

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI ALESSANDRIA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Oggetto : Piano di recupero palazzo “Gavigliani”
Via Mazzini, 58 – Alessandria

Proprietari : Mazzuchetti Magnani Riccardo - Via San Massimo, 53 – Torino
Bussolati Marzio - Via San Massimo, 53 – Torino
Bussolati Alice Laura Maria - Via San Massimo, 53 – Torino

**Promittente
acquirente :** “EDILINGEGNO S.A.S.”
Via San Giovanni Bosco, 22
15121 Alessandria

Progettista : Dott. Ing. FICARRA Francesco
Via San Giovanni Bosco, 22
15121 Alessandria

Norme Tecniche di Attuazione

Art.1 – **Funzioni delle seguenti norme**

Le seguenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di Recupero " Palazzo Gavigliani " sito in Via Mazzini ,58 – Alessandria .

Il Piano di Recupero consiste nella ristrutturazione dell'attuale fabbricato prospiciente su Via Mazzini , del fabbricato sito all'interno del cortile e nella realizzazione di box auto pertinenziali nel cortile mantenendo 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:

- Relazione storica tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Schema di convenzione
- Titolo di proprietà
- Relazione geologica
- Relazione valutazione clima acustico

- Tav.n. 00 Inquadramento planimetrico
- Tav.n. 01/A Stato di fatto piante Piani Terra e Primo
- Tav.n. 01/B Stato di fatto piante Piani Secondo e Sottotetto
- Tav.n. 02 Stato di fatto Sezioni e prospetti
- Tav.n. 03/A Stato di progetto piante Piani Terra e Primo
- Tav.n. 03/B Stato di progetto piante Piani Secondo e Sottotetto
- Tav.n. 04 Stato di progetto Sezioni e prospetti
- Tav.n. 05/A Varianti piante Piani Terra e Primo
- Tav.n. 05/B Varianti piante Piani Secondo e Sottotetto
- Tav.n. 06 Varianti Sezioni e Prospetti
- Tav.n. 07/A Calcoli Planovolumetrici Stato Attuale
- Tav.n. 07/B Calcoli Planovolumetrici Stato Finale
- Tav.n. 08 Particolari costruttivi

- Tav.n. 09 Fotoinserimento
- Tav.n. 10 Prospetti Colorati

Art. 4 Demolizioni

Nelle tavole grafiche riguardanti l'inserimento planimetrico è individuato con una campitura il fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione edilizia. Le tavole progettuali di piano descrivono gli interventi di demolizione parziale e ricostruzione previste nell'intervento di ristrutturazione.

Art.5 Destinazioni d'uso

Il piano di recupero individua per l'edificio oggetto di intervento la destinazione d'uso commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori, come indicato nelle tavole di piano.

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 superfici previste e concesse dal D.P.R.

Il progetto prevede la ristrutturazione dell'intero Palazzo Gavigliani con recupero del prospetto verso via Mazzini e verso cortile ; il fabbricato interno cortile verrà ristrutturato rispettando i caratteri architettonici ; nel cortile verranno realizzati box auto.

Cubatura totale ammissibile : 8952,00 mc

Cubatura totale stato attuale : 7718,37 mc

Cubatura totale stato finale : 7980,75 mc

Superficie coperta ammissibile : 839,25 mq

Superficie coperta stato attuale : 684,93 mq

Superficie coperta stato finale : 798,56 mq

Art.8

Le norme generali del presente strumento urbanistico esecutivo sono conformi a quanto previsto dagli art, 34 e 49 delle N.T.A. del PRGC vigente ; l'intervento è stato quindi definito secondo gli indici ed i parametri previsti dai richiamati art. 34 e 49 delle N.T.A. Le distanze del fabbricato da quelli confinanti saranno quelle definite negli elaborati progettuali del Piano di Recupero.

Art.9

L'intervento dovrà rispettare le disposizioni contenute nella L.13 del 09/01/1989 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
- L'adattabilità per gli spogliatoi

Art.10

Per l'area oggetto di intervento , che è compresa nella fascia di tipo C ,dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dall' art. 51 bis delle NTA .Inoltre l'area oggetto di intervento è compresa nella classe IIIb a e si dovranno rispettare quindi le prescrizioni dell'art.51 delle NTA del PRGC .

Art. 11 **parcheggio ad uso pubblico**

Nell'intervento in oggetto non è previsto un incremento della SU della superficie commerciale attualmente esistente , pertanto non è necessaria l'applicazione dell' art.21 della L.R. 56/77

Art. 12 **aree verdi e drenanti**

L'intervento in oggetto dovrà rispettare quanto stabilito agli articoli 91 comma 7 e 96 comma 5 del regolamento edilizio comunale vigente.

Art. 13 **Materiali impiegati nelle facciate principali**

I materiali previsti a progetto , al fine di mantenere una omogeneità con quelli degli edifici circostanti, risultano così definiti:

I davanzali delle finestre e portefinestre saranno restaurati in ricarica di intonaco , ridefinendo il disegno originale rappresentato nella tavola dei particolari costruttivi , i balconi saranno mantenuti nella pietra attuale che verrà pulita e ristuccata nei giunti .

I prospetti delle facciate saranno rifiniti in intonaco in malta di calce lavorata a frattazzo fine, tinteggiata con idropittura ai silicati non filmogeni di colore uguale a quello originale, come potrà essere indagato attraverso rilievi stratigrafici della facciata.

Gli intonaci originali del fabbricato padronale su strada devono essere mantenuti e recuperati, fatte salve le porzioni in stato di degrado così come disposto dalla Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico artistico, paesaggistico o documentario.

Nell'edificio residenziale a due piani all'interno della corte il ballatoio deve essere realizzato con sostegni metallici così come disposto dalla Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico artistico, paesaggistico o documentario

I serramenti saranno realizzati in legno con colore conforme a piano del colore come descritto nel successivo articolo.

Il tetto sarà mantenuto in coppi posati su apposita orditura lignea (piccola orditura)

Art. 14 Conformità al piano del colore.

Vedere allegati A e B

Art.15 Attuazione degli interventi

La realizzazione di quanto previsto nel presente progetto di Piano di Recupero è regolato dalla convenzione che fa parte integrante del Piano stesso.