCC FNC 49T05 A091P
BENCARDINO MARIA ANGELA
c.f.: BNC MNG 60E71 A717S
MORRONE PAOLO
c.f.: MRR PLA 74E07 L219R
IERACE DOMENICO
c.f.: RCI DNC 55S07 G791D
ZAMBITO ROSALIA
c.f.: ZMB RSL 56R70 F184C
EL-SA IMMOBILIARE s.a.s.
di Parpinel Eros & C.
p.i.: 05881100019
PARPINEL SABRINA
c.f.: PRP SRN 72T46 C665U
PARPINEL ELVIO
c.f.: PRP LVE 74A13 C665K
FIENI CATERINA
c.f.: FNI CRN 51E46 H839E

PROGETTISTA

ARCH. DIEGO DASSETTO
Via Torino n° 77 - Brandizzo (TO)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
P.R.G.C. / AREA CRIII – 04
3° VARIANTE – LOTTO “A”

RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA

Il P.R.G.C vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale numero 13-10374 del 08/09/2003, prevede alcune zone residenziali di nuovo impianto, tra cui la zona denominata CRIII-04.

Il Consiglio comunale del Comune di Brandizzo con Deliberazione n° 14 del 08/05/2006 ha approvato il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. CRIII-04) ed il relativo schema di Convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 43 e richiamati, della L.R. n° 56/1977 e smi.

In data 07/11/2006 è stata stipulata la Convenzione Edilizia, n. 5151 di repertorio, n. 1537 di raccolta, a rogito dott. Avv. Gustavo Gili, notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, con residenza a Torino, tra il Comune di Brandizzo ed i soggetti attuatori del richiamato P.E.C. CRIII-04.

Il progetto di P.E.C., esteso su un'area complessiva di mq. 21.626,00 prevede, conformemente alle previsioni di P.R.G.C. l'utilizzo dell'area per l'insediamento di residenze nella parte sud della stessa. Viene parzialmente riproposta la viabilità indicata in P.R.G.C. e concordata con l'Amministrazione comunale.

Nel progetto di PEC originario viene ipotizzato un insediamento articolato in n°13 (tredici) edifici, alcuni di tipo unifamiliare e/o bifamiliare ad un piano residenziale ed altri in palazzine con un numero stimato di n° 4 (quattro) o 6 (sei) alloggi distribuiti su due o tre piani residenziali, per ogni fabbricato.

Lotto	Superficie Fondiarie misurata mq.	S.L.P. mq.	Alloggi n°	Fabbricati n°	P.f.t. residenziali n°	note
A	1.176,48	290,55	2	1	2	Edilizia Libera
B	2.274,30	561,00	8 1	2 1	2 1	Edilizia Libera
C	1.008,64	248,55	2	1	1	Edilizia Libera
D	3.376,30	832,20	8 2	1 2	2 1	Edilizia Libera
E	1.677,59	785,44	8	1	3	Edilizia Libera
F	3.642,28	526,16	4	4	1	Edilizia Libera
TOTALI	13.155,59	3.243,90	35	13		

Nell'anno 2007, dovendo procedere alla divisione del lotto "D" in quattro lotti denominati D/1, D/2, D/3 e D/4, è stata presentata al Comune di Brandizzo regolare istanza di approvazione della 1^ Variante al PEC CRIII-04, che è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 21 del 28/05/2007.

A seguito della predetta divisione del lotto "D" in quattro lotti, sono rimaste invariate sia la superficie complessiva catastale, sia la superficie complessiva misurata di mq. 3.376,30 (mq. 903,69+mq.786,04+mq.837,87+mq.848,70). Pertanto, nel progetto di PEC della 1^ Variante è risultato un insediamento articolato in n. 14 edifici, alcuni di tipo unifamiliare e/o bifamiliare ad un piano residenziale ed altri in palazzine con un numero stimato di n° 4 (quattro) o 6 (sei) alloggi distribuiti su uno, due o tre piani residenziali, per ogni fabbricato.

Lotto	Superficie Fondiaria misurata mq.	S.L.P. mq.	Alloggi n°	Fabbricati n°	P.f.t. residenziali n°	note
A	1.176,48	290,55	2	1	2	Edilizia Libera
B	2.274,30	561,00	8 1	2 1	2 1	Edilizia Libera
C	1.008,64	248,55	2	1	1	Edilizia Libera
D/1	903,69	153,97	1	1	2	Edilizia Libera
D/2	786,04	262,13	2	1	2	Edilizia Libera
D/3	837,87	208,05	1	1	2	Edilizia Libera
D/4	848,70	208,05	1	1	2	Edilizia Libera
E	1.677,59	785,44	9	1	3	Edilizia Libera
F	3.642,28	526,16	4	4	1	Edilizia Libera
TOTALI	13.155,59	3.243,90	31	14		

Nell'anno 2008, dovendo procedere alla divisione del lotto "B" in due lotti denominati B/1, e B/2, è stata presentata al Comune di Brandizzo regolare istanza di approvazione della 2^ Variante al PEC CRIII-04, che è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 20 del 23/05/2008.

A seguito della predetta divisione del lotto "B" in due lotti, sono rimaste invariate sia la superficie complessiva catastale, sia la superficie complessiva misurata di mq. 2.274,30 (mq. 1.624,15+mq.650,15).

Pertanto, nel progetto di PEC della 2^ Variante è risultato un insediamento articolato in n. 14 edifici, alcuni di tipo unifamiliare e/o bifamiliare ad un piano residenziale ed altri in palazzine con un numero stimato di n° 4 (quattro) o 6 (sei) alloggi distribuiti su uno, due o tre piani residenziali, per ogni fabbricato.

Lotto	Superficie Fondiaria misurata mq.	S.L.P. mq.	Alloggi n°	Fabbricati n°	P.f.t. residenziali n°	note
A	1.176,48	290,55	2	1	2	Edilizia Libera
B/1	1.624,15	455,11	7	2	2	Edilizia Libera
B/2	650,15	105,89	1	1	1	Edilizia Libera
C	1.008,64	248,55	2	1	1	Edilizia Libera
D/1	903,69	153,97	1	1	2	Edilizia Libera
D/2	786,04	262,13	2	1	2	Edilizia Libera
D/3	837,87	208,05	1	1	2	Edilizia Libera
D/4	848,70	208,05	1	1	2	Edilizia Libera
E	1.677,59	785,44	9	1	3	Edilizia Libera
F	3.642,28	526,16	4	4	1	Edilizia Libera
TOTALI	13.155,59	3.243,90	30	14		

La presente 3^a Variante al PEC CRIII-04 consiste nel dividere il lotto "A" in due lotti: A/1 e A/2 aventi le seguenti caratteristiche:

1) - Lotto A/1

Appezamento di terreno costituito dai seguenti mappali di proprietà delle Sig.re Fiorino Concetta e Zarba Vittoria:

- Fg. 1 n. 2038 (già nn.1325, 1342, 1353 e 1369 parte) di mq. 583,00 per una superficie catastale mq. 583,00 e misurata complessiva di mq. 588,24 dove è prevista la realizzazione di un fabbricato a due piani residenziali fuori terra per un massimo di metri quadrati centoquarantacinque virgola duecentosettantacinque (mq. 145,275) di Sul e per un massimo di superficie coperta di metri quadrati duecentocinque virgola ottantotto (mq. 205,88).

2) - Lotto A/2

Appezamento di terreno costituito dai seguenti mappali di proprietà delle Sig.re Fiorino Concetta e Zarba Vittoria:

- Fg. 1 n. 2039 (già nn.1325, 1342, 1353 e 1369 parte) di mq. 584,00 per una superficie catastale di mq. 584 e misurata complessiva di mq. 588,24 dove è prevista la realizzazione di un fabbricato ad un piano residenziale fuori terra più piano sottotetto residenziale, per un massimo di metri quadrati centoquarantacinque virgola duecentosettantacinque (mq. 145,275) di Sul e per un massimo di superficie coperta di metri quadrati duecentocinque virgola ottantotto (mq. 205,88).

Nel progetto di PEC in Variante è previsto un insediamento articolato in n. 15 edifici, alcuni di tipo unifamiliare e/o bifamiliare ad un piano residenziale ed altri in palazzine con un numero stimato di n° 4 (quattro) o 6 (sei) alloggi distribuiti su uno, due o tre piani residenziali, per ogni fabbricato. Viene inoltre previsto, all'interno dei lotti fondiari in Variante la possibilità di realizzare le autorimesse in superficie, ai sensi di quanto normato dall'art. 45 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

Lotto	Superficie Fondiaria misurata mq.	S.L.P. mq.	Alloggi n°	Fabbricati n°	P.f.t. residenziali n°	note
A/1	588,24	145,275	1	1	2	Edilizia Libera
A/2	588,24	145,275	1	1	1+sottotetto	Edilizia Libera
B/1	1.624,15	455,11	7	2	2	Edilizia Libera
B/2	650,15	105,89	1	1	1	Edilizia Libera
C	1.008,64	248,55	2	1	1	Edilizia Libera
D/1	903,69	153,97	1	1	2	Edilizia Libera
D/2	786,04	262,13	2	1	2	Edilizia Libera
D/3	837,87	208,05	1	1	2	Edilizia Libera
D/4	848,70	208,05	1	1	2	Edilizia Libera
E	1.677,59	785,44	9	1	3	Edilizia Libera
F	3.642,28	526,16	4	4	1	Edilizia Libera
TOTALI	13.155,59	3.243,90	30	15		

Alla presente Relazione vengono allegati i seguenti elaborati grafici progettuali:

- Tav. 01 – Inquadramento Territoriale.
- Tav. 02 - Quotatura dei Lotti e Verifica delle Distanze.
- Tav. 03 – Verifica Superfici e Destinazioni d'Uso.
- Tav. 04 – Tipologie Edilizie.

Nella tavola 04 è stata rappresentata la tipologia edilizia del lotto A/2 a due piani fuori terra: piano terra ad uso residenziale più piano sottotetto ad uso residenziale. Nello stesso lotto A/2 il piano sottotetto potrà anche essere considerato in parte usabile ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A..

Si precisa inoltre che il progetto architettonico riferito al Permesso di Costruire del fabbricato da realizzarsi nel lotto A/1, potrà rappresentare una tipologia edilizia a due piani f.t. residenziali, oltre al piano sottotetto ad uso non residenziale o usabile, sempre mantenendo la massima quota d'imposta di mt. 1,00 come nelle tipologie edilizie originarie del PEC CRII-04.

A conclusione della presente Relazione di ribadisce che la predetta Variante del PEC CRII-04 è limitata a modifiche interne dell'originario lotto "A" e non vengono apportate modifiche agli altri lotti, alla viabilità e alle aree a servizi

previste nel PEC originario, di cui alla richiamata Convenzione Edilizia del 07/11/2006, atto rogito notaio Gustavo Gili di Torino.

In particolare si evidenzia che nei nuovi lotti A/1 e A/2 vengono modificate le posizioni degli attuali accessi carrai; questo comporterà la progettazione, direzione lavori ed esecuzione della modifica del marciapiede, a cura e spese dei richiedenti i Permessi di Costruire dei fabbricati da realizzare nei predetti nuovi lotti fondiari.

Si comunica inoltre che nel caso in cui nel lotto A/1 venga realizzato il parcheggio pertinenziale a confine con lo spazio pubblico presente a nord del lotto fondiario, il progetto e la realizzazione dello stesso saranno conformi a quanto normato dal punto 4 dell'art. 45 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. (... mt. 1,40 al di sopra della quota di spiccato...).

Si comunica inoltre che l'ambito del PEC in questione, ricade in fascia paesaggistica, per cui dovranno essere richieste le Autorizzazioni Paesaggistiche relative ai fabbricati in progetto, quali parti integranti e sostanziali delle istanze di rilascio dei Permessi di Costruire.

A conclusione si prende atto di quanto disposto dal comma 3-bis dell'art. 30 della legge 21 giugno 2013 n. 69 che proroga di anni tre il termine di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale.