

**OGGETTO:** Proposta di progetto da inserire nei programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli (art.12 della Legge Regionale n.16 del 04/10/2018 s.m.i.)

## - RELAZIONE DESCRITTIVA -

L'intervento oggetto della proposta di rigenerazione è finalizzato alla riqualificazione ed al tangibile miglioramento della qualità urbana di porzione di territorio e prevede il recupero urbanistico-edilizio di ambito presente nel vigente P.R.G.C. di Beinette in area T1.1ric – Aree per insediamenti terziari esistenti confermati e di completamento. L'ambito territoriale ricomprende anche aree già occupate dalla esistente viabilità provinciale ed identificate con le particelle nn.599 et 600 del foglio 4.

Il contesto si trova al limite nord/ovest del concentrico abitato, nell'incrocio tra la Via Martiri e la Via Vecchia Cuneo, al di fuori del Centro Storico ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77, in territorio completamente urbanizzato e già servito dalle opere di urbanizzazione primaria:

- strade pubbliche con due accessi diretti sulla comunale Via Martiri;
- fognatura;
- rete idrica;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- rete pubblica di comunicazione ed elettronica ad alta velocità in fibra ottica.

Il fabbricato, attualmente in disuso, è composto da quattro piani fuori terra oltre a seminterrato/interrato con le seguenti destinazioni d'uso:

- *Piano seminterrato/interrato:*

Ricreativo/terziario: S.U.L. mq. 718,73      altezza mt. 4,10 Volume mc. 2.947  
altri locali: autorimessa e vani tecnici;

- *Piano rialzato (1°f.t.):*

Turistico-ricettiva: S.U.L. mq. 599,62      altezza mt. 3,95 Volume mc. 2.367  
altri locali: vani tecnici;

- *Piano primo (2°f.t.):*

Turistico-ricettiva: S.U.L. mq. 299,78      altezza mt. 3,30 Volume mc. 989  
altri locali: vani tecnici;

- *Piano secondo (3°f.t.):*

Turistico-ricettiva: S.U.L. mq. 299,78      altezza mt. 3,30 Volume mc. 989  
altri locali: vani tecnici;

- Piano terzo (4<sup>o</sup>f.t.):

Turistico-ricettiva: S.U.L. mq. 281,69      altezza mt. 2,09 Volume mc. 589  
altri locali: vani tecnici.

**TOTALE S.U.L.    mq. 2.200**

**TOTALE VOLUME mc. 7.881**

**TOTALE S.U.L.    mq. 719 a destinazione ricreativa**

**TOTALE VOLUME mc. 2.947 a destinazione ricreativo**

**TOTALE S.U.L.    mq. 1.481 a destinazione turistico-ricettivo**

**TOTALE VOLUME mc. 4.934 a destinazione turistico-ricettivo**

L'edificazione risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n.290 del 01/06/1970 per costruzione fabbricato alberghiero;
- Licenza Edilizia n.294 del 02/02/1971 in variante alla L.C. n.290/1970;
- Licenza Edilizia n.321 del 01/09/1971 in seconda variante alla L.C. n.290/1970;
- Concessione Edilizia n.14 del 30/04/1977 per ampliamento albergo (non realizzato);
- Comunicazione di Inizio dei Lavori per intervento di Edilizia Libera prot.8875 del 22/11/2010 (P.E.2010/157) per opere di manutenzione straordinaria interna;
- Permesso di Costruire n.2010/133 del 14/01/2011 (P.E.2010/133) per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato uso attività commerciale e somministrazione alimenti (Inizio lavori 20/01/2011);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.607 del 21/01/2011 (P.E.2011/02) per variante al P. di C. 133/2010 e C.I.L.A. prot.8875 del 22/11/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.4975 del 18/07/2012 (P.E.2012/132) per manutenzione straordinaria per adeguamento locale commerciale (non realizzato);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di aggiornamento prot.3752 del 12/06/2015 (P.E.2015/73) a seguito di sopralluogo e richiesta prescrizioni ASL;
- Comunicazione per Interventi di Edilizia Libera prot.6391 del 30/08/2016 (P.E.2016/81) per manutenzione straordinaria di unità immobiliare commerciale destinata all'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- Autorizzazione di Abitabilità del 25/11/1971 per nuova costruzione ad uso abitazione (Riferimento L.E.290 del 01/06/1970 e succ. variante 20/11/1971);
- Autorizzazione di Abitabilità del 29/11/1971 per albergo;
- Autorizzazione di Agibilità del 28/03/1990 per discoteca al piano seminterrato e albergo;
- Istanza di Agibilità prot.2190 del 18/03/2011 P.di C.133/2010 e S.C.I.A. 21/01/2011.

La proposta per il riconoscimento dell'ambito di rigenerazione (ex art. 12, L.R. 16/2018 e s.m.i.), corrisponde ai mappali nn. 316 et 746. del foglio n.4, ed è relativa alla ricostruzione della volumetria esistente di **mc 7.881** oltre la premialità del 30 % (ex art. 12, comma 2) e la premialità del 5 % (ex art. 12, comma 4 ) venendo la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, ridotta almeno del 20 % e trasformata in superficie permeabile. Il recupero edilizio avviene nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto urbano - formato da fabbricati residenziali perlopiù condominiali con massimo di 4 piani abitabili fuori terra - e volto al miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, ambientale, energetica in attuazione delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico

nell'edilizia, per l'utilizzo di tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore definito con provvedimento della Giunta regionale sulla base del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca' vigente in Regione Piemonte.

L'area dell'ambito sviluppata dalle particelle 316 et 746 del foglio 4 è pari a **mq.6.300**, l'edificio ha superficie coperta di **mq.778**, **mq. 3.844** sono occupati da aree pavimentate per un totale di superficie impermeabile pari a **mq.4.622**. La restante superficie pari a mq. 1.678 è occupata da area verde.

Il fabbricato esistente, per forma e tipologia, risulta incongruo con il contesto circostante.

Il progetto prevede la rigenerazione dell'ambito d'intervento proposto, con la demolizione totale del fabbricato e la costruzione di tre diversi corpi di fabbrica, due dei quali di quattro piani abitabili fuori terra, così già risulta l'attuale fabbricato, ed un corpo (a schiera) di soli due piani abitabili, oltre ad eventuale accessori. L'intera area sarà sistemata con spazi viabili, pedonali, giardini, parcheggi, permeabili e non, privati ed a uso pubblico.

Il P.R.G.C. attualmente vigente prevede un'altezza massima di 10,50 e tre piani fuori terra. L'attuazione dell'intervento richiede il mantenimento, in sede di ricostruzione, dei quattro piani abitabili fuori terra in essere, determinando comunque una riduzione dell'altezza di gronda e di colmo rispetto all'attuale edificio.

Si rimanda agli allegati elaborati grafici dimostrativi.

Beinette, li 29/11/2021

Claudio Dalmaso Geometra