

in collaborazione con:

Architetto Chiara CENTENERO

con studio in Mondovì (CN), Corso Italia 9

Partita I.V.A. 02971070046 - Codice Fiscale CNT CHR 76D69 D205Q

COMUNE
VILLANOVA MONDOVI'

PROVINCIA
CUNEO

ELABORATI ALLEGATI A

PIANO DI RECUPERO - Zona R1*

N.T.A. P.R.G. Vigente: Articolo 40 comma 1 paragrafo 4 - Corso Marconi

COMMITTENTE
MOMO COSTRUZIONI S.R.L. UNIPERSONALE
CON SEDE IN VILLANOVA MONDOVI' - VIA BONELLI 8
PARTITA I.V.A. 03361330040

TIMBRO E FIRMA

IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
ORSI MARCO MARIA
NATO A MONDOVI' (CN), IL 11.04.1967
CODICE FISCALE RSO MCM 67DII F35IJ

MOMO COSTRUZIONI SRL
UNIPERSONALE
Via Domenico Bonelli, 8
12089 VILLANOVA MONDOVI'
P.I./C.F. 03361330040

DATA
SETTEMBRE 2013

IL TECNICO

AGGIORNAMENTI
APRILE 2015



OGGETTO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA - FINANZIARIA

TAVOLA

01

Comune di Villanova Mondovì

PIANO DI RECUPERO ZONA R1*

(L.R. 56/1977 e s. m. e i.)

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO:

- Allegato 1 Relazione illustrativa – finanziaria
- Allegato 2 Norme tecniche di attuazione
- Allegato 3 Titolo di proprietà
- Allegato 4 Visure catastali
- Allegato 5 Bozza di convenzione
- Allegato 6 Corografia, scala 1:10.000 -1:1.000
- Allegato 7 Tavola di pericolosità geomorfologica, scala 1:5.000
- Allegato 8 Stato di fatto - Rilievo piano altimetrico, scala 1:100
- Allegato 9 Stato di fatto - Prospetti, scala 1:100
- Allegato 10 Stato di fatto - Sezioni di rilievo, scala 1:200
- Allegato 11 Documentazione fotografica
- Allegato 12 Soluzione di progetto - Planimetria generale - Allacciamenti, scala 1:100
- Allegato 13 Soluzione di progetto - Sezioni generali dell'area, scala 1:200
- Allegato 14 Soluzione di progetto - Pianta piano primo sotterraneo, scala 1:100
- Allegato 15 Soluzione di progetto - Pianta piano terreno, scala 1:100
- Allegato 16 Soluzione di progetto - Pianta piano primo, scala 1:100
- Allegato 17 Soluzione di progetto - Pianta piano secondo e terzo, scala 1:100
- Allegato 18 Soluzione di progetto - Pianta piano sottotetto e copertura, scala 1:100
- Allegato 19 Soluzione di progetto - Prospetti, scala 1:100
- Allegato 20 Soluzione di progetto - Sezioni, scala 1:100
- Allegato 21 Soluzione di progetto - Render tridimensionali, fuori scala
- Allegato 22 Verifica dei parametri urbanistici 1, scala 1:200
- Allegato 23 Verifica dei parametri urbanistici 2, scala 1:100
- Allegato 24 Verifica aerazione rimesse, scala 1:100 - 1:200
- Allegato 25 Inserimento P.d.R. in estratto P.R.G., scala 1:1.000
- Allegato 26 Inserimento P.d.R. in carta di pericolosità geomorfologica, scala 1: 5.000
- Allegato 27 Documento preliminare V.A.S.

Nota: Le modifiche apportate alla presente relazione sono evidenziate in forza delle richieste inoltrate dalla "Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario" con il parere del 20.02.2015 sono evidenziate con sfondo di colore giallo.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE GENERALI

Il presente Piano di Recupero è relativo ad un'area collocata nel centro del Comune di Villanova Mondovì, in prossimità della Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, lungo l'asse d'ingresso al paese, da Mondovì verso il centro storico, denominato Corso Marconi.

L'area interessata dall'intervento era già stata oggetto di vari titoli edilizi abilitativi.

Nello specifico:

- Piano di Recupero approvato dal Comune di Villanova Mondovì in data 10.07.2008 a seguito del "parere favorevole" espresso dalla Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali Sezione Centrale il 06.06.2008;
- Permesso di Costruire protocollo 10944/2008 del 05.11.2008, approvato dal Comune di Villanova Mondovì, non ritirato dal richiedente.

In realtà, ancora prima dei sopraccitati procedimenti edilizi autorizzativi, quando ancora sul lotto insisteva il fabbricato preesistente, erano state emanate dal Comune di Villanova Mondovì varie ordinanze relative allo stato dei luoghi, che verranno citate nel capitolo successivo.

A seguito dell'imposizione della demolizione del fabbricato, si rese necessaria l'esecuzione di una Perizia Asseverata presso il Tribunale di Mondovì nella quale venne accertato lo stato di consistenza del fabbricato stesso, al fine di fissare i parametri dimensionali e quantitativi dello stato di fatto, indispensabili per la realizzazione di un futuro intervento di nuova costruzione (utilizzati infatti per la realizzazione del Piano di Recupero e successivo Permesso di Costruire sopraccitati).

A causa di questa situazione di noncuranza la proprietà confinante aveva subito dei danni da infiltrazione e aveva intrapreso una causa civile contro la proprietà. Tale causa si era conclusa con l'obbligo alla proprietà di eseguire i lavori necessari ad eliminare i danni che interessavano l'attigua proprietà.

Nel contempo il lotto è stato acquistato da altro soggetto giuridico, che ha intenzione di procedere a riqualificare questo vuoto urbano posto in una posizione di spicco del territorio del Comune di Villanova Mondovì.

In ultimo nel mese di novembre 2011 è stata adottata dal Comune di Villanova Mondovì la Variante Parziale n. 14 al P.R.G. che interessa proprio l'area in oggetto.

PRECISAZIONI RELATIVE ALLA RIPROPOSIZIONE PROGETTUALE RICHIESTA DALLA "COMMISSIONE REGIONALE PER GLI INSEDIAMENTI D'INTERESSE STORICO-ARTISTICO, PAESAGGISTICO O DOCUMENTARIO" NELLA SEDUTA DEL 24.07.2014 (con precisazione che la lettura del presente capitolo deve tenere conto delle modifiche apportate al progetto a seguito del parere della medesima commissione nella successiva seduta del 20.02.2015)

A seguito del parere contrario alla proposta progettuale del P.D.R. espresso dalla Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario nella seduta del 24 luglio u.s. ed a seguito del colloquio tenutosi con la Commissione stessa durante l'audizione del 18 settembre u.s., sono state apportate alcune modifiche al progetto.

Nel presente capitolo, che viene inserito nella revisione del progetto datata "NOVEMBRE 2014", si elencano, con scritte in bianco su fondo di colore blu, le motivazioni del parere contrario emesso dalla sopra citata Commissione e, di seguito, le considerazioni dei progettisti ove sono state accolte, ove tecnicamente possibile, le richieste di modifica inoltrate dalla stessa.

Premessa:

La presentazione della pratica ha reso necessario una verifica degli atti d'archivio, il cui risultato prodotto, ha comportato le conseguenti osservazioni.

Nell'anno 2007, la 1° proposta di P.D.R. preve deva l'abbattimento radicale dell'edificio e la sua ricostruzione con un edificio di fattezze architettoniche e volumi considerevoli.

A fronte di tale proposta, la commissione pronunciò un parere di DINIEGO.

Nell'anno 2008, la 2° proposta di P.D.R. vide un allineamento alla posizione della commissione regionale, la quale, emise parere FAVOREVOLE ossia consentendo l'abbattimento dell'edificio in ragione delle condizioni di precarietà strutturale nel frattempo intervenute, e autorizzando in ogni qual caso la ricostruzione dell'edificio imponendo come modello ricostruttivo una figura estremamente semplice, sobria e di volumetria contenuta all'altezza preesistente, in modo da non creare contrasti all'ambiente consolidato, in forma particolare, al fine di "non snaturare l'effetto paese".

All'attualità, nell'anno 2014, a distanza quindi di un notevole lasso di tempo, l'attuale istanza vede la riproposizione del P.D.R., nelle forme di una nuova proposta edificativa, la quale desta innegabilmente stupore nei riguardi della commissione, in quanto, essa, sembra presentarsi ricalcando pressoché la consistenza volumetrica ed altimetrica della proposta iniziale del 2007.

Tale proposta, come sopra osservato, conseguì parere contrario e come tale appare meritevole di memoria anche nei confronti delle valutazioni dovute da parte dell'attuale commissione, in virtù cioè del profilo di coerenza dettato dai pronunciamenti antecedentemente espressi, ancorchè da precedenti commissioni regionali.

Durante la sopra citata audizione tenutasi in data del 18 settembre, i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale di Villanova Mondovi hanno avuto modo di illustrare che:

- il progetto di P.D.R. presentato non è una riproposizione del vecchio progetto ma una nuova soluzione di progetto in funzione di nuove previsioni di P.R.G. e di nuova committenza;
- il Comune di Villanova Mondovi ha concordato con la committenza una nuova definizione architettonica dell'edificio in oggetto a fronte del fatto che il committente ha già disposto di sue altre proprietà a favore del Comune stesso;
- l'edificio preesistente risultava già abbattuto in data anteriore alla presentazione del primo piano di recupero in forza di:
 - Ordinanza n. 4 del 16.03.2005: nella quale veniva richiesto alla proprietà di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria necessari a ripristinare il decoro del fabbricato, a seguito di una richiesta effettuata dalla proprietà di occupazione del suolo pubblico per la realizzazione di interventi sul predetto fabbricato;
 - Ordinanza n. 31 del 12.07.2005: nella quale si richiedeva l'esecuzione coatta della precedente ordinanza;
 - Ordinanza n. 48 del 09.09.2005: nella quale, a seguito della Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione dei lavori di demolizione del fabbricato e dei lavori di demolizione in corso, veniva richiesto alla proprietà la chiusura dell'area per impedire l'accesso ai non addetti ai lavori;
 - Ordinanza n. 55 del 06.10.2005: nella quale veniva richiesto alla proprietà, visto il perdurare dei lavori di demolizione e la conseguente determinazione di una grave situazione di pericolo per la pubblica incolumità, di provvedere all'immediata rimozione dei detriti ed alla demolizione delle parti ancora pericolanti con successiva realizzazione di una quinta di pannelli idonei a mettere in sicurezza l'ambito di intervento.

I. l'edificio si innalza notevolmente sino a raggiungere una conformazione in altezza di ben 5 piani f.t. rispetto ai soli 3 piani previsti nel precedente progetto

Il fabbricato in progetto si articola in tre piani fuori terra, le due parti esterne a confine con gli altri fabbricati, ed in quattro piani, le due parti centrali:

- un piano terreno a destinazione commerciale,
- due/tre piani residenziali,

Il piano sottotetto dei due corpi centrali più alti non è da considerare un quinto piano, in quanto non abitabile per mancanza dei requisiti igienico-sanitari, quali altezza minima e superficie aereo-illuminante.

Rispetto alla precedente proposta sono stati eliminati dal piano sottotetto gli abbaini, sostituendoli con aperture velux, una per ogni locale sottotetto comune non abitabile (nelle due porzioni di fabbricato più alte) per permettere l'accesso alla copertura in caso di manutenzione; anche i locali sottotetto abitabili (collocati nella porzione di fabbricato più bassa) non saranno più dotati di abbaini ma esclusivamente di velux con integrazione di aerazione forzata ove necessario.

Si specifica che la consistenza volumetrica e l'altezza dell'edificio in progetto sono la risultante della specifica norma di piano relativa all'area in oggetto, modificata ed approvata nel Piano Regolatore con la Variante Parziale N. 15 approvata con D.C. nr 47 del 29.10.2012, esplicitata nelle Norme di attuazione e tabelle di zona:

«ART. 40 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE

1 Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo, valgono le specifiche disposizioni indicate nei rispettivi commi.

Area R1

- *...(omissis)... Nell'ambito ubicato a lato di Corso Marconi individuato in cartografia, da assoggettare a S.U.E. è ammesso il recupero del volume esistente e la realizzazione di una superficie massima di mq. 396 con destinazione commerciale mediante la formazione di un edificio posto in prosecuzione degli edifici adiacenti su C.so Marconi con altezza massima alla gronda di m. 13,50 e quattro piani fuori terra.*

L'attuazione dell'intervento è comunque subordinata alla demolizione e dismissione delle aree di cui punto seguente.

- *Per il terreno ed il relativo fabbricato in mappa al N.C.E.U. al Foglio 31 mappali n. 742 sub. 33, 743 sb. 2, 743 sub. 3, in concentrico, ubicati a lato di Piazza Filippi, è prevista la possibilità di rilocalizzazione del volume esistente oltre ad un volume aggiuntivo pari a mc. 1.500 sull'area in località Madonna del Pasco in mappa al C.T. Foglio 13 Mappali 37, 207, 237 e 238 (area R4.1) a condizione che, a semplice richiesta dell'Amministrazione, il terreno a lato di Piazza Filippi sia gratuitamente dismesso alla Pubblica Amministrazione ed il fabbricato gratuitamente demolito e dismesso alla Pubblica Amministrazione con l'accollo, da parte del proprietario degli oneri dovuti agli enti erogatori dei servizi per la eliminazione degli allacciamenti...»*

Come ben comprensibile i progettisti, nel rispetto delle previsioni del P.R.G. vigente ed in ossequio alle legittime richieste della Committenza, hanno previsto un volume edilizio che è evidentemente maggiore di quello che caratterizzava la precedente soluzione progettuale, ma comunque assolutamente legittimo sotto il profilo urbanistico.

2. la sagoma dell'edificio si amplia e si allunga ulteriormente sino a raggiungere il basso fabbricato adiacente

Rispetto al precedente P.D.R. il fabbricato si allunga fino a raggiungere il basso fabbricato adiacente in quanto di proprietà della società proponente il P.D.R.

In questo modo si viene a formare un'unica cortina muraria tra i fabbricati esistenti a monte ed un comparto urbanistico posto a valle che, necessariamente, dovrà essere oggetto di apposito intervento di riqualificazione a seguito di accordo tra tutti i proprietari.

3. l'edificio attiguo, nella fattispecie, pur risultando della stessa proprietà, non viene incluso nel P.D.R., perdendo così letteralmente l'occasione di riqualificare e integrare tale manufatto con il nuovo palazzo e quindi ottenendo un risultato complessivo più confacente

L'edificio attiguo, pur essendo di proprietà della stessa Committenza, costituisce porzione di un ulteriore comparto urbanistico che dovrà essere oggetto di apposito intervento di riqualificazione a seguito di accordo tra tutti i proprietari.

Peraltro l'edificio attiguo e' stato acquistato appositamente per poter realizzare l'intervento in progetto al fine di eliminare la distanza dalle proprietà confinanti



Nell'immagine si può ben vedere il comparto di appartenenza del basso fabbricato di proprietà della società proponente (evidenziato in rosso).

4. le fattezze architettoniche del nuovo fabbricato, apparentemente consone qualora risultassero collocate in un'area di nuova edificazione, si arricchiscono conseguentemente di elementi aggiuntivi, del tutto estranei rispetto al contesto esistente, tra questi, ad esempio, gli abbaini, i pannelli fotovoltaici ed altri stilemi ancora, in precedenza non previsti e in ogni caso nettamente avulsi come "elementi costruttivi" rispetto alle tipologie sobrie esistenti, ossia delle tipologie edilizie ricorrenti in un contesto di centro storico.

Le fattezze architettoniche del fabbricato in progetto sono il risultato di un'attenta mediazione tra quelle che sono le norme di P.R.G., le esigenze del committente, le normative nazionali e regionali, le esigenze costruttive e quelle estetiche legate proprio al contesto storico in cui si collocherà il fabbricato.

Come richiesto espressamente dalla Commissione sono stati eliminati:

- **tutti gli abbaini in progetto, sostituendoli con velux, in numero notevolmente inferiore rispetto agli abbaini,**
- **i pannelli fotovoltaici,**
- **i pannelli solari.**

Sono inoltre state modificate le finestre quadrate sulla facciata interna (nord-ovest) uniformandole, per quanto possibile, alle proporzioni delle aperture della facciata principale.

5. la proposta di ricostruzione edilizia, comporta un risultato imponente, un'edificazione massiccia, dalle forti fattezze condominiali, tali cioè da compromettere l'equilibrio edilizio delle adiacenti costruzioni

Come richiesto dalla Commissione stessa in sede di audizione sono state inserite alcune finestre in luogo delle sole porte finestre, compatibilmente con la necessità di soddisfare il rapporto aero-illuminante dei locali, previsto dal D.M. 05.07.1975, in modo da attenuare l'effetto "condominio" dato dall'uniformità delle aperture poste sull'intero fabbricato.

6. anche le aree porticate, successivamente concesse, cambiano anch'esse figura e perdono il suo stile originario, disegnando un porticato dal carattere moderno, con "arco a disegno squadrato" e con locali e vetrine commerciali di disegno discutibile

Il porticato e' stato espressamente richiesto dal Comune di Villanova Mondovì, in quanto non esistono aree porticate nell'intero centro storico del paese che possano costituire una zona di "riparo" in caso di condizioni atmosferiche avverse.

Sono state modificate le finiture delle vetrine commerciali rendendole più simili a quelle esistenti nei fabbricati attigui, ovvero in legno scuro con geometrie meno squadrate di quelle proposte in precedenza.

È stato inoltre variato il disegno del bugnato che caratterizza la parte bassa del fabbricato, portandolo fino all'altezza dei balconi del primo piano, in modo da mutare l'impatto moderno del porticato, prendendo spunto dai fabbricati circostanti (nello specifico la vecchia canonica, vedi immagine a seguire).



Vista della facciata della Canonica della Chiesa Parrocchiale di Villanova Mondovì posta nelle immediate vicinanze del fabbricato in progetto.

7. servono maggiori precisazioni sui materiali costruttivi prescelti

Maggiori precisazioni relative alla scelta dei materiali sono esplicitate nella tavola **02 – Norme di attuazione** e vengono di seguito riportate:

«2) ASSETTO EDILIZIO - MATERIALI

Dato atto che il Piano sviluppa, nell'insieme degli elaborati tecnici che lo costituiscono, un prodotto edilizio - architettonico in cui giocano un ruolo fondamentale la tipologia edilizia, il volume ed i materiali proposti, resta stabilito che l'intervento edilizio previsto nel presente P.D.R. dovrà essere realizzato in conformità alle indicazioni progettuali contenute nel presente articolo delle norme di attuazione che di esso costituiscono parte integrante ed in particolare:

- **TIPOLOGIA COPERTURA:** Sono ammesse preferibilmente coperture a doppia falda, con eventuali articolazioni che derivino da tale forma, adeguatamente impermeabilizzate e coibentate, in parte vetrate con serramenti tipo "velux" per l'illuminazione dei locali sottotetto.

- *MANTO DI COPERTURA: Il manto di copertura sarà costituito da tegole in laterizio aventi geometria simil coppo.*
- *CORNICIONI ED AGGETTI: Le coperture potranno presentare aggetti di larghezza non superiore a ml. 1,50 caratterizzate da geometria come da progetto presentato.*
- *BALCONI: Tutti i balconi presenti sulla facciata che aggetta sulla via pubblica (Corso Marconi) saranno costituiti da piano di calpestio e modiglioni di sostegno in Pietra di Luserna di idonee dimensioni; le relative ringhiere saranno in ferro a disegno lineare e dotate, per i balconi di maggiore lunghezza, di montanti di irrigidimento idoneamente ancorati al muro perimetrale.*

I balconi posti sul prospetto che aggetta sul cortile interno, non visibili da alcun luogo pubblico, saranno in cls armato con spessori di ridotta dimensione nel rispetto della normativa vigente.

- *GRONDE, DISCESE E FALDALERIE: Le gronde, i pluviali, le converse ed in genere tutte le lattonerie dovranno essere realizzate in rame 8/10 o, in alternativa, in lamiera pre-verniciata di colore idoneo.*
- *MURATURE ESTERNE: Sono ammessi rivestimenti esterni del tipo tradizionale, muri intonacati a calce ed eventuali inserti in pietra per la parte basamentale, non è ammessa l'adozione di superfici in calcestruzzo a vista, fatta eccezione per i cornicioni che dovranno essere idoneamente sagomati; è altresì consentito l'uso di materiali di rivestimento non tradizionali, previo parere della Commissione Edilizia.*

L'eventuale tinteggiatura delle facciate dovrà essere concordata con il competente Ufficio Tecnico e comunque dovranno essere adottate tonalità che ben si armonizzino con le circostanti cromie del centro storico, seguendo le prescrizioni del Piano del Colore.

- *PARETI VETRATE E SERRAMENTI: I serramenti saranno di disegno semplice in legno smaltato o naturale, di adeguata sezione, dotati di vetrocamera, di dimensioni del tipo tradizionale a rettangolo allungato; gli oscuramenti potranno essere in legno o alluminio smaltato naturale, del tipo tradizionale, con paletta in legno alla piemontese.*

- *DAVANZALI E SOGLIE: Saranno in materiale lapideo del tipo tradizionale di spessore non inferiore a cm 3.*
- *CANCELLI RECINZIONI, RINGHIERE: Dovranno essere di disegno lineare in ferro; è ammesso l'uso limitato di parti di tamponamento con parapetti in muratura.*
Dovranno essere realizzate a giorno, di disegno lineare, in ferro, montate su cordoli in cls a vista di altezza non superiore a cm. 60 e non dovranno superare complessivamente l'altezza di ml. 1,60. Per la delimitazione delle singole proprietà private a piano terreno è ammesso l'utilizzo, oltre alla tipologia di recinzione di cui sopra, di rete metallica plastificata sorretta da appositi montanti in ferro fissati a terra mediante singola fondazione o muretto continuo di altezza non superiore a cm 60. Le ringhiere dovranno essere realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio e considerando la necessità di diaframmi vetrati verso la proprietà contigua.
- *SISTEMAZIONE ESTERNE: La pavimentazione dei percorsi pedonali, i marciapiedi, ed i porticati esterni saranno in pietra o in elementi autobloccanti, i parcheggi in cemento colorato pasta, così come le strade interne; le aree verdi in progetto in generale dovranno disporre di un adeguato riporto di terreno generale e di idonea vegetazione arborea.»*

8. servono maggiori precisazioni circa la procedura di V.I.A. seguita o meno dal P.D.R.

Durante la citata audizione, il Tecnico del Comune ha segnalato alla Commissione l'iter seguito dal Comune per la Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica). L'esito della stessa ha escluso l'assoggettamento della presente pratica a tale procedura.

9. il nuovo fabbricato, inoltre, si colloca dinnanzi alla chiesa, di particolare valore storico monumentale, per cui, necessita acquisire il pronunciamento da parte della soprintendenza, per il vincolo di tutela indiretta, di cui al d.lgs 42104

Questo aspetto e' stato approfondito in quanto nel 2008, quando la Commissione si esprime favorevolmente relativamente alla presentazione del primo P.D.R. non era stata in alcun modo ipotizzata la tutela indiretta, già esistente in quanto istituita con D.L. nel 2004.

La tutela indiretta non e' un parere ma un procedimento che va richiesto da un Ente Pubblico interessato (nel caso specifico il comune di Villanova Mondovì, il quale ha già espresso parere favorevole al P.D.R. e che quindi non ritiene necessario ricorrere alla procedura di tutela indiretta) e successivamente notificato al proprietario. Si precisa che l'intervento in oggetto non si colloca dinnanzi alla chiesa bensì di fianco, sul fianco nord-ovest, per cui sarà la chiesa a fare ombra al fabbricato in progetto e non viceversa (vedi immagine a seguire). Il fianco della chiesa può essere definito una facciata secondaria, in quanto le facciate degne di nota sono la facciata principale, frontale, e quella posteriore, che non subiscono alcuna interferenza con la realizzazione del fabbricato. Il fabbricato in progetto non cambierebbe in alcun modo la percezione della chiesa, sia arrivando da Mondovì verso il centro del paese sia arrivando dalla parte alta del paese (denominata Villavecchia) e andando verso Mondovì.

Dal sagrato della chiesa non si percepirebbe la porzione più alta del fabbricato in progetto, in quanto celato dalla chiesa stessa.



*Vista della Chiesa di San Lorenzo arrivando da Corso Marconi (strada che si percorre per entrare in Villanova arrivando da Mondovì).
La freccia rossa sull'immagine indica la facciata laterale della chiesa prospiciente il fabbricato in progetto.*



Vista della chiesa di San Lorenzo da Via Eula (frontalmente all'ingresso principale della chiesa).

La freccia rossa sull'immagine indica la posizione in cui sorgerà il fabbricato in progetto, si può ben capire che non interferirà con la chiesa.

PRECISAZIONI RELATIVE ALLE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI PROGETTUALI APPORTATE IN FORZA DEL PARERE FAVOREVOLE DELLA "COMMISSIONE REGIONALE PER GLI INSEDIAMENTI D'INTERESSE STORICO-ARTISTICO, PAESAGGISTICO O DOCUMENTARIO" NELLA SEDUTA DEL 20.02.2015 NEL QUALE VENIVA RICHIESTA L'INTRODUZIONE DI CONDIZIONI E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Condizioni e prescrizioni riportate nel parere della Commissione in data 20.02.2015

1. *si conferma la necessità di inserire nell'ambito dell'intervento assoggettato al PDR, anche il basso fabbricato risultante dagli atti della stessa proprietà, e situato in aderenza al fabbricato oggetto di ricostruzione, essendo preminente ed irrinunciabile l'esigenza di riqualificare l'ambiente, in tutta la sua interezza, specie per il fronte laterale esposto direttamente sulla pubblica via, ovvero in diretta visuale aperta sulla via principale denominata come Corso Marconi.*

-) si rigetta conseguentemente la posizione di interventi derogabili nel tempo e/o legati a successivi comparti di intervento, per tale basso fabbricato, specie in considerazione della dichiarazione resa agli atti con cui si rileva l'incidenza e l'interesse dello stesso manufatto

Modifiche ed integrazioni apportate al progetto di P.D.R.

Come si desume dagli elaborati allegati:

"Tavola 15 – Soluzione di progetto – Pianta piano terreno",

"Tavola 19 – Soluzione di progetto – Prospetti"

"Tavola 20 – Soluzione di progetto – Sezioni"

si è inserito nell'ambito di intervento anche il basso fabbricato aderente.

Si è proseguito il porticato come da indicazioni della Commissione.

edilizio ai fini del progetto di costruzione del nuovo edificio, ossia, onde eliminare la problematica del rispetto delle distanze regolamentari dalle proprietà confinanti.

-) sempre ai fini dell'ottenimento di un risultato complessivo più confacente e non di impatto visivo si concede anche l'eventuale sfruttamento del solaio piano per l'utilizzo dello stesso, quale terrazzo o belvedere, indicando per la sua delimitazione una chiusura con ringhiere in metallo a bacchette di disegno semplice.

-) tale basso fabbricato, inoltre, dovendo ricercare una fusione col nuovo progetto, dovrà assumere per la porzione edilizia antistante rivolta su strada, la foggia costruttiva porticata dell'edificio di nuova costruzione, favorendo così il percorso del nuovo tratto con portici che verrà a snodarsi lungo tutto l'asse stradale della via principale e non occludendo il suo normale percorso scorrevole, come risultante all'attualità.

2. le sagome delle vetrine commerciali protendano a linee più armoniose, assumendo cioè una linea più tradizionale nel disegno del serramento dei negozi stessi, ispirandosi a figure di foggia adeguata all'ambiente storico e non con una figura rigida o di disegno moderno.

Nell'impossibilità di utilizzare il solaio piano soprastante quale terrazzo o belvedere, in forza del fatto che tale superficie costituisce da sempre lastrico solare non calpestabile, non si è provveduto all'inserimento della ringhiera perimetrale che peraltro avrebbe costituito un inserimento discutibile sotto il profilo della composizione architettonica della facciata essendo l'estradosso della soletta ad una quota diversa dai restanti aggetti della facciata principale

L'estetica delle vetrine commerciali si atterrà alle indicazioni del "Piano Colore", "Normativa Illustrata", "Norme esteriorità commerciali".

I serramenti delle vetrine saranno quindi in legno, in colore naturale (marrone scuro come le vetrine della vicina macelleria) e saranno realizzate a tutto vetro (vedasi immagine a seguire stralciata dalla sopraccitata "Normativa Illustrata" del Piano del Colore).

NORME PER GLI INTERVENTI SULLE ESTERIORITA' COMMERCIALI vetrine e protezioni



VETRINA IN LEGNO



VETRINA A TUTTO VETRO CON VETROFANIA

MATERIALE

I serramenti delle vetrine e delle porte di accesso ai negozi saranno in legno, in colore naturale o tinteggiati in colori di tonalità proprie delle antiche consuetudini locali, oppure in ferro verniciato con tinte scure. E' consentito l'uso dell'alluminio anodizzato a condizione che vengano realizzati telai con profili di dimensioni contenute e di colore scuro.

Le vetrine potranno sempre essere realizzate a tutto vetro.

3. *la fattezza della falda sul fronte laterale ad EST tenda ad una figura riquadrata, secondo lo schema costruttivo tradizionale, evitando tagli o rientranze ingiustificate. Si valuti inoltre l'opportunità di ridimensionare o mutare la figura della finestra, nella posizione del sottotetto, in modo da ingentilire la facciata e ricondurla maggiormente agli schemi tradizionali delle facciate storiche.*

Le fattezze della falda di copertura sul fronte laterale EST non sono ingiustificate, bensì determinate dalla necessità di rispettare i dettami normativi relativi alle distanze tra pareti finestrate, come si può vedere dallo schema grafico della "Tavola 23 – Verifica parametri urbanistici 2".

La finestra nella posizione del sottotetto non può essere ridimensionata o mutata in quanto serve a garantire il corretto rapporto aeroilluminante alla camera del sottotetto che ha i requisiti di abitabilità.

4. *le fattezze della falda sul fronte laterale ad OVEST, tenuto conto della rinuncia all'ipotesi per la creazione di una balconata-belvedere, tendano, almeno per quanto più possibile, ad una copertura con colmo non disassato e quindi con pendenze di uguale inclinazione.*

Le fattezze della falda di copertura sul fronte laterale OVEST sono dettate dalla presenza di un'apertura presente nel fabbricato in aderenza; risulta quindi necessario rispettare i dettami normativi relativi alle distanze tra pareti finestrate, come si può vedere dallo schema grafico della "Tavola 23 – Verifica parametri urbanistici 2".

"Tavola 20 – Soluzione di progetto – Sezioni"

5. *i lucernari vengano collocati rigorosamente "in asse" rispetto alle aperture sottostanti.*

I lucernari sono stati spostati collocandoli in asse con le aperture sottostanti, come si può vedere nelle seguenti tavole:

"Tavola 17 – Soluzione di progetto – Pianta piano secondo e terzo"

"Tavola 18 – Soluzione di progetto – Pianta piano sottotetto e copertura"

"Tavola 19 – Soluzione di progetto - Prospetti".

6. *la norma regolamentare del PDR, indicata all'art. 4. comma 2) richiede l'opportuna correzione, in quanto non possono trovare accoglimento forme di assenso della CIE o dell'amministrazione Comunale per le modifiche di carattere esteriore.*

La norma contenuta nell'allegato 2 "Norme tecniche di attuazione" è stata adeguatamente corretta.

7. *venga fatta salva, attraverso idonea dichiarazione scritta a cura del Comune, da custodire agli atti della pratica, l'avvenuto completamento della procedura di VIA.*

Adempimento a carico del Comune di Villanova Mondovi

8. *la presenza della chiesa, antistante l'edificio, di particolare valore storico monumentale, richiede la segnalazione cautelativa alla Soprintendenza, per la verifica degli aspetti di propria competenza, indicati e richiamati dal D.Lgs. 42/04*

All'uopo il Comune di Villanova Mondovi ha attivato apposita richiesta di "parere consultivo" a tale Ente

PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL P.R.G.

Nelle previsioni del P.R.G. vigente l'area oggetto di intervento ricade in zona R1, le cui prescrizioni normative sono indicate nell'Articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione; nello specifico è contrassegnata con la sigla R1*, cioè le Norme di Attuazione del P.R.G. indicano una specifica norma relativa a quell'area e non generica per l'intero ambito R1 (Articolo 40).

La sigla R1 individua le parti del territorio comunale comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno; in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

L'area oggetto di questo intervento, ubicato al lato di Corso Marconi, è normata al primo comma dell'articolo sopraccitato come di seguito:

“...Nell'ambito ubicato a lato di Corso Marconi individuato in cartografia, da assoggettare a S.U.E. è ammesso il recupero del volume esistente e la realizzazione di una superficie massima di mq. 396 con destinazione commerciale mediante la formazione di un edificio posto in prosecuzione degli edifici adiacenti su C.so Marconi con altezza massima alla gronda di m. 13,50 e quattro piani fuori terra. L'attuazione dell'intervento è comunque subordinata alla demolizione e dismissione delle aree di cui punto seguente...”

A seguito della lettura del riferimento normativo interessato, occorre precisare che:

- il volume esistente risulta pari a mc. 3557,14 in forza di quanto attestato con l'apposita perizia denominata “Relazione di perizia relativa allo stato di consistenza di un fabbricato civile sito in Villanova Mondovi – Corso Marconi” asseverata presso il Tribunale Civile e Penale di Mondovi in data 10.11.2005 Cron. 3402 dall'Arch. Alessandro Preve e dall'Arch. Danilo Coccalotto di Mondovi: tale perizia costituisce parte integrante della documentazione presente negli atti dell'Archivio Comunale e non viene prodotta in questa sede ritenendo che la stessa sia ampiamente approvata dal Comune di Villanova Mondovi,
- la demolizione e dismissione citata nell'ultimo capoverso riguarda l'area di Piazza Filippi comunemente denominata “Casa Torta” per la quale è stata eseguita la completa demolizione, previa presentazione di apposita S.C.I.A. prot. 4347 in data 24.04.2012 e successivo Certificato di Collaudo prot. 8911 del 13.09.2012, e che è stata oggetto di cessione gratuita al Comune di Villanova Mondovi per mezzo di Atto Rog. Notaio Maddalena Catalano stipulato in data 28.02.2013

rep. 52340 racc. 18689, registrato a Mondovì il 07.03.2013 al n. 809 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 08.03.2013 art. 1225 cas. 1615.

DATI CATASTALI DELLE AREE INTERESSATE DAL P.d.R.

La zona R1* di cui in oggetto risulta di proprietà della società unipersonale MOMO COSTRUZIONI S.R.L., con sede legale in Villanova Mondovì, Via Bonelli 8, codice fiscale e Partita I.V.A. 03361330040.

L'area ad essa afferente risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo come di seguito:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
31	638	09 36	ENTE URBANO			

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
31	638	17	C.SO MARCONI n. 13.23 piano: T	F/4	U		

Risulta di proprietà della medesima società, MOMO COSTRUZIONI S.R.L., con sede legale in Villanova Mondovì, Via Bonelli 8, codice fiscale e Partita I.V.A. 03361330040, il fabbricato attiguo all'area R1*, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo come di seguito:

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
31	664	13	C.SO MARCONI n. 26 piano: T	C/1	7	85 m²	

ANALISI TECNICA DELL'INTERVENTO

Il criterio di progettazione dominante l'intervento è la posizione centrale del lotto in oggetto, situato nel centro storico del paese, a ridosso di fabbricati caratterizzati da uno stile architettonico classico e regolare nello sviluppo delle facciate e nella scansione delle aperture.

Il fabbricato in progetto andrà a formare un unico fronte edificato, collegando i due fabbricati che attualmente affiancano il lotto in oggetto.

Il fabbricato si svilupperà su quattro piano fuori terra, più un piano sottotetto ed un piano sotterraneo; prospetticamente sarà articolato in quattro diversi "blocchi", in modo tale da non risultare troppo imponente. I quattro blocchi avranno altezza diversa: i due esterni, ovvero quelli a diretto contatto con i fabbricati confinanti esistenti, consteranno di soli tre piani fuori terra più il sottotetto, mentre i due centrali, più alti di un piano, saranno sfasati per quanto riguarda l'imposta delle solette di interpiano, anche per assecondare il naturale andamento del terreno.

Il piano sottotetto delle due porzioni esterne più basse sarà parzialmente abitabile, mentre il sottotetto delle due porzioni più alte sarà non abitabile e comune, quindi non pertinenziale a nessun appartamento.

Il disegno architettonico delle facciate nasce da un'attenta analisi dei palazzi dei centri storici cittadini e dei fabbricati limitrofi: avrà una scansione regolare e cadenzata per quanto riguarda la disposizione delle aperture, le quali saranno piuttosto strette e alte, in prevalenza saranno porte finestre ed alcune solo finestre, a differenza delle proporzioni tipiche delle aperture dei fabbricati moderni. Tale rigida disposizione delle aperture in facciata ha fortemente condizionato l'organizzazione degli spazi interni.

I balconi della facciata principale (su Corso Marconi) saranno in pietra come i sottostanti modiglioni, con disegno ripreso dai modelli della tradizione locale.

Il cornicione verrà realizzato con idonee sagome e tinteggiato secondo le indicazioni derivanti dalla lettura del vigente "Piano del Colore" di cui si tratterà meglio nello specifico di seguito.

A piano terreno verrà realizzato un portico, che sarà asservito ad uso pubblico, con aperture quadrate a scansione regolare, che darà accesso ai locali al piano con destinazione commerciale, ed ai due vani scala.

I serramenti del porticato a piano terreno saranno di disegno e finitura simile a quelli dei locali commerciali adiacenti, non avranno fattezze moderne ed eccessivamente squadrate.

Nel momento in cui verrà presentata apposita richiesta di Permesso di Costruire necessaria per la realizzazione dell'edificio verrà prodotta specifica relazione geologico - geotecnica redatta da tecnico abilitato alla luce del fatto che l'area in oggetto ricade in Classe II rispetto alla zonizzazione della pericolosità geomorfologica del P.R.G. vigente.

L'area di P.d.R. confina a nord-est con un fabbricato di un piano fuori terra, di proprietà della società richiedente (come già specificato in precedenza), corrispondente al mappale 664, a sud-est con Corso Marconi, a sud-ovest con un fabbricato di tre piani fuori terra, corrispondente al mappale 760, e con il

mappale 722 e a nord-ovest con i mappali 721/723, di pertinenza a dei fabbricati, e con i mappali 469/861/1862, non edificati.

Si precisa che la porzione di fabbricato posta a sud-ovest e caratterizzata da una manica di profondità decisamente inferiore al resto del fabbricato, sarà oggetto di cessione alla vicina proprietà da cielo a terra.

Tale porzione di fabbricato sarà quindi internamente indipendente, ma esternamente risulterà inserita armonicamente all'interno del disegno delle facciate del fabbricato in progetto, per quanto riguarda la scansione delle aperture, i balconi e le finiture. Si svilupperà su tre piani fuori terra, più un sottotetto non abitabile e non agibile, in quanto avrà altezza massima di colmo pari a mt 1,46, non avrà un piano sotterraneo, come il resto del fabbricato, se non per quanto riguarda la porzione di "abbandonato rustico" necessario per raggiungere in tale porzione la superficie di portanza del terreno.

Il negozio collocato in questa parte di fabbricato, di metratura decisamente inferiore rispetto agli altri locali commerciali in progetto, avrà accesso diretto da Corso Marconi, e non disporrà di un locale retro ma solamente di servizi igienici. A piano primo e secondo sarà definita solo la facciata del fabbricato, mentre internamente verrà lasciato ad ogni livello un unico locale che sarà successivamente suddiviso e collegato al fabbricato attiguo già esistente secondo i dettami di un progetto che la proprietà contigua si riserva di presentare in futuro.

Il fabbricato rimanente, indicativamente, sarà così composto:

- **a piano sotterraneo** : troveranno collocazione 16 autorimesse singole ed 11 cantine, a servizio delle unità abitative poste ai piani superiori; il piano sotterraneo sarà raggiungibile solo tramite l'ascensore, o con la rampa di accesso carraia che sbocca in Corso Marconi, al fine di permettere un utilizzo più razionale del piano sotterraneo;
- **a piano terreno**: verranno realizzati tre locali commerciali di varie metrature, dotati di servizi igienici, di retro e di ampi terrazzi sul fronte nord/ovest, accessibili dal porticato, gli ingressi ai due vani scala di accesso ai piani superiori, la centrale termica, due locali tecnici e la corsia di accesso al piano primo sotterraneo;
- **a piano primo**: verranno realizzati quattro appartamenti, due per ogni vano scala, di varie metrature, composti da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere, uno o due bagni, balconi sul fronte sud/est e terrazzi sul fronte nord/ovest;
- **a piano secondo**: verranno realizzati quattro appartamenti, due per ogni vano scala, composti da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, una o due camere, uno o due bagni,

balconi sul fronte sud/est e sul fronte nord/ovest. L'alloggio più piccolo, con una sola camera, un solo bagno e senza ripostiglio, accessibile dal vano scala B, sarà collegato ad un soprastante sottotetto tramite scala interna in cui ci saranno un disimpegno, una camera, un bagno e due piccoli sottotetti non abitabili;

- **a piano terzo:** verranno realizzati due appartamenti per il vano scala A, composti da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, balconi sul fronte sud/est e sul fronte nord/ovest; uno avrà il bagno ricavato nel sottotetto ed avrà accesso a due locali sottotetto non abitabili ed un appartamento per il vano scala B, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, due camere, di cui una con cabina armadio, due bagni, balconi sul fronte sud/est e sul fronte nord/ovest;
- **a piano sottotetto:** troveranno collocazione due sottotetti comuni non abitabili, uno per ogni vano scala, accessibili tramite una scala retrattile dal pianerottolo del terzo piano.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO INSISTENTE SUL LOTTO

Superficie utile lorda commerciale ammissibile	396,00 mq.
Superficie utile lorda commerciale in progetto	361,49 mq.
Cubatura residenziale ammissibile	3557,14 mc.
Cubatura residenziale in progetto	3303,97 mc.
Altezza max di gronda ⁽¹⁾	13,50 ml.
Altezza massima virtuale in progetto (L.R. 13/2007)	13,08 ml.
Piani fuori terra	3/4
Piani interrati	1

(1) Per il calcolo dell'altezza massima di gronda si fa riferimento all'Art. 13, del Regolamento Edilizio:

«2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio, ... (omissis) ..., ed il punto più basso della linea di spiccatto; ... (omissis) ...»

5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione ... (omissis)... Si definiscono differenti modalità per la determinazione della linea di spiccatto nelle seguenti condizioni particolari: c) qualora ... (omissis)... il dislivello di quota tra gli accessi del lotto superi i 3 m., e questo risulti imputabile alla particolare morfologia del terreno, orli di terrazzo, ripe, ecc., la linea di spiccatto è misurata dallo spazio pubblico posto più a valle eventualmente elevata fino al valore medio del dislivello esistente tra la quota dell'accesso più alto e quello posto alla quota più bassa.

Si è quindi assunta come linea di spiccatto la linea corrispondente all'attigua strada vicinale ad una quota identificata attraverso la media del dislivello tra i due accessi del Lotto "A" prospicienti ad essa, alla luce del fatto che tale dislivello supera i 3 mt a causa della particolare morfologia del terreno esistente.

CONSIDERAZIONI IN MERITO AI CALCOLI PLANO-VOLUMETRICI - VOLUMETRIA E ALTEZZA

Negli edifici in progetto verranno realizzate lavorazioni per ridurre la dispersione di calore, computabili in una riduzione di oltre il 10% dell'indice di prestazione energetica.

Per tali motivi gli interventi edilizi in progetto rispettano i parametri degli edifici normati dal Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n. 115, art.11 comma 1, nonché dalla Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13, art. 8 comma 1 i quali stabiliscono che l'aumento dello spessore delle murature esterne superiori ai 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri e l'aumento dello spessore dei solai per la parte eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi non costituiscono aumento di volumetria.

Inoltre il comma 3 dell'articolo sopracitato precisa che le disposizioni del comma 1 valgono anche per le altezze massime, pertanto nella verifica di tale parametro si è considerata un'altezza massima di 13,50 m (virtuale), ovvero che compensa gli spessori decurtabili dai solai degli edifici.

CONFRONTO TRA I DATI TECNICI DELLA SCHEDA DI ZONA ED I DATI DI PREVISIONE DEL P.D.R.

Per il lotto oggetto di intervento non c'è la tabella di zona, in quanto le specifiche sono date dall'art. 40 delle Norme di Attuazione.

COMPUTO DELLA SUPERFICIE DA DESTINARE AGLI SPAZI PUBBLICI E CONVERSIONE IN EQUIVALENTE MONETARIO.

La tabella di zona relativa all'area R1, allegata alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, gli articoli 14 e 40 delle Norme di Attuazione non individuano superfici da destinare agli spazi pubblici relativamente ai fabbricati a destinazione residenziale.

L'articolo 3 delle Norme di Attuazione indica, invece, la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, individuando per le destinazioni commerciali il 100% della superficie utile lorda (SUL) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde.

Secondo l'articolo 39 delle Norme di Attuazione nelle zone di addensamento commerciale di tipo A1 (ubicato nel capoluogo e comprendente la zona centrale dell'abitato – zona R1) è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq (nel nostro caso 250 mq per cinque unità) ovvero 1250 mq).

Il P.d.R. in progetto prevede la realizzazione di quattro negozi con una superficie di vendita complessiva pari a 249,80 mq., quindi è ampiamente possibile la monetizzazione.

La superficie da destinare ad uso pubblico, come da indicazioni dell'articolo 3 sopraccitato, risulta pari a 361,49 mq (verde più parcheggio) corrispondente alla S.U.L. commerciale in progetto (comprensiva della "superficie di vendita" e di tutte le aree che concorrono alla formazione di tale parametro).

La conversione in equivalente monetario, secondo il disposto della Delibera della Giunta Comunale n. 15 del 15.01.2009, prevede un importo pari al 50% del valore di riferimento ai fini I.M.U. dell'area interessata con un minimo pari a 15,00 €/mq. Nella Delibera della Giunta Comunale n. 37 del 21.02.2013 non viene espressamente indicato un valore ai fini I.M.U. da attribuire alle Zone R1, quindi si assume per similitudine il valore attribuito alle aree destinate a servizi pubblici del centro storico (area delimitata dalla perimetrazione della zona R1 del P.R.G.) pari a 25,00 €/mq.

Nel nostro caso specifico utilizzeremo il valore minimo pari a €/mq 15,00, in quanto il 50% del valore ai fini I.M.U. risulta inferiore al minimo ($25,00 \text{ €/mq} \times 50\% = 12,50 \text{ €/mq}$).

Si ottiene pertanto un valore pari a:

- $\text{Mq. } 361,49 \times \text{€/mq } 15,00 = \text{€uro } 5.422,35$

OPERE DI URBANIZZAZIONE

All'interno dell'area verranno realizzate, a cura e spese della proprietà, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.R. 56/1977 e s.m.i., come di seguito specificate:

- (a) opere di risanamento e sistemazione del suolo, eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
- (b) sistema viario pedonale e veicolare, per l'accesso all'edificio in progetto;
- (c) porticato coperto di proprietà privata ma asservito ad uso pubblico;
- (d) opere di adduzione e distribuzione rete idrica;
- (e) rete impianti per lo smaltimento acque bianche e nere;
- (f) sistemazione della distribuzione energia elettrica, canalizzazioni gas e telefono;
- (g) sistemazione rete ed impianto illuminazione interna al P.d.R..

RELAZIONE FINANZIARIA

Determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, avvenuta mediante Deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 07.02.2013, e costo di costruzione:

- destinazione residenziale (tariffa a mc.):

- contributo urbanizzazione primaria **7,68 €/mc**
- contributo urbanizzazione secondaria **3,54 €/mc**

- destinazione commerciale (tariffa al mq.):

- contributo urbanizzazione (200 mq < S < 2000 mq) **24,64 €/mq.**

- contributo sul costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 legge 28/01/1977 n. 10 e della Deliberazione del Giunta Comunale n. 254 del 20.12.2012 (costo base: 393,65 Euro/mq.)

Urbanizzazione primaria residenziale	3212,73 mc. x 7,68 €/mc. =	24.673,77
Urbanizzazione secondaria residenziale	3212,73 mc. X 3,54 €/mc. =	11.373,06
Urbanizzazione commerciale	361,49 mq. X 24,64 €/mq. =	8.907,11

Costo di costruzione	<i>calcolato secondo tabella art. 6 legge 10/77</i>	61.312,65
Monetizzazione aree pubbliche	<i>Vedasi calcolo di cui allo specifico capitolo</i>	5.422,35
Totale complessivo		111.688,94

Il totale degli oneri concessori risulta pertanto pari ad **€uro 111.688,94**

ASSOGGETTABILITA' ALLA VERIFICA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77 s.m.i., aggiornata con la L.R. 17 del 12.08.2013, è necessario verificare l'assoggettabilità dell'intervento in progetto alle verifiche di valutazione ambientale strategica.

Nel caso specifico, trattandosi di progetto di P.d.R., secondo la sopra citata legge, va applicato l'articolo 40, che definisce i criteri di formazione del Piano Particolareggiato, che al comma 7 specifica che: *"Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione)."*

L'intervento in oggetto deve pertanto essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Si allega pertanto il necessario "Documento preliminare" al fine di effettuare la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. presso gli enti competenti.

ASSOGGETTABILITA' ALLA VERIFICA DI IMPATTO ACUSTICO E CLIMA ACUSTICO

Secondo quanto previsto dai Decreti Legislativi n° 9-11616 del 02.02.2004 e n° 46-14762 del 14.02.2005 è altresì necessario verificare l'assoggettabilità dell'intervento in progetto alle verifiche di impatto acustico e clima acustico.

Il Decreto Legislativo n° 9-11616 del 02.02.2004 dà la definizione di impatto acustico specificando che si intendono *"...gli effetti indotti e le variazioni delle condizioni sonore preesistenti in una determinata porzione di territorio, dovute all'insediamento di nuove infrastrutture, opere, impianti, attività o manifestazioni..."*.

La documentazione relativa risulta obbligatoria per la realizzazione, la modifica, il potenziamento di:

- opere sottoposte a Valutazione di Impatto Ambientale
- aeroporti, aviosuperfici, eliporti

- strade di tipo A, B, C, D, E, F (vedi classificazione D.LGS. 285/92)
- discoteche - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi
- impianti ricreativi e sportivi - ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivi su rotaia
- nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali

Il Decreto Legislativo n° 46-14762 del 14.02.2005 dà la definizione di clima acustico specificando che si intendono “...*le condizioni sonore esistenti in una determinata porzione di territorio, derivanti dall'insieme di tutte le sorgenti sonore naturali e antropiche...*”.

La documentazione relativa risulta obbligatoria per le domande di provvedimento edilizio abilitativo relativo alla costruzione di nuovi immobili, o al mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti, di cui alle tipologie:

- scuole e asili nido - ospedali - case di cura e riposo
- parchi pubblici urbani ed extraurbani qualora la quiete rappresenti elemento di base per la loro fruizione
- insediamenti residenziali prossimi ad impianti, opere, insediamenti, infrastrutture o sedi di attività appartenenti a tipologie soggette all'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico.

L'intervento in oggetto non dovrebbe configurarsi nella fattispecie ricadente nell'obbligo delle verifiche di impatto acustico mentre dovrebbe ricadere negli obblighi normativi relativi di verifica di clima acustico: gli elaborati afferenti potranno essere prodotti, se richiesti, in sede di approvazione del presente Piano di Recupero, o, in alternativa, contestualmente alla richiesta del necessario Permesso di Costruire od alla presentazione della S.C.I.A. sostitutiva.

TEMPO PREVISTO PER L'ATTUAZIONE DEL P.D.R.

Al P.d.R. in progetto sarà data attuazione appena ottenute le necessarie approvazioni ed i tempi massimi di realizzazione saranno quelli ammessi dai provvedimenti autorizzativi rilasciati che dovranno essere richiesti per la costruzione dell'edificio in progetto.

ALLACCIAMENTI ALLE RETI DELL'ACQUEDOTTO E DELLA FOGNATURA

L'allacciamento alla rete idrica pubblica avverrà con la realizzazione di una derivazione privata dal tubo dell'acquedotto pubblico, PE DE 140 mm, attualmente passante in Corso Marconi. Verrà realizzato un pozzetto in corrispondenza del marciapiede, all'interno del quale verranno collocati i contatori necessari alle due utenze (scala A e scala B).

L'allacciamento alla fognatura avverrà tramite la derivazione già realizzata dai precedenti proprietari del lotto oggetto di intervento.

DEROGHE ALLA DISTANZA DAI CONFINI CON LA PROPRIETA' LOVERA-MAGNINO

L'intervento in oggetto presuppone la concessione da parte dei proprietari del fabbricato attiguo all'area oggetto di intervento corrispondente al mappale 660 del foglio 31 in capo ai Sigg. Lovera Antonio, Lovera Pier Mario e Magnino Anna, della deroga alle distanze per la sopraelevazione a confine del corpo posto sul lato sud-ovest dell'area: tale concessione verrà all'uopo formalizzata mediante apposito atto notarile che sarà prodotto prima del rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi.

ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DEL PORTICATO

L'intervento in oggetto presuppone l'assoggettamento ad uso pubblico del porticato posto a piano terreno per una superficie pari a circa mq. 79 come indicato nell'allegata tavola 12.

La formalizzazione di quanto sopra dovrà avvenire tramite apposito atto notarile che potrà essere stipulato solo a seguito dell'identificazione catastale dell'area corrispondente al porticato in progetto.

ELABORATI GRAFICI ALLEGATI DEL P.D.R.

<u>Allegato 6</u>	Corografia, scala 1:10.000 -1:1.000
<u>Allegato 7</u>	Tavola di pericolosità geomorfologica, scala 1:5.000
<u>Allegato 8</u>	Stato di fatto - Rilievo piano altimetrico, scala 1:100
<u>Allegato 9</u>	Stato di fatto - Prospetti, scala 1:100
<u>Allegato 10</u>	Stato di fatto - Sezioni di rilievo, scala 1:200
<u>Allegato 11</u>	Documentazione fotografica
<u>Allegato 12</u>	Soluzione di progetto - Planimetria generale - Allacciamenti, scala 1:100
<u>Allegato 13</u>	Soluzione di progetto - Sezioni generali dell'area, scala 1:100
<u>Allegato 14</u>	Soluzione di progetto - Pianta piano primo sotterraneo, scala 1:100
<u>Allegato 15</u>	Soluzione di progetto - Pianta piano terreno, scala 1:100
<u>Allegato 16</u>	Soluzione di progetto - Pianta piano primo, scala 1:100
<u>Allegato 17</u>	Soluzione di progetto - Pianta piano secondo e terzo, scala 1:100
<u>Allegato 18</u>	Soluzione di progetto - Pianta piano sottotetto e copertura, scala 1:100
<u>Allegato 19</u>	Soluzione di progetto - Prospetti, scala 1:100
<u>Allegato 20</u>	Soluzione di progetto - Sezioni, scala 1:100
<u>Allegato 21</u>	Soluzione di progetto - Render tridimensionali, fuori scala
<u>Allegato 22</u>	Verifica dei parametri urbanistici 1, scala 1:200
<u>Allegato 23</u>	Verifica dei parametri urbanistici 2, scala 1:100
<u>Allegato 24</u>	Verifica aerazione rimesse, scala 1:100 - 1:200
<u>Allegato 25</u>	Inserimento P.d.R. in estratto P.R.G., scala 1:1.000
<u>Allegato 26</u>	Inserimento P.d.R. in carta di pericolosità geomorfologica, scala 1:5.000