

COMUNE DI MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

SECONDA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CR III/13



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DATA:
DICEMBRE 2020

IMMOBILIARE BERTELOTTI G. S.R.L

Corrente in Villanova Mondovì,

Via Roccaforte n. 1/A

P.IVA 03320330040

DE CARLO MATILDE

Nata a Torino il 29/05/1951

Residente in Mondovì, Via Carbonen n.25

c.f. DCRMLD51E69L219U

KEROCARBO S.R.L

Corrente in Alba, Via Piave n. 1

P. IVA 00664370012

IMMOBILIARE BERTELOTTI G. S.R.L.
12089 VILLANOVA M. - Via Roccaforte, 1/a
Tel. 0174 699034 - Fax 0174 599042
P. IVA - Reg. Imprese 03320330040
R.E.A. 286926
C.A.P. 12040 - C.O. 00119

Simone Bertolotti
firma

Matilde De Carlo
firma

Kerocarbo
firma

CAUDA ARCH. CRISTIAN

nato a Cuneo il 27/01/1983

residente in Roccaforte M.vì, Via Casali Ghirarde n.21

c.f. CDA CST 83A27 D205B

IL TECNICO



Cristian Cauda
timbro e firma

CASTELLINO GEOM. MARCO

nato a Cuneo il 16/03/1965

residente in Villanova M.vì, Via Don B. Quaranta n. 1

c.f. CST MRC 65C16 D205R

IL TECNICO



Geom. Castellino Marco
timbro e firma

Ponte della Madonna n.6 - MONDOVI'

TEL 0174-40648 FAX 0174-555176

info@studiocastellino.it

P.I. 03807700046

STUDIO TECNICO ASSOCIATO CASTELLINO

di Arch. Cauda Cristian, Geom. Gasco Simone
e Geom. Castellino Marco

Indice

1	PREMESSA	2
2	ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)	3
3	DESCRIZIONE DELL'AMBITO E PREVISIONI DEL PRGC	3
4	PEC APPROVATO.....	5
5	PRIMA VARIANTE AL PEC.....	6
6	SECONDA VARIANTE AL PEC.....	8
7	VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA VARIANTE DI PEC.....	11
7.1	Superficie utile lorda	11
7.2	Superficie coperta.....	12
7.3	Fabbisogno standard pubblico	13
7.4	Fabbisogno standard privato	14
8	OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
9	TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO APPROVATO.....	15
10	MONETIZZAZIONE.....	16
11	ADDENSAMENTO COMMERCIALE.....	16

1 PREMESSA

La presente richiesta di variante al Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C. dell'ambito CRIII13 del vigente P.R.G.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30/04/2007. (Convenzione rogito notaio Parisi Rep. n. 259488/10376, sottoscritto dai proponenti in data 25/10/2007), viene ad essere in seguito alla riscontrata volontà dei proponenti dei lotti A2, C e D di apportare alcune modifiche al fine di consentire degli insediamenti più coerenti alla zona.

In modo particolare vista la collocazione dell'area in una zona a vocazione commerciale, artigianale, pur mantenendo sui lotti C e D degli edifici aventi caratteristiche architettoniche simili quelli già previsti dal PEC e quindi simili a quello già realizzato sul Lotto E (residenziale), sono state progettate delle Superfici, a piano terreno degli stessi (edifici), a carattere commerciale.

Pertanto sui lotti C e D sono stati progettati degli edifici aventi caratteristiche simili a quanto già previsto nel PEC e realizzato sul lotto E dove al piano terreno trovano posti degli spazi Commerciali vista la vocazione dell'Area e del contesto limitrofo. Il lotto A/2 sarà invece progettato con caratteristiche architettoniche più simili a quelli dislocati lungo l'asse viario di Via langhe.

Il P.E.C. approvato prevedeva 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.

La variante al Piano Esecutivo convenzionato originario, proposta nell'anno 2013 ed approvato il 7 Ottobre 2013, cui ha fatto seguito la stipula della Convenzione a rogito Notaio G. Birone di Mondovì, repertorio n. 48681, raccolta 38465 sottoscritto dai proponenti in data 25 – 07 – 2014, prevedeva la modifica del Lotto A, al fine di permettere la realizzazione di due edifici di minori dimensioni e più ampio mercato, rispetto all'ipotesi di un unico edificio proposta al P.E.C. approvato.

Ad oggi il Piano Esecutivo Convenzionato ha già trovato in parte attuazione con la realizzazione del Lotto A1, 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 (scaduto per decorrenza dei termini).

A seguito delle modificate condizioni di mercato, nonché a quanto citato in premessa, i soggetti attuatori proprietari dei terreni contenenti i lotti A2 - C e D del Piano Esecutivo approvato propongono una seconda variante al Piano al fine di consentire degli insediamenti più coerenti alla zona. I soggetti proponenti la Variante del P.E.C. approvato, proprietari dei lotti A2 – C – D che risultano essere i lotti dell'ambito oggetto di modifica (vedere tav 01A), sono:

- Immobiliare Bertolotti G. S.r.l.
- 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. 01 - Estratto P.R.G.C., estratto planimetria catastale 1:2000/1:1000
- Tav. 02 - P.e.c. Vigente: Planimetria generale 1:500
- Tav. 03 - Progetto: Zonizzazione 1:500
- Tav. 04 - Progetto - Planimetria generale 1:500
- Tav. 05 - Progetto: Planivolumetrico e sezioni 1:500/1000
- Tav. 06 - Progetto: Calcoli superficie utile lorda, superficie coperta e aree destinate a parcheggio privato 1:1000
- Tav. 06A- Progetto: Aree destinate a parcheggio pubblico (ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77) 1:1000
- Tav. 07 – Progetto: Piante e Sezioni di massima dei fabbricati Lotti A2, C e D 1:200
- Tav. 08 - Inserimento del progetto nel P.R.G.C. vigente 1:2000
- Elaborato Grafico Addensamento (A4) – ai sensi dell'Art. 3 della delibera Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016 lettera D) punto 2 (param. E.4)
- Verifica di Assoggettabilità e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

3 DESCRIZIONE DELL'AMBITO E PREVISIONI DEL PRGC

L'ambito CRIII 13 è ubicato nel rione di Mondovì Altipiano ed è sito tra il Viale Rimembranza e la Via Langhe.

Le aree CR.III del vigente P.R.G.C. sono normate dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede la loro attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo che interessi la totalità dell'area urbanistica come individuata dalle carte di P.R.G.C. La destinazione propria è residenziale, ma è anche indicata la possibilità di insediare attività artigianali per la produzione di beni e servizi (p3), strutture di vendita (t1.2), attività di livello funzionale elevato per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli pt, sportelli bancari, assicurativi (t2.2), attività di livello locale (t3.2) attività culturali, di ricerca, (t4), attività socio-assistenziali, sanitarie, istruzione,

culto (t5), cinema, teatri, auditorium, mostre, attrezzature sportive (t6.1) e infine, attività inerenti il rimessaggio di auto ed i parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico (t7).

Analizzando più specificatamente la scheda dell'area CR.III-13, vengono esplicitate le seguenti caratteristiche a cui l'area deve attenersi:

DESTINAZIONE D'USO:

- Residenza MAX 100% - MIN 40%
- Terziario e Commercio MIN 0% - MAX 60%

DATI DIMENSIONALI: facendo riferimento alla superficie effettiva dell'ambito come da perizia asseverata sottoscritta dal Geom. Vincenzo Tonello allegata al PEC approvato, i parametri indicati dalla scheda del vigente PRGC sono stati ricalcolati nel PEC come segue:

- Superficie territoriale	mq	28.015
- 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 giuda 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 PEC APPROVATO

Il P.E.C. approvato prevedeva 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 P.E.C. approvato prevedeva all'interno del **Lotto A** la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, con una superficie utile lorda (S.U.L.) 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, **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 N.T.A. del P.R.G.C., mascherando così il nuovo intervento dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Il PEC approvato collocava 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), erano 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. (PDC scaduto)

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 PRIMA VARIANTE AL P.E.C.

Il progetto inerente la prima variante al P.E.C. interessava esclusivamente il LOTTO A del P.E.C. approvato senza alcuna proposta di modifica ai restanti lotti edilizi e alle opere private e pubbliche progettate per il rispetto delle prescrizioni del P.R.G.C. ovvero degli standard dettati dalla legge urbanistica di riferimento.

In particolare, la variante di P.E.C. rimanendo nei confini del LOTTO A proponeva di suddividere in n. 2 edifici l'unico edificio previsto dal P.E.C. approvato con la conseguente realizzazione di n. 2 sub-lotti 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);
- **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 150,00 mq (dei massimi 250 mq di SV ammessi dal PRGC per le unità di vicinato);

- **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 SECONDA VARIANTE AL P.E.C.

Il progetto di Variante al P.E.C., in oggetto, interessa il LOTTO A2, il LOTTO C e il LOTTO D del P.E.C. approvato (P.E.C. originario approvato, 1 Variante al P.E.C. originario approvata) senza alcuna proposta di modifica ai restanti lotti edilizi e alle opere private e pubbliche progettate per il rispetto delle prescrizioni dettate dal P.R.G.C., ovvero degli standard dettati dalla legge urbanistica di riferimento. In particolare, la variante al P.E.C. propone di realizzare: un unico edificio, elevato su un solo piano fuori terra, sul lotto A2 a destinazione commerciale (di tipologia simile a quello realizzato sul lotto A1), sul Lotto C un edificio formato da due piani fuori terra oltre sottotetto con un piano terreno a destinazione commerciale e un piano primo con parte del piano sottotetto a destinazione residenziale (di tipologia simile a quello realizzato sul lotto E e simile a quanto previsto nel PEC approvato). Sul Lotto D è prevista la realizzazione di un fabbricato di massimo tre piani fuori terra e un piano interrato, a destinazione commerciale al piano terreno e residenziale per i piani superiori (sempre di tipologia simile al Lotto E per tipologia e aspetto architettonico, nonché a quanto già previsto nel PEC approvato) gli interventi sui lotti potranno essere realizzati con richiesta di P.d.C. Le modifiche proposte riguardano in modo particolare la realizzazione, stante la redistribuzione delle superfici commerciali/terziarie di edifici che pur prevedendo al piano terreno zone Commerciali, manterranno le caratteristiche residenziali come già previsto nel PEC approvato e realizzato sul lotto E, pertanto saranno caratterizzati da coperture a padiglione e finizioni le quali riprenderanno la tipologia dell'edificio già realizzato sul Lotto E, Il Lotto A2, con le modifiche proposte, ovvero l'eliminazione del piano ad uso residenziale, si inserirà meglio nel contesto dei due edifici già realizzati sul fronte strada, lotti A1 e B, riprendendone le caratteristiche architettoniche.

LOTTO A2:

- Edificio a destinazione commerciale con una S.U.L. complessiva pari a 400,00 mq, dislocati su unico piano; la superficie di vendita pari a mq. 150,00 salvo una eventuale estensione dell'addensamento A4.

Il Lotto A2 sarà pertanto configurato nel seguente modo:

- Superficie Utile lorda 400,00 mq
- Superficie coperta 400,00 mq
- **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.
- Da attuarsi con Permesso di Costruire (P.d.c.)

LOTTO C:

- Edificio a destinazione commerciale – residenziale, con Superficie di Vendita pari a mq. 400,00, ivi insediabile nel rispetto dell'Art. 3 della delibera del Consiglio Regionale 20/11/2012 n. 191-43016 lettera D) punto 2 param. E.4, facendo ricadere l'ingresso dell'attività commerciale prevista nel lotto, all'interno della perimetrazione dei m. 100,00 dall'ultimo esercizio commerciale, compreso nel limitrofo addensamento A4/4.1, così come rappresentato nell' "Elaborato grafico addensamento (A4)" allegato alla presente Variante al PEC. Il Lotto C sarà pertanto configurato nel seguente modo:
- Superficie coperta max 400,00 mq
- SUL complessiva 880,00 mq
- *SUL commerciale Piano Terra 400,00 mq*
- *SUL residenziale Piano Primo 380,00 mq*
- *SUL residenziale Piano Sottotetto 100,00 mq*
- **L' altezza del fabbricato misurata ai sensi dell'art. 13 del R.E. sarà contenuta nel limite massimo di 12,30 m, fatte salvo le disposizioni di legge sul "risparmio energetico" dettate dall' art. 8 della L.R. 13/2007**
- Sul lotto in oggetto è prevista la realizzazione di un edificio a due piani fuori terra oltre il sottotetto, la cui composizione nel rispetto dei parametri sopra riportati sarà definita in sede di richiesta di P.d.C. Le S.U.L. potranno essere diversamente ripartite in sede di richiesta di P.d.C., per il quale siano rispettati i parametri sopra indicati; potrà anche essere realizzato il piano interrato sempre nei limiti dimensionali del lotto in oggetto (S.U.L. altezza ecc)
- 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.

- Da attuarsi con Permesso di Costruire (P.d.c.)

LOTTO D:

- Edificio a destinazione commerciale – residenziale, con Superficie di vendita pari a mq. 500,00 (ai sensi dell'Art. 3 della delibera del Consiglio Regionale 20/11/2012 n. 191-43016 lettera D) punto 2 param. E.4 – Vedasi allegato “Elaborato grafico addensamento (A4)”.

Il Lotto D sarà pertanto configurato nel seguente modo:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| • Sup. Coperta max | 500,00 mq. |
| • SUL Complessiva | 1.364,00 mq. |
| <i>SUL commerciale Piano Terra</i> | <i>500,00 mq.</i> |
| <i>SUL residenziale Piano Primo</i> | <i>454,00 mq.</i> |
| <i>SUL residenziale Piano Secondo</i> | <i>410,00 mq.</i> |
| • Totale SUL residenziale | 864,00 mq. |

- **L' altezza del fabbricato misurata ai sensi dell'art. 13 del R.E. sarà contenuta nel limite massimo di 12,30 m, fatte salvo le disposizioni di legge sul “risparmio energetico” dettate dall' art. 8 della L.R. 13/2007**
- Sul lotto in oggetto è prevista la realizzazione di un edificio di massimo 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, la cui composizione nel rispetto dei parametri sopra riportati sarà definita in sede di richiesta di P.d.C. Il numero dei piani nel rispetto di quanto sopra riportato, potrà anche essere ridotto in sede di richiesta del P.d.C. così come le S.U.L. potranno essere diversamente ripartite sempre in sede di richiesta del P.d.C. Il piano interrato verrà realizzato sempre nei limiti dimensionali del lotto in oggetto (S.U.L. altezza ecc).
- nel rispetto della L. 122/89 (Legge Tognoli) i parcheggi privati sono previsti all'interno del piano interrato;
- 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.
- Da attuarsi con Permesso di Costruire (P.d.C.)

LOTTO A1: già realizzato

- 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 e superficie di vendita (SV) massima pari a 100 mq (dei massimi 250 mq di SV ammessi dal P.R.G.C. per le unità di vicinato);

LOTTO B: già realizzato

- edificio a destinazione terziaria / commerciale, con Superficie Utile Lorda pari a mq 784,60 e Superficie Coperta pari a 424,67 mq distribuiti su un due piani fuori terra, con la possibilità di collocare una superficie di vendita (SV) massima pari a 250 mq (dei massimi

250 mq di SV ammessi dal PRGC per le unità di vicinato), oltre che un piano interrato, destinato a rimesse e magazzini;

LOTTO E: già realizzato

- edificio a destinazione residenziale - direzionale, con Superficie Utile Lorda max pari a mq 1.066,40 (di cui realizzato mq 1.062,48) e Superficie Coperta pari a 325,78 mq distribuiti su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a rimesse e cantine.

7 VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA VARIANTE DI PEC

Di seguito si riportano, in sintesi, le quantità di S.U.L. e S.C. previste dalla variante di P.E.C. (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 e la Prima Variante.

Verifica Superficie Utile Lorda (S.U.L.)

- **SUL totale in progetto: 5.495,00 mq** (inferiore alla S.U.L. max ammessa mq. 5.603,00)

da destinare a terziario/commercio: $max\ 60\% \times 5.495,00\ mq = 3.297,00\ mq$ (inferiore a mq. 3.361,80)

da destinare a residenza: $min\ 40\% \times 5.495,00\ mq = 2.198,00\ mq$ (inferiore a mq. 2.241,20)

PEC APPROVATO				1° VARIANTE PEC				2° VARIANTE PEC			
LOTTI	terz/ comm (mq)	Resid (mq)	TOT (mq)	LOTTI	terz/ comm (mq)	Resid (mq)	TOT	LOTTI	Terz/ Comm (mq)	Resid (mq)	TOT
A	1.585,50	-	1.585,50	A1	1000,00	-	1.585,50	A1	1000,00	-	1.400,00
				A2	585,50	-		A2	400,00	-	
B	784,60	-	784,60	B	784,60	-	784,60	B	784,60	-	784,60
C	320,60	745,80	1.066,40	C	320,60	745,80	1.066,40	C	400,00	480,00	880,00
D	320,60	745,80	1.066,40	D	320,60	745,80	1.066,40	D	500,00	864,00	1.364,00
E	320,60	745,80	1.066,40	E	320,60	745,80	1.066,40	E	173,00	893,40	1.066,40
TOT	3.331,90	2.237,40	5.569,30	TOT	3.331,90	2.237,40	5.569,30	TOT	3.257,60	2.237,40	5.495,00
S.U.L.	< 3.341,58	> 2.227,72			< 3.341,58	> 2.227,72			< 3.297,00	> 2.198,00	

Verifica Superficie coperta

- Superficie Territoriale (St):	28.015,00 mq
- Superficie viabilità:	647,00 mq
- Superficie Servizi attuale	17.820,00 mq
- Superficie Servizi Variante*	17.820,00 mq
- Superficie Fondiaria Attuale	9.548,00 mq
<i>(monetizzati)</i>	<i>688,00 mq</i>
- Superficie Fondiaria Variante	10.236,00 mq

Superficie Fondiaria = 10.236,00 mq x 0,30 = 3.070,80 mq Superficie coperta max

Superficie Coperta a progetto = 3.070,45 mq

PEC APPROVATO		1° VARIANTE PEC		2° VARIANTE PEC		
LOTTI	Superficie coperta	LOTTI	Superficie coperta	Superficie coperta realizzata	Superficie coperta da realizzare	Superficie coperta totale
A	1.284,00 mq	A1	1000,00 mq	1000,00 mq		1.000,00 mq
		A2	442,25 mq		400,00 mq	400,00 mq
B	417,30 mq	B	424,67 mq	424,67 mq		424,67 mq
C	345,60 mq	C	325,78 mq		346,975 mq	400,00 mq
D	345,60 mq	D	325,78 mq		346,975 mq	500,00 mq
E	345,60 mq	E	325,78 mq	325,78 mq		325,78 mq
Portici	126,00 mq	-	-	-	-	-
	-	Cab.elettrica	20,00 mq	20,00 mq		20,00 mq
TOTALE	2.864,10 mq	TOTALE	2.864,26 mq	1.770,45 mq	1.093,95 mq	3.070,45 mq
	< 2.864,40 mq		< 2.864,40 mq			< 3.070,80 mq

* (Valore Ottenuto da mq. 17.132,00 Superficie destinata a Servizi + mq. 688,00 Superficie monetizzata)

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									
PEC APPROVATO			1° VARIANTE PEC			2° VARIANTE PEC			
LOTTO A comm	50% x 1585,50	792,95 mq (31 pk)	LOTTO A1 terz/comm	100% x 1000,00	1000,00 mq (38 pk)	100% x 1000,00	/	1000,00 mq (39 pk)	
			LOTTO A2 terz/comm	100% x 585,50	585,50 mq (22pk)	100% x 400,00	/	400,00 mq (15 pk)	
LOTTO B terz/comm	50% x 784,66	392,30 mq (16 pk)	LOTTO B terz/comm	50% x 784,60	392,30 mq (16 pk)	50% x 784,60	/	392,30 mq (15 pk)	392,30 mq (asservita area verde)
LOTTO C comm	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)	LOTTO C comm	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)	Comm. 100% x 400,00	Resid. 480,00	400,00 mq (15 pk)	266,67 mq (asservita area verde)
LOTTO D comm	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)	LOTTO D comm	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)	100% x 500,00	Resid. 864,00	500,00 mq (20 pk)	480,00 mq (asservita area verde)
LOTTO E comm	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)	LOTTO E terz/comm	50% x 320,60	160,30 mq (7 pk)	100% x 173,00	Resid. 893,40	173,00 mq (7 pk)	496,33 mq (asservita area verde)
TOTALE		1.793,65 mq (79 pk)	TOTALE		2.856,20 mq (108 pk)	TOTALE	/	2.865,30 mq (111 pk)	1.635,30 mq (asservita area verde)

Nella Tavola n. 06A sono riportate le superfici secondo il progetto generale di P.E.C. destinate a parcheggio pubblico ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77: la superficie disponibile è complessivamente pari a 17.820 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 06 della Variante del P.E.C. con il calcolo del rispetto dello standard.

Fabbisogno standard privato

Si riporta inoltre la verifica delle aree destinate a parcheggio privato in progetto richieste ai sensi della Legge 122/1989 (Legge Tognoli) (in rosso si evidenziano i lotti / superfici oggetto della Variante).

FABBISOGNO PARCHEGGI PRIVATI <i>(ai sensi della Legge 122/1989)</i>			
LOTTO	VOLUMI	SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO RICHIESTA <i>1mq/10mc</i>	SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO REALIZZATA e IN PROGETTO
LOTTO A1 (Realizzato)	5.000,00 mc	5.000,00 x 1mq/10mc = 500,00 mq	500,00 mq = 500,00 mq
LOTTO A2	2.400,00 mc	2.400,00 x 1mq/10mc = 240,00 mq	830,32 mq > 240,00 mq
LOTTO B (Realizzato)	2.746,10 mc	2.746,10 x 1mq/10mc = 274,61 mq	Piano interrato 285,17 mq > 274,61 mq
LOTTO C	3.010,00 mc	3.010,00 x 1mq/10mc = 301,00 mq	463,60 mq > 301,00 mq
LOTTO D	4.842,00 mc	4.842,00 x 1mq/10mc = 484,20 mq	Piano Interrato 500,00 mq > 484,20 mq
LOTTO E (Realizzato)	3.187,44 mc	3.187,44 x 1mq/10mc = 318,74 mq	Piano Interrato 361,41 mq > 318,74 mq

8 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 CR III 13 n. 4046 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubblica" come previsto all'art. 13 della Convenzione el 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 prima Variante al PEC approvato non prevedeva 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.

Nell'anno 2018 come da nota Prot. 25116 del 02.08.2018, il Comune di Mondovì comunicava ai proponenti del P.E.C. CRIII-13 la presa in carico del piazzale sopra individuato e più precisamente

La Variante in oggetto non prevede alcuna modifica alle opere di urbanizzazione, prendendo atto che il Comune di Mondovì con la resa in carico, sopra riportata, ha poi provveduto alla sua bitumatura.

9 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, la validità del P.E.C. CRIII/13 è stata recentemente prorogata sino al 27 ottobre 2020 ex art. 30 comma 3 bis della Legge 98/2013, e di ulteriori (3) tre anni dall'art. 10 – comma 4 bis – inserito nel D.L. n.76/2020 dalla Legge di conversione n. 120/2020 (nuova scadenza 25.10.2023). A seguito della presentazione, in data 14 maggio 2019 al prot. n.17460, dell'istanza di revisione complessiva dei lotti ancora da attuarsi del Piano Esecutivo in argomento, trattandosi di una Variante Strutturale, ha comportato di fatto la sospensione dei suddetti termini di efficacia, i quali riprendono a decorrere dalla data di stipula della convenzione.

All'interno di tale arco temporale dovranno essere richiesti i Permessi di Costruire per la realizzazione dei Lotti edilizi, fatto salvo l'eventuale interruzione dei termini dettati dalla presentazione della Variante in oggetto, arco temporale che va dalla presentazione dell'iter di Variante sino alla Stipula della Convenzione del P.E.C.

10 MONETIZZAZIONE

La proposta di Variante al PEC in oggetto, stante la possibilità prevista per l'area di monetizzare parte delle aree a standard pubblico, propone la monetizzazione di 688,00 mq di parte dell'area assoggettata ad uso pubblico come standard urbanistici (*ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.- Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*) con Atto rogito notaio Parisi rep. n.° 259488 n. 10376 del 25/10/2007 ed individuata nella Tav. 3 "Zonizzazione" della presente proposta di variante al P.E.C., in quanto la stessa svolge una funzione strettamente ad uso privato di collegamento con l'area parcheggio dei fabbricati sui lotti C, D ed E. Il costo della monetizzazione resterà a carico dei lotti "C e D".

11 ADDENSAMENTO COMMERCIALE

La normativa Regionale 20/11/2012 n.191-43016 ed in particolare l'Art. 13 lettera D) punto 2, prevede la possibile estensione dell'addensamento commerciale A.4, per una distanza massima m.l. 100,00, per quanto riguarda i comuni intermedi (da calcolarsi sull'asse viario delle strade pubbliche) misurata dall'ultimo punto vendita interno all'addensamento A.4. A tal proposito si richiama il parere della *Conferenza Interna dei Servizi tenutasi in data 05 agosto 2020 relativo all'estensione dell'addensamento A4 in merito ai lotti D e C.*

Data: Novembre 2020

