



ELABORATO 2

Regione Piemonte

Comune di Alessandria

PIANO DI RECUPERO XLI

Via San Giacomo della Vittoria nn. 8 - 16

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2024

Il Progettista

(arch. Alberto Giordano)



Art. 1 - Oggetto delle norme

Le seguenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di Recupero n. XLI sito in Via San Giacomo della Vittoria n. 8-10-12-14-16 di Alessandria. Il Piano di Recupero in argomento prevede la demolizione dei due corpi laterali posti sui lati nord e sud e la ristrutturazione del corpo di fabbrica posto all'interno del cortile a confine con la proprietà comunale e dei due maggior corpi prospicienti Via della Vittoria.

Il PdR prevede una volumetria finale inferiore a quella attuale e mantiene le attuali destinazioni d'uso residenziali e commerciali.

Art. 2 - Finalità e contenuti del Piano di Recupero

Il presente piano definisce modalità e criteri normativi per la realizzazione coordinata di ogni intervento previsto all'interno dell'area come delimitata nelle tavole costituenti il Piano di recupero.

Art. 3 - Elaborati costituenti il piano di recupero

Il presente piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1: Relazione storica - tecnica - illustrativa
- Elaborato 2: Norme tecniche di attuazione
- Elaborato 3: Documentazione fotografica
- Elaborato 4: Schema di convenzione

- Elaborato 5: Titoli di proprietà
- Elaborato 6: Calcoli piano volumetrici
- Elaborato 7: Relazione geologica
- Elaborato 8: Relazione valutazione clima acustico
- Elaborato 9: Verifica di assoggettabilità al procedimento di

VAS

- Tav. n. 1 Tavola di inquadramento
- Tav. n. 2 Stato attuale: planimetrie piano interrato,
terreno e primo:
- Tav. n. 3 Stato attuale: planimetrie piano secondo, terzo,
quarto e pianta tetto
- Tav. n. 4 Stato attuale: prospetto e sezione
- Tav. n. 5 Stato attuale: prospetti e sezioni
- Tav. n. 6 Stato attuale: calcoli piano volumetrici
- Tav. n. 7 Stato interventi: planimetrie piano interrato,
terreno, primo e secondo
- Tav. n. 8 Stato interventi: planimetrie piano terzo,
quarto, quinto e pianta tetto
- Tav. n. 9 Stato interventi: prospetto e sezione
- Tav. n. 10 Stato interventi: prospetti e sezioni

- Tav. n. 11 Stato progetto: planimetrie piano interrato, terreno, primo e secondo
- Tav. n. 12 Stato progetto: planimetrie piano terzo, quarto, quinto e pianta tetto
- Tav. n. 13 Stato progetto: prospetti e sezione
- Tav. n. 14 Stato progetto: prospetti e sezioni
- Tav. n. 15 Stato progetto: particolari costruttivi
- Tav. n. 16 Stato progetto: proposta cromatica
- Tav. n. 17 Stato progetto: rendering e foto inserimento
- Tav. n. 18 Stato progetto: calcoli piano volumetrici
- Tav. n. 19 Stato attuale e stato progetto: calcolo superficie utile

Art. 4 - Demolizioni

Nelle tavole n. 7 - 8 - 9 - 10 sono indicate con due diverse campiture le parti oggetto di demolizione e costruzione.

Le tavole progettuali di piano descrivono gli interventi di demolizione e costruzione previste nell'intervento di ristrutturazione.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Il Piano individua la destinazione d'uso di box auto e commerciale per i locali che si trovano al piano terreno mentre, per tutti i

restanti locali posti ai piani superiori dei corpi di fabbrica posti sul fronte della via pubblica e nel cortile interno, il Piano prevede la destinazione d'uso residenziale. Nel corpo di fabbrica lato nord (interno cortile) verranno realizzati tre box auto e un deposito. Al piano terreno del corpo di fabbrica secondario la destinazione sarà di posti auto coperti e una cantina. Il piano interrato del corpo principale sarà adibito a cantine e locali accessori.

Art. 6 - Vincoli dettati dal piano

Il presente Piano di Recupero contiene le norme e fornisce le indicazioni che si ritengono indispensabili per una definizione architettonica del permesso di costruire.

Art. 7 - Definizione delle volumetrie e delle superfici attuali e in progetto

Il progetto prevede la ristrutturazione dei corpi di fabbrica prospiciente Via San Giacomo della Vittoria e del corpo posto a lato est del cortile con la demolizione completa dei solai e dei muri interni con una diversa conformazione delle bucatore esterne, la completa demolizione dei due corpi laterali posti sui lati nord e sud e la costruzione di un nuovo corpo sul lato sud che si eleva ad un piano fuori terra che verrà adibito a box auto.

Al piano interrato verranno realizzate, cantine e locali accessori sotto al fabbricato prospiciente Via della Vittoria e per la restante parte saranno locali non utilizzati.

Cubatura totale stato attuale	:	mc	6.922,12
Cubatura totale stato progetto	:	mc	6.6.84,60
Superficie utile stato attuale	:	mq	2.981,75
Superficie utile stato progetto	:	mq	2.001,99
Superficie coperta stato attuale	:	mq	549,70
Superficie coperta stato progetto	:	mq	463,69

Art. 8 – Conformità alle norme del PRGC

Le norme generali del presente strumento urbanistico esecutivo sono conformi a quanto previsto per la ristrutturazione edilizia dall' art. 34, comma 6 lettera B delle N.T.A. del PRGC vigente.

La distanza minima fra le pareti finestrate dei due corpi di fabbrica è inferiore a quella esistente in quanto verrà aggiunto un cappotto di circa 10/12 cm. Il filo del fabbricato sul fronte della Via San Giacomo della Vittoria viene traslato dello spessore corrispondente allo strato coibente.

A questo proposito si evidenzia che l'art. 14 comma 7 del D.Lgs. n. 102/2014 prevede che per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs 192/2005, e s.m.i. è ammessa deroga sulle distanze minime tra edifici e dal nastro stradale.

Art. 9 – Conformità alla normativa in materia di barriere architettoniche

L'intervento dovrà rispettare le disposizioni contenute nella L.13

del 09/01/1989 e s.m.i. per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare si dovrà garantire per le aree a destinazione commerciale del piano terra:

- L'accessibilità per l'area vendita e per i servizi igienici per persone con ridotta capacità motoria

Art. 10 – Unità immobiliari

Il progetto prevede la realizzazione di:

- n. 12 unità immobiliari di cui 11 adibite ad alloggi ed una adibita a uso commerciale e direzionale (negozio o ufficio)
- n. 8 box/posti auto di cui 2 box auto facenti parte del fabbricato prospiciente Via della Vittoria, 3 box auto nel fabbricato lato sud e 3 posti auto coperti al piano terreno del fabbricato minore interno cortile
- n. 11 cantine e un locale comune al piano interrato sottostante al fabbricato prospiciente Via della Vittoria al servizio delle unità immobiliari
- n.1 cantina al piano terreno del fabbricato minore interno cortile
- n. 2 locali adibiti a deposito al piano terreno nell'angolo sud – est
- n. 1 deposito al piano terreno lato est
- n. 1 locale adibito a centrale termica al piano terreno del maggior fabbricato prospiciente Via della Vittoria conforme alla

vigente normativa in tema di prevenzione incendi (doppia porta Rei, pareti perimetrali Rei, superficie aerante, ecc.).

Una porzione del piano interrato, sottostante al cortile ed al fabbricato posto a lato est, rimarrà inutilizzata e sarà resa accessibile solo per consentire ispezioni ed eventuali opere di manutenzione degli scarichi e delle varie tubazioni ivi transitanti.

Il numero, la forma, la distribuzione interna e la destinazione d'uso delle unità immobiliari, purchè rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse nella zona centrale della città, potrà essere modificato in sede di rilascio del Permesso di Costruire, ferme restando le dimensioni complessive dell'edificio. Le dimensioni e la posizione della centrale termica potranno essere variate.

Art. 11 - Parcheggio ad uso privato

Il progetto prevede la realizzazione di n.3 posti auto coperti, e n.3 box auto. Trattandosi di intervento di ristrutturazione non è da garantire la dotazione prevista dalla Legge n.122/1989 (Legge Tognoli).

Art. 12 – Parcheggi ad uso pubblico

Trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume e superficie non deve essere garantita alcuna dotazione di parcheggi ad uso pubblico così come richiesto dall'articolo 21 della Legge Regionale n.56/1977 e s.m.i.

Art. 13 – Vincoli idrogeologici

L'area nella quale ricade il presente PdR è compresa, in base al vigente PRGC, in Classe I. Fa parte degli elaborati del Piano la relazione idrogeologica alla quale si fa riferimento per l'inquadramento normativo dell'area.

A seguito delle intervenute disposizioni dettate dal Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po n.121 del 26.10.2022 e della D.G.R. della Regione Piemonte n 27-6373 del 28.12.2022, avente ad oggetto: "DPCM 24 maggio 2001. Revoca della DGR n. 63-5679 del 25 marzo 2002: disposizioni riguardanti i comuni con strumento urbanistico non adeguato al Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI). Aggiornamento ed integrazione dei criteri di valutazione del rischio idraulico contenuti nella DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014" si applicano i disposti della Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 14/03/2024 avente per oggetto "DECRETO DEL SEGRETARIO GENERALE DELL'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DEL FIUME PO N. 121 DEL 26.10.2022 E DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 27-6373 DEL 28.12.2022. – VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. AI SENSI DEL C. 4 ART. 17 DELLA L.R 56/77 E S.M. I. DI ADEGUAMENTO AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI). DISPOSIZIONI TRANSITORIE ATTO DI INDIRIZZO (DELIBERAZIONE. PROPOSTA DI GIUNTA N. 324 DEL 15/12/2023).

Art. 14 - Materiali impiegati nelle facciate

I materiali previsti a progetto per le facciate sia lato cortile che lato Via San Giacomo della Vittoria sono i seguenti:

- i davanzali delle finestre e le soglie delle porte-finestre saranno in pietra naturale;
- i prospetti delle facciate saranno rifiniti in apposito intonaco premiscelato atto ad essere impiegato su superfici isolanti: il colore della facciata è: tavola piano del colore n. 5, delle cornici e della fascia di facciata del piano terra: tavola piano del colore n. 24;
- i serramenti saranno realizzati in PVC con caratteristiche conformi alla vigente normativa sul contenimento energetico tavola piano del colore n. 27;
- il portoncino d'ingresso sul lato di Via San Giacomo della Vittoria sarà in legno;
- il tetto, che si precisa non essere visibile dalla pubblica via causa l'inclinazione dell'angolo di visuale, sarà in coppi e le lattonerie saranno in rame;
- le ringhiere e inferriate saranno realizzate in metallo verniciato tinta tavola piano del colore n. 30.

Art. 15 - Attuazione degli interventi

La realizzazione di quanto previsto nel presente progetto di Piano di

Recupero è regolata dalla convenzione che fa parte integrante del Piano stesso.

Art. 16 – Modifiche e varianti al progetto

Tutte le eventuali future modifiche che comportino una variazione della volumetria e delle superfici del complesso edilizio sono da considerarsi modifiche sostanziali e costituiranno variante del presente Piano di Recupero.

Tutte le eventuali future modifiche che comportino variazioni delle finiture esterne dei due fabbricati facenti parte del Piano di Recupero, ivi comprese eventuali modifiche dei serramenti, delle ringhiere e dei balconi, delle cornici, dei cornicioni e di ogni altro elemento decorativo o di finitura, purché rientranti nei disposti dell' art. 14 e purché non in contrasto con le presenti norme, non costituiranno variante del Piano di Recupero e saranno soggette esclusivamente all'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

Il tecnico incaricato
(Arch. Alberto Giordano)

Alessandria, 10.07.2024

1216-76



Sez. ★
Architetto
ALBERTO
GIORDANO
N° 311
★
ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - AL