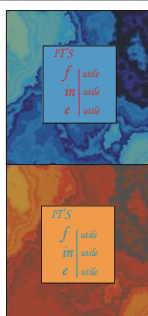

progetto: **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 'TENUTA LA FISCALA'**

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

oggetto: **RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO**



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

IDENTIFICAZIONE AREA D'INTERVENTO

- Nel vigente P.R.G. sono stati previsti ambiti di intervento nei quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo.
In questi rientra il terreno censito al NCF del Comune di Alessandria al Foglio n. 219 Particella n. 94 sub. 6.
- Tale area, localizzata in Alessandria, sobborgo Spinetta Marengo, via Frugarolo 142, Tenuta La Fiscala, è classificata secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come "Aree Agricole soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato)" ai sensi degli artt. 49 bis "Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario" e 64 "Delimitazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- su tale area i proprietari intendono presentare al Comune di Alessandria, ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.e.i. un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, redatto dall'arch. Penna Marilisa con studio in Alessandria via Trotti 55, relativo ad una superficie di mq. 783,58 circa.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO D'INTERVENTO

L'intervento interessa parte di un fabbricato rurale così censito:

Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Zona censuaria	Categoria
219	94	6	Terreno	2	D/10

Descrizione: **Beni strumentali all'attività Agricolo-agrituristica**

Superficie lorda mq. **2810** di cui coperta mq. **1710** Volume totale mc. **12.470**

Il progetto intende intervenire su due porzioni di fabbricato, appartenenti a tale subalterno:

- Il blocco **A)** in cui, con un cambio di destinazione d'uso - **con** opere, viene richiesta la destinazione ad attività commerciale e precisamente la destinazione a locale somministrazione alimenti con accessori annessi;
blocco A) superficie lorda mq. **276.00**
- Il blocco **B)** in cui, con un cambio di destinazione d'uso - **senza** opere, viene richiesta la destinazione ad attività commerciale e precisamente la destinazione a locale eventi e sala convegni/mostre/seminari con relativi accessori.
blocco B) superficie lorda mq. **507.58**

I suddetti locali sono identificati nella planimetria catastale che segue:

blocco **A)** > blue

blocco **B)** > verde



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Il centro aziendale è ubicato in un'area agricola irrigua di circa 40 ettari coltivati a cereali e foraggere con l'utilizzo di tecniche agronomiche a basso impatto ambientale.

L'architettura ed i materiali riprendono la consuetudine costruttiva del luogo, con l'utilizzo prevalente di mattoni, legno, coppi e della tipica struttura in terra cruda denominata "trunera".

L'impianto distributivo del complesso aziendale è rappresentato da una corte principale, una corte rustica ed un giardino padronale "conclusus". Tale distribuzione, rispettando la tipologia costruttiva a tripla corte chiusa corrispondente alla duplice funzione, padronale e rustica, si ispira direttamente all'esperienza del palazzo di città, con corte d'onore e corte rustica, e rappresenta la forma edilizia più evoluta nell'ambito dell'edificato agricolo della Fraschetta.

All'intero, dalla corte principale, attraversato il corpo di fabbrica di destra, si raggiunge la corte rustica, in cui avevano sede (e mantengono tutt'oggi, anche se con dinamiche differenti) le attività agricole.

Qui intende concentrarsi il progetto proposto.

Blocco A) Attività di somministrazione alimenti con accessori.

L'intervento consiste nel recupero di parte di un fabbricato appartenente ad un più ampio corpo di fabbrica, attraverso la trasformazione in unità commerciale ad uso

somministrazione alimenti di un locale precedentemente destinato a ricovero bestiame e foraggi.

Parte del progetto di PEC prevede, appunto, il recupero di parte del suddetto fabbricato rurale attraverso la realizzazione di un locale ad uso commerciale, ottenuto per ripartizione di ambienti più ampi, mediante murature verticali in laterizio.

Il solaio di copertura delle zone cucina e lavaggio, sarà in latero-cemento, su travature metalliche.

L'unità commerciale, della superficie utile netta di mq. **229,17**, occuperà il solo piano terreno di detto fabbricato, che si compone di due piani fuori terra.

L'intero blocco A) avrà altezza interna, sia media che costante, di ml. 3.00 e sarà così composto:

atrio + bussola d'ingresso	di	mq.	12,80
sala ristorante	di	mq.	101,50
sala fumatori	di	mq.	9,45
guardaroba ospiti (signore)	di	mq.	3,77
guardaroba ospiti (signori)	di	mq.	4,00
servizio igienico ospiti (signore) + antibagno	di	mq.	5,29
servizio igienico ospiti (signori) + antibagno	di	mq.	4,45
locale materiali per pulizia	di	mq.	2,38
area servizio sala	di	mq.	9,82
cucina	di	mq.	36,60
zona lavaggio	di	mq.	6,40
disimpegno personale	di	mq.	1,10
spogliatoio personale (donne - 1 addetto)	di	mq.	1,88
spogliatoio personale (uomini - 2 addetti)	di	mq.	3,07
servizio igienico personale	di	mq.	1,53
magazzino/deposito derrate	di	mq.	25,13

Ogni locale avrà pavimento in battuto di cemento, trattato superficialmente con resine o, in alternativa, verranno 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, saranno realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti dei bagni, sia destinati alla clientela che al personale, e dei locali di lavoro (area servizio sala, locale cucina, zona lavaggio e locali spogliatoio) saranno trattate, fino all'altezza di ml. 2, con materiali - rivestimento o smalto - tali da renderle lavabili, disinfettabili ed impermeabili; i serramenti interni saranno in

legno laccato o vetro, mentre quelli esterni saranno in metallo.

In particolare le aperture esterne dei locali cucina, lavaggio e deposito saranno protette con barriere anti-insetti.

Saranno anche presenti dispositivi per la protezione dai roditori.

L'unità commerciale sopra descritta si affaccerà su due aree distinte: la prima è un ombroso giardino relax immerso nel verde; la seconda è l'intera corte rustica.

In relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, si precisa che l'unità in progetto, sebbene distribuita uniformemente sul piano terreno, in corrispondenza della porta d'ingresso, si presenta ribassata 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.

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, tutto il corpo di fabbrica interessato 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* - manterrà inalterate le sue caratteristiche: i caratteri morfologici ed architettonici verranno pienamente salvaguardati; le cortine edilizie e la posizione delle bucaure saranno conservate e sottoposte alle sole opere di manutenzione; la tipologia di serramenti e porte d'ingresso sarà rispettata e, ove deteriorata, mancante o richiedente adeguamento alle normative igienico-sanitarie, sarà riproposta in analogia all'esistente, nei materiali e nei profili di nuova manifattura.

Blocco B) Locale eventi e sala convegni/mostre/seminari con relativi accessori

Riscattando l'antico portico adibito a ricovero delle foraggere attraverso una mirata valorizzazione funzionale del corpo di fabbrica, è stata ricavata un'area destinata ad eventi - utilizzabile per convegni e mostre, lezioni didattiche e riunioni conviviali - che può accogliere un significativo numero di ospiti.

Con contenuti interventi di manutenzione alla copertura ed ai servizi igienici - peraltro già presenti all'interno del fabbricato a dimostrazioni di un'attività agricola a suo tempo basata su di un elevato numero di occupati - e con la sola sostituzione dei vecchi portoni, deteriorati e pericolanti, con analoghi ma vetrati, nel pieno rispetto delle linee architettoniche originali, è stata ricavata una sala

di apprezzabili dimensioni dotata di servizi, guardaroba e di un'area somministrazione a servizio della sala stessa.

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.

Il blocco B), distribuito sul solo piano terreno, ha superficie utile netta di mq. **431.41** così ripartita:

sala eventi	di	mq.	327.50
area somministrazione a servizio della sala	di	mq.	43.12
guardaroba e servizi igienici	di	mq.	60.79

L'intervento proposto comporta il reperimento di superfici per parcheggi privati ad uso pubblico, secondo quanto disposto dalla DGR n. 85-13268 del 08/02/2010, dalla DCR n. 191- 43016_1999 AGG. 2012, Art. 25 e dalle N.d.A. del vigente P.R.G.C. che dispongono la realizzazione di un'area da destinare a parcheggio di mq. 1.061,52.

Sono stati, pertanto, ricavati mq. **1.123,43** (> 1.061,52) di parcheggio privato ad uso pubblico ottenuti in parte utilizzando aree di parcheggio già esistenti (mq. 329,51) ed in parte (mq. **793,92**) prevedendo attualmente la realizzazione delle aree di parcheggio necessarie.

Inoltre, è previsto l'allargamento (da ml. 3.00 a ml. 5.50) della strada di accesso dalla via Quartieruzzi al centro aziendale, per consentire il transito a doppio senso e l'arrivo ai parcheggi ad uso pubblico: l'ampliamento e la conseguente sistemazione seguiranno l'intera lunghezza della strada di accesso (ml. 272,40) per una superficie totale d'intervento di mq. **1.498,20**.

Infine, sono stati destinati a parcheggi mq. **434.20** (> 432,08), ai sensi della Legge 122 del 24/03/1989, posti in posizione limitrofa all'area di sosta ad uso pubblico.

L'intervento mantiene inalterata l'attuale struttura dell'intero complesso, costituito sia da fabbricati prettamente rurali - legati quindi all'attività agricola - sia da fabbricati dedicati all'attività agrituristica, che da fabbricati destinati alla residenza dei proprietari.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi avverrà, come già attualmente, attraverso il consorzio comunale di smaltimento.

Le acque reflue verranno smaltite, come già attualmente, con l'utilizzo di una canalizzazione che andrà ad una fossa biologica a tenuta, del tipo Imhoff, con sistema di smaltimento finale dei

liquami che utilizza la dispersione nel terreno mediante subirrigazione.

L'approvvigionamento idrico, come già attualmente, sarà garantito dall'allacciamento all'acquedotto comunale; il pozzo privato, invece, continuerà ad essere utilizzato per uso irriguo ed uso proprio.

L'approvvigionamento elettrico, come già attualmente, sarà ottenuto attraverso un impianto fotovoltaico, totalmente integrato, realizzato con la posa di pannelli posizionati sulla copertura di un adiacente fabbricato rurale, facente parte di un più ampio progetto di miglioramento delle strutture dell'azienda agricola.

L'energia elettrica prodotta sarà utilizzata sia per l'illuminazione che per il riscaldamento e la climatizzazione dei locali, con l'utilizzo di pannelli a raggi infrarossi o di pompe di calore, garantendo la completa autonomia energetica, proveniente da energia rinnovabile, nel rispetto per l'ambiente.

Il progetto permetterà così il recupero funzionale dei rustici, nel rispetto del piano strategico regionale.

Alessandria lì, luglio 2016

I committenti/proprietari

IL PROGETTISTA
(arch. Marilisa Penna)