

**COMUNE DI BRIONA**

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 05/12/1977 N. 56 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI, ART. 43. PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "SAN LORENZO" – AMBITO URBANIZZATIVO OMOGENEO 2A. AVVISO DI DEPOSITO E DI PUBBLICAZIONE.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- Vista la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato "SAN LORENZO" – AMBITO URBANIZZATIVO OMOGENEO 2A con il relativo schema di convenzione, presentata in data 12 maggio 2009, prot. n. 1281, dai Signori:

Giudice Antonio, residente in Briona – via Roma 21  
Giudice Lorenzo, residente in Novara – via Custodi 32  
Portigliotti Rina, residente in Fara Novarese – via Cavour 14  
Contini Franco, residente in Fara Novarese – via Cavour 14  
Farinetti Luigi, residente in Fara Novarese – via Stoppani 1  
Dessilani Maria, residente in Fara Novarese – via Stoppani 1

che prevede l'utilizzazione edilizia e urbanistica delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 10, mappali 99, 100, 101, 242, 243 e 400, per complessivi mq 12.650 di superficie catastale;

- Visto il provvedimento del Responsabile del Servizio n. 235 del 16 giugno 2010 di accoglimento del suddetto Piano Esecutivo Convenzionato;

- Visto il P.R.G.C. vigente, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30 giugno 2008;

- Visto l'art. 43 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni e integrazioni;

**RENDE NOTO**

che il Piano Esecutivo Convenzionato "SAN LORENZO" – AMBITO URBANIZZATIVO OMOGENEO 2A proposto dai suddetti Signori Giudice Antonio, Giudice Lorenzo, Portigliotti Rina, Contini Franco, Farinetti Luigi, Dessilani Maria, che prevede l'utilizzazione edilizia e urbanistica delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 10, mappali 99, 100, 101, 242, 243 e 400, per complessivi mq 12.650 di superficie catastale, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Schema di convenzione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Urbanizzazioni. Computo metrico estimativo;
- Elaborati grafici:
  - Tav. 109028 Estratto di mappa e P.R.G.C.
  - Tav. 109029 Planimetria con quote planialtimetriche e conteggi planovolumetrici
  - Tav. 109030 Planimetria e conteggi planovolumetrici
  - Tav. 109031 Urbanizzazioni. Planimetria e sezioni
  - Tav. 109032 Villa singola tipo. Pianta, prospetti e sezioni
  - Tav. 109033 Condominio. Pianta, prospetti e sezioni;

verrà pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune e depositato in pubblica visione presso la Segreteria Comunale per la durata di 15 giorni consecutivi, e più precisamente dal 19 giugno al 3 luglio 2010.

Chiunque potrà prenderne visione tutti i giorni, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 (festivi dalle ore 8.30 alle ore 9.30).

Nei successivi 15 giorni, e precisamente dal 4 al 18 luglio 2010, potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte, in duplice copia, di cui una verrà restituita in segno di ricevuta.

Caltignaga, 19 giugno 2010



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Arch. Giampaolo Depaoli)

**UNIONE NOVARESE 2000**  
**Briona – Caltignaga – Fara Novarese**  
**Provincia di Novara**

**Area Tecnica**  
Via Roma n. 16 – 28010 Caltignaga  
Tel. 0321/652114 – 652790 Fax 0321/652896

**COMUNE DI BRIONA**

**DETERMINAZIONE n. 235 del 16 giugno 2010**

**OGGETTO : LEGGE REGIONALE 05/12/1977 N. 56 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI, ART. 43 – PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "SAN LORENZO" – AMBITO URBANIZZATIVO OMOGENEO 2A. ACCOGLIMENTO.**

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI  
URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA - OPERE PUBBLICHE - TECNICO MANUTENTIVI -  
TUTELA AMBIENTALE - GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

L'anno duemiladieci, il giorno 16 del mese di giugno:

- Vista la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato "SAN LORENZO" – AMBITO URBANIZZATIVO OMOGENEO 2A con il relativo schema di convenzione, presentata in data 12 maggio 2009, prot. n. 1281, dai Signori:

Giudice Antonio, residente in Briona – via Roma 21

Giudice Lorenzo, residente in Novara – via Custodi 32

Portigliotti Rina, residente in Fara Novarese – via Cavour 14

Contini Franco, residente in Fara Novarese – via Cavour 14

Farinetti Luigi, residente in Fara Novarese – via Stoppani 1

Dessilani Maria, residente in Fara Novarese – via Stoppani 1

che prevede l'utilizzazione edilizia e urbanistica delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 10, mappali 99, 100, 101, 242, 243 e 400, per complessivi mq 12.650 di superficie catastale;

- Accertato, anche su parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale, espresso in data 18 febbraio 2010 a seguito di richiesta di integrazioni, che il suddetto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato redatto in conformità alla normativa del vigente P.R.G.C., modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30 giugno 2008;

- Ritenuti pertanto il suddetto Piano Esecutivo ed il relativo schema di convenzione meritevoli di accoglimento;

- Visto l'art. 43 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni e integrazioni;



- Visto il provvedimento del Presidente dell'Unione Novarese 2000 n. 3 in data 3 agosto 2009 di nomina a Responsabile del Servizio;

- Visto il T.U.E.L. D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

### DETERMINA

- di accogliere il Piano Esecutivo Convenzionato "SAN LORENZO" – AMBITO URBANIZZATIVO OMOGENEO 2A con il relativo schema di convenzione, presentato dai Signori:

Giudice Antonio, residente in Briona – via Roma 21

Giudice Lorenzo, residente in Novara – via Custodi 32

Portigliotti Rina, residente in Fara Novarese – via Cavour 14

Contini Franco, residente in Fara Novarese – via Cavour 14

Farinetti Luigi, residente in Fara Novarese – via Stoppani 1

Dessilani Maria, residente in Fara Novarese – via Stoppani 1

che prevede l'utilizzazione edilizia e urbanistica delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 10, mappali 99, 100, 101, 242, 243 e 400, per complessivi mq 12.650 di superficie catastale, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;

- Schema di convenzione;

- Norme tecniche di attuazione;

- Urbanizzazioni. Computo metrico estimativo;

- Elaborati grafici:

Tav. 109028 Estratto di mappa e P.R.G.C.

Tav. 109029 Planimetria con quote planialtimetriche e conteggi planovolumetrici

Tav. 109030 Planimetria e conteggi planovolumetrici

Tav. 109031 Urbanizzazioni. Planimetria e sezioni

Tav. 109032 Villa singola tipo. Piante, prospetti e sezioni

Tav. 109033 Condominio. Piante, prospetti e sezioni;

- di sottoporre il suddetto Piano Esecutivo ed il relativo schema di convenzione all'esame e all'approvazione del Consiglio Comunale, successivamente agli adempimenti previsti dal comma 3 dell'art. 43 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i..

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**( Arch. Giampietro Depaoli )**



*Giampietro Depaoli*

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Caltignaga,

**Il Responsabile del Servizio**  
( Arch. Giampietro Depaoli )

---

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi, a decorrere da oggi.

Caltignaga,



**Il Messo comunale**

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Caltignaga,

**Il Responsabile del Servizio**  
( Arch. Giampietro Depaoli )

---

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi, a decorrere da oggi.

Caltignaga,



**Il Messo comunale**



**“EDILIZIA SAN LORENZO”**

**-BRIONA (NO) –**

**PIANO ESECUTIVO  
CONVENZIONATO**

**AMBITO URBANIZZATIVO  
OMOGENEO N.2 A**



**DUEGI**  
ENGINEERING

*Alfredo Gualandri*  
dott. ing. Alfredo GUALANDRI  
Ordine degli Ingegneri  
della Prov. di Vercelli,  
n° 590

**Relazione Illustrativa**

**Aprile 2009**

DUEGI  
ENGINEERING SRL 28100 NOVARA  
VIA XX SETTEMBRE, 20  
TEL.0321 659332  
FAX.0321 610106

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **- Sommario -**

<b>1 - INTRODUZIONE</b>	<b>2</b>
<b>2 - NORMATIVA VIGENTE – INDIVIDUAZIONE CATASTALE</b>	<b>2</b>
<b>3 - STATO DI FATTO DEI TERRENI</b>	<b>3</b>
<b>4 - LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE</b>	<b>3</b>
<b>5 - LE PREVISIONI DEL P.E.C. – PROGETTO</b>	<b>5</b>
<b>6 - VERIFICA DEGLI INDICI</b>	<b>5</b>
<b>7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>6</b>
<b>8 - TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE</b>	<b>6</b>



## **1 – INTRODUZIONE**

I Sig. Contini Franco, Sig.ra Dessilani Maria, Sig. Farinetti Luigi, Sig. Giudice Antonio, Sig. Giudice Lorenzo, e Sig.ra Portigliotti Rina, intendono dar luogo alla realizzazione di un complesso residenziale costituito da otto ville unifamiliari e un condominio di circa 18 appartamenti, su un terreno di loro proprietà sito nel Comune di Briona.

Il terreno in oggetto è inserito nel P.R.G.C. vigente di Briona (variante n.4 Deliberazioni Consiglio Comunale n.16 del 26/03/1999, n.15 del 12/08/2003 e n.15 del 08/06/2004 approvata con D.G.R. n.7-15216 in data 30/03/2005 e con Modificazione al P.R.G.C. vigente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30/06/2008) come aree residenziali di nuovo impianto – ambito urbanizzato omogeneo n.2A.

L'intervento dovrà essere attuato tramite strumento urbanistico esecutivo, indicato nelle tavole di P.R.G.C.. Per quest'area è previsto un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) come definito dall'art. 43 della L.R. 56/77 e S.M.I.

Nei paragrafi successivi verrà illustrato dettagliatamente l'intervento.

## **2 - NORMATIVA VIGENTE – INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Catastalmente l'area in oggetto risulta individuata nel N.C.T. di Briona al fg. 10 mappali n.99, n.100, n.101, n.242, n.243 e n.400 con superficie catastale pari a 12.650 mq e di proprietà dei Sig. Contini Franco, Sig.ra Dessilani Maria, Sig. Farinetti Luigi, Sig. Giudice Antonio, Sig. Giudice Lorenzo e Sig.ra Portigliotti Rina.

A livello urbanistico il terreno in oggetto è regolamentato dalla variante n.4 Deliberazioni Consiglio Comunale n.16 del 26/03/1999, n.15 del 12/08/2003 e n.15 del 08/06/2004 approvata con D.G.R. n.7-15216 in data 30/03/2005 e con Modificazione al P.R.G.C. vigente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30/06/2008, "Aree residenziali di nuovo impianto – ambito urbanizzato omogeneo n.2A " (art. 11bis e 51).

Il comparto, formato dalle sei particelle n.99, n.100, n.101, n.242, n.243, n.400, citate, è soggetto al Piano Esecutivo Convenzionato come da variante n.4 Deliberazioni Consiglio Comunale n.16 del 26/03/1999, n.15 del 12/08/2003 e n.15 del 08/06/2004 approvata con D.G.R. n.7-15216 in data 30/03/2005 e con Modificazione al P.R.G.C. vigente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30/06/2008.



### **3 - STATO DI FATTO DEI TERRENI**

Il terreno in oggetto si trova nella parte nord dell'abitato di Briona, adiacente alla S.R.299 ed ad una zona residenziale esistente. Il lotto è accessibile dalla stessa Strada Regionale per Novara S.R.299 e dal prolungamento di via Valsesia.

Attualmente il terreno è utilizzato a coltivo.

Il piano del terreno si trova a quota inferiore rispetto alla S.R.299.

### **4 – LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE**

Come già detto i terreni in oggetto sono individuati dalla Norme di P.R.G.C. dall'art. 11 bis e art.51 " Aree residenziali di nuovo impianto-Ambito urbanizzato omogeneo n°2A".

Si riporta l'articolo in oggetto:

"Trattasi di aree inedificate destinate alla realizzazione di interventi a destinazione residenziale e mista ed attività terziarie o artigianali di servizio alla residenza.

Tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo graficamente indicato nelle tavole di Piano per ogni area.

Le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi vengono differenziate ai sensi di Legge.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- teatri, cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali.
- alberghi, pensioni.

Le destinazioni d'uso extraresidenziali sono indicate all'interno di ogni Scheda di Normativa.

## Indici e parametri:

- |  |       |        |
|--|-------|--------|
| a) Ut – Indice di utilizzazione territoriale | mq/ha | 0.26;  |
| a1) Uf – Indice di utilizzazione fondiaria   | mq/mq | 2.060; |
| b) Dt – Densità territoriale                 | mc/ha | 6.181; |
| b1) Df – Densità fondiaria                   | mc/mq | 0,80;  |
- c) Hmax = in funzione della tipologia prevista;  
 -casa in linea o a schiera = 8,50mtl;  
 -casa pluripiano – plurifamigliare = 11,50mtl;
- d) Parcheggi e autorimesse  
 -un posto macchina per parcheggio privato ad uso pubblico per ogni alloggio realizzato;  
 -le aree di cui al presente punto non possono essere localizzate in corrispondenza dell'accesso carraio del lotto;
- e) Rc = 40% di Sf;
- f) Dc = distanza dai confini = 5,00 mtl;
- g) Distanza dalle strade = 10,00 mtl;
- h) Aree a servizi

tutti gli interventi devono riservare 2,5 mq/vano e 12,5 mq/vano destinate rispettivamente a parcheggio pubblico ed a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; i vani vengono quantificati in ragione di uno standard di 75 mc/vano e di 90 mc/vano, quando la destinazione residenziale è mista ad altre extraresidenziali, sulla base del volume richiesto in Concessione Edilizia;

-dette aree vengono attrezzate e sistemate a cura e spese del concessionario con un progetto specifico redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal comune;

-i costi relativi, unitamente a quelli relativi alla realizzazione delle opere viarie ed infrastrutture annesse di cui alla determinazione degli Ambiti Urbanizzativi Omogenei di iniziativa comunale, vengono interamente detratti dai contributi di cui alla legge n.10/77;

-dette aree rimangono private ad uso pubblico (con vincolo riportato nei registri immobiliari), fino alla richiesta del Comune di cessione con atto notarile e fino ad allora il concessionario se ne assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

-le aree di cui al presente punto non possono essere conteggiate come superficie fondiaria ai fini dell'utilizzo della densità fondiaria (pertanto la determinazione del volume realizzabile su ogni area verrà effettuata pertanto il prodotto della densità territoriale per la superficie del lotto oppure il prodotto della densità fondiaria per la superficie del lotto al netto della aree da destinare a servizi);



-la quantità e la collocazione della aree destinate a servizi indicata nelle tavole di Piano lungo i bordi dei lotti completamento ai margini della viabilità pubblica, ha carattere esemplificativo fino alla presentazione delle richiesta di concessione edilizia in cui verrà specificatamente definita la quantità e la collocazione."

## 5 – LE PREVISIONI DEL P.E.C. – PROGETTO

Il presente progetto consiste nella realizzazione di un complesso residenziale costituito da otto ville unifamiliari e un condominio formato da diciotto appartamenti; l'opera prevede anche la sistemazione dell'area con parcheggi ad uso pubblico ed aree verdi.

Il progetto si prefigge di eseguire i seguenti interventi:

- Costruzione delle ville unifamiliari e del condominio;
- Recinzione dei lotti privati;
- Viabilità pubblica;
- Costruzione dei parcheggi ad uso pubblico come richiesti dalle norme di P.R.G.C.;
- Realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Creazione di aree verdi pubbliche piantumate;

## 6-VERIFICA DEGLI INDICI

Parametro	Da P.R.G.C	Di proprietà	In Progetto
St = superficie territoriale	1,3977 ha	1,2650 ha	1,2650 ha
Sf = superficie fondiaria(St-Ss)	10.847 mq	9.818 mq	9.818 mq
Ss = superficie per attrezzature sociali e pubbliche	3.130 mq	2.832 mq	2.832 mq
Parcheggio pubblico	240 mq	217 mq	217 mq
Verde pubblico	1.204 mq	1.086 mq	409 mq
Viabilità	1.686 mq	1.529 mq	2.206 mq
Sl = superficie lorda	2.880 mq	2.605 mq	2.605mq
V = volume totale	8.640 mc	7.818 mc	7.818 mc
Sc = superficie copribile massima (RcxSf)	4.338 mq	3.927 mq	3.927 mq

Gli indici della colonna "di proprietà" si riferiscono alla superficie fondiaria di proprietà e sono stati calcolati nel seguente modo:

Superficie lorda = $St \times Ut$	$1,2650 \times 2.060 = 2.605 \text{ mq}$
Volume = $St \times Dt$	$1,2650 \times 6.181 = 7.818 \text{ mq}$
Parcheggio pubblico = $V / 90 \times 2.5$	$7.818 / 90 \times 2.5 = 217 \text{ mq}$
Verde pubblico = $V / 90 \times 12.5$	$7.818 / 90 \times 12.5 = 1.086 \text{ mq}$
Viabilità = calcolata in proporzione	$7.818 / 90 \times 17.6 = 1.529 \text{ mq}$
$Ss = Pp + Vp + Viab.$	$217 + 1.086 + 1.529 = 2.832 \text{ mq}$
$Sf = St - Ss$	$12.650 - 2.832 = 9.818 \text{ mq}$
Superficie coperta = $Sf \times 40\%$	$9.818 \times 40\% = 3.927 \text{ mq}$

## 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

A cura e spese del proprietario del lotto edificabile dovrà essere realizzata la viabilità, un'area di parcheggio ad uso pubblico come previsto dal P.R.G.C., su appezzamento di terreno dei proponenti a seguito di convenzione con i medesimi.

Tale parcheggio avrà forma e dimensione in base a quanto previsto dagli elaborati di P.E.C. (Tav.109029 – Planimetria con quote planoaltimetriche e conteggi planovolumetrici).

Sempre a carico dei proponenti verrà costruita la rete di raccolta delle acque piovane, la rete fognaria, la rete del metano, la rete dell'acquedotto, la rete per la linea elettrica e per quella telefonica (Tav.109031 - Urbanizzazioni-Planimetria e sezioni).

## 8 – TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del presente Piano avverrà mediante gli interventi di urbanizzazione previsti, a seguito della sottoscrizione della convenzione e del rilascio da parte della Amministrazione Comunale delle relative concessioni edilizie ed entro i termini di validità del vigente Piano Regolatore.



Gli interventi del P.E.C. avverranno comunque entro dieci anni dall'approvazione del medesimo.

Briona, li 15/04/2009

**II TECNICO**

dott. ing. Alfredo GUALA  
Ordine degli Ingegneri  
della Prov. di Vercelli  
n° 590

