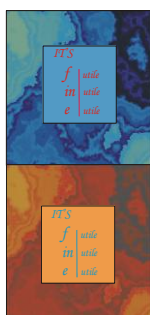

progetto: **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 'TENUTA LA FISCALA'**

(cambio di destinazione d'uso per adeguamento parte di fabbricato rurale ad attività di somministrazione alimenti e locale eventi)

oggetto: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



LABORATORIO DI ARCHITETTURA
studio professionale

marilisa penna
ARCHITETTO

mail box: archipenna@libero.it
marilisa.penna@archiworldpec.it
tel. e fax **0131.252778** *cellulare* **339 6530395**
55, VIA TROTTI - 15121 ALESSANDRIA

richiedenti: Morandi Lorenzo e Morandi Patrizia

località: Cascina 'Fiscala' via Frugarolo, 142 Spinetta Marengo - AL

data: luglio 2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Natura del piano e localizzazione

Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto è formato ai sensi degli artt. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in conformità ai disposti degli artt. 49 bis e 64 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

L'oggetto d'intervento è localizzato in Alessandria - sobborgo Spinetta Marengo, via Frugarolo 142 - Tenuta La Fiscala - ed è individuato dal P.R.G.C. vigente come "*Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario*" soggetta a strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato).

Tale oggetto è parte di un' area che risulta censita al N.C.T. del Comune di Alessandria al Foglio 219 Particella 94 Subalterno 6 Piano *Terreno* Zona censuaria 2 Categoria *D/10* descritta come *Bene strumentale all'attività agricolo-agrituristica* avente superficie lorda di mq. 2810, di cui coperta mq. 1710.

Art. 2 - Elaborati ed allegati del Piano

- *Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:*

all. n. 1 Relazione tecnico-illustrativa

all. n. 2 Norme Tecniche di Attuazione

all. n. 3 Fascicolo dei calcoli plano-volumetrici

all. n. 4 Schema di convenzione

all. n. 5 Computo metr.- estimativo opere di urbanizzazione in asservim. pubbl., da realizzare

all. n. 6 Fascicolo Titoli di proprietà

all. n. 7 Documentazione fotografica a colori

all. n. 8 Relazione geologico-geotecnica

all. n. 9 Valutazione preventiva di impatto acustico

all. n.10 Documento tecnico preliminare verifica assoggettabilità a V.A.S.

all. n.11 Relazione di compatibilità ambientale

all. n.12 Valutazione di impatto sulla viabilità

- *Tavole di piano:*

Tav. 1: Inquadramento urbanistico e territoriale:

- estratto di P.R.G.C. - scala 1:5000

- estratto catastale - scala 1:2000

- estratto carta di sintesi classi di pericolosità geomorfologica - scala 1:10000

- vista aerea

Tav. 2 : Planimetria sedime di proprietà - scala 1:1000

Tav. 3 : Planimetria generale scala 1:500

Tav. 4 : Planimetria area interessata dall'intervento - scala 1:200

Tav. 5 : Delimitazione area parcheggi Legge 122 del 24/03/1989 - scala 1:250; 1:500

Tav. 6 : Delimitazione area parcheggi privati ad uso pubblico – scala 1:100; 1:200; 1:500

Tav. 7 : Tavola di progetto: pianta (attuale - raffronto - finale) – scala 1:100

Tav. 8 : Tavola di progetto: prospetti e sezione (attuale - raffronto - finale) – scala 1:100

Art. 3 – Indici e parametri urbanistico-edilizi di riferimento

Il Piano contempla la sola richiesta di cambio di destinazione d'uso, da agricola a commerciale, di porzioni di fabbricati esistenti, pertanto i parametri urbanistico – edilizi relativi all'area in oggetto non hanno incidenza sull'attuale stato dei beni immobiliari. Sono comunque ammessi gli interventi come previsti all'art. 49 bis delle vigenti N.T.A.

Art. 4 - Modalità di intervento e destinazione d'uso

Il progetto di PEC prevede la ristrutturazione di parte di un complesso agricolo, costituito da n. 2 porzioni di fabbricati rurali, mediante la trasformazione di parte di detti fabbricati in aree commerciali destinate l'una alla somministrazione alimenti, l'altra a locale eventi/sala convegni-mostre-seminari.

Sono comunque consentite altre destinazioni, compatibili con la destinazione commerciale e comprese tra quelle elencate all'art. 49 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente.

Tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previa verifica della quantità di superficie a parcheggio ad uso pubblico ad esse afferenti e stabilite dal DGR n. 85-13268 del 08/02/2010, dal DCR n. 191- 43016_1999 AGG. 2012, Art. 25 e dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C..

Eventuali modificazioni alle destinazioni d'uso saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti, e dovranno garantire gli standard minimi di cui al DGR n. 85-13268 del 08/02/2010 ed al DCR n. 191- 43016_1999 AGG. 2012, Art. 25.

Eventuali variazioni planimetrica dei locali che venissero apportate in fase di rilascio del permesso di costruire rispetto alle indicazioni di piano e fatte salve le superfici assentite dallo stesso (Piano), non costituiranno variante al Piano Esecutivo Convenzionato.

Art. 5 - Aree ad uso pubblico

Nell'attuale Piano Esecutivo Convenzionato non sono previste aree in cessione.

Come risulta dalla tavola n. 6 di progetto, i Soggetti Proponenti si impegnano a realizzare a proprie cure e spese ed a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti le seguenti opere :

- viabilità di accesso assoggettata ad uso pubblico;
- parcheggi privati assoggettati ad uso pubblico, sentito il parere della Direzione lavori e Opere Pubbliche del Comune.

Nella realizzazione delle opere saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- viabilità di accesso di ml. 272,40 circa con larghezza minima di ml. 5,50.
- i parcheggi ad uso pubblico dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di ml. 2,50 e della lunghezza di ml. 5,00; i posti auto per i disabili dovranno avere dimensioni minime rispettivamente di ml. 3,00 e ml. 5,00.

La pavimentazione dovrà essere così realizzata:

- 0.10 - 0.05 m. strato di ghiaia vagliata naturale di piccola granulometria (ghiaietto o risino)
- 0.30 - 0.15 m. massicciata in conglomerato terroso stabilizzato e costipato con mezzi vibranti
- 0.40 - 0.25 m. strato di sottofondo di inerte di idonea pezzatura (ghiaia naturale).

Dovrà essere previsto l'inserimento di alberature ornamentali a medio fusto, adeguatamente protette con spazio dedicato, la cui manutenzione rimarrà a carico dei Proponenti;

Le aree a parcheggio dovranno essere delimitate da cordoli di cemento e/o sassi di fiume, in analogia a quelli già presenti negli spazi aperti del complesso agricolo.

Dovrà, altresì, prevedersi la posa di cunetta sul perimetro ad est delle aree di parcheggio di nuova realizzazione, al fine di garantire lo sgrondo delle acque meteoriche.

Le superfici a verde dovranno avere manto erboso ed eventualmente alberi a medio fusto.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

Nell'attuale Piano Esecutivo Convenzionato sono previste opere di urbanizzazione come su-indicato e saranno soggette a scomputo secondo le modalità definite dalla specifica convenzione.

Art. 7 - Cabine elettriche, centraline e cabine telefoniche

Nell'attuale Piano Esecutivo Convenzionato non sono previste cabine elettriche, centraline e cabine telefoniche.

Art. 8 – Caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei locali facenti parte del PEC

Oggetto del Piano è il recupero di fabbricati esistenti di antica manifattura, pertanto le murature perimetrali e le strutture portanti orizzontali e verticali dovranno mantenere, ove presenti, le tipologie esistenti: mattoni pieni, solai a volta e coperture in coppi a doppia falda pendente.

Fatte salve le opere necessarie per adeguamento alle attuali normative ed il soddisfacimento dei requisiti richiesti dalla Legge n. 13/89 e D.M. 236/89, tutti i corpi di fabbrica interessati dall'intervento, in ottemperanza ai limiti posti dall' Art. 49 ter delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.: - *Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o Valorizzare* - dovranno mantenere inalterate le loro caratteristiche: i caratteri morfologici ed architettonici dovranno essere pienamente salvaguardati; le cortine edilizie e la posizione delle bucatore dovranno essere conservate e sottoposte alle sole opere di manutenzione; la tipologia di serramenti e porte d'ingresso dovrà essere rispettata e, ove deteriorata, mancante o richiedente adeguamento alle normative igienico-sanitarie, dovrà essere riproposta analoga all'esistente, sia nei materiali che nei profili di nuova manifattura.

L'unità commerciale denominata blocco A) presenta una superficie utile di mq. 229,17 ed un'altezza sia media che costante, di ml. 3.00.

Il locale, ottenuto per ripartizione di ambienti più ampi mediante murature verticali in laterizio, sarà distribuito su un unico piano, in linea con gli spazi di parcheggio al fine di agevolare l'utenza.

L'ambiente dovrà presentare una idonea qualità di finitura per salvaguardare il carattere dell'area d'intervento, consentendo un corretto inserimento nel contesto: il locale cucina e la zona lavaggio dovranno avere solaio di copertura in latero - cemento, su travature metalliche. Ogni locale avrà pavimento in battuto di cemento e potrà essere trattato superficialmente con resine; in alternativa, potranno essere utilizzate piastrelle di gres porcellanato o ceramica; in particolare i pavimenti di tutti i locali, ad esclusione della sala di somministrazione, della zona d'ingresso e della sala fumatori, dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti dei bagni, sia destinati agli avventori che al personale, e dei locali di lavoro (area servizio sala, locale cucina, zona lavaggio e locali spogliatoio) dovranno essere trattate, fino all'altezza di ml. 2, con materiali - rivestimento o smalto - tali da renderle lavabili, disinfettabili ed impermeabili; i serramenti interni potranno essere in legno laccato o vetro, mentre quelli esterni dovranno essere in metallo, in analogia agli esistenti.

La pavimentazione esterna dovrà mantenere le rifiniture esistenti: battuto di cemento nell'avancorpo porticato e ghiaia di fiume a grana fine, negli spazi aperti ed anditi di accesso.

L'unità commerciale denominata blocco B) presenta una superficie utile di mq. 431,41.

Trattandosi di fabbricato a tutt'altezza con tetto a doppia falda pendente a vista, l'altezza media della parte del blocco B) comprendente la sala vera e propria, la zona guardaroba ed i servizi igienici è di ml. 7.30

Completa il blocco B) un'area somministrazione a servizio della sala eventi, la cui altezza costante è di ml. 3.00.

L'intervento contempla il solo recupero funzionale del corpo di fabbrica, senza opere né architettoniche né strutturali, pertanto verranno integralmente mantenuti i caratteri esistenti: copertura in vecchi coppi, strutture portanti orizzontali in legno (travature e capriate), strutture portanti verticali e murature in mattoni pieni di antica manifattura, portoni in metallo, totalmente vetrati, pavimentazione in battuto di cemento con campiture (nella zona d'ingresso) in monocottura di ceramica colorata.

Art. 9 - Parcheggi privati (ex legge 24.03.89 n. 122 Legge Tognoli)

La quota di parcheggio privato da assicurare entro ciascun lotto è pari al 10% della volumetria effettivamente trasformata.

Art. 10 - Barriere architettoniche

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente piano, sia all'interno dei locali commerciali che per quanto riguarda la viabilità ed i parcheggi ad uso pubblico, dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, escludendo, il più possibile, l'inserimento di gradini.

Trattandosi di recupero di fabbricati esistenti, unica eccezione potrà essere fatta per il locale somministrazione che, sebbene distribuito uniformemente sul piano terreno, in corrispondenza della porta d'ingresso, si presenta ribassato di cm. 28 rispetto al piano di calpestio esterno.

Al fine di superare tale dislivello il progetto prevede sia la creazione di n. 2 gradini (1 pedata + 2 alzate + arrivo) ricavati nello spessore della muratura perimetrale, che il posizionamento di una piattaforma di sollevamento mobile, tale da garantire l'accesso al locale anche a persone con ridotta capacità motoria e sensoriale.

Art. 11 - Specifiche di norma

L'intervento edilizio sarà realizzato nel rispetto delle specifiche normative nazionali, regionali e regolamenti locali in vigore, in particolare alle Leggi n. 1150/42, n. 10/77, n. 457/78, L.R.56/77 e s.m.i. ed al DPR n. 380/2001, nonché in conformità ai contenuti della convenzione, delle presenti Norme tecniche di attuazione e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.

Art. 12 – Prescrizioni speciali con riferimento alla qualità prestazionale dei locali

L'unità commerciale destinata alla somministrazione alimenti (blocco A) dovrà essere progettata nel rispetto di alcuni elementi qualitativi di carattere generale in modo da soddisfare i seguenti requisiti minimi di:

- Benessere ambientale: la ventilazione, il grado di illuminazione naturale ed artificiale, la temperatura interna, la pressione sonora ed il tempo di riverberazione dovranno essere tali da assicurare un'alta qualità di benessere termico, acustico e psicologico.
- Fruibilità: i criteri di progettazione e dimensionamento degli ambienti, accessibilità, dotazione ed utilizzabilità degli impianti dovranno essere tali da assicurare la massima fruibilità.