

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

CIRCA IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE DA RESIDENZIALE A TURISTICO RICETTIVO/RISTORAZIONE DI FABBRICATO IN MONTALDO SCARAMPI (AT), VIA MONTALDINO 19, (F.7 MAP.77 SUB.6-7), COMMITTENTE VIANA LIMA ERICA con sede in Montaldo Scarampi (AT) Via Montaldino 19.

STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'immobile residenziale è legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- P.C. N.05 DEL 14/06/2017;
- S.C.I.A. di variante Prot.1845 del 25/07/2019;
- S.C.A. Prot.177 del 28/01/2020;
- C.I.L.A. Prot.882 del 24/03/2020;





Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, realizzato attraverso la demolizione e ricostruzione in deroga secondo i disposti dell'art.4 della L.R.20/2009, con ampliamento volumetrico del 35% rispetto alla volumetria dell'edificio esistente.

Attualmente l'immobile ricade in base alle previsioni del P.R.G.C. in Area Agricola , Classe IIA della Carta di Sintesi Geomorfologica e Buffer Zone Sito Unesco.

Il sito in oggetto è ubicato a sud-ovest del Comune di Montaldo Scarampi, sul confine con il Comune di Montegrosso D'Asti, dal quale è separato dalla Strada Vicinale Costamartino e dalla S.P.39.

Esso è impostato ad una quota altimetrica di 230 mt. s.l.m a mezza costa di un versante collinare ad acclività medio elevata verso N.N.E.

Gli studi Geologici /Geotecnici condotti per l'esecuzione delle opere, non hanno evidenziato nessuna problematica di tipo idrogeologico del versante in oggetto.

L'immobile risulta circondato da vigneti, entrostante ad una proprietà di circa 5,5 ettari, in un tipico contesto paesaggistico locale di pregio.

L'obiettivo principale del progetto è stato quello di trasformare l'edificio esistente attraverso un' architettura che trasmettesse un legame radicato e profondo con la terra, attraverso la ricerca di una relazione tale da condurre l'immagine architettonica a integrarsi in essa.

L'utilizzo di elementi della tradizione quali la pietra in facciata, i serramenti in acciaio cor-ten e i frangisole in legno, concorrono ad un inserimento ambientale rispettoso dei caratteri del luogo. Il tutto è accentuato dal ricorso ai tetti verdi e a nuovi volumi ipogei per minimizzare l'impatto dell'edificio sul territorio.

La strategia ricorrente del progetto per la mitigazione dell'impatto dell'edificio è passata attraverso la qualità degli spazi esterni che elementi quali i tetti verdi previsti su tutti i volumi (principale e accessori) hanno concorso a definire.

Gli spazi adibiti a viabilità e cortile sono stati realizzati con pavimentazioni drenanti tipo prato armato, per consentire una totale permeabilità del suolo e contribuire ad una migliore regimazione delle acque meteoriche.

In tal modo è stata garantita la qualità ambientale degli spazi aperti al fine di rendere gli spazi dell'insediamento adeguati sotto il profilo ambientale non solo per la proprietà ma anche per chi risiede nelle vicinanze o percorre le infrastrutture del territorio.

Il maggiore valore paesaggistico assunto dal progetto rispetto alla situazione esistente ha valorizzato il sito su cui l'edificio sorge ed il suo intorno.

Dal punto di vista paesaggistico non ci sono stati altri valori compresi quelli simbolici, sociali o economici che risultino essere stati danneggiati da questo intervento, anzi al contrario l'intervento proposto ha assunto il ruolo di progetto pilota di recuperi e rifunzionalizzazioni di edifici esistenti e/o dismessi.

L'area risulta totalmente urbanizzata in quanto accessibile dalla S.P.39, con l'immobile allacciato direttamente all'acquedotto ed alla fognatura Comunale consortile ed alle utenze energia elettrica e gas

Come si evince dalla Tav.8 allegata alla S.C.I.A. di variante Prot.1845 del 25/07/2019 (Tav.3 del PDC in oggetto) la S.U.L. del fabbricato esistente è pari a Mq.686,67;

STATO FUTURO

Mutate esigenze familiari della committenza, hanno indotto la stessa alla richiesta di PdC. al fine di effettuare un cambio di destinazione d'uso dell'immobile da Residenziale a Turistico/Ricettivo/ Ristorazione SENZA OPERE.

Le caratteristiche funzionali ed igienico-sanitarie del fabbricato, sono già conformi alla normativa per consentire l'apertura di un attività di ristorazione al piano terreno e ricettività alberghiera al piano primo.

RISTORANTE PIANO TERRENO

Verrà realizzato un ristorante Tip.4.

Esso si sviluppa esclusivamente al piano terreno del fabbricato e sarà composto dai seguenti vani:

- Ingresso in reception;
- Salone somministrazione alimenti e bevande;
- Cucina, Dispensa, Bagno e Spogliatoio per il personale;
- Disimpegno e Servizi per il pubblico (1 wc maschi e 1 wc femmine);

Il locale somministrazione, la cucina e lo spogliatoio, sono dotati di superfici apribili verso l'esterno che garantiscono un ampio rapporto aero-illuminante naturale maggiore di 1/8.

La reception, i servizi igienici, zona filtro, disimpegno e dispensa sono dotati di areazione forzata che garantisce un ricambio di aria 10 Vol./ora temporizzata.

L'altezza di tutti i vani è di mt.2,85.

La superficie di somministrazione interna è pari a mq.82,00 per una capienza max di ospiti pari a 50 unità.

Tutti i locali di esercizio del ristorante in progetto, rispettano tutte le norme igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro (ditta con massimo 5 dipendenti) e prevenzione incendi ed i criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla D.G.R. n.85-13268/2010 e s.m.i.;

RICETTIVITA' EXTRA ALBERGHIERA CAMERE PIANO PRIMO

Dall'ingresso/reception del piano terreno diparte la scala di accesso al piano primo dove sono ubicate n.5 camere con bagno, un locale cucina per la preparazione delle colazioni agli ospiti ed un salone per le colazioni.

Sulla base delle caratteristiche dimensionali delle camere esistenti ed ai sensi dell'All.A al Regolamento Regionale n.04 del 08/06/2018 di cui all'Art.18 della L.R. n.13 del 03/08/2017, si definisce il numero massimo degli ospiti in 10 unità.

AREE A STANDARD

Come previsto dall'art.21 comma 3 della L.R.56/77, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a TURISTICO/RICETTIVO/RISTORAZIONE, comporta il reperimento di aree a standard nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento del fabbricato.

L'area a parcheggio pubblico non può essere inferiore al 50% di tale standard.

Nello specifico la S.U.L. è pari a mq. 686,67 e quindi l'area minima a standard da reperire sarà di Mq.686,67 di cui almeno il 50% ovvero Mq.343,34 sarà adibita a parcheggio pubblico.

Il committente intende pertanto asservire ad uso pubblico un'area di Mq. 347,00 da destinarsi a parcheggio pubblico e propone la monetizzazione della restante parte di standard di Mq.339,67 ai sensi del comma 4 bis, art.21 della L.R.56/77.

Il Comune di Montaldo Scarampi ai sensi della D.C.C. n.39 del 03/06/2000 ha definito l'importo unitario della monetizzazione in €/mq.12,91, da cui ne consegue l'importo complessivo della monetizzazione:

Mq. 339,67 x €/mq.12,91 = €4.385,14

PARCHEGGIO PUBBLICO Mq.347,00

Il parcheggio sarà un'area piana, individuata alla quota del cortile di pertinenza del fabbricato, e come già precedentemente relazionato, visto il contesto paesaggistico-ambientale, l'area a parcheggio sarà realizzata con pavimentazioni drenanti ovvero terreno in sito compattato con sovrastante strato di ghiaia stabilizzata, per consentire una totale permeabilità del suolo e contribuire ad una migliore regimazione delle acque meteoriche.

L'accesso al parcheggio pubblico, è garantito dalla viabilità pubblica della Strada Vicinale Costamartino, che diparte dalla S.P.39 e sarà oggetto di sistemazione attraverso uno scotico generale con susseguente stesura e compattazione di uno strato di stabilizzato e sovrastante ghiaia stabilizzata.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come si evince dall'allegato progetto delle opere di urbanizzazione, tali opere che ammontano ad €9.550,49, saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti che ammontano ad €7.053,41 e pertanto non verranno corrisposti.

Resterà da versare al Comune di Montaldo Scarampi l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria che ammontano ad €4.295,59.

Il tutto come meglio specificato dagli allegati elaborati tecnici.

Montaldo Scarampi, 17 Aprile 2020

Il Tecnico

Geom. Musso Gian Luca