



STUDIO BELLORA

Via Firenze 22 15121 Alessandria ITALIA - Tel. +39 0131443542 Fax. +39 0131445378
www.studiobellora.eu - E-MAIL: info@studiobellora.eu

PROGETTISTA

PAOLO BELLORA architetto

PROPRIETA'

CINE SRL

Corso Roma, 52 - Alessandria

OGGETTO

PIANO DI RECUPERO

"CINEMA MODERNO"

TITOLO

Norme tecniche di Attuazione

DATA

01 agosto 2017

Elab. 02

Art 1 – Funzioni delle presenti norme.

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di Recupero "Cinema Moderno" sito in Piazzetta della Lega in Alessandria.

Il Piano di Recupero consiste nella ristrutturazione dell'attuale fabbricato, trasformandone la destinazione d'uso da cinematografo ad attività commerciale.

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:

- Elab. 01 Relazione storica, tecnica illustrativa
- Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 03 Documentazione fotografica
- Elab. 04 Schema di convenzione
- Elab. 05 Titolo di proprietà
- Elab. 06 Calcoli planovolumetrici
- Elab. 07 Relazione Geologica
- Elab. 08 Relazione Valutazione Clima Acustico
- Tav. 4180 – 00 Inquadramento planimetrico
- Tav. 4180 – 1A Stato di fatto Pianta;
- Tav. 4180 – 1B Stato di fatto Sezioni e prospetto;
- Tav. 4180 – 2A Stato di progetto Pianta;
- Tav. 4180 – 2B Stato di progetto Sezioni e prospetto;
- Tav. 4180 – 3A Varianti riferita allo stato di fatto Pianta;
- Tav. 4180 – 3B Varianti riferita allo stato di fatto Sezioni e prospetto;
- Tav. 4180 – 4 Particolari costruttivi;
- Tav. 4180 – 5 Simulazione fotorealistica;

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, 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 P. d. R.

Il progetto prevede la ristrutturazione dell'intero edificio con la conservazione del prospetto anteriore, che sarà ripristinato secondo l'originaria realizzazione riallineando le cornici delle bucaure ed eliminando il balcone al primo piano.

La cubatura massima di progetto sarà di 7332,18 mc.

La superficie coperta ammissibile sarà di 656,24 mq.

La suddetta volumetria è ammessa secondo quanto disposto dall'art. 48 bis comma 4 delle N.t.a. del Prgc vigente essendo stato, l'immobile, vincolato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Asti, Alessandria, Asti e Cuneo con DCR nr.134 del 27/06/2017 e successivamente, il progetto, approvato dalla Soprintendenza con nota prot. 8920 del 18/07/2017.

Art. 8

Le norme generali del presente strumento urbanistico esecutivo sono conformi a quanto previsto dall'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente; l'intervento è stato quindi definito secondo gli indici ed i parametri previsti dal richiamato art. 34 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. nr.13 del 09.01.1989 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare si dovrà garantire:

- a) l'accessibilità: per l'area di vendita e per i servizi igienici per persone con ridotta capacità motoria;
- b) l'adattabilità: per gli spogliatoi.

Art. 10

L'intervento prevede n. 2 unità minime di intervento che saranno tra di loro indipendenti ed entrambe con il proprio accesso dalla pubblica piazza.

L'insieme delle due unità commerciali indipendenti costituisce il piano urbanistico convenzionato.

Il numero delle unità immobiliari potrà essere modificato in sede di rilascio di Permesso di Costruire, ferme restando le dimensioni quantitative complessive dell'intervento e fatto salvo il parere favorevole della Soprintendenza.

Art. 11

Per l'area oggetto di intervento, che è compresa nella classe IIIb α (area di pianura), si dovranno rispettare le prescrizioni previste dall'art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C. nei seguenti commi:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a determinare la quota di imposta delle fondazioni;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A e/o da valutazioni idrauliche puntuali. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica;

in queste aree è ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, a una quota più bassa di quella di riferimento (Tabella A) o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, previa esecuzione delle specifiche indagini di cui alla lettera H del D.M. 11 marzo 1988, il cui accesso avvenga comunque attraverso vie d'ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali alla quota di riferimento (Tabella A); la realizzazione di piani seminterrati o interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. I locali seminterrati o interrati dovranno essere realizzati adottando gli accorgimenti tecnici atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree comprese in Fascia C il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.

Art. 12

Il parcheggio ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77, dovrà avere la seguente superficie: 80% dell'incremento della Su.

Il dimensionamento sarà definito in fase di richiesta del Permesso di Costruire e la relativa consistenza sarà monetizzata ai sensi dell'art. 32 quinquies delle N.T.A. del P.R.G.C., nonché ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n.298 del 24/11/2010.

Art.13

L'illuminamento dei locali potrà essere garantito da luce naturale o da dispositivi per l'illuminazione artificiale qualora le caratteristiche

della merce presente nei locali richieda un illuminamento controllato.

L'areazione dei locali, nella misura prescritta dalle norme igienico-sanitarie potrà essere garantita da aperture finestrate o lucernari apribili o attraverso impianti di condizionamento nel rispetto delle prescrizioni delle norme UNI 10339.

Art.14 - Materiali impiegati nelle facciate principali.

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

- 1) i davanzali e le cornici delle finestre e delle porte finestre balcone saranno realizzati in cemento prefabbricati e zancati alla facciata in muratura secondo le sagome delle aperture esistenti, riportate del disegno dei particolari costruttivi di Piano;
- 2) i prospetti delle facciate saranno finiti con intonaco in malta di calce lavorata a frattazzo fine, tinteggiati con idropittura ai silicati non filmogeni di colore uguale a quello originale, come potrà essere indagato attraverso rilievi stratigrafici della facciata;
- 3) i serramenti saranno realizzati in alluminio uguale a quello originale, come potrà essere indagato attraverso rilievi stratigrafici dei serramenti esistenti;
- 4) il manto di copertura sarà realizzato con tegole a canale (o, in alternativa, con lastre di rame lavorate) su apposita orditura lignea (piccola orditura);

Art.15 - Descrizione percorsi pubblici.

I percorsi pubblici non subiranno variazioni In quanto il fabbricato conserverà l'allineamento con i fabbricati adiacenti.

Art. 16 - Conformità al piano del colore.

Per le facciate sarà previsto un colore uguale a quello originale, come potrà essere indagato attraverso rilievi stratigrafici della facciata; tale procedura è conforme al piano del colore secondo quanto stabilito dalla delibera del C.C. n. 33 del 25/03/02.

Art. 17 - 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.