

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

**PROGETTO PER MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL PIANO DI  
RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA N° 1\_PRD/2012  
VIA ITALIA ANGOLO VIA PERRONE.**

**VALENZA, FRAZIONE MONTE  
VIA PERRONE N° 1.**

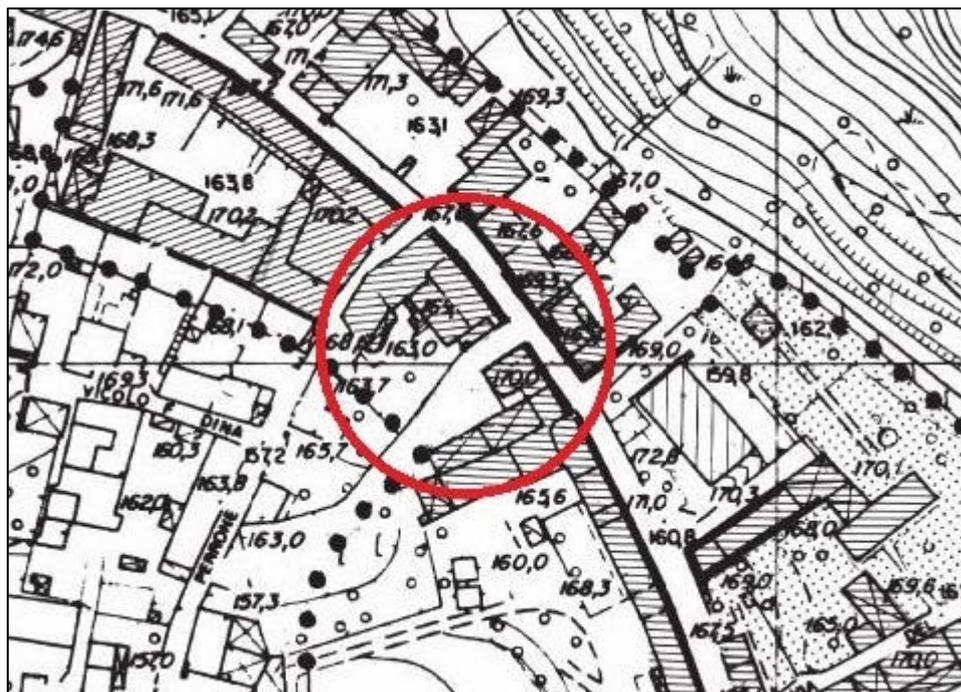
PROPRIETÀ:  
**ATHERAS IMMOBILIARE S.R.L.**  
VIA EMILIA N° 80 - VOGHERA (PV)

PROGETTO:  
**DOTT. ARCH. PATRIZIA FERRARI**  
VIA ROMA N° 71 - CASTELNUOVO SCRIVIA  
tel./fax 0131.855.825  
e-mail: [arch.patrizia.ferrari@awn.it](mailto:arch.patrizia.ferrari@awn.it)

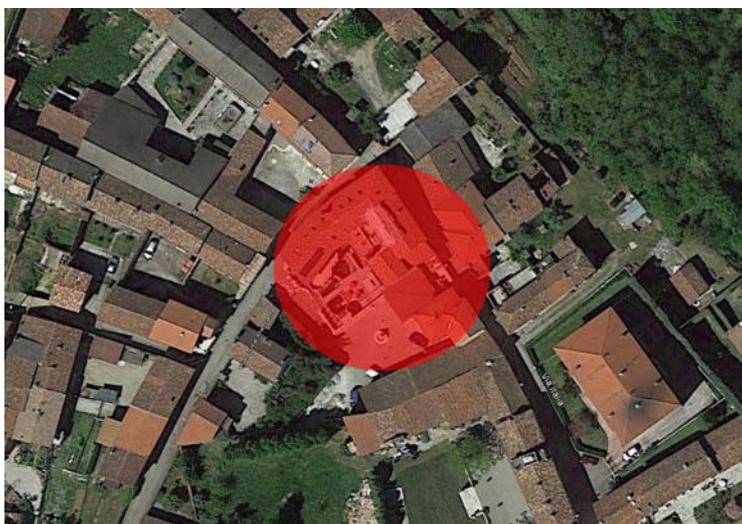
***RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA***

## 1. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

La zona interessata dall'intervento è compresa dal vigente P.R.G.C. in "CENTRO STORICO".



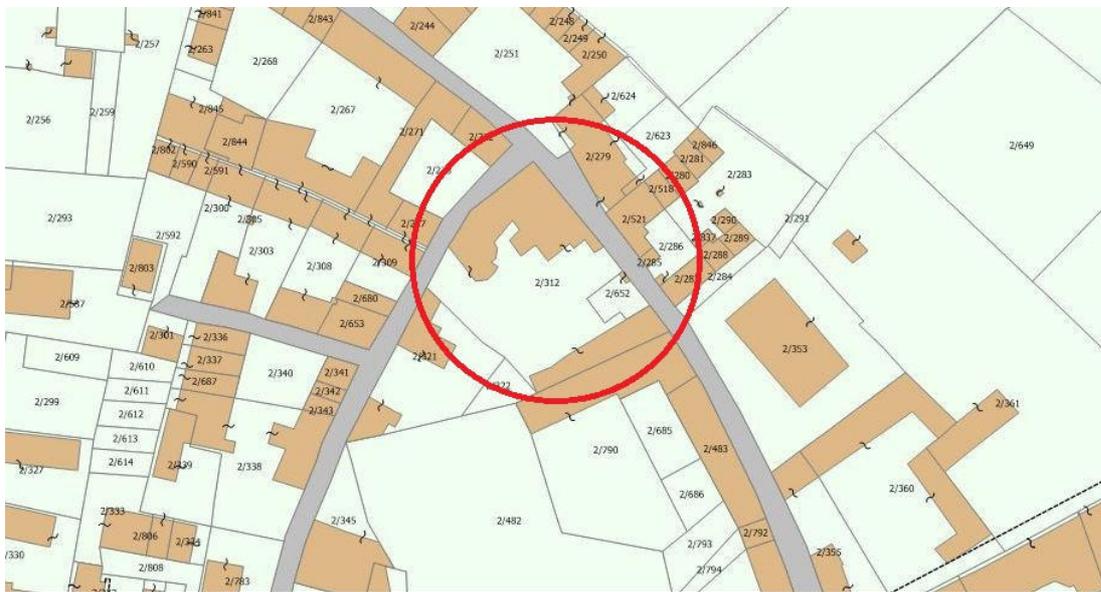
## 2. INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE



Il complesso immobiliare, già oggetto di Piano di Recupero, è sito in Via Perrone n° 1 angolo Via Italia.

### **3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'immobile nel suo complesso è censito al Catasto Fabbricati al foglio VAL/2, particella n° 312, sub. 7 e sub. 8, al foglio VAL/2, particella n° 652, sub. 3 e sub. 4.



### **4. CENNI STORICI**

Si fa riferimento a quanto già descritto nella relazione storica - ambientale allegata al Piano di Recupero iniziale.

### **5. STATO DI FATTO**

Il Piano di Recupero in essere ha per oggetto la ristrutturazione del complesso immobiliare composto da un edificio principale (individuato nelle planimetrie con la sigla "A") attuale sede del ristorante e albergo un tempo denominato "La Torcia" ed ora "Al Castello" e gli edifici

adiacenti di pertinenza (individuati con la lettera "B").

Il fabbricato "A" è una costruzione di vecchia data, oggetto negli anni di vari interventi di ristrutturazione ed attualmente con le attività suddette in corso di esercizio.



Gli ultimi interventi sono recentissimi ed autorizzati con vari titoli abilitativi:

- C.I.L.A. prot. n° 18514/2010 del 9 luglio 2010;
- C.I.L.A. prot. n° 23331/2010 del 10 settembre 2010;
- C.L.P. parere ex art. 49 L.R. 56/77 prot. n° 18055 del 20 luglio 2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 35 del 24 giugno 2011;
- S.C.I.A. prot. n° 23543/2011 del 23 settembre 2011;
- C.L.P. parere ex art. 49 L.R. 56/77 Prot. n° 14050 del 11 giugno 2012;
- C.L.P. parere ex art 49 L.R. 56/77 Prot. n° 20972 del 6 settembre 2012;
- C.I.L.A. prot. n° 16884 del 11 luglio 2012;
- S.C.I.A. prot. n° 22120 del 24 settembre 2012;
- S.C.I.A. in sanatoria prot. n° 5470/2014 del 13 marzo 2014;
- CILA prot. n° 20756 del 15 ottobre 2014;

- S.C.I.A. in sanatoria per dehors esterno del 29/03/2017 prot. 6276
- S.C.I.A. in sanatoria del 29/03/2017 prot. 6278
- Questa serie di interventi hanno portato l'edificio "A" ad assumere l'aspetto attuale così come riportato negli elaborati grafici del Piano di Recupero.

## 6. **PROGETTO DI INTEGRAZIONE E MODIFICA DI P.D.R**

Il Piano di Recupero stesso verteva principalmente sulla ristrutturazione dei due corpi pertinenziali ("B") coinvolgendo l'edificio "A" esclusivamente per la parziale copertura di un terrazzo all'ultimo piano ed il tamponamento con vetrate, i cui montanti risultano nascosti dietro le esistenti colonne, del dehors adiacente alla sala ristorante esistente.

In accordo con quanto suggerito dalla Regione e dall'Ufficio Tecnico del Comune le integrazioni e modifiche al progetto di Piano di Recupero iniziale sono sostanziali e coinvolgono esclusivamente gli edifici denominati "B" e più precisamente:

- **Fabbricato prospiciente sulla Via Italia**

non sarà più oggetto di demolizione ma bensì di sola ristrutturazione con cambio d'uso, in particolare le caratteristiche del prospetto sulla stessa Via Italia rimarranno inalterate, ad eccezione della sola modifica al cancelletto di ingresso per adeguamento all'accesso dei disabili, con l'inserimento di una pedana elevatrice.

Il primo piano ed il secondo piano verranno risistemati internamente con formazione di camere e bagni a servizio dell'attività alberghiera già esistente.





Nel prospetto che si affaccia sul cortile interno, le due camere (una al primo piano ed una al secondo), già dotate di balcone, verranno aperte e trasformate in terrazzi coperti attrezzati a servizio degli ospiti.

Al piano terreno verranno localizzati i servizi igienici necessari, la hall di ingresso ed infine, nella zona retrostante, posta a confine con l'altro corpo di fabbrica, con adeguate suddivisioni, si collocherà un forno per la pizza.

- ***Fabbricati laterali interni al cortile***



una porzione sarà oggetto di demolizione, senza ricostruzione, creando così un nuovo spazio per i necessari parcheggi; la parte rimanente, anch'essa soggetta a demolizione, sarà interamente ricostruita. La porzione affacciante su Via Italia sarà anch'essa demolita sino alla quota della soletta recentemente ricostruita.

Nella ricostruzione il tetto più alto avente una forte pendenza, subirà una piccola rotazione, senza variazioni di volumetria, al fine di uniformare la pendenza con quello più basso ed avere una pendenza più normale.

Al piano terra verrà realizzata una sala per pizzeria, adiacente al nuovo forno, mentre il piano primo sarà occupato da camere con bagni, in continuità con il primo piano del fabbricato affacciante sulla Via Italia.

La cubatura in demolizione sarà riutilizzata per:

- trasformare il dehors aperto esistente ed oggetto di recente sanatoria, in struttura fissa con vetrate;
- realizzare un passaggio coperto sul lato posteriore, anch'esso delimitato da vetrate, di collegamento tra il corpo "A" ed il "B";
- realizzare un piccolo ampliamento al piano terra che costituisce il collegamento tra la zona forno e la sala pizzeria;
- ed infine coprire parzialmente il terrazzo posto all'ultimo piano del fabbricato "A" come già precedentemente descritto.

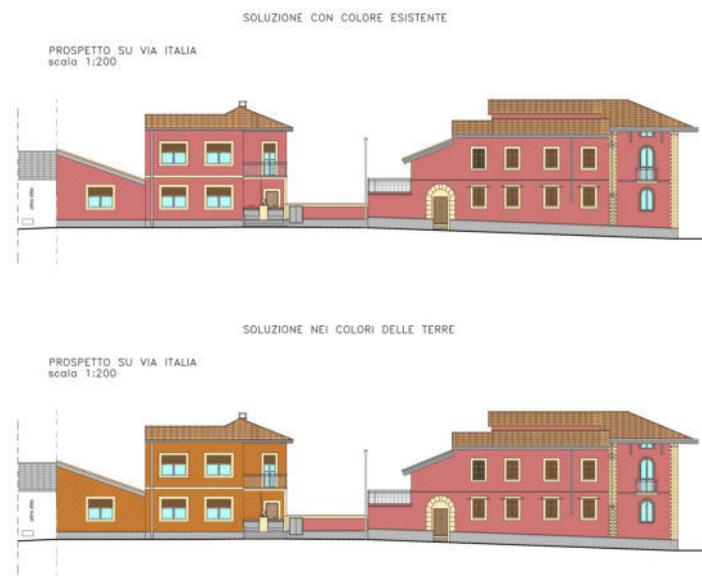
L'intervento nella sua globalità sarà eseguito nel rispetto delle normative vigenti, in modo particolare in fase esecutiva saranno rispettati tutti i criteri della normativa antisismica, del contenimento energetico, superamento barriere architettoniche ecc.

- **Finiture esterne**

Le facciate esterne saranno intonacate a civile, con tinteggiatura, senza merletti o decorazioni ridondanti. Sulla Via Italia sarà rimosso lo zoccolo in beole e rifatto in lastre di luserna simili a quello esistente.

La zoccolatura interna al cortile, sempre per similitudine con l'esistente, sarà in pietra.

Infine per la tinteggiatura, pur convenendo con il suggerimento dei funzionari regionali di adottare una tinta più simile alle terre, in questa fase si richiede di uniformarci all'esistente, per non avere nello stesso complesso due colori diversi, e ritinteggiare tutto oggi sarebbe un impegno economico troppo gravoso.



Successivamente ,quando si dovrà nuovamente provvedere alla tinteggiatura ci si allineerà con tinte più adeguate (colori delle terre) concordate preventivamente con gli Uffici Tecnici comunali.

Le coperture saranno in lastre di fibrocemento rosso con sovrastante manto di coppi.

Castelnuovo Scrvia, 29 marzo 2017

Arch. Patrizia FERRARI