

L'ULTIMO AGGIORNAMENTO ANNULLA TUTTI GLI ELABORATI PRECEDENTI

AGGIORNAMENTI	05			
	04	13/02/2014	ER	Modifica pag. 8
	03	13/11/2013	ER	Modifica pagg. 5/7/8/ e aggiornamento elenco elaborati
	02	26/04/2013	LM	Modifica pagg. 8/9 e aggiornamento elenco elaborati
	01	01/03/2013	LM	Rettifica destinazioni d'uso
	00	10/01/2013	LM	PRIMA STESURA
REVISIONE n°	DATA	SIGLA	OGGETTO	
ELABORAZIONE: LM			VERIFICA: TURBIGLIO	APPROVAZIONE: TURBIGLIO
PERCORSO FILE: M:\1118_MONDOVI\DECARLO\ARCHITETTURA\04-PROCEDURE\PEC01\1118_DT01A02PEC_RLZ_TCI.DOC				

COMMESSA	ELABORATO	REVISIONE	CODICE GENERALE ELABORATO
1118	DT01A	04PEC	



Studio associato i.ge.s.

12084 Mondovì (CN) via Bologna, 4/A
Tel. /Fax (0174) 42.863/42.582 - E-Mail staff@studioiges.it



Organizzazione con Sistema di Qualità Certificato
Certificato n. 50 100 9594 - Accreditemento ACCREDIA

Comune di: MONDOVI'

Provincia di: CUNEO

Progetto di Variante del P.E.C. CRIII.13 approvato con DCC n. 28 del 30.04.2007

VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

DOC. TEC. N°	OGGETTO:	DATA:
01A	Relazione tecnico - illustrativa	13/02/2014
		SCALA: ----
REVISIONE N°	PROPONENTI:	FIRME:
04	<ul style="list-style-type: none"> • BORSARELLI TERESA • DE CARLO MATILDE • KEROCARBO S.R.L. 	

IL TECNICO/I INCARICATO/I
(TIMBRO E FIRMA)

QUESTO DOCUMENTO È DI PROPRIETÀ DELLO STUDIO ASSOCIATO IGES ED È PROTETTO A TERMINE DI LEGGE.
ESSO NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, USATO O RESO NOTO A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.



Indice

1	PREMESSA	2
2	ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)	2
3	DESCRIZIONE DELL'AMBITO E PREVISIONI DEL PRGC	3
4	PREVISIONI DEL PEC APPROVATO	5
5	PROGETTO DI VARIANTE DEL PEC APPROVATO	6
6	VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA VARIANTE DI PEC	8
6.1	Superficie utile lorda	8
6.2	Superficie coperta	9
6.3	Fabbisogno standard pubblico	9
7	OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
8	TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO APPROVATO	11

1 PREMESSA

La presente relazione illustra il progetto di variante al Piano Esecutivo Convenzionato – PEC dell'ambito CR1113 del vigente PRGC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30/04/2007. E il cui atto convenzionale rogito notaio Parisi rep.n. 259488/10376 è stato sottoscritto dai proponenti in data 25/10/2007.

Il PEC approvato ha previsto l'edificazione di n. 5 Lotti (A-B-C-D-E) destinati in parte a residenza e in parte a terziario, il tutto secondo le previsioni svolte dal vigente Piano Regolatore.

Ad oggi il Piano Esecutivo Convenzionato ha già trovato in parte attuazione con la realizzazione del Lotto E e del Lotto B e con la richiesta di Permesso di Costruire depositata presso i competenti Uffici Comunali in data 12.04.2012 al prot. n. 8959 del relativamente al Lotto D.

A seguito delle modificate condizioni di mercato i soggetti attuatori proprietari dei terreni interessati dal perimetro del Lotto A del Piano Esecutivo approvato propongono una Variante al Piano interessante il solo Lotto A con il fine di permettere la realizzazione di due edifici di minori dimensioni e più ampio mercato rispetto all'ipotesi di un unico edificio proposta dal PEC approvato.

I soggetti proponenti la Variante del PEC approvato, proprietari delle particelle incluse all'interno del perimetro del lotto edilizio A che risulta essere l'unica porzione dell'ambito oggetto di modifica (vedere tav 01A), sono:

- Borsarelli Teresa
- De Carlo Matilde
- Kerocarbo S.r.l.

2 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

- | | | |
|-------------|---|--------|
| - DT01A - | Relazione tecnico-illustrativa | |
| - DT02A - | Norme tecniche di attuazione | |
| - DT03A - | Schema di convenzione | |
| - Tav 01A- | Estratto PRGC, estratto planimetria catastale | 1:2000 |
| - Tav. 02A- | Pec Vigente: Planimetria generale | 1:500 |
| - Tav. 03A- | Progetto - Zonizzazione | 1:500 |



- indice territoriale	mq/mq	0,2
- SUL totale	mq	5.603
- SUL residenziale minima	mq	2.241,2
- SUL terziario-commerciale massima	mq	3.361,8
- superficie complessiva a servizi:		
calcolo degli standard minimi di legge del progetto:		
superficie territoriale da rilievo	mq	28.015
servizi relativi alla SUL residenziale $(5.603 \times 0,40) / 45 \times 25 =$	mq	1.250
servizi relativi alla SUL commerciale-terziario $(5.603 \times 60\%) =$	mq	3.362
di cui minimo 1.681 mq destinati a parcheggio pubblico		
standard minimo di legge a progetto $3.362 + 1.250 =$	mq	4.612
standard eccedente ricalcolato proporzionalmente $13.425 \times 28.015 / 28.474,6 =$	mq	13.208
superficie complessiva a servizi minima di progetto: $13.208 + 4.612 = 17.820$ mq		
- viabilità pubblica	mq	647
- superficie fondiaria	mq	9.548
- indice fondiario massimo	mq/mq	0,54
- superficie copribile (s.f. x 0,30)	mq	2.864,4

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Strumento Urbanistico Esecutivo

PRESCRIZIONI

- Tipologia edilizia: pluripiano in linea integrata con le strutture commerciali
- Altezza massima: 4 piani f.t. (13 m)



- Per le aree a servizi si prevede la realizzazione di parcheggi piantumati lungo le superfici fondiarie e la sistemazione dello spazio pubblico lungo via Langhe, in modo da formare una piazza
- È prescritta la sistemazione a verde con piantumazione ad alto fusto per le superfici fondiarie libere prospicienti il cimitero
- L'edificazione deve seguire l'indicazione cartografica di filo fisso rispettando le aree previste per la concentrazione della volumetria
- Deve essere rispettata la distanza di rispetto all'area cimiteriale
- È ammessa la realizzazione anche mediante più SUE distinti, sulla base della formazione di un progetto guida unitario, con particolare attenzione alla distribuzione dei servizi e alla compatibilità con le viabilità esistenti ed in progetto
- Per le destinazioni d'uso, oltre alla residenza, si ammette una quota di destinazioni terziarie e commerciali non superiore al 60% della intera SLP realizzata.

La tabella normativa riguardante tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona CR.III prescrive inoltre un rapporto massimo di copertura pari al 30% della superficie fondiaria.

4 PREVISIONI DEL PEC APPROVATO

Il PEC approvato ha previsto all'interno dell'ambito la realizzazione di n. 5 Lotti edilizi a destinazione terziaria/commerciale (A e B) e residenziale con porzioni a destinazione direzionale (C-D-E).

In particolare il PEC approvato ha previsto all'interno del **Lotto A** la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, con una SUL complessiva pari a 1.585,50 mq distribuita su due piani fuori terra (piano terra: 1.284 mq; piano primo: 301,50 mq) ed una superficie coperta di 1.284 mq., con la possibilità di collocare al suo interno una superficie di vendita limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato (250 mq) e con un'altezza massima, ~~misurata dal piano di riferimento sistemato alla quota dello spazio pubblico adiacente (96.30), inferiore ai 13 m concessi dal vigente PRGC.~~

non superiore a m 7,60 da misurarsi ai sensi dell'art. 13 del R.E: del Comune di Mondovì.

Inoltre sul lato ovest del predetto perimetro era predisposta una piantumazione in linea, con alberi ad alto fusto, come richiesto dalle prescrizioni delle NTA del PRGC, mascherando così il nuovo intervento dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Il PEC approvato ha collocato l'edificio lungo il filo fisso di fabbricazione così come indicato dall'elaborato grafico in allegato al P.R.G.C., rispettando le distanze di rispetto dalla fascia

cimiteriale , dalla fascia stradale di via Langhe e della nuova viabilità prevista dal Piano (m. 10), e le distanze dai confini (m. 5).

In riferimento al soddisfacimento della Legge 122/89 (Legge Tognoli), relativamente alla realizzazione di parcheggi privati (1 mq ogni 10 mc), sono state individuate le aree ad esso destinate al piano interrato dell'edificio. Per il verde ed i parcheggi pubblici in ottemperanza alla Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, art. 21 comma 3 (100% della superficie lorda di pavimento) le aree necessarie sono state ampiamente soddisfatte all'interno dei 17.820 mq totali previsti dal Piano.

Per i restanti Lotti edilizi, che non sono oggetto della presente Variante, le previsioni del PEC approvato sono state già in parte attuate. In particolare:

- **Lotto E** (residenziale/direzionale): attuato con Permesso di Costruire n. 27098 del 18.11.2008 e successive varianti.
- **Lotto B** (commerciale/direzionale): attuato con Permesso di Costruire n. 2371 del 26.10.2010 e successive varianti.
- **Lotto D** (residenziale/direzionale): istanza di rilascio del Permesso di Costruire prot. n. 8959 del 12.04.2012.

Relativamente al **Lotto C** il PEC approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale/direzionale simile per dimensioni e tipologia architettonica ai Lotti D ed E.

5 PROGETTO DI VARIANTE DEL PEC APPROVATO

Il progetto di variante al PEC interessa esclusivamente il LOTTO A del PEC approvato senza alcuna proposta di modifica ai restanti lotti edilizi e alle opere private e pubbliche progettate per il rispetto delle prescrizioni del PRGC ovvero degli standard dettati dalla legge urbanistica di riferimento.

In particolare, la variante di PEC rimanendo nei confini del LOTTO A propone di suddividere in n. 2 edifici l'unico edificio previsto dal PEC approvato con la conseguente realizzazione di n. 2 sublotti come segue :

LOTTO A1 :

- edificio a destinazione terziaria / commerciale, con Superficie Utile Lorda e Superficie Coperta pari a 1.000,00 mq distribuiti su un unico piano fuori terra con la possibilità di

collocare una superficie di vendita (SV) massima pari a 100 mq (dei massimi 250 mq di SV ammessi dal PRGC per le unità di vicinato);

- ~~la massima altezza del fabbricato, misurata dal piano di riferimento sistemato alla quota dello spazio pubblico adiacente (96.30) all'estradosso della copertura sarà inferiore ai 13 m concessi dal vigente PRGC;~~
- **l'altezza del fabbricato misurata ai sensi dell'art. 13 del R.E. sarà contenuta nel limite massimo di 7,60 m, fatte salvo le disposizioni di legge sul "risparmio energetico" dettate dall'art. 8 della L.R. 13/2007**
- il perimetro della superficie fondiaria relativa al LOTTO A1 realizza quanto necessario a soddisfare gli standard di legge;
- su parte del lato ovest del predetto perimetro è prevista, come prescritto dal PRGC, una piantumazione con alberi ad alto fusto per il rispetto cimiteriale; la piantumazione rispetterà quanto previsto dall'art. 892 del Codice Civile con distanza di m. 3 dalla linea di confine;
- il posizionamento dell'edificio rispetta il filo fisso di fabbricazione così come indicato dall'elaborato grafico in allegato al P.R.G.C., rispettando le distanze dalla fascia di rispetto cimiteriale, dalla fascia di rispetto stradale della via Langhe oltre che della nuova viabilità prevista dal Piano (m. 10), e le distanze dai confini (m. 5);
- il prospetto principale del lotto commerciale è ipotizzato con una pensilina aggettante per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione, per tutto il perimetro del lato sud ed e parte di quello ovest, per meglio interfacciare lo spazio pubblico con quello privato.
- Per il soddisfacimento delle prescrizioni dettate dalla Legge 122/89 (Legge Tognoli) relativamente alla realizzazione di parcheggi privati (1 mq ogni 10 mc), sono state individuate le relative aree site all'interno dell'area fondiaria di pertinenza (tav. 06). Per il verde ed i parcheggi pubblici in ottemperanza alla Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, art. 21 comma 3 (100% della superficie lorda di pavimento) le aree necessarie sono ampiamente soddisfatte all'interno dei 17.820 mq totali previsti dal PEC approvato, aree che la variante di PEC mantiene invariate.

LOTTO A2 :

- edificio a destinazione terziaria / commerciale con SUL complessiva pari a 585,50 mq, di cui 405,50 mq al piano terra e 180,00 mq al piano primo; per effetto della previsione di tettoie e pensiline la superficie coperta è pari a 442,25 mq; la superficie di vendita SV massima destinata a questo edificio è pari a 150 mq (dei massimi 250 mq di SV ammessi dal PRGC per le unità di vicinato);



- ~~sono osservate le fasce di rispetto ed il filo di fabbricazione prescritti dal P.R.G.C., l'altezza della costruzione sarà inferiore ai 13 m concessi dal PRGC ed in ipotesi il fronte del fabbricato è caratterizzato da una pensilina aggettante per non più di 1,50 m.~~
- **l'altezza del fabbricato misurata ai sensi dell'art. 13 del R.E. sarà contenuta nel limite massimo di 7,60 m, fatte salvo le disposizioni di legge sul "risparmio energetico" dettate dall'art. 8 della L.R. 13/2007**
- nel rispetto della L. 122/89 (Legge Tognoli) i parcheggi privati sono previsti all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato;
- gli standard pubblici richiesti dalla L. R. 56/77 sono reperiti all'interno delle aree destinate a parcheggio e verde pubblico previste dal PEC approvato.

6 VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA VARIANTE DI PEC

Nel seguito si riportano in sintesi le quantità di SUL e SC previste dalla variante di PEC (in rosso) e le superfici dei lotti edilizi ad oggi attuati e oggetto di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire (in blu) confrontandole con i parametri espressi dal PEC approvato.

6.1 Superficie utile lorda

- **SUL totale in progetto: 5.569,30 mq**

da destinare a terziario/commercio: $\max 60\% \times 5.569,30 \text{ mq} = 3.341,58 \text{ mq}$

da destinare a residenza: $\min 40\% \times 5.569,30 \text{ mq} = 2.227,72 \text{ mq}$

PEC APPROVATO				VARIANTE PEC			
LOTTE	terz/comm	residenziale	TOT	LOTTE	terz/comm	residenziale	TOT
A	1.585,50 mq		1.585,5	A1	1000,00 mq		1.585,5
				A2	585,50 mq		
B	784,60 mq		784,60 mq	B	784,60 mq		784,60 mq
C	320,60 mq	745,80 mq	1.066,4 mq	C	320,60 mq	745,80 mq	1.066,4 mq
D	320,60 mq	745,80 mq	1.066,4 mq	D	320,60 mq	745,80 mq	1.066,4 mq
E	320,60 mq	745,80 mq	1.066,4 mq	E	320,60 mq	745,80 mq	1.066,4 mq
TOTALE	3.331,90 mq	2.237,40 mq	5.569,30 mq	TOTALE	3.331,90 mq	2.237,40 mq	5.569,30 mq
	< 3.341,58 mq	> 2.227,72 mq			< 3.341,58 mq	> 2.227,72 mq	

6.2 Superficie coperta

- SC totale realizzabile: **2.864,40 mq**

PEC APPROVATO		VARIANTE PEC	
LOTTE	Superficie coperta	LOTTE	Superficie coperta
A	1.284,00 mq	A1	1000,00 mq
		A2	442,25 mq
B	417,30 mq	B	424,67 mq
C	345,60 mq	C	325,78 mq*
D	345,60 mq	D	325,78 mq
E	345,60 mq	E	325,78 mq
Portici**	126,00 mq		-
	-	Cab.elettrica	20,00 mq***
TOTALE	2.864,10 mq	TOTALE	2.864,26 mq
	< 2.864,40 mq		< 2.864,40 mq

6.3 Fabbisogno standard pubblico

Si riporta inoltre la verifica delle aree destinate a parcheggio pubblico in progetto richieste ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 (in rosso si evidenziano i lotti/superfici oggetto della Variante):

Fabbisogno parcheggi pubblici

LOTTO A1 terz/comm	100% x 1.000,00	1.000,00 mq (38 pk)
LOTTO A2 terz/comm	100% x 585,50	585,50 mq (22 pk)
LOTTO B terz/comm	50% x 784,60	392,30 mq (16 pk)
LOTTO C terziario	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)
LOTTO D terziario	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)
LOTTO E terziario	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)
LOTTE C-D-E resid. 55 ab.	51 x 2,5	127,5 mq (11 pk)
TOTALE		2.586,2 mq (108 pk)

Nella Tavola 06A sono riportate le superfici secondo il progetto generale di P.E.C. destinabili a parcheggio pubblico ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77: la superficie disponibile è complessivamente pari a 9.240 mq e non viene modificata rispetto a quella prevista dal PEC

approvato. Tali aree sono state cedute al Comune di Mondovì con la sottoscrizione dell'atto di Convenzione rogito notaio Parisi rep.n. 259488/10376 del 25.10.2007.

I proponenti il P.E.C. hanno già realizzato a loro carico la sola superficie e i posti auto necessari per il rispetto dello standard dell'Art. 21 della L.R. 56. Tali superfici sono riportate in evidenza nella Tavola 06A della Variante del P.E.C. con il calcolo del rispetto dello standard.

Come già riportato nel paragrafo 4 della presente relazione e come dimostrato sulla tavola n. 06A, ogni lotto rispetta inoltre lo standard richiesto ai sensi della Legge 122/89 (Tognoli).

7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'Art. 13 – Realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica - della convenzione sottoscritta dai proponenti il PEC approvato ha riconosciuto agli stessi la facoltà di scomputare l'intera quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzando le seguenti opere ed infrastrutture pubbliche indispensabili per urbanizzare e rendere fruibile l'area oggetto di PEC, ovvero:

- la realizzazione dei sottoservizi;
- la realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico lungo via Langhe, la sistemazione dell'area adibita a parcheggio pubblico lungo viale Rimembranza, nonché la realizzazione della relativa viabilità di accesso;
- la realizzazione dei marciapiedi lungo viale Rimembranza, lungo via Langhe e il collegamento viario tra i predetti assi stradali;
- la realizzazione dell'illuminazione pubblica;

Con Delibera n. 13 del 22.01.2009 la Giunta Comunale approva il Progetto Esecutivo delle suddette opere presentato dai proponenti in conformità a quanto previsto dal PEC e in data 16.05.2009 gli stessi sottoscrivono con l'Ufficio Tecnico del Comune la *“Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Mondovì ed i promotori del PEC in ambito CRIII 13 n. 4046 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubblica”* come previsto all'art. 13 della Convenzione del Piano esecutivo.

Ad oggi, come da nota depositata presso il Comune di Mondovì a firma del Direttore dei Lavori Ing. Paolo Turbiglio del 18.05.2011 e come documentato dai relativi certificati di regolare esecuzione, risultano completati nel rispetto delle previsioni del progetto esecutivo approvato:

- marciapiedi di via Langhe e via Rimembranza;



- illuminazione pubblica
- rete di approvvigionamento idrico
- rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche

mentre, in accordo con i competenti uffici comunali, poiché devono essere ancora realizzati alcuni edifici dei lotti previsti dal PEC approvato i cui lavori di costruzione potrebbero creare danni alla pavimentazione bituminosa sono da completare le opere relative alla “viabilità pubblica” e le “aree adibite a parcheggio pubblico”.

La Variante al PEC approvato non prevede modifiche a tali opere se non una minima riorganizzazione delle aree a parcheggio pubblico a raso antistanti i Lotti A1 e A2 (ad oggi non completati) a seguito della suddivisione in due edifici dell’unico fabbricato previsto dal PEC approvato.

8 TEMPI PREVISTI PER L’ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO APPROVATO

La Variante non modifica la validità temporale del PEC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30/04/2007 prevista entro i termini di legge, vale a dire entro 10 anni dalla stipula della Convenzione sottoscritta dai proponenti in data 25/10/2007 . All’interno di tale arco temporale dovranno essere richiesti i Permessi di Costruire per la realizzazione dei Lotti edilizi.