

# COMUNE DI BRICHERASIO (TO)

## PROPOSTA DI DELIMITAZIONE DI COMPARTO DA SOTTOPORRE A S.U.E. in zona TN – Area Terziario di nuovo Impianto del vigente P.R.G.C.

Fg. 34 p.lle. 239 e 241

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPONENTE:

GRANERO CINZIA  
GRANERO NADIA  
GRANERO PATRIZIA  
GRANERO SABRINA

CF GRNCNZ72M69G674S  
CF GRNND A68R44G674X  
CF GRNPRZ66D47G674E  
CF GRNSRN72M69G674K

Vinovo, ottobre 2020



Studio Associato IN.AR. - INGEGNERIA ED ARCHITETTURA  
– Via Moncenisio n° 11 – VINOVO (TO) 10048 –  
Tel. 011/965.25.07 – Fax 011/993.06.79 – e-mail: [info@studioinar.eu](mailto:info@studioinar.eu) –  
P.IVA: 06863430010



## PREMESSA

La presente relazione si pone l'obiettivo di illustrare la proposta di compartimentazione che interessa l'area urbanistica denominata dal vigente P.R.G.C. "TN – Area Terziario di Nuovo Impianto"

Trattandosi di area non ancora dotata in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, il P.R.G.C. ha previsto di ammettere la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata mediante redazione di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il vigente P.R.G.C. ammette, in alternativa alla redazione di un unico strumento urbanistico attuativo sull'intera area, la redazione di più S.U.E. per i singoli ambiti limitati dagli assi stradali definiti dal P.R.G.C. e la conseguente **individuazione di comparti edificatori** ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. purché di dimensione minima pari a mq. 8.000.

I Soggetti Proponenti sono proprietari di un'area di superficie catastale pari a mq. 8.271 e, poiché l'intera area TN non è stata oggetto di progettazione di un unico SUE ma al suo interno è stata individuata e approvata una prima compartimentazione, intendono presentare una seconda compartimentazione al fine di dare prosieguo alla realizzazione delle previsioni di P.R.G.C. nell'ottica dello sviluppo edificatorio del territorio.

Preliminarmente alla predisposizione del progetto allegato, i Soggetti Proponenti hanno contattato le Proprietà delle altre aree all'interno della zona TN non ancora oggetto di compartimentazione al fine di valutare una progettazione unica, ma le stesse si sono dimostrate non interessate ad intervenire in questo momento.

## SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Bricherasio dispone di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n. 8-4547 del 26.11.2001 pubblicato sul B.U.R. n. 50 del 12.12.2001.

Negli anni si sono succedute una serie di Varianti (dalla 1 alla 9) allo strumento urbanistico generale, di cui l'ultima redatta ai sensi dell'art. 17 – 5° comma della L.R. 56/77 s.m.i. e approvata con deliberazione di C.C. n. 27 del 28.09.2017.

L'area in oggetto è normata all'articolo 21/15 delle N.t.a del vigente P.R.G.C. ed è indicata con il codice Tn – Terziario di nuovo impianto.

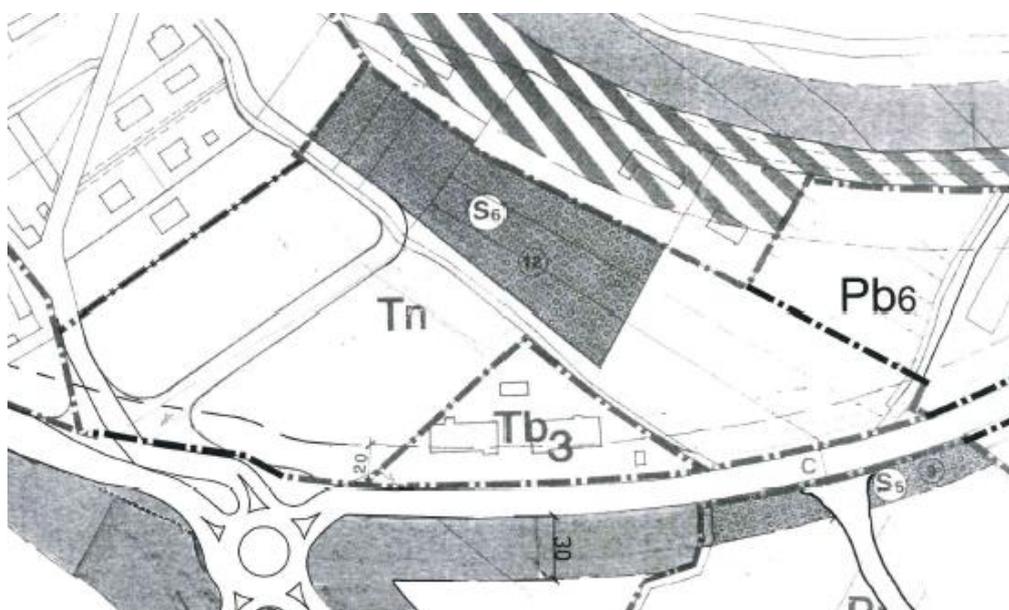


Figura 1 – Estratto della cartografia del vigente P.R.G.C.

Si riporta nel seguito la tabella normativa.

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
21/15	Terziario di nuovo impianto	Tn
--Caratteri dell'area	Area ineditata a basso grado di infrastrutturazione	
--		
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione Commerciale e Terziaria	
- Destinazioni d'uso (art.10)	T1 ,T2, T3, T4 S3, S4, S6	
Tipi d'intervento (art.9)	g)	
--Modalità d'attuazione (art.4)	S.U.E.	
--Indici Urbanistici ed Edilizi	Rct mq/mq. 0,25 Rcf mq/mq. 0,50 U.f. mq/mq. 0,70	H = 10 mt.
--	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
--		

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del tipo b), c) e d), senza aumento di volume del prec. art.9.

Tutta l'area dovrà essere assoggettata a S.U.E., nel qual caso potranno essere variati i tracciati stradali indicati in P.R.G.C. In alternativa è facoltà dell'Amministrazione comunale individuare, anche su richiesta di singoli soggetti attuatori, singoli comparti edificatori, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 s.m.i., con dimensione minima di mq 8.000. Anche in tal caso la viabilità in progetto di Piano non potrà essere modificata, salvo lievi modifiche per adeguamenti alla frammentazione fondiaria, ma potrà unicamente essere integrata con quella ancora da definire nel/i S.U.E.

L'area per Servizi indicata sul P.R.G. con la sigla S6 è intesa come superficie minima per standard per l'intera zona Tn. Nel caso in cui la zona Tn venisse attuata per singoli comparti edificatori, ogni comparto dovrà garantire, al proprio interno, il reperimento di una quota-parte degli standard dell'area S6 proporzionatamente alla dimensione percentuale del comparto rispetto all'intera superficie territoriale della zona Tn.

Nello S.U.E. dovranno essere individuate precisamente e dismesse le aree a servizi nella misura minima del 100% della S.L.P. con le prescrizioni dell'art. 26, 6°, 7°, 8° e 9° c. della L.R. 56/77.

L'accesso alla nuova area ed agli eventuali singoli comparti dovrà avvenire dalla intersezione prevista dal P.R.G.C. come prescritto al precedente art.14, 11° c.

Gli elaborati del S.U.E. dovranno comprendere la relazione geologico-tecnica di cui all'art. 14. 1° c., n. 2), lett. b) della L.R. n. 56/77.

Figura 2 - Tabella normativa dell'area Tn (N.T.A. del vigente P.R.G.C.)

La Delimitazione del primo comparto della zona Tn è stata approvata con D.G.C. n° 49 del 01.04.2009; successivamente è stato redatto ed approvato, con D.G.C. n° 129 del 06.10.2011, il P.E.C. attualmente in corso di validità e di attuazione.

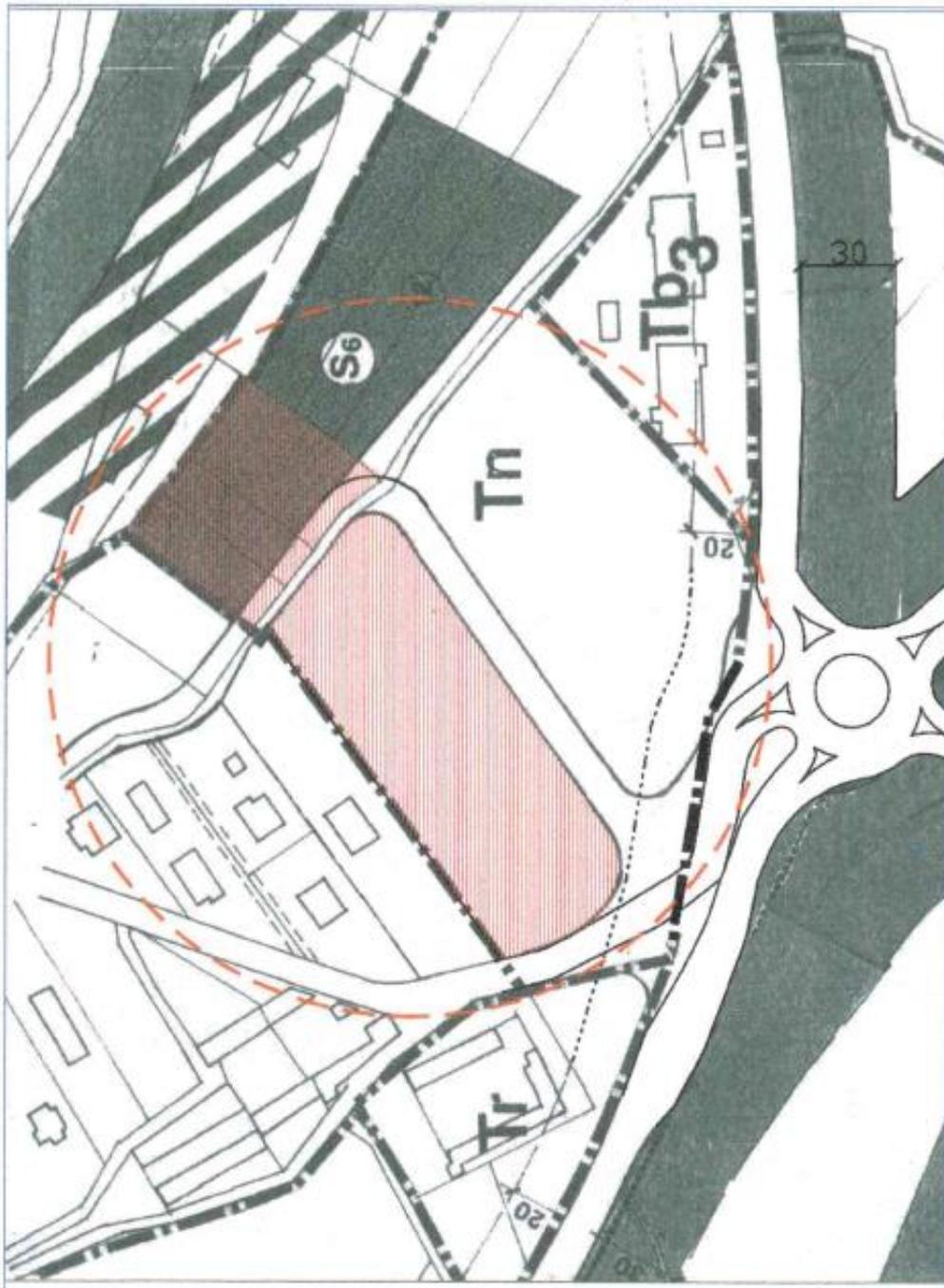


Figura 3 – Prima compartimentazione dell'area Tn approvata nel 2009.

## STATO EDIFICATORIO DELL'AREA Tn

A seguito della prima compartimentazione, è stato redatto e approvato il relativo P.E.C. con le opere di urbanizzazione correlate; l'area risulta attualmente edificata con n° 1 fabbricato commerciale (media struttura di vendita alimentare) e dotata delle relative opere di urbanizzazione (viabilità di accesso e parcheggi).

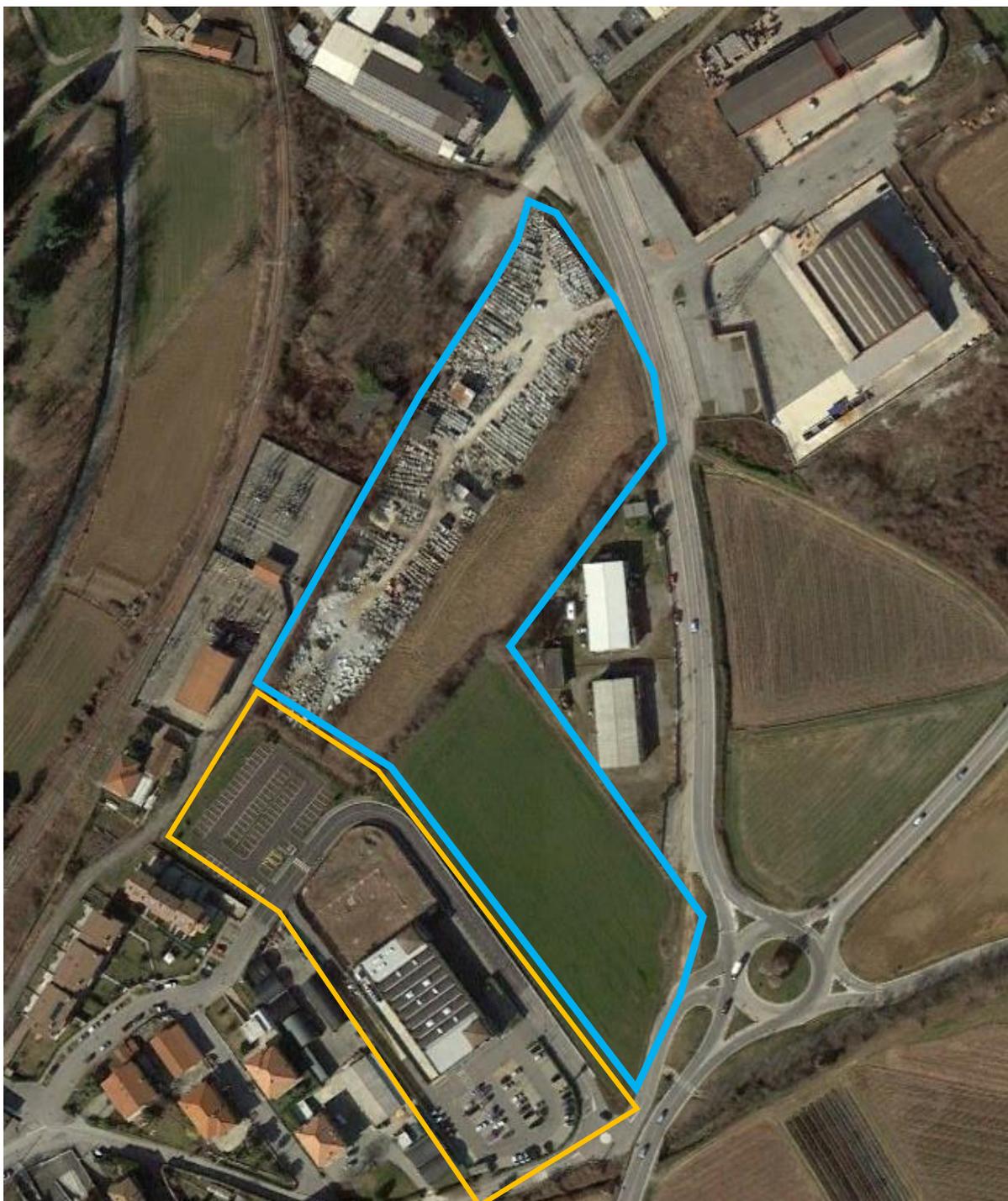


Figura 4 –Foto aerea dello stato edificatorio dell'area Tn: in colore giallo il perimetro della prima compartimentazione approvata e attuata; in colore blu la parte residua dell'area Tn

## DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI COMPARTIMENTAZIONE

### 1. Dimensionamento dell'area

I Soggetti proponenti intendono proporre una nuova compartimentazione comprensiva dei terreni di loro proprietà (Fig. 34 p.lle 239 e 241):

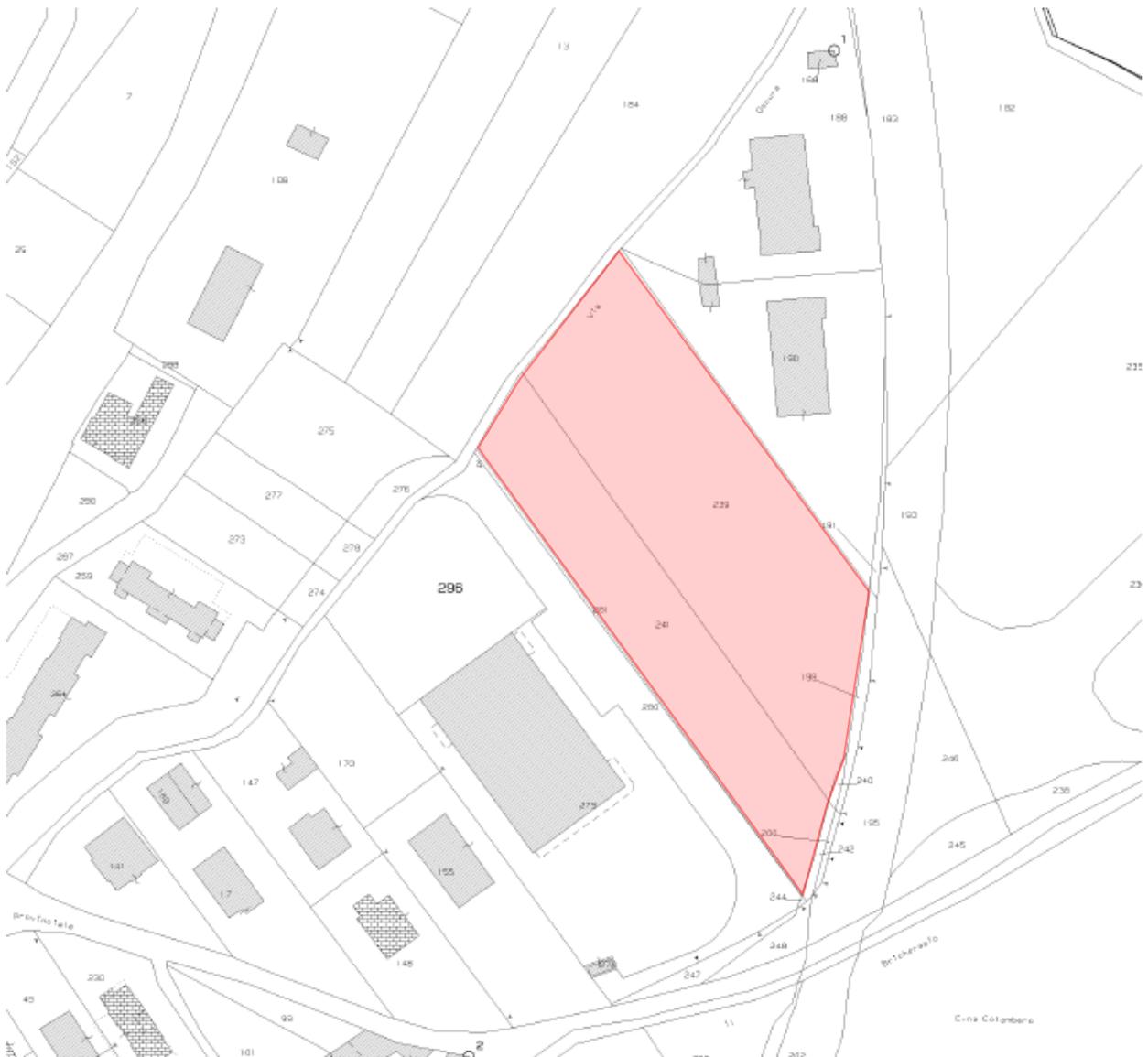


Figura 5 –Estratto catastrale con individuazione dei mappali oggetto di proposta di compartimentazione.

L'area risulta avere una superficie complessiva di **mq. 8.271** e quindi può costituire un comparto in quanto superiore alla superficie minima richiesta dal vigente P.R.G.C. (mq. 8.000).

## 2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse dal vigente P.R.G.C. per l'area in oggetto risultano essere le seguenti:

Area fondiaria:

- T1: commercio al dettaglio (sup. vendita inferiore a 400 mq), artigianato di servizio, credito e assicurazioni, pubblici esercizi, attività professionali;
- T2: commercio al dettaglio (sup. di vendita superiore a 400 mq), commercio all'ingrosso e attività affini;
- T3: attività sociali e culturali varie, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo, club privati;
- T4: attività ricettive (alberghi, ostelli, residence, ecc) e attività affini e complementari.

Area a standard:

- S3: spazi per il verde attrezzato, gioco, tempo libero;
- S4: parcheggi pubblici;
- S6: servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali.

## 3. Superficie minima per standard

La superficie minima per standard per l'intera zona Tn è indicata sul P.R.G.C. con la sigla **S6** e misura **mq. 8.282**; la superficie dell'intera zona **Tn** è pari a **mq. 47.000**.

Entrambi i dati sono stati misurati graficamente e approvati in sede di redazione del Progetto di PEC nella prima compartimentazione della zona Tn.

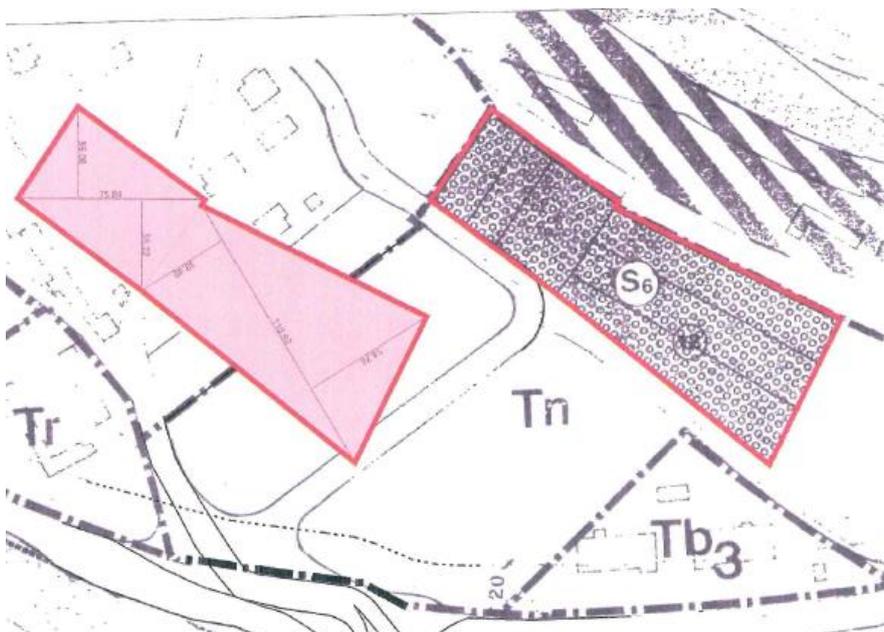


Figura 6 –Estratto dalla Relazione Tecnica del progetto di P.E.C approvato con D.G.C. n° 129 del 06.10.2011.

Il vigente P.R.G.C. prevede che, nel caso di attuazione “per singoli comparti edificatori, ogni comparto dovrà garantire, al proprio interno, il reperimento di una quota parte degli standard dell’area S6 proporzionalmente alla dimensione percentuale del comparto rispetto all’intera superficie territoriale della zona Tn”.

Risulta pertanto necessario applicare la seguente percentuale sui singoli comparti:

$$(\text{Superficie Area S6}) / (\text{Superficie Territoriale Tn}) = 8.282 / 47.000 = \mathbf{17,621 \%}$$

**Superficie minima per standard richiesta per il comparto in oggetto:**

$$\text{mq. } 8.271 \times 17,621\% = \mathbf{\text{mq. } 1.458}$$

Si riporta nel seguito la suddivisione della superficie S6 in modo proporzionale alla dimensione dei comparti.

PARAMETRO URBANISTICO	INTERA ZONA Tn	PRIMO COMPARTO APPROVATO (C1)	COMPARTO OGGETTO DELLA PRESENTE ISTANZA (C2)	AREA RESIDUA
Superficie Territoriale St (mq)	47.000	11.768	8.271	26.961
Quota parte di S6 Superficie standard minima (mq)	8.282 (pari a 17,621% St)	2.074 (pari a 17,621% St)	<b>1.458</b> (pari a 17,621% St)	4.750 (pari a 17,621% St)

Figura 7 –Tabella riepilogativa della ripartizione della superficie minima a standard (area S6) richiesta dal P.R.G.C.

Lo stesso P.R.G.C. prevede inoltre che, in fase di successiva predisposizione di SUE, dovranno essere individuate precisamente e dismesse le aree a servizi nella misura minima del 100% della SLP con le prescrizioni dell’art. 26 commi 6-7-8-9 della L.R. 56/77.

#### 4. Viabilità

Il vigente P.R.G.C. non ammette modifiche alla viabilità in progetto, salvo lievi modifiche per adeguamenti alla frammentazione fondiaria.

Il P.E.C. approvato con D.G.R. n° 129 del 06.10.2011 relativo al primo comparto ha attuato, tramite l'istituto dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, le previsioni di viabilità del vigente P.R.G.C. mediante la realizzazione di una strada che dalla viabilità di disimpegno parallela alla SP 161 conduce alla parte baricentrica della zona TN e poi devia verso est collegandosi alla Via Sandro Pertini.



Figura 8 –Viabilità realizzata nell'ambito del P.E.C approvato con D.G.C. n° 129 del 06.10.2011.

Il progetto di compartimentazione in oggetto non prevede la realizzazione di nuova viabilità.

L'accesso all'area avviene dalla strada di servizio parallela alla SP161.

Al fine di raccordare il perimetro dell'area di proprietà con la viabilità esistente è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di superficie pari a circa mq. 103.

## 5. Ipotesi progettuale planivolumetrica

La seguente ipotesi progettuale planivolumetrica si pone l'obiettivo di verificare la realizzabilità dell'intervento edificatorio; le dimensioni riportate di seguito non sono da intendersi vincolanti ma sono utili alla dimostrazione della compatibilità della perimetrazione del comparto proposto e oggetto di istanza con le previsioni dimensionali di P.R.G.C..

I parametri urbanistici dell'area prevedono un rapporto di copertura territoriale pari a  $Rct = 0.25 \text{ mq/mq}$  e un Indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a  $Uf 0,70 \text{ mq/mq}$ .

La superficie coperta massima realizzabile sarà pertanto pari a:

$$Sc_{max} = 0.25 \text{ mq/mq} \times 8.271 \text{ (St)} = 2.067,75 \text{ mq}$$

Ipotizzando una struttura ad un piano fuori terra con Superficie Utile Lorda pari a mq. 2.067,75 otteniamo un indice di utilizzazione fondiario pari a:

$$\begin{aligned} \text{Superficie fondiaria} &= \text{mq. } 8.271 \text{ (St)} - \text{mq. } 103 \text{ (viabilità)} - \text{mq. } 2.068 \text{ (standard)} \\ &= \text{mq. } 6.100 \end{aligned}$$

$$Uf = 2.067,75 / 6.100 \text{ mq/mq} = 0.34 \text{ mq/mq} (< 0,70 \text{ mq/mq})$$

## 6. Dimensionamento degli standard

La superficie minima di standard da reperire è la superficie maggiore tra:

- a) quota parte dell'area S6 così come calcolata al precedente punto 3 e pari a mq. 1.458;
- b) 100% della SLP di nuova realizzazione.

Nel caso di un nuovo fabbricato con SLP inferiore o uguale a mq. 1.458, si dovrà reperire una superficie minima di standard pari a mq. 1.458; nel caso invece di un fabbricato con SLP superiore a mq. 1.458, si dovrà reperire una superficie minima di standard pari al 100% della SLP.

Nel caso di previsione di struttura destinata al commercio al dettaglio sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla normativa comunale e regionale in materia di insediamento delle strutture commerciali.

## **7. Aree previste in cessione gratuita o assoggettate ad uso pubblico**

Nel caso di ipotesi progettuale planivolumetrica riportata al precedente punto 5, con una struttura avente SLP pari a mq. 2.068 circa, si rende necessario il reperimento di un'area di mq. 2.068 da destinare a standard.

L'ipotesi di zonizzazione riportata sulla tavola progettuale individua due aree da destinare a standard, la cui somma è pari a circa mq. 2070:

- un'area baricentrica rispetto all'intera zona Tn (eventualmente da destinare a spazi per il verde attrezzato, gioco, tempo libero);
- un'area collocata tra l'edificato e la viabilità da destinare a parcheggio pubblico.

Ai sensi dell'art. 21 c. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. tali aree possono essere cedute alla pubblica amministrazione, oppure assoggettate in modo permanente ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

Il progetto di perimetrazione del comparto ipotizza inoltre, come detto al precedente punto 4, la cessione gratuita dell'area per viabilità di circa mq. 103.

I dati quantitativi qui riportati hanno valore indicativo e utile per il dimensionamento del progetto urbanistico; gli stessi dati saranno puntualmente verificati in sede di successiva elaborazione del S.U.E. e della Convenzione Urbanistica.

## **CONCLUSIONI**

La compartimentazione proposta consente di proseguire l'attuazione del vigente P.R.G.C. nell'ottica della valorizzazione dell'intero comparto.

L'area residua della zona Tn a seguito delle due compartimentazioni presentate a oggi (circa mq. 27.000) è sufficientemente ampia da garantire la possibilità di individuare una o più compartimentazioni non appena le proprietà saranno interessate.

La viabilità dell'intera zona Tn è conforme a quanto prescritto dal vigente P.R.G.C. e non viene preclusa l'accessibilità alle aree residue della zona Tn.

La cessione di un'ampia area a verde in zona baricentrica all'intera area Tn consentirebbe lo sviluppo di un'area opportunamente attrezzata per lo svago e il relax dei dipendenti delle attività insediate e per i clienti.

Il reperimento di parcheggi pubblici di facile accesso dalla viabilità esistente risulta funzionale allo sviluppo dell'edificato.

Si ritiene pertanto che la perimetrazione del comparto possa essere favorevolmente approvata, demandando alle successive fasi di progettazione urbanistica ed edilizia la verifica dei parametri urbanistici anche in relazione alle destinazioni d'uso che si vorranno insediare.