

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MONDOVI'

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA
INIZIATIVA (P.E.C.) - L.R. 56/77**

MONDOVI' - LOC. SANT'ANNA AVAGNINA - Via del Mazzucco

**Ambito P.R.G.C. : CR.III - 42 - zona residenziale di
nuovo impianto n° area 4204**

Progettista: Arch. Marco Manfredi

Mondovì, Febbraio 2018

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Integrazione vs prot. n. 38515 del 08/11/2019
e prot. n. 42173 del 06/12/2019**

Aggiornamento Dicembre 2019



**STUDIO MANFREDI CASU - PIAZZA MAGGIORE 3 - 12084 MONDOVI' - TEL. 0174/41173 -
archmarcomanfredi@tiscali.it**

Il presente progetto è di proprietà dello Studio Manfredi Casu ed è tutelato a rigore di Legge

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato e' relativo ad un ambito denominato CR.III/42 (n° di area 4204) collocato in zona S.Anna Avagnina strada del Mazzucco.

L'ambito in oggetto e' stato inserito in P.R.G.C. quale ambito di nuovo impianto a destinazione residenziale, quale legame edificato tra i tessuti edilizi esistenti.

L'intento del P.R.G.C., come intuibile dalle prescrizioni della tabella di zona, e' quello di un completamento del tessuto edilizio esistente mediante la realizzazione di un intervento organico di realizzazione di ville urbane a coronamento dell'edificato di Mondovì.

2. CRITERI DI PROGETTO

Nella predisposizione del presente P.E.C. si e' tenuto conto della particolare posizione del lotto in oggetto, della sua morfologia e dell'inserimento delle nuove cubature previste dal P.R.G.C. in armonia con il contesto architettonico ed ambientale circostante.

Il presente P.E.C. intende dunque proporre un intervento organico che prevede di uniformare i singoli edifici mediante progetto coordinato che renda coerenti le finiture ed i materiali adottati in un insieme di fabbricati differenti per volumi e composizione architettonica che rendano il complesso stesso variegato e non ripetitivo, l'obiettivo e' dunque quello del riconoscimento di linee comuni nella diversità e nella personalizzazione delle singole unità che rendano riconoscibili alle famiglie che occuperanno gli immobili per la loro residenza permanente la loro abitazione.

La concreta attuazione delle previsioni insediative del Piano Esecutivo Convenzionato dovrà avvenire mediante il rilascio di singoli Permessi di Costruire che dettaglieranno puntualmente le scelte tipologiche e progettuali previste nel PEC.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO – PARAMETRI – AMMISSIBILITA'

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come anticipato in premessa l'ambito in oggetto risulta classificato nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale come area CR.III/42 ovvero area destinata alla residenza ed alle attività connesse con la stessa.

II. PARAMETRI

I parametri quantitativi di trasformazione dell'ambito sono quelli riportati nella relativa tabella di zona ed il P.E.C. in oggetto risponde pienamente ai valori previsti, rivalutati anche a seguito del rilievo eseguito ed asseverato dai geometri S. Bracco e M. Tadone.(riferimento TAV. 1) e dalla perizia asseverata della Superficie Territoriale e della Superficie Fondiaria redatta dall' arch. Marco Manfredi.

SUPERFICIE TERRITORIALE = mq 9.231,00 (PRGC); **mq 9.420,00 (reali)**
SUPERFICIE a VIABILITA', PARCHEGGI, AREE PEDONALI PRIVATE mq. 1.706,00
SUPERFICIE a SERVIZI = mq 769,00 (PRGC); **mq 738.55 (reali) monetizzati**
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA = mq 7.653,00 (PRGC); **mq 9.420,00 (reali)**
S.U.L. AMMISSIBILE = mq. 1.413,00 (0,15 mq /mq S.T. reale)
S.U.L. DI PROGETTO = mq. **1.411,90**

numero piani f.t. = n° 2

altezza massima = ml. 7,50

rapporto di copertura massimo = PRGC: mq 2.826,00(max 0,30 mq/mq S.F), **a progetto massima : mq 2.078,39** ($< 9.420 \times 0,30 = \text{mq } 2.826,00$)

Il rilievo è stato eseguito il giorno 11/05/2016 dai Geom. Tadone Maria e Bracco Silvio ed asseverato il giorno 27/02/2018 presso l'ufficio del Giudice di Pace di Mondovì (rif. Tav. 1 allegata) e attesta la Superficie Territoriale complessiva in mq. 9.420,00

III. STANDARDS E PARCHEGGI

Trattandosi di intervento a carattere residenziale viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene alla superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc). Tale rapporto viene garantito e sarà dimostrato nei singoli progetti finalizzati al ritiro dei Permessi di costruire.

I soggetti sottoscrittori del P.E.C., si obbligano per se stessi, loro eredi e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- realizzare le opere all'interno della perimetrazione del P.E.C., in ordine alla area a servizi/ verde attrezzato indicata sulla planimetria n°8 "Planimetria generale con individuazione dei comparti, delle aree a servizi e divisione dei lotti di intervento" e sulla planimetria n°5 "Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria" .

Inoltre sono a carico dei soggetti sottoscrittori , per sé stessi e per i loro aventi causa a qualunque titolo, a tempo indeterminato, le opere di manutenzione ordinaria delle suddette aree e le spese di gestione delle opere di urbanizzazione su di esse realizzate, affinché dette aree e tali opere siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Viene previsto un adeguato allargamento del sedime viario esistente (strada di carattere privato) per gli accessi all'ambito oggetto di SUE, per gli edifici preesistenti e all'area TR/14 (ex Famarco), come prescritto nella scheda d'area al punto 4.

Si riportano a seguire i dati quantitativi del progetto di P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato prevede la realizzazione di massimo dodici nuovi fabbricati e il mantenimento dei due fabbricati esistenti, la cui capacità edificatoria complessiva, espressa secondo il parametro della "Superficie Utile Lorda" ammessa dal vigente Piano Regolatore, ammonta a complessivi mq. 1.411,90 di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) ed una Superficie Coperta massima di mq 2.314,00, di cui a progetto massima mq 2.078,39 secondo una tipologia isolata con un altezza massima dei fabbricati non superiore

a m. 7,50.

I suddetti fabbricati, da attuarsi mediante sette comparti di intervento, sono caratterizzati dai seguenti parametri:

Comparto 1 , S.U.L. complessiva mq. 339,00 ; (competenza Candela Francesco e quota Baricalla Barbara / atto Candela Paola Catterina)

Comparto 2 , S.U.L. complessiva mq. 319,29; (competenza Gasco Maria e Pierina e parte quota Nallino)

Comparto 3 , S.U.L. complessiva mq. 212,86 (competenza Gasco Maria e Pierina e parte quota Nallino)

Comparto 4, S.U.L. complessiva mq. 62 (mq 62 di SUL relativi al fabbricato F mantenuto di Nallino);

Comparto 5 , S.U.L. complessiva mq. 164,92 (di cui mq 20,50 di SUL relativi al fabbricato C1 mantenuto di Tadone Mario e quota Nallino);

Comparto 6 , S.U.L. complessiva mq. 123,93;(competenza Cagnolo)

Comparto 7 , S.U.L. complessiva mq. 189,90; (competenza Tadone Maria e Claudia)

Si precisa che le aree su cui insistono i fabbricati esistenti, presenti nel comparto 4 e nel comparto 5, non sono individuati tra i lotti di intervento.

Nei suddetti comparti vengono individuati i seguenti lotti di intervento:

Comparto 1 , S.U.L. complessiva mq. 339,00 : SOGGETTI ADERENTI AL P.E.C.

- Lotto di intervento A1: SUL mq.113,00, SC massima mq. 165,00 altezza massima m. 7,50, numero piani fuori terra 2.
- Lotto di intervento A2: SUL mq.113,00, SC massima mq. 165,00 altezza massima m. 7,50, numero piani fuori terra 2.
- Lotto di intervento A3: SUL mq.113,00, SC massima mq. 165,00 altezza massima m. 7,50, numero piani fuori terra 2.

Comparto 2 , S.U.L. complessiva mq. 319,29: SOGGETTI ADERENTI AL P.E.C.

- Lotto di intervento B3: SUL mq.106,43, SC massima mq. 165,00 altezza massima m. 7,50, numero piani fuori terra 2.
- Lotto di intervento B4 : SUL mq.106,43 , SC massima mq. 165,00 altezza massima m.7,50, numero piani fuori terra 2.
- Lotto di intervento B5: SUL mq.106,43 , SC massima mq. 165,00 altezza massima m. 7,50, numero piani fuori terra 2.

Comparto 3 , S.U.L. complessiva mq. 212,86 SOGGETTI ADERENTI AL P.E.C.

- Lotto di intervento B1: SUL mq.106,43, SC massima mq. 165,00 altezza massima m. 7,50, numero piani fuori terra 2.
- Lotto di intervento B2: SUL mq.106,43 , SC massima mq. 165,00 altezza massima m.7,50, numero piani fuori terra 2.

Comparto 4, S.U.L. complessiva mq. 62 SOGGETTI ADERENTI AL P.E.C.

- **F:** fabbricato esistente, **area non oggetto di intervento**

Comparto 5 , S.U.L. complessiva mq. 164,92 SOGGETTI ADERENTI AL P.E.C.

- **C1:** fabbricato esistente, **area non oggetto di intervento**
- Lotto di intervento C2: SUL mq.144,42 , SC massima mq. 165,00 altezza massima m.7,50, numero piani fuori terra 2.

Comparto 6 , S.U.L. complessiva mq. 123,93; SOGGETTI NON ADERENTI AL P.E.C.

- Lotto di intervento D: SUL mq.123,93 , SC massima mq. 165,00 altezza massima m.7,50, numero piani fuori terra 2.

Comparto 7 , S.U.L. complessiva mq. 189,90; SOGGETTI NON ADERENTI AL P.E.C.

- Lotto di intervento E1: SUL mq.94,95 , SC massima mq. 165,00 altezza massima m.7,50, numero piani fuori terra 2.
- Lotto di intervento E2: SUL mq.94,95 , SC massima mq. 165,00 altezza massima m.7,50, numero piani fuori terra 2.

Il tutto così come indicato dai conteggi contenuti nelle "Tav. n° 3 - 8 del P.E.C., verificati dal competente Ufficio comunale. Si fa presente che la dimostrazione delle S.U.L. di progetto e della Superficie coperta verranno più precisamente specificate nelle singole richieste di Permesso di Costruire.

4. ALLACIAMENTI & SOTTOSERVIZI

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione privata di smaltimento delle acque nere, bianche, gli allacci e le opere di urbanizzazione private si fa riferimento agli elaborati 4, 4,1, 5, 5,1.

Si fa presente che le acque di scarico provenienti dai piani interrati saranno sollevate meccanicamente fino al piano di campagna per essere recapitate nei relativi fognoli a gravità a servizio dei fabbricati medesimi.

Mondovì, dicembre 2019

Arch. Marco Manfredi



Tabella ripartizione SUL

TABELLA A

Particella	PROPRIETA'	Superficie Ricadente nel PEC (mq)	Superficie CATASTALE (mq)	SUL P.R.G.C.	Totale SUL TOTALE P.R.G.C.	LOTTO	SUL LOTTO DEFINITIVA A PROGETTO / ESISTENTE	
391	Candela Francesco	671,00	684,00	100,65	339,00	A1	113,00	
54 sub 10	Bergalla Massimo e Barbara	129,00		19,35		A2	113,00	
393	Candela Francesco	1460,00	1480,00	219,00	503,85	A3	113,00	
321 parte	Gasco Maria e Pierina	2428,00		364,20		B1	106,43	
1096	Gasco Maria e Pierina	71,00	78,00	10,65		B2	106,43	
1097	Gasco Maria e Pierina	18,00	21,00	2,70		B3	106,43	
201	Gasco Maria e Pierina	760,00	760,00	114,00	156,00	B4	106,43	
1095	Gasco Maria e Pierina	82,00	72,00	12,30		B5	106,43	
367 parte	Tadone Mario	725,00		108,75		C2	144,42	
1052	Tadone Mario	294,50	321,00	47,25	156,00			
1052	Tadone Mario	20,50	29,00			C1 esistente	20,50	
492 parte	Cagnolo Lucia	398,00		59,70		117,30	D	123,93
494 parte	Cagnolo Lucia	384,00		57,60			E1	94,95
359 parte	Tadone Claudia e Maria	898,00		134,70	189,90	E2	94,95	
361 parte	Tadone Claudia e Maria	368,00		55,20				
41	Nallino Mario	651,00	650,00	106,95	106,95			
366 sub 1-2	Nallino Mario	62,00	64,00			F esistente	62,00	
TOTALE		9420,00	4159,00	1413,00	1413,00		1411,90	

Superfici territoriali calcolate da rilievo Tadone-Bracco

Tabella con indicazioni superfici e valori catastali

TABELLA B

PROPRIETA'	Particella	Qualita' / Categoria	SUPERFICIE CATASTALE	Superficie Ricadente nel PEG (mq)	RD	RA	COEFF.	VAL. IMP. Catastale	TOTALE	%	PROPONENTI% su valore imponibile catastale
Candela Francesco	391	Semin. Arbor	684	671,00	4,24	4,59	112,50	467,93			
Bergalla Massimo e Barbara	54	ente urbano	1420	129,00	/	/	/	/	1485,52	5,45	5,45
Candela Francesco	393	Semin. Arbor	1480	1460,00	9,17	9,94	112,50	1017,68			
Gasco Maria e Pierina	321	Semin.	3050	2428,00	18,9	20,48	112,50	1692,63			
Gasco Maria e Pierina	1096	Semin.	78	71,00	0,48	0,52	112,50	49,15			
Gasco Maria e Pierina	1097	Semin.	21	18,00	0,13	0,14	112,50	12,54	2284,20	8,37	8,37
Gasco Maria e Pierina	201	Semin.	760	760,00	4,71	5,10	112,50	529,88			
Gasco Maria e Pierina	1095	ente urbano	72	82,00	/	/	/	/			
Tadone Mario	367	Semin. Arbor	1586	725,00	9,83	10,65	112,50	505,52			
Tadone Mario	1052	ente urbano	310	294,50	/	/	/	/	6088,58	22,32	22,32
Tadone Mario	1052	C/2	29	20,50	44,31	0,00	126,00	5583,06			
Cagnolo Lucia	492	Semin.	1008	398,00	6,25	6,77	112,50	277,62			
Cagnolo Lucia	494	Vigneto	935	384,00	4,59	5,79	112,50	212,07	489,70	1,80	
Tadone Claudia e Maria	359	Vigneto	1106	898,00	5,43	6,85	112,50	495,99			
Tadone Claudia e Maria	361	Vigneto	452	368,00	2,22	2,80	112,50	203,34	699,33	2,56	
Nallino Mario	41	Frutteto	650	651,00	13,43	5,54	112,50	1513,20			
Nallino Mario	366	C/2 sub. 1	33	33,00	58,41	0,00	126,00	7359,66	16232,52	59,50	59,50
Nallino Mario	366	C/2 sub. 2	31	29,00	58,41	0,00	126,00	7359,66			
TOTALE				9420,00				27279,94	27279,94	100,00	95,64

superfici territoriali calcolate da rilievo Tadone -Bracco

REFERIMENTI CARTOGRAFICI

N. area urbanistica	Località	N. Tav. UTM
...

MODALITA' DI INTERVENTO

Indice contr.	Indice fondi. (coefficiente)	Rapp. (coefficiente)	Incrassi SUIL	Mon. (coefficiente)	URBICOLA (coefficiente)	Mod. (coefficiente)	Sup. area urb.	SUL (coefficiente)	Dens. (coefficiente)	Valenza in progetto	MAX FUNZIONALE (coefficiente)	Sup. fondi. progetto	SUL (coefficiente)	Sup. copribile	Servizi (coefficiente)	Servizi in progetto	Capac. (coefficiente)	
0,024	0,03	0,10	0%	0%	SUE	97.202	0	0,00	1.369	100%	0%	66.620	2.333	6.662	29.013	29.013	52	
0,150	0,21	0,30	0%	0%	SUE	5.717	0	0,00	303	80%	20%	3.997	858	1.199	1.417	1.417	15	
0,150	0,17	0,30	0%	0%	SUE	7.625	0	0,00	0	100%	0%	6.573	1.144	1.972	1.052	1.052	25	
0,150	0,24	0,30	0%	0%	SUE	10.905	0	0,00	-4	100%	0%	6.694	1.636	2.008	4.216	4.215	36	
0,150	0,24	0,30	0%	0%	SUE	9.342	0	0,00	937	100%	0%	5.790	1.401	1.737	2.615	2.615	31	
0,150	0,18	0,30	0%	0%	SUE	9.231	0	0,00	803	100%	0%	7.859	1.385	2.296	713	769	31	
0,150	0,22	0,30	0%	0%	SUE	5.613	0	0,00	1.384	100%	0%	3.761	842	1.128	0	468	18	
													799.629	64.448	121.681	286.003	287.987	2.166

TOTALI Zona: CR.III

3636	DC	Territorio	P3.311	0,000	0,00	0,00	0%	0%	CE	36.034	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
3648	DC	Territorio	P3.316	0,000	0,00	0,00	0%	0%	CE	25.745	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
5619	DC	Territorio	P3.316	0,000	0,00	0,00	0%	0%	CE	108.681	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4029	DC	Territorio	P3.316	0,050	0,05	0,05	0%	0%	SUE	40.409	0	0,00	0	0,00	0	2.020	2.020	0
													210.868	0	2.020	0	2.020	0

TOTALI Zona: DC

4010	DI	Zona Ind.	P3.312	0,500	0,63	0,70	0%	0%	SUE	139.032	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4011	DI	Zona Ind.	P3.316	0,500	0,63	0,70	0%	0%	SUE	259.812	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4074	DI	Borgo Arigno	P3.316	0,500	0,99	0,70	0%	0%	SUE	42.845	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4025	DI	Zona Ind.	P3.316	1,200	1,33	0,70	20%	0%	SUE	15.515	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4082	DI	Via Cuneo	P3.314	0,500	0,59	0,70	0%	0%	SUE	24.684	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4018	DI	Borgo Corder	P3.316	0,500	0,62	0,70	0%	0%	SUE	45.695	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4019	DI	Borgo Crocker	P3.316	0,500	0,60	0,70	0%	0%	SUE	19.911	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4026	DI	Zona Ind.	P3.316	0,000	0,00	0,60	0%	0%	SUE	18.852	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
4015	DI	Zona Ind.	P3.316	0,500	0,78	0,70	0%	0%	SUE	127.441	0	0,00	0	0,00	0	0	0	
													693.567	28.487	348.219	132.445	141.712	0

TOTALI Zona: DI

AREA**CR.III/42**

Numero area: 4204

TAV. P3.3/4

Località: Territorio

CR.III/42 - S. Anna

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza	%	100%
- Terziario e Commercio	%	0%
- Produttivo e Artigianale	%	0%

DATI DIMENSIONALI

- Superficie territoriale	mq	9230,5
- Indice territoriale (valore prescrittivo)	mq/mq	0,15
- S.U.L. totale	mq	1385
di cui:		
- residenziale	mq	1385
- terziario e commerciale	mq	0
- industriale	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	7653
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,18
- Superficie complessiva a servizi (Valore prescrittivo)	mq	769
di cui:		
- standard minimi di legge	mq	769
- standard eccedenti i minimi di legge	mq	0
- Strade	mq	809

CAPACITÀ INSEDIATIVA (CIRI)

- Densità abitativa	mq/ab	45
- Abitanti insediabili	n°	31

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento Urbanistico Esecutivo

TIPO DI INTERVENTO

Nuovo Impianto - NI - Art. yy delle NTA

PRESCRIZIONI

N1 Tipologia edilizia: isolata o in cortina

N2 Altezza massima: 2 p.f.t. (7,5 m)

N3 Per le aree a servizi si prevede la ricaglizzazione di un'area a verde attrezzato a servizio della frazione

N4 Il SUE dovrà prevedere una adeguata accessibilità (di carattere privato) agli edifici preesistenti e nell'area TR/14 (ex FAMARCO)

N5

N6

N7

N8