

	Comune di Castagnole delle Lanze	Regione Piemonte
		Provincia di Asti

Ricomposizione volumetrica di edifici esistenti siti tra piazza Balbo e piazza Marconi		<u>Piano di recupero di iniziativa privata</u>
Committente Marconi 18 s.r.l	Progettista Arch. Valentina Bottallo	
Identificazione catastale Foglio 17 particella 438 Foglio 18 particella 517		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato	6
	16/11/2018

- 1) **Definizione del Piano:** Il presente Piano di Recupero, d’iniziativa privata, quale strumento urbanistico esecutivo è stato redatto ai sensi del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) e relative varianti, e definisce la totalità delle opere previste sugli immobili di proprietà della società MARCONI 18, individuati al N.C.E.U. Foglio 17 Mappale 438 – Foglio 18 mappale 517.

- 2) **Attuazione del Piano:** L’attuazione del presente P.d.R., oltre che dalle disposizione di legge in materia urbanistica a livello nazionale e regionale e dalla normativa di P.R.G.C. è normata dalle prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione. Per quanto non specificamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Piano, si fa riferimento a quanto indicato nelle Norme Tecniche di P.R.G.C. vigenti e nel Regolamento edilizio. Il Rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi avverrà con le modalità disciplinate dal Testo Unico dell’Edilizia D.P.R. 380/200 e s.m.e.i) e previa stipula della convenzione

- 3) **Elaborati costitutivi del Piano:** Il presente Piano di Recupero di Recupero, quale strumento esecutivo, è costituito dai seguenti elaborati:
 - **TAV. 1 – Rilievo stato attuale**
 - 1) Estratto di mappa catastale scala 1: 1000
 - 2) Estratto di P.R.G.C. scala 1: 1000
 - 3) Planimetria generale scala 1: 500
 - 4) Planimetrie esistente scala 1: 100

 - **TAV. 2 – Rilievo stato attuale**
 - 1) Prospetti esistente scala 1: 100
 - 2) Sezioni esistente scala 1: 100

 - **TAV. 3 – Progetto**
 - 1) Inserimento del PDR nella cartografia di PRGC scala 1: 2000
 - 2) Planimetrie progetto scala 1: 100

 - **TAV. 4 – Progetto**
 - 1) Prospetti scala 1: 100
 - 2) Sezioni scala 1: 100

 - **TAV. 5 – Oneri di urbanizzazione primaria**
 - 1) Planimetria stato di fatto scala 1: 200
 - 2) Planimetria progetto

 - **TAV. 6 – Elaborato tecnico copertura**

 - **All.1 – Planimetrie catastali**

- **All.2- Relazione fotografica-tecnica-illustrativa**
Stato di fatto
- **All.3 – Relazione tecnica**
Progetto
- **All.4 – Calcoli piano volumetrici**
Standard urbanistici
- **All.5 – Fotoinserimenti**
- **All.6 – Norme di Attuazione**
- **All.7 – Bozza di Convenzione**

4) **Individuazione area di intervento:** L'edificio è individuato, nell'area denominata CENTRO STORICO (Art. 34 del P.R.G.) e le opere previste rientrano sotto l'aspetto urbanistico fra quelle previste dall'Art. 17 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

5) **Destinazione d'uso ammesse:** Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali commerciali e artigianali di servizio non nocive e non moleste.

- Piano terreno: Commerciale/Residenziale/Artigianale
- Piano primo: Residenziale
- Piano secondo: Residenziale
- Piano mansarde: Residenziale

6) **Obiettivi qualitativi del progetto:** Gli obiettivi generali dell'intervento sono: recuperare uno spazio degradato e abbandonato che si trova in una posizione centrale per il paese, conservando le caratteristiche formali; rivitalizzare l'area inserendo unità residenziali e commerciali; mantenere materiali e tecnologie proprie della tradizione costruttiva locale coerente con la tipologia di appartenenza

7) **Vincoli e limiti all'edificazione:** Nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C. e delle presenti norme tecniche di attuazione per l'area sono da osservare le seguenti condizioni:

- a. Volumetria: non superiore a quella esistente compresa anche la parte parzialmente crollata, calcolata secondo i criteri di cui all'allegato 4 (calcoli piano-volumetrici).

- b. Numero piani: non superiori a quelli dei fabbricati limitrofi I (numero quattro piani) tavola 4 (Progetto - intervento 1).
- c. Altezza fabbricati: essendo prevista tipologia a cortina, anche l'altezza sarà pari a quella del fabbricato adiacente su Piazza Marconi per tutto il comparto indicato dal presente piano di recupero.
- d. Distanza dai confini: è prevista la ricostruzione sul perimetro del sedime preesistente, prima dell'intervento così come indicato alla tavola 3 (progetto).
- e. Distanza dalle strade, essendo prevista la costruzione a cortina, viene previsto l'allineamento al filo stradale preesistente, vedasi tavola 3 (progetto).

8) **Flessibilità delle previsioni del piano di recupero:** Nel rispetto dei vincoli di cui all'articolo precedente, le volumetrie potranno essere aggregate accorpando i volumi assegnati ai due corpi di fabbrica esistenti in un unico fabbricato o scisse senza che questo costituisca variante al PDR. In particolare costituiscono elementi indicativi e non prescrittivi del PDR la disposizione degli spazi interni e la suddivisione dei locali.

Le verifiche dei parametri sono indicati nelle tavole progettuali; nella bozza di convenzione e nei progetti.

9) **Caratteristiche costruttive ed elementi tipologici:** Particolare attenzione verrà posta nel recupero degli elementi caratterizzanti gli edifici e nella scelta dei materiali da impiegare riferendosi a tipologie e materiali tipici dell'architettura del luogo.

- Tetto in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese riutilizzando i coppi del fabbricato oggetto di intervento;
- Grondaie, discese e faldali in rame o zinco
- Camini in mattone faccia a vista simili a quelli esistenti con sovrapposizione di testa in pietra;
- Muri perimetrali di tamponamento con doppia parete in laterizio ed interposto materiale isolante adatto e certificato ai sensi della legge;
- Intonaco esterno coerente con l'esistente in malta di calce finita a frattazzo fine;
- Intonaco interno in malta di calce finita a frattazzo fine;
- Realizzazione di tramezzati interni in mattoni forati;
- Balconi realizzati con lastre e modiglioni in pietra di Luserna;
- Balconata in ferro coerente con l'esistente verniciato con disegno semplice e barre verticale e mancorrente liscio;
- Serramenti esterni in legno di tipo tradizionale con persiane alla piemontese;
- Soglie e davanzali in Pietra di Luserna;
- Porticati esterni verranno piastrellati con mattonelle di gres porcellanato antigelivo effetto pietra o cotto;
- Pavimenti e i rivestimenti interni realizzati con piastrelle in gres porcellanato e legno;
- Tinteggiatura esterna con l'impiego di colori tradizionali, tenui e

finalizzati a ritrovare una graduale armonia cromatica con il contesto.

- 10) **Aree di pertinenze parcheggi pubblici e privati:** Le verifiche dei parametri sono indicati nell'allegato 4 "calcoli planovolumetrici e standard urbanistici".
- 11) **Superamento delle barriere architettoniche:** il progetto dovrà rispettare le norme di cui alla L.13/89 e S.m.ei. e del D.M. 236/89 relative alla normativa vigente sul superamento delle barriere architettoniche e che l'intervento soddisfa i requisiti di accessibilità, visibilità ed adattabilità, e di quanto indicato dal D.P.R. 380/01 nella Parte II, Capo III Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico
- 12) **Utilizzo delle fonti energetiche alternative:** I progetti esecutivi dovranno rispettare la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico degli edifici e dei relativi impianti termici, secondo gli schemi e le modalità riportate nel DM 26 giugno 2015 eventualmente integrata con le verifiche specifiche richieste dai dispositivi normativi regionali e comunali.