

Oggetto:

- Realizzazione di Complesso Polifunzionale in Cuneo, Corso Alcide De Gasperi, in ambito AR.1 di PRGC;
- Istanza di variante al Piano Esecutivo Convenzionato sottoscritto in data 15 Luglio 2008.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Alfero nella qualità di Progettista e Direttore dei Lavori dell'intervento in oggetto, facendo anche riferimento ai numerosi incontri avvenuti presso gli Uffici Comunali con i Responsabili Tecnici di competenza, con la presente espone quanto segue:

A) Premesse

Gli eventi che hanno preceduto e determinato la necessità di predisporre la presente variante sono ormai noti a tutti i tecnici che sono stati coinvolti nella analisi sulla legittimità delle varie istanze che si sono succedute nello sviluppo della pratica edilizia.

Pur tuttavia si ritiene utile sintetizzare i fatti più significativi che lo hanno caratterizzato:

1. Nel periodo di applicazione del *"Regime di Salvaguardia"* la Baudino Pietro & C. s.a.s. sottoscriveva il PEC in data **15 Luglio 2008** con la possibilità realizzativa di **mq. 4.085,00** di SUL, ripartita tra le destinazioni d'uso abitativa-residence (U1/2), terziaria e commerciale;
2. In seguito la Baudino Pietro & C. s.a.s. acquistava il diritto edificatorio di **mq. 1.929,00** di SUL abitativa (U1/1) compreso il diritto di trasferimento dello stesso sulle aree di sua proprietà;
3. Si verificò anche, in fase di attivazione del cantiere, la necessità di traslare in direzione Nord il posizionamento planimetrico del fabbricato, rispetto a quanto previsto in precedenza;
4. Ciò ha altresì comportato la necessità di variare la dimensione del lotto in argomento, traslando verso Nord la linea di confine stessa con un incremento della superficie pari a **mq. 524** la quale, considerata quale *"Superficie Territoriale"* ed applicando ad essa l'indice corrispondente, genera un incremento di SUL pari a $\text{mq. } 524 \times \text{mq./mq. } 0,45 = \text{mq. } 235,80$
5. L'approfondimento interpretativo delle Nd'A ha portato a condividere la possibilità di rendere abitativo il volume di sottotetto della scala A, la quale è stata realizzata con un piano in meno del numero massimo di piani previsto dall'Art. 50;
6. In ultimo si richiama la proposta avanzata dal committente, oggi condivisa anche dall'Amministrazione Comunale, di realizzare una soluzione di viabilità che consenta un più agevole accesso ai fabbricati all'interno dell'area dal Corso Alcide De Gasperi;
7. Le tavole di progetto evidenziano che tale risultato è stato ottenuto con il progetto di una via interna, secondaria ed a senso unico, parallela al Corso De Gasperi, alla quale è possibile accedere, con una separazione dal traffico principale del Corso all'altezza della LIDL ed un ricongiungimento ad esso in posizione più a valle. Tutto ciò, evitando ogni interferenza diretta, non altera le caratteristiche di fluidità veicolare che si voleva attribuire al Corso stesso.
8. Quanto sopra ha come logica conseguenza la revisione integrale delle Opere di Urbanizzazione Primaria;

Tutto quanto sino ad ora richiamato conduce alla situazione odierna rappresentata dal Permesso di Costruire n. 168 del 28 Ottobre 2011, che prevede la realizzazione di mq. 4.085,00 di SUL ripartita nel seguente modo:

• Superficie ad uso abitativo (U1/1)	mq. 2.852,36
• Superficie ad uso uffici (U2/4)	mq. 691,14
• Superficie ad uso commerciale (U2/1)	mq. 541,50
.....	
SUL Totale	mq. 4.085,00

B) Proposta di Variante

Il progetto allegato evidenzia le seguenti principali modifiche:

1. La superficie di pertinenza dell'intervento è stata incrementata di mq. 524,00 che sommati alla superficie precedente di mq. 5.267,00 conduce ad un totale di **mq. 5.791,00** ;
2. Il fabbricato su di essa posizionato consente di rispettare sia la distanza del fabbricato agricolo esistente verso Sud, applicando il criterio del *"Ribaltamento Virtuale"* così come espresso nello schema A del Regolamento Edilizio, sia la distanza dal confine degli armadi ventilati in muratura realizzati alle estremità dei balconi sul fronte Nord dell'edificio;
3. La costruzione, oltre ai piani interrati che risultano praticamente invariati, può essere sommariamente descritta come segue:
 - 3.1) Piano terreno caratterizzato parzialmente da locali commerciali di diversa dimensione, uno spazio ad uso ufficio all'estremità Sud, il vano caldaia ed alcuni porticati di collegamento per l'accesso ai vani scala;
 - 3.2) Piani superiori del corpo di fabbricato residenziale suddivisi in unità abitative di diversa superficie, compreso l'utilizzo a tale scopo del sottotetto della scala A;
 - 3.3) Piani superiori del corpo di fabbricato terziario ripartiti in superfici ad uso uffici, oltre a piccoli vani sul lato Nord, necessari ad insediare le apparecchiature di impiantistica rivolte all'ottenimento di risparmio energetico;
4. Per quanto attiene alla superficie esterna, in particolare quella di *"Verde a Servizi"* (Vs), il progetto propone, come anticipato, una viabilità laterale in parallelo alla direzione del Corso De Gasperi, che consentirà l'accesso all'interno dell'area evitando situazioni di conflittualità con il flusso viabile del Corso stesso;
5. La parte residua della Vs sarà realizzata per essere fruibile con varie destinazioni: parcheggio, verde pubblico, pista ciclabile e marciapiedi pedonali;
6. Il progetto esecutivo, e relativo computo metrico, che viene allegato è stato sottoposto a condivisione con i vari Tecnici del Settore dei Lavori Pubblici, ognuno per le sue competenze;
7. Lo studio della viabilità interna sopra descritto, si sviluppa ulteriormente, in direzione perpendicolare al Corso De Gasperi a partire dalla via interna ad esso parallela, venendo a costituire una via di penetrazione privata all'interno dell'ambito AR.1. Tale opera viene considerata molto utile per raggiungere i parcheggi e le parti di fabbricato più interne, tenuto conto del fatto che la realizzazione del tratto viario indicato nelle planimetrie del PRGC, che collegherebbe alla Via Sandro Pertini, probabilmente si farà attendere a lungo;
8. Tutto quanto sovra riportato è relativo al PEC "A" di cui si propone la presente variante, così denominato per distinguerlo dal PEC "B", riferito alle contigue aree a Nord della stessa proprietà, ma l'evidente interconnessione delle previsioni di progetto non ne impedisce la trattazione in tempi diversi, per cui l'analisi della documentazione del PEC "B", peraltro con istanza già inoltrata, potrà proseguire autonomamente il suo iter naturale.

C) Verifica di Conformità Normativa

Il PEC "A" in disamina ha attraversato nel corso del suo iter diverse situazioni di tipo urbanistico (*Regime di Salvaguardia e Regime di Applicazione del nuovo PRGC*) ed è stato oggetto di importanti variazioni nelle sue caratteristiche fisiche (*Acquisto e Trasferimento di SUL da lotto contiguo ed incremento della Superficie Territoriale di pertinenza*).

A causa di ciò il tecnico scrivente al fine di esplicitarne la verifica di conformità inizia con l'esporre alcuni elementi, di fatto non suscettibili di interpretazioni divergenti, che sono i seguenti:

- La Società Baudino ha sottoscritto con il Comune un PEC che prevedeva la realizzazione di una SUL pari a **mq. 4.085,00**;
- La stessa Società ha acquistato dalla Invesco s.r.l. **mq. 1.929,00** di SUL abitativa, con il consenso da parte del Comune al trasferimento di essa nei lotti di sua proprietà;
- L'incremento di Superficie Territoriale a favore del PEC "A", in detrazione dal PEC "B", genera una ulteriore disponibilità di Sul pari a **mq. 235,80**;
- Ne consegue un totale di SUL pari a mq. $(4.085,00 + 1.929,00 + 235,80) = \mathbf{mq. 6.249,80}$

Tutto quanto sopra premesso, e considerato come acquisito il fatto il totale della SUL possa essere impiegato nel PEC "A", mantenendo valida l'opzione di trasferire la parte residua al PEC "B" per sommarla alla sua naturale dotazione normativa, si ritiene utile specificare il quantitativo di SUL, e la ripartizione nelle varie destinazione, adottate nel presente progetto:

- Superficie ad uso abitativo (U1/1) mq. 2.916,32
- Superficie ad uso uffici (U2/4) mq. 744,98
- Superficie ad uso commerciale (U2/1) mq. 647,83

.....
SUL Totale mq. 4.309,13

L'Art. 50 delle Nd'A stabilisce di adottare un *Mix funzionale* nella ripartizione della SUL che prevede il 40% di *Abitativa*, il 30% di *Terziario* ed il 30% di *Quota Flessibile*.

Unicamente per agevolare la comprensione della ripartizione della SUL sopra riportata si precisa che la Superficie ad uso Abitativo di mq. 2.916,32 deriva dalla sommatoria delle seguenti componenti: $(40\% \times \text{mq. } 4.085,00) + (40\% \times \text{mq. } 235,80) = \text{mq. } (1.634,00 + 94,32) = \mathbf{mq. 1.728,32}$ da sommare a mq. $(2.916,32 - 1.728,32) = \mathbf{mq. 1.188,00}$ reperiti dalla SUL acquistata dalla Invesco s.r.l.

Ne cui consegue che la SUL abitativa a favore del PEC "B" è pari a mq. $(1.929,00 - 1.188,00) = \mathbf{mq. 741,00}$

La verifica del *Mix Funzionale* del progetto in esame è la seguente:

- *Superficie Abitativa* mq. $(2.916,32 / 4.309,13) = \mathbf{67,68 \%}$
- *Superficie Terziaria* mq. $(1.392,81 / 4.309,13) = \mathbf{32,32 \%}$

Tutte le ulteriori verifiche dei parametri di cui all'Art. 50 sono riportate nelle specifiche schede e tabelle allegate al progetto.

Cuneo, febbraio 2018

Ing. Giovanni Alfero

.....