

COMUNE DI BRANDIZZO

PROVINCIA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA ZONA RESIDENZIALE CR.III-05 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.....	5
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.....	9
5.1. Urbanizzazione primaria.....	10
5.2. Urbanizzazione secondaria	10
5.3 Costo di costruzione.....	11
6. Caratteristiche geomorfologiche, prescrizione normativa e attuazione.	11
7. Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	12
8. Tempi d'attuazione.....	13
9. Norme Tecniche di Attuazione	13
10. Documentazione fotografica	14
11. Tabella comparativa fra i dati dei quadri sinottici del P.R.G.C. Vigente, fra i dati effettivi del P.R.G.C. Vigente e i dati di progetto di P.E.C.	18

IL TECNICO

Ing. PAOLO MERLO

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

LA PROPRIETÀ

Brandizzo, gennaio 2012

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

L'analisi della situazione attuale conferma che l'area in oggetto è ad oggi totalmente libera da edificazioni e sono presenti aree a prato.

Come risulta dal rilievo plano-altimetrico di cui alla tavola 2, l'area è ad una quota media di mt. -1,50 circa dal tratto sterrato di via Pasubio e risulta inclinata con pendenza da nord verso sud di mt 1,00 circa; mentre l'area è ad una quota media di mt. -2,30 circa dal tratto esistente urbanizzato di via Pasubio e risulta inclinata con pendenza da nord verso sud di mt 2,30 circa.

L'area di P.E.C. è composta da due aree urbanistiche denominate 0902A e 0902B; nella prima area è previsto l'insediamento dei fabbricati residenziali, con due piccole aree a servizi destinate a parcheggio, mentre la seconda è dismessa al Comune interamente come area a servizi.

L'area denominata 0902A oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato nasce come completamento delle aree edificate a sud-ovest del territorio del concentrico, delimitata a mattina da insediamenti residenziali, a giorno dalla Gora del Mulino, a sera da area a servizi e a notte dalla via Pasubio.

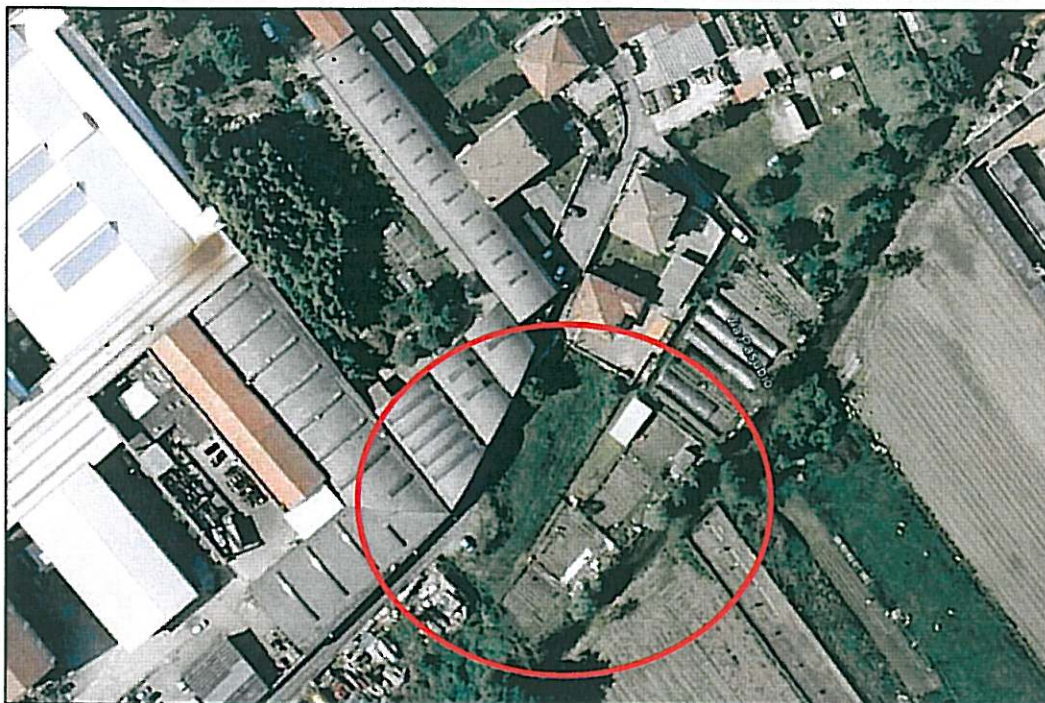


- Ortofoto area 0902A-

L'area denominata 0902B oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato è delimitata a mattina e sera da insediamenti residenziali, a

giorno dalla Gora del Mulino e a notte dalla via Pasubio. Tale area verrà completamente dismessa al Comune come area a servizi.

Da tale area è stata, come previsto dal P.R.G.C., scorporata la viabilità esistente (via Pasubio) che verrà dismessa in sede di convenzione.



- Ortofoto area 0902B-

La superficie catastale delle particelle interessate dal P.E.C. è pari a mq. 10.608, misurata e frazionata come risulta dalla mappa attuale del C.T.

L'area comprende le particelle catastali elencate nella seguente tabella:

Foglio	n.	Superficie catastale (mq)	Proprietà
3	816	245	Costanzo Francesco
3	817	230	Costanzo Francesco
3	818	182	Costanzo Francesco
3	819	153	Costanzo Francesco
3	820	107	Costanzo Francesco
3	821	33	Costanzo Francesco
3	822	14	Costanzo Francesco

3	216	1.072	Costanzo Francesco
3	677	604	Costanzo Francesco
3	871	224	Costanzo Francesco
3	872	19	Costanzo Francesco
3	857	217	Costanzo Francesco
3	858	4	Costanzo Francesco
3	867	638	Costanzo Francesco
3	868	19	Costanzo Francesco
3	853	103	Costanzo Francesco
3	854	72	Costanzo Francesco
3	823	525	Pastero Renzo Guglia Luigina
3	824	448	Pastero Renzo Guglia Luigina
3	826	359	Pastero Renzo Guglia Luigina
3	829	20	Pastero Renzo Guglia Luigina
3	830	12	Pastero Renzo Guglia Luigina
7	873	2.304	Merlo Vera Merlo Giancarlo
7	1117	915	Ponzetti Paola Ponzetti Sergio
7	1118	200	Ponzetti Paola Ponzetti Sergio
3	861	663	Franco Mario
3	862	21	Franco Mario
3	832	386	Franco Mario
3	834	266	Franco Mario
3	835	193	Franco Mario
3	836	153	Franco Mario
3	837	84	Franco Mario
3	844	66	Franco Mario
3	865	53	Franco Mario
3	866	4	Franco Mario
Totale:		10.608	

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: Estratti - scala 1:1500/1:2000
 - Tavola 2: Stato di fatto - scala 1:500
 - Tavola 3: Planivolumetria di progetto - scala 1:500
 - Tavola 4: Superfici in cessione - lotti - scala 1:1500; 1:500
 - Tavola 5: Tipologie edilizie. SUL, superficie coperta, standards privati - scala 1:200;1:500
 - Tavola 6: Progetto definitivo opere di urbanizzazione primaria - scala 1:500
- d) relazione geologica e geotecnica;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- f) dichiarazione di assenso ad urbanizzare area esterna al P.E.C (via Pasubio).

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 CRIII-05 area urbanistica 0902A e 0902B.

Il Piano Regolatore all'art. 38 delle NTA e nella specifica scheda normativa per la zona CRIII-05 prevede:

- destinazione d'uso:

residenza (r)	min 100%
altre ($p_3, t_{1,2}, t_{2,2}, t_{3,2}, t_4, t_5, t_{6,1}, t_7$)	max 0 %

- 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 di tipo 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g;

demolizione;

d) P.E.C. per:

nuovo impianto;

- parametri edilizio/urbanistici:

- indice territoriale: 0,15 mq/mq

- rapporto di copertura: 35%

- piani fuori terra: 2 p.f.t. + sottotetto

- altezza max: 11,40 m

Secondo le indicazioni fornite dai Quadri Sinottici del P.R.G.C. Vigente, la superficie territoriale, la superficie fondiaria, la superficie a viabilità e la superficie a servizi sono rispettivamente pari a mq. 10.812, mq. 4.951, mq. 1.702 e mq. 4.159; la superficie territoriale catastale in P.E.C. è invece pari a mq. 10.608.

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

$$SLP = 10.608 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} = 1.591,20 \text{ mq}$$

Nel complesso vengono previsti 1.591,20 mq (SUL) : 44 mq/abitante = 36 abitanti. Sulla base del Carico Insediativo Teorico attribuito al P.E.C., lo standard a servizi minimo di legge, risulta pari a $36 \times 25 = 900$ mq. A fronte di tale esigenza, nel pieno rispetto dei contenuti della "Scheda normativa" di P.R.G.C., sono invece previste aree in dismissione da destinare a servizi pari a 4.134 mq, di cui 900 mq per il fabbisogno interno e 3.234 mq per il fabbisogno esterno al P.E.C.

I servizi di zona sono localizzati nelle zone est e ovest dell'area 0902A con destinazione parcheggio pubblico e per intero nella zona 0902B con destinazione verde pubblico.

Viene inoltre dismessa l'area a viabilità esterna al P.E.C. e già urbanizzata (via Pasubio) antistante l'area urbanistica 0902B.

Riepilogo dati dimensionali:

- superficie territoriale: mq. 10.608

- superficie a servizi: mq. 4.134

- superficie fondiaria: mq. 4.492

- superficie destinata a viabilità: mq. 1.982
- S.U.L. massima realizzabile: mq. 1.591,20
- superficie copribile massima realizzabile: mq. 1.572

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

Tabella di suddivisione delle S.L.P. max di progetto di P.E.C.

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	S.L.P. max	SUPERFICIE LORDA MAX SOTTOTETTI USABILI
	(mq)	(mq)	(mq)
LOTTO A1	862	285,15	180,00
LOTTO A2	769	285,15	180,00
LOTTO A3	755	285,15	180,00
LOTTO A4	780	285,15	180,00
LOTTO B	551	167,25	115,00
LOTTO C	775	283,35	180,00
Totale:	4.492	1.591,20	1.015,00

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.

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

4. Descrizione dell'intervento - caratteristiche tipologico - costruttive

Gli interventi proposti dal PEC prevedono la realizzazione di n. 6 lotti a carattere residenziale con accessi pedonali da via Pasubio; gli accessi carrai saranno garantiti da una viabilità interna ai lotti e dalla via Pasubio.

Complessivamente il P.E.C. prevede quindi la realizzazione di n° 5 edifici quadrifamiliari e 1 edificio bifamiliare come individuati sulla tavola 5. Sono previsti inoltre box e cantine al piano seminterrato degli edifici.

Complessivamente dovrebbero essere realizzati n° 22 alloggi e n° 22 box.

Nella zona esterna al PEC e di proprietà dei Proponenti, è prevista la formazione di aree verdi con piantumazione di alberi autoctoni in maniera da salvaguardare la naturalità della sponda della Gora del Mulino.

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 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 in scala 1:200 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 primarie si rinvia a quanto esplicitato nella tav. 6 e nel computo metrico elaborato e).

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: 213.300,46 €.

Si precisa che parte del rilevato stradale, autorizzato con D.G. n. 185 del 31/12/200, è già stato realizzato dalla ditta Costanzo Francesco e l'importo dello stesso non è stato conteggiato nel computo metrico estimativo dei lavori a scomputo.

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:

1) SUL residenziale in PEC:

$$1.591,20 \text{ mq} \times 64,04 \text{ €/mq} \times 1,30^* = 132.471,00 \text{ €}$$

2) superficie lorda massima dei sottotetti usabili in PEC:

$$1.015 \text{ mq} \times 0,40 \times 64,04 \text{ €/mq} \times 1,30^* = 33.800,00 \text{ €}$$

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

Totale oneri tabellari per l'urbanizzazione primaria:

$$132.471,00 \text{ €} + 33.800,00 \text{ €} = 166.271,00 \text{ €}$$

Valore opere di urbanizzazione primaria (Computo Metrico): 213.300,46 €

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

1) SUL residenziale in PEC:

$$1.591,20 \text{ mq} \times 41,45 \text{ €/mq} \times 1,30 = 85.742,00 \text{ €}$$

2) superficie lorda massima dei sottotetti usabili in PEC:

$$1.015 \text{ mq} \times 0,40 \times 41,45 \text{ €/mq} \times 1,30 = 21.877,00 \text{ €}$$

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

Totale oneri tabellari per l'urbanizzazione secondaria:

$$85.742,00 \text{ €} + 21.877,00 \text{ €} = 107.619,00 \text{ €}$$

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.

- 1) Stato di fatto: l'areale CR.III-05 si localizza in sponda sinistra alla Gora del Mulino in un settore di raccordo tra il terrazzo fluvioglaciale rissiano e le alluvioni antiche, rialzato di oltre 1 metro rispetto all Gora ed alla superficie soggetta a fenomeni di inondabilità posta in destra e debolmente degradante verso il Po.
- 2) Caratterizzazione tecnica: la superficie di questa area ricade al raccordo tra i depositi fluvioglaciali rissiani ed i depositi alluvionali antichi, è quindi ipotizzabile la presenza di un debole paleosuolo limoso-argilloso che ricopre le più classiche alternanze di materiali sciolti a granulometria grossolana, prevalentemente ghiaie con numerosi ciottoli e sabbia debolmente limosa; la superficie freatica si rinviene a debole profondità rispetto al piano campagna.
- 3) Pericolosità geomorfologia in relazione ad una fruizione urbanistica: in relazione alla fruizione urbanistica di questi areali posti in una zona potenzialmente soggetta a fenomeni di inondabilità possono essere inclusi classe di idoneità $IIIB_2$ 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.

- a) 4) Prescrizione normativa: quest'area è stata inclusa tra quelle potenzialmente a rischio di sommergibilità da acque tracimate con energia medio-bassa, che 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. Per le ristrutturazioni che comportano un aumento del carico antropico come per le nuove costruzioni l'intervento andrà corredato da relazione geologico-tecnica che accerti la realizzazione e lo stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.
- 5) Attuazione: per tutti gli interventi verrà prodotta relazione geologica e geotecnica.

7. Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera g) e dell'art. 8 della L. 106 del 12.07.2011 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70", non sono sottoposti a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Alla luce di quanto esposto, il PEC CR.III-05 è escluso dal processo di valutazione

ambientale strategica.

8. Tempi d'attuazione

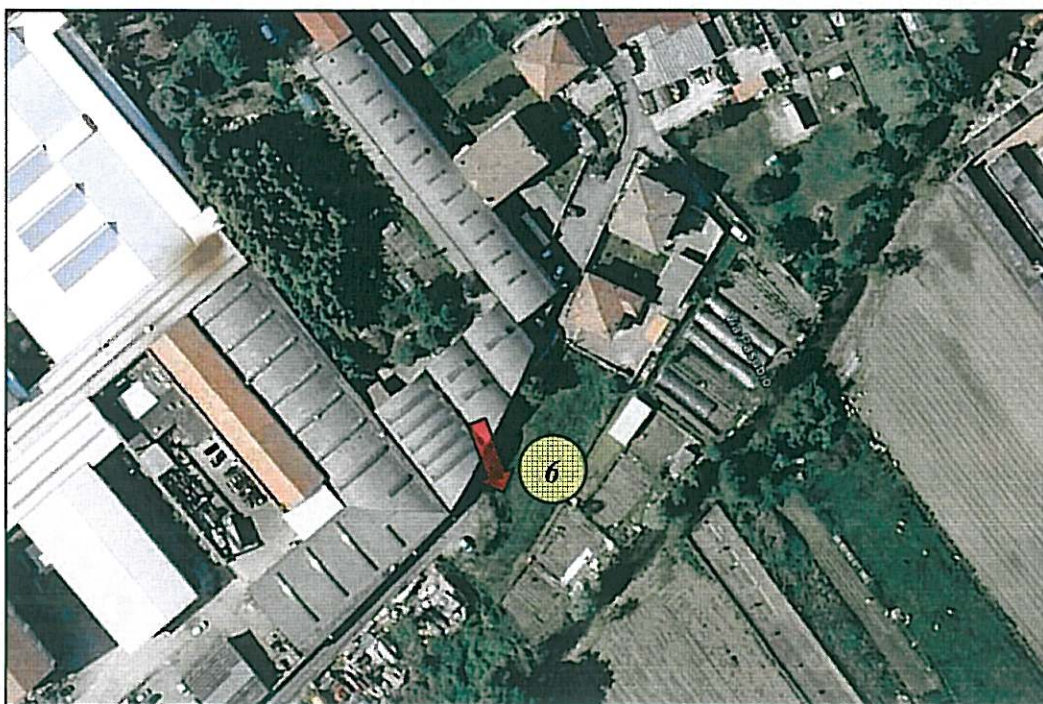
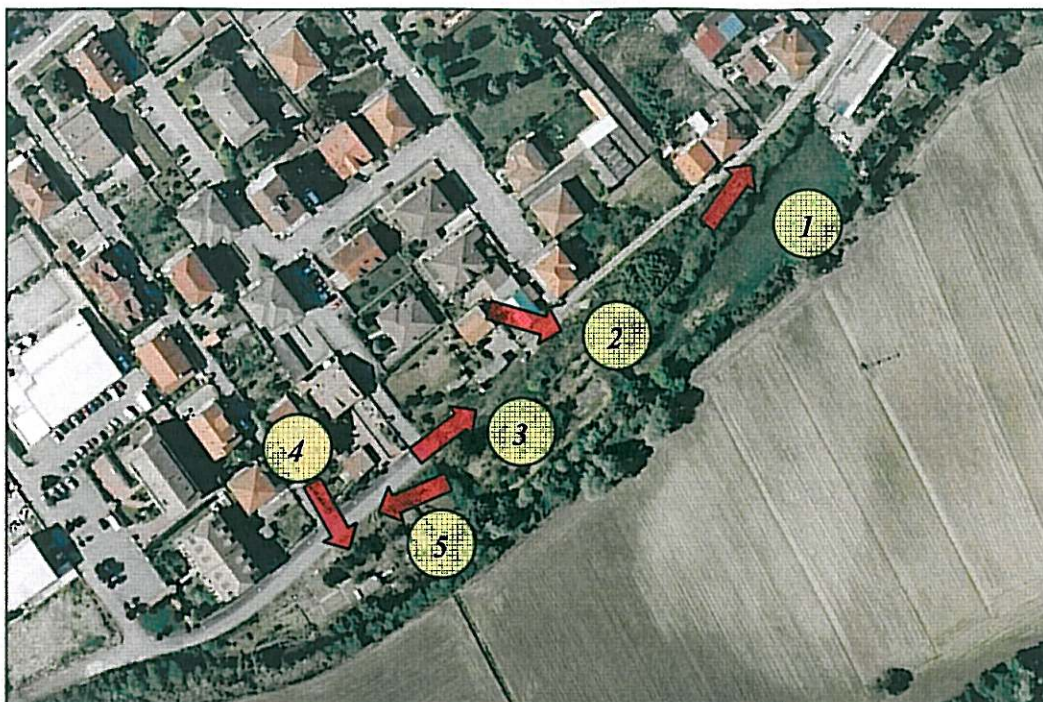
Si fa riferimento a quanto descritto nello schema di Convenzione di P.E.C. per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la realizzazione degli edifici in progetto (art. 10).

9. 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.

10. Documentazione fotografica



-Punti di ripresa-



- Fotografia 1 -



-Fotografia 2 -



-Fotografia 3 -



-Fotografia 4 -



-Fotografia 5 -



-Fotografia 6 -

11. Tabella comparativa fra i dati dei quadri sinottici del P.R.G.C. Vigente, fra i dati effettivi del P.R.G.C. Vigente e i dati di progetto di P.E.C.

Descrizione	Indicazioni tabella P.R.G.C. Vigente - Quadri Sinottici	Indicazioni tabella P.R.G.C. Vigente - Dati effettivi	Dati di progetto di P.E.C.
Superficie territoriale	10.812 mq	10.608 mq	10.608 mq
Destinazione d'uso	Residenza	Residenza	Residenza
Superficie fondiaria	4.951 mq	4.492 mq	4.492 mq
Servizi disegnati	4.159 mq	4.134 mq	4.134 mq
Sedimi stradali	1.702 mq	1.982 mq	1.982 mq
Indice territoriale	0,15 mq/mq	0,15 mq/mq	0,15 mq/mq
Rapporto di copertura	0,35 mq/mq	0,35 mq/mq	0,29 mq/mq
SLP max	1.622 mq	1.591,20mq	1.591,20 mq
Superficie coperta max	1.733 mq	1.572 mq	1.572 mq
Distanza dai confini pubblici	5 m	5 m	5 m
Distanza dalle strade	6 m	6 m	6 m
N' piani	2 p.f.t. + sott	2 p.f.t. + sott	2 p.f.t. + sott
Altezza massima	11,40 m	11,40 m	< 11,40m