



Comune di Brandizzo

Provincia di Torino

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA ZONA
INDUSTRIALE D-02 LOTTO “B” DEL P.R.G.C. VIGENTE
VARIANTE N. 1**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Novembre 2017

La proprietà

Il Tecnico

1. Introduzione e motivazioni della Variante N. 1

Il PEC D-02 è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 11/03/2013.

Su richiesta dei Proponenti, si rende necessario modificare lo strumento urbanistico esecutivo a seguito della nuova distribuzione dei fabbricati industriali all'interno della superficie fondiaria.

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

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato nasce come completamento delle aree a ovest del territorio comunale al confine con il Comune di Settimo e Volpiano, delimitata a mattina dalla zona già edificata industriale, a giorno dallo svincolo della statale n. 11, a sera dal lotto "A" già edificato dello stesso PEC e a notte dalla Ferrovia Torino - Milano.

L'analisi della situazione attuale conferma che l'area in oggetto è ad oggi libera da edificazioni. Come risulta dal rilievo plano-altimetrico, l'area è per la maggior parte subpianeggiante con pendenza da nord verso sud con dislivello misurato in sito di mt 0,15 circa e da ovest verso est di mt 1,00 circa.

La superficie catastale delle particelle interessate dal P.E.C. è pari a mq 27.705. L'area comprende le particelle catastali ricadenti nel P.E.C. elencate nella seguente tabella:

ELENCO DELLE PARTICELLE INTERESSATE			
Foglio	n.	Superficie nominale catastale (mq)	Proprietà
4	254	4.361	ROSSI FELICE - ROSSI ALBERTO
4	259	376	
4	102	464	
4	103	465	
TOT		5.666	
4	241	4.209	VERGNANO ANTONIO - VERGNANO GIUSEPPE VERGNANO ANDREA
4	219	232	
TOT		4.441	
4	411 ex 22	328	DALLE NOGARE s.n.c.

4	412 ex 22	102	
4	413 ex 22	910	
4	414 ex 22	241	
4	415 ex 22	799	
4	416 ex 22	110	
TOT		2.490	
4	403 ex 21	114	MONTEROSA s.n.c.
4	404 ex 21	346	
4	405 ex 21	256	
4	406 ex 21	695	
4	407 ex 21	609	
4	408 ex 21	709	
4	409 ex 21	572	
4	410 ex 21	637	
TOT		3.938	
4	24	1.396	SALLEMI SALVATORE
4	229	196	ZANZONE IVANA - BOERO VIVIANA
4	427 ex 234	464	GILARDI SIMONE
4	428 ex 234	942	
4	429 ex 234	101	
4	430 ex 234	239	
4	431 ex 234	154	
4	436 ex 236	1.174	
4	437 ex 236	1.880	
4	438 ex 236	337	
4	439 ex 236	565	
4	440 ex 236	181	
4	441 ex 236	41	
TOT		6.078	
4	417 ex 23	25	EDILDREAM s.r.l.
4	418 ex 23	161	
4	419 ex 23	51	
4	420 ex 23	203	
4	421 ex 23	24	
4	422 ex 23	116	
4	423 ex 23	744	
4	424 ex 233	390	

4	425 ex 233	198	
4	426 ex 233	112	
4	432 ex 235	480	
4	433 ex 235	192	
4	434 ex 235	438	
4	435 ex 235	366	
TOT		3.500	
Totale:		27.705	

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 illustrativa

c) elaborati grafici consistenti nelle seguenti tavole:

tavola n. 1: - Estratto catastale e P.R.G.C. con identificazione dell'area di intervento e con sovrapposizione del progetto

tavola n. 2: - Estratto zonizzazione acustica, planimetria dimostrativa superfici, estratto di mappa nuovo frazionamento

tavola n. 3: - Piante stato approvato, definizione interventi e stato in variante, prospetti e sezioni in progetto

tavola n. 4: - Calcoli plano volumetrici, tabella superfici come da piano guida, planimetria dimostrativa superfici, planimetria generale

tavola n. 5: - Planimetria generale opere di urbanizzazione, particolari costruttivi

tavola n. 6: - Planimetria generale rotonda in progetto, sezioni tipo realizzazione rotonda

e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria

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). La stessa, come detto, interessa nella totalità l'area di nuovo impianto con sigla D-02 area n. 900A parte, 900B parte e 900D parte.

Il Piano Regolatore all'art. 39 delle NTA e nella specifica scheda normativa per la zona D-02 prevede:

- destinazione d'uso:
 - industriale
 - a) destinazioni proprie di zona $p_1, p_2, p_3, t_{m1}, t_{m2}$
 - b) destinazioni ammesse $t_{1.2}, t_{2.2}, t_4, t_8$
- modalità d'intervento:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) D.I.A. per:
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento igienico - conservativo,
 - c) Permesso di Costruire per:
 - modesti ampliamenti;
 - ristrutturazione edilizia di tipo 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g;
 - demolizione;
 - d) P.E.C. per:
 - nuovo impianto;
- parametri edilizio/urbanistici:
 - indice territoriale: 0,50 mq/mq
 - rapporto di copertura: 50%
 - altezza max: 14,00 m
- la superficie territoriale è pari a mq 27.705;
- la superficie fondiaria è pari a mq 15.434;
- la superficie a viabilità è pari a mq. 2.164;
- i servizi di zona sono pari a mq 10.107, da localizzare all'interno dell'area urbanistica. Tali servizi sono disegnati lungo lo svincolo della statale 11 e la via Torino.
- la S.L.P. massima è determinata in mq $(27.705 \times 0,50) = \text{mq } 13.852,50$;

- la superficie coperta massima è determinata in mq $(15.434 \times 0,50) = \text{mq } 7.717$.

La suddivisione prevista della S.C.- S.L.P. di progetto nei vari lotti è riportata nella tabella seguente:

Tabella di suddivisione dei lotti (S.F. - S.C. max - S.L.P. max)

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA PRIVATA (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA COMUNE (mq)	S.C. max (mq)	S.L.P. max (mq)
LOTTO 1 industriale	3.156	2.936	220	1.578,00	2.833,00
LOTTO 2 industriale	2.474	1.513	961	1.237,00	2.221,00
LOTTO 3 industriale	1.387	1.030	357	693,50	1.246,00
LOTTO 4 industriale	2.194	1.569	625	1.097,00	1.969,00
LOTTO 5 industriale	778	438	340	389,00	698,00
LOTTO 6 industriale	3.495	2.230	1.265	1.747,50	3.136,50
LOTTO 7 industriale	1.950	1.750	200	975,00	1.749,00
Totale:	15.434	11.466	3.968	7.717,00	13.852,50

Fermo restando il vincolo di posizione delle aree a servizi pubblici, la suddivisione in lotti della superficie fondiaria in progetto, potrà essere oggetto di variazioni nella forma senza costituire variante al P.E.C. in oggetto. Parimenti dicasi per la SUL assegnata ad ogni lotto che potrà anch'essa variare fino ad un massimo del 10% della SUL sia del lotto cedente che del lotto ricevente.

Nel complesso dovrebbero essere previsti per area a servizi:

$$\text{mq } 27.705 \times 23 \% = \text{mq } 6.372,15$$

mentre come da servizi disegnati in progetto sono previsti mq. 10.107 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. 2.

4. Descrizione dell'intervento - caratteristiche tipologico - costruttive

L'area destinata ad attività produttive si organizza su di un impianto distributivo di padiglioni fronteggianti un asse di viabilità.

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.

Per una più semplice lettura del progetto, il PEC in oggetto propone disegni in pianta in scala 1:1000 e profili e sezioni in scala 1:200 suscettibili di ulteriori approfondimenti in fase 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 PEC in oggetto.

Parimenti a quanto sopra specificato, le aree a standard e 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 PEC in oggetto.

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 realizzate sulle aree dismesse avvengano contestualmente alla costruzione degli edifici .

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 primarie si rinvia a quanto esplicitato negli elaborati di progetto tavv. 5-6 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:

- urbanizzazione primaria: € 261.903,49;

In relazione ai disposti degli artt. 8 e 11 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:

edilizia industriale* €/mq 10,22 x mq 13.852,50 = € 141.572,55

* per la determinazione delle urbanizzazioni è stata prevista la classe di intervento b)A2.2 con n° addetti < 50

Totale oneri tabellari per l'urbanizzazione primaria: € 141.572,55

Valore opere di urbanizzazione primaria (Computo Metrico): € 261.903,49

Sulla base di quanto stabilito in Convenzione il valore delle opere di urbanizzazione primaria calcolato sulla base degli indici parametrici vigenti sarà interamente scomputato. 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:

edilizia industriale* €/mq (12,70 - 10,22) x mq 13.852,50 = € 34.354,20

* per la determinazione delle urbanizzazioni è stata prevista la classe di intervento b)A2.2 con n° addetti < 50

Totale oneri tabellari per l'urbanizzazione secondaria: € 34.354,20

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 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. 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 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.

7. 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).

8. 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.

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

Descrizione	PEC approvato	PEC variante N. 1
Superficie territoriale PEC	27.705 mq	27.705 mq
Destinazione d'uso	Industriale	Industriale
Superficie fondiaria	15.566 mq	15.434 mq
Sedimi stradali	2.032 mq	2.164 mq
Aree per servizi pubblici	10.107 mq	10.107 mq
Indice territoriale	0,5 mq/mq	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura	$\leq 0,50$	$\leq 0,50$
Superficie copribile	7.783,00 mq	7.717,00 mq
Superficie coperta	7.438,24 mq	7.431,64 mq
S.L.P. max	13.852,50 mq	13.852,50 mq
SLP	7.438,24 mq	7.431,64 mq
Distanza dai confini privati e pubblici	≥ 6 m	≥ 6 m
Distanza dalle strade	\geq m 20,00 da viabilità TAV m 17,00 da ferrovia m 50,10 da S.P.	\geq m 20,00 da viabilità TAV m 17,00 da ferrovia m 50,10 da S.P.
Distanza dai fabbricati	$\geq H$	$\geq H$
Altezza massima	10,50 m	14,00 m