

**COMUNE DI STELLA**  
**PROVINCIA DI SAVONA**

ORIGINALE/COPIA

DELIBERAZIONE N. 07

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adunanza straordinaria d'urgenza 1^ convocazione, seduta pubblica

OGGETTO: STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN  
FRAZIONE SAN MARTINO - LOC. BIGLINI TEGLIA - ZONA "C5" DI P.R.G.:  
INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

L'anno duemilaquattordici, addì 27 del mese di Marzo alle ore 21,00 nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, vennero oggi convocati a seduta i CONSIGLIERI COMUNALI all'appello risultano i Signori:

	PRESENTI	ASSENTI
LOMBARDI MARINA	SI'	
RAMORINO ARMANDO	SI'	
CAVICCHINI ROBERTO	SI'	
GRATTAROLA ELISA	SI'	
SALVO GIUSEPPE	SI'	
MALAGAMBA MARIA ROSALBA	SI'	
ISONI DAVIDE	SI'	
BIALE ANSELMO	SI'	
PICCONE VITTORIO	SI'	
DONATI MAURIZIO	SI'	
TOTALE	10	

PARTECIPA ALL'ADUNANZA IL SEGRETARIO COMUNALE, GENOVA DOTT.SSA GIOVANNA, IL QUALE PROVVEDE ALLA REDAZIONE DEL PRESENTE ATTO - ESSENDO LEGALE IL NUMERO DEGLI INTERVENUTI, LA SIG.RA MARINA LOMBARDI - SINDACO, ASSUME LA PRESIDENZA E DICHIARA APERTA LA SEDUTA PER LA TRATTAZIONE DELLA PRATICA ALL'OGGETTO INDICATA.

**OGGETTO:Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in Frazione San Martino - Loc. Biglini Teglia - Zona C5 di P.R.G.: Interpretazione autentica delle Norme di Attuazione.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **VISTI:**

- la delibera di C.C. esecutiva n. 20 del 27/07/2007 di Approvazione Progetto di S.U.A. in loc. Biglini di Teglia fraz. San Martino in zona "C5" del vigente P.R.G. - richiedente Ing. Alessandro Cerruti altri ora Soc. ABC S.r.l. con sede in Genova Via A. Cecchi 7/8 P.I. 01424930996 giusto atto notaio A. Chiavassa di Genova del 17/09/2007 n. rep. 43944 e successivo al integrazione del 02/10/2007 n. rep. 44151 - e la relativa bozza di convenzione urbanistico-edilizia finalizzata alla realizzazione di un insediamento residenziale in zona "C5" del Piano Regolatore Generale;
- la successiva delibera C.C. n. 26 del 27/08/2007 di "Approvazione progetto di S.U.A in loc. Biglini fraz. San Martino " - rettifica delibera n. 20 del 27/07/2007;
- la delibera C.C. n. 14 del 08/04/2008 con la quale sono state approvate le modifiche - integrazioni alla convenzione sopracitata;
- la convenzione urbanistica per l'attuazione dello S.U.A. in oggetto a rogito Notaio Ruegg di Savona Rep. 36915 in data 24/07/2008, contenente gli obblighi in capo al Soggetto Attuatore e le garanzie richieste per il loro adempimento;
- il Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico n. 44/07 rilasciato dal Comune di Stella in data 08/11/2007 alla Soc. A.B.C. S.r.l. di Genova, a seguito di Conferenza dei Servizi in sede deliberante tenutasi in data 26/09/2007;
- gli elaborati progettuali dello S.U.A. approvato e vigente ed, in particolare, le Norme di Attuazione e le relative tavole grafiche esplicative;

**PRESO ATTO** che il Comune di Stella è provvisto di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale nr. 256 in data 15 Aprile 1996, oggetto di una successiva variante alle relative Norme di Attuazione approvata con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale nr. 3820 in data 24 Gennaio 2000;

**PRESO ATTO** che in data 30/03/2011 con propria delibera esecutiva n. 4 è stato adottato il progetto preliminare P.U.C ai sensi della L.R. n. 36 /1997 e s. m. e i.;

**DATO ATTO** che il progetto di S.U.A in loc. Biglini di Teglia fraz. San Martino rientra nella zona "C/5" di P.R.G. e nella zona AR-C 24.2" di P.U.C. e che la sua attuazione è stata ritenuta conforme al dettato dello strumento urbanistico comunale di rango sovraordinato PRG vigente al momento della sua formazione, e che, relativamente al P.U.C. in itinere, adottato successivamente all'approvazione dello S.U.A., lo stesso nella citata zona AR-C 24.2 si limita a recepire l'operatività dello S.U.A. in corso, prevedendo, inoltre, fattispecie di tipologie d'intervento esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente;

**DATO ATTO** che ad oggi, considerato lo stato di attuazione dello SUA ed il rilascio da parte di questo Ente di titoli abilitativi sia per gli edifici residenziali che per le pertinenti opere urbanizzative, visto lo stato di avanzamento dei relativi lavori, tenuto conto delle pratiche in itinere, si rende necessario, a garanzia del puntuale assolvimento degli obblighi da parte del Soggetto Attuatore in materia di urbanizzazioni, nonché ad univoca definizione ed interpretazione di alcune considerazioni di ordine tecnico - esecutivo - amministrativo in merito all'effettiva applicabilità dello S.U.A., ed in particolare delle Norme di Attuazione e dei relativi elaborati grafici, da coordinarsi con la disciplina di cui allo strumento urbanistico generale di rango sovraordinato (citato PRG vigente), effettuare una interpretazione autentica dei seguenti articoli:

## **Art. 2 N.d.A: (Edificabilità e modalità di attuazione)**

*Omissis*

*E' inoltre prescritto, in caso di realizzazione parziale, la contestuale realizzazione di una trince funzionale di urbanizzazione che consenta anche per il primo intervento l'allacciamento alla pubblica fognatura e il livello di urbanizzazioni primarie necessarie.*

*Omissis*

In riferimento al citato art. 2 N.d.A. si rende necessaria la seguente precisazione:

La prescrizione in ordine alla realizzazione di una trince funzionale di urbanizzazione rispetto ad un'attuazione parziale dello S.U.A. deve intendersi riferita a tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione e trova riscontro con gli obblighi introdotti all'art. 30, comma 1, lettera g), legge n. 98 del 2013 in materia di rilascio del certificato di agibilità.

## **Art. 3 N.d.A: (Dimensione e altezze)**

- 1. Per ogni lotto il piano prevede volumetrie ed altezze medie e massime che, calcolate secondo la vigente normativa, non possono essere derogate.*
- 2. Mentre sono vincolate le altezze medie e massime previste per gli edifici, si intendono indicativi l'andamento e le quote di progetto del terreno.*
- 3. E' ammesso per ogni costruzione un margine di flessibilità planimetrica ed altimetrica pari a m. 1.*
- 4. Risulta altresì vincolante la suddivisione delle volumetrie e delle superfici edificabili (pro quota indivisa ed uso esclusivo) tra i vari lotti.*
- 5. Viene pertanto esclusa la possibilità di trasferimento di cubatura tra il lotto ed l'altro della lottizzazione.*
- 6. E' comunque possibile per tutti i lotti, raggiungere la completa edificabilità in funzione delle massime possibilità edificatorie sfruttando l'indice di lotto disponibile.*

La lettura del sopra riportato art. 3 delle N.d.A dello S.U.A. deve essere coordinata tra i vari commi che lo compongono e con le Norme Generali del PRG, ed in particolare:

- Il Piano Particolareggiato ed il PRG non prevedono riferimenti e/o definizioni di altezze medie, pertanto lo stesso riferimento non risulta essere significativo.
- Dal Piano Particolareggiato ed in particolare, dalle tavole nr. 18 e 19 recanti la rappresentazione di massima (scala 1:200) delle tipologie edilizie unifamiliari e plurifamiliari e dalla tavola sinottica degli indici urbanistici nr. 21, si rileva l'altezza massima degli edifici di 5,75 mt misurata dalla quota esterna (terreno sistemato di progetto / marciapiede) alla gronda, inferiore a quella di 6,50 m stabilita dal PRG per la zona in esame. Sotto il profilo tecnico esecutivo risulta palese che per garantire il requisito dell'agibilità ai due piani fuoriterra previsti dallo Strumento Urbanistico (2,70 m h utile) e la realizzazione delle strutture portanti orizzontali costituiti da solai in latero - cemento, completati con il pacchetto della pavimentazione (0,30 m h minima), nonché la realizzazione della struttura di copertura con cordolo perimetrale a spessore nel solaio ovvero rialzato rispetto allo stesso di ulteriori 30/40 cm, l'altezza degli edifici si attesta, in fase esecutiva, tra i 6,00 m ed i 6,50 m in linea con la previsione dello strumento generale PRG. A tal riguardo, quindi, si ritiene che l'altezza massima di cui al comma 3 delle N.d.a. dello SUA, sia quella desumibile dallo strumento generale e quindi 6,50 m. Restano ferme ed applicabili le disposizioni derogatorie in merito all'ulteriore aumento di spessore delle strutture orizzontali per i c.d. "pacchetti isolanti" in materia di risparmio energetico nelle costruzioni di cui ai decreti attuativi vigenti sul territorio nazionale e normativa regionale di recepimento (D.lgs 115/2008 ed art. 77 L.R. 16/2008).
- Ai fini della misurazione dell'altezza massima degli edifici occorre effettuare una precisazione in ordine al punto di riferimento esterno: le tavole di SUA approvato e quelle dei successivi progetti di dettaglio dei singoli lotti attuativi, assumono come

riferimento esterno inferiore il punto più basso del perimetro dell'edificio (esclusi gli accessori / pertinenze interrati e relativi accessi) sul terreno di progetto sistemato con marciapiede. Tale criterio è stato indicato nello SUA approvato e viene quindi assunto a riferimento nell'ambito dell'attuazione dello stesso.

- L'andamento plano-altimetrico del terreno e la relativa sovrapposizione del progetto di SUA sono indicati nella planimetria generale tav. 6. Le quote del terreno "stato attuale" sono riportate in colore blu, mentre quelle di "progetto" in colore rosso. Trattandosi di rappresentazioni "indicative" come citato nelle N.d.A., in sede di presentazione dei progetti attuativi di dettaglio dei singoli lotti è di norma presente la tavola delle sistemazioni esterne con raffronto plano-altimetrico tra il progetto architettonico e la previsione di SUA. Di norma è, altresì, presente il tracciato del profilo trasversale del terreno originario. Trattasi di elementi progettuali di dettaglio rispetto allo SUA da assumere quindi a riferimento per quanto riguarda il posizionamento plano-altimetrico degli edifici e l'applicazione del c.d. margine di flessibilità di 1 m qualora non applicato. La quota del terreno sistemato di progetto (quota di colore rosso nella tavola di SUA), come eventualmente aggiornata in sede di approvazione del progetto di dettaglio che, fatta salva l'applicazione del previsto margine di flessibilità di 1 m o già di altra previsione in sede di SUA approvato, di norma corrisponde con il punto più basso sul perimetro della costruzione (parte in elevazione fuoriterra) della giacitura del terreno preesistente, costituisce, quindi, il riferimento per la misurazione dell'altezza fuoriterra dell'edificio e la quota di riferimento del fabbricato per il calcolo del volume e per la determinazione del posizionamento degli spazi accessori / pertinenziali da considerarsi o meno interrati ai fini della loro esclusione o meno dal computo volumetrico dell'edificio, salvo, inoltre, quanto previsto dall'art. 28 delle N.d.A. del PRG vigente.
- In riferimento alle volumetrie si fa riferimento alle verifiche di cui alla tavola sinottica degli indici urbanistici nr. 21 dello SUA ed alle relative tavole di verifica e dettaglio dei singoli progetti attuativi, allegate in stralcio ai relativi atti di asservimento. Ai fini dell'applicabilità dell'art. 3 comma 6 delle richiamate N.d.A. si prende atto che non è precluso il raggiungimento delle massime possibilità edificatorie sfruttando l'indice di lotto eventualmente disponibile e non contemplato nello SUA, ma che, tuttavia, in linea con la disposizione di cui al comma 1 del citato art. 6 (inderogabilità della volumetria), occorra, preventivamente, attivare le pertinenti procedure atte all'approvazione di una o più varianti al Piano Particolareggiato S.U.A. in esame e quindi, dopo l'approvazione, presentare le istanze di rilascio dei pertinenti titoli abilitativi in variante a quello rilasciato e/o in itinere.

#### **Art. 4 N.d.A. (Variazioni consentite dall'impianto planivolumetrico)**

1. *Le modifiche alle previsioni del piano, motivate da esigenze progettuali o funzionali, sono ammesse, in sede del progetto esecutivo.*
2. *Le tipologie rappresentate (tav. 18-19) hanno valore indicativo e possono essere modificate in sede esecutiva purchè vengano mantenuti i caratteri generali e morfologici dell'insediamento. E' consentito l'aumento o la diminuzione del numero di alloggi previsto, purchè la superficie minima di ogni alloggio non sia inferiore a 50 mq.*
3. *Negli spazi dei piazzali retrostanti, nelle fasce a verde privato a monte dei fabbricati ed al di sotto, dei fabbricati stessi è consentita la realizzazione di volumi interrati da destinarsi a parcheggio e a cantine.*
4. *I volumi dei sottotetti possono essere utilizzati a scopo abitativo nei limiti previsti di superficie lorda abitabile complessiva di zona.*

La lettura del sopra riportato art. 4 delle N.d.A dello S.U.A. deve essere coordinata tra i vari commi che lo compongono e con le Norme Generali del PRG ed in particolare:

- Le modifiche in ordine all'accessibilità agli spazi accessori posti ai piani interrati / seminterrati e/o sottotetto dall'esterno e/o dall'interno, con collegamento diretto dai locali agibili, nonchè la previsione di bucatore in facciata e/o in copertura a servizio di tali spazi, che derivino da esigenze di carattere funzionale, sono ritenute ammissibili in sede esecutiva in quanto non costituiscono modifiche ai caratteri generali e morfologici dell'insediamento. Tali connessioni non devono in alcun modo interferire con i

requisiti di risparmio energetico e di adattabilità in ordine al superamento delle barriere architettoniche delle parti dell'edificio agibili.

- Per la realizzazione di volumi interrati da destinarsi a parcheggio e a cantine nelle ipotesi di cui al comma 3 del citato art. 4 N.d.A., realizzabili anche dopo la sistemazione dei singoli lotti, tenuto conto che la conformazione del terreno nel sito in cui si sviluppa lo S.U.A. è del tutto simile all'andamento morfologico del terreno a terrazze sostenute da muri che caratterizza l'ambito collinare urbanizzato dell'intero territorio comunale, si ritiene applicabile l'art. 28 delle N.d.A del vigente PRG per quanto compatibile con le destinazioni d'uso dei manufatti. In particolare, si ritiene applicabile l'ultimo comma del citato articolo che si riporta: "*Si definiscono interrate anche le costruzioni realizzate nei muri di fascia o nei muri di contenimento esistenti, a monte delle strade, a condizione che non venga modificata la posizione, l'allineamento e l'altezza, fatte salve quelle modeste modificazioni necessarie alla realizzazione dell'accesso*".

Si precisa, inoltre, che, al fine di rispettare il divieto di modifica dei muri non siano previste aperture / bucatore ad eccezione degli eventuali varchi di accesso da formalizzarsi mediante atto di impegno e vincolo nell'ambito dell'istituzione del vincolo di pertinenzialità e di destinazione d'uso accessorio rispetto all'unità immobiliare residenziale di riferimento.

#### **Art. 5 N.d.A. (Tipologie edilizie e formali dei fabbricati)**

*Ommisis*

Dal presente articolo non emergono al momento particolari criticità che richiedano ulteriore approfondimento.

I contenuti di cui al precedente art. 4 comma 1, coordinati con le disposizioni interpretative oggetto della presente, vengono confermate anche alla luce del disposto di cui all'art. 5 nell'ambito dei margini di flessibilità attribuiti dallo SUA alle scelte progettuali architettoniche che dovranno essere, comunque, riferite ai caratteri della tradizione locale ed essere uniformi per tutti i lotti.

#### **Art. 6 N.d.A. (Interventi per sistemazione esterne)**

*Ommisis*

Dal presente articolo non emergono al momento particolari criticità che richiedano ulteriore approfondimento.

Si condivide la soluzione progettuale in essere secondo cui i camminamenti pedonali posti in parallelismo alla viabilità interna sono stati previsti in sede esecutiva a raso della pavimentazione stradale, opportunamente individuati da segnaletica orizzontale e dotati di protezioni verticali, là ove necessarie a garantire la sicurezza dei pedoni, per ragioni di carattere funzionale e manutentivo specie nel periodo invernale caratterizzato dall'esigenza di passaggi automatizzati da parte dei mezzi spazzaneve e spargisale anche sui percorsi pedonali. Resta del tutto evidente che tale soluzione, rientrando nelle modifiche di natura funzionale di cui all'art. 6 comma 1, dovrà risultare conforme sotto il profilo quantitativo rispetto a quanto indicato nell'atto convenzionale in termini di opere urbanizzative a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 7 N.d.A. (Parcheggi)**

*Ommisis*

Dal presente articolo non emergono al momento particolari criticità che richiedano ulteriore approfondimento. Si ritiene vi sia compatibilità con l'interpretazione circa

l'applicabilità dell'art. 28 delle N.G. del PRG, riportata al precedente paragrafo riferito all'art. 5 delle N.d.A. dello SUA in esame.

#### **Art. 8 N.d.A. (Recinzioni)**

*Ommisis*

Dal presente articolo non emergono al momento particolari criticità che richiedano ulteriore approfondimento.

Si condivide la soluzione progettuale in essere, secondo cui i rivestimenti lapidei dei muri di sostegno e cordoli delle recinzioni sono previsti con rivestimento in lastre di pietra a spacco. Resta del tutto evidente che tale soluzione, rientrando nelle modifiche di natura progettuale di cui all'art. 6 comma 1, dovrà risultare conforme sotto il profilo quantitativo rispetto a quanto indicato nell'atto convenzionale in termini di opere urbanizzative a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 9 N.d.A. (Piantumazioni)**

*Ommisis*

Dal presente articolo non emergono al momento particolari criticità che richiedano ulteriore approfondimento.

#### **Art. 10 N.d.A. (Opere di urbanizzazione)**

*Ommisis*

Dal presente articolo non emergono al momento particolari criticità che richiedano ulteriore approfondimento. Eventuali modifiche ai contenuti quantitativi e/o qualitativi alle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore, eccedenti i margini di flessibilità e variazione di cui ai precedenti articoli, dovranno essere oggetto di apposita variazione dell'atto convenzionale da sottoporre a preventiva autorizzazione da parte degli organi competenti.

#### **Art. 11 N.d.A. (Programma e tempi di attuazione)**

*Ommisis*

Dal presente articolo non emergono al momento particolari criticità che richiedano ulteriore approfondimento. Il termine decennale riportato al p.to a) dell'art. 11 è riferito all'attuazione dello SUA con completa attuazione degli interventi "privati" e per quelli urbanizzativi "pubblici e/o d'interesse pubblico". Decorso tale termine troverà applicazione lo SUA per la gestione delle opere realizzate e le norme dell'ambito di riferimento degli strumenti urbanistici comunali generali.

**ACQUISITI** in ordine alle soprariportate linee interpretative e di indirizzo tecnico - operativo delle Norme di Attuazione dello SUA in argomento, i pareri concordanti dell'Avv. Luigi Cocchi del Foro di Genova e del consulente legale dell'Amministrazione Avv. Isabella Della Rosa, i quali, hanno convenuto sull'utilità e sul contenuto delle stesse, al fine di chiarire le problematiche interpretative intervenute in sede attuativa.

**RITENUTO**, quindi, di provvedere in merito, ritenendo meritevoli di approvazione le soprariportate linee interpretative delle Norme di Attuazione quale atto di indirizzo per l'attuazione dello S.U.A. in argomento;

**VISTO** il D.Lgs. nr. 267 in data 18/08/2000;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica reso dal responsabile del Servizio Area Tecnico Manutentiva;

Con voti unanimi favorevoli,

**DELIBERA**

per le motivazioni espresse in narrativa e qui richiamate e fatte proprie:

1. **DI APPROVARE** le linee di indirizzo e chiarimento per l'univoca definizione ed interpretazione di alcune considerazioni di ordine tecnico/esecutivo ed amministrativo in merito all'effettiva applicabilità dello S.U.A. in loc. Biglini di Teglia fraz. San Martino in zona "C5" del vigente P.R.G. ed in particolare delle Norme di Attuazione, della Relazione Illustrativa e dei relativi elaborati grafici, da coordinarsi con la disciplina di cui allo strumento urbanistico generale di rango sovraordinato (citato PRG vigente), come in premessa dettagliatamente elencate e motivate e qui integralmente richiamate;
2. **DI DARE ATTO** che la presente costituisce atto d'indirizzo al Responsabile del Servizio per l'attuazione ed applicazione dello Strumento urbanistico attuativo in corso di validità;
3. **DI DICHIARARE** con successiva ed unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV comma, D.Lgs. 267/2000

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**(F.TO MARINA LOMBARDI)**

**(F.TO GENOVA DOTT.SSA GIOVANNA)**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE N. 217**

Io sottoscritto Segretario Comunale su conforme attestazione del Messo Comunale, CERTIFICO che copia della presente deliberazione e' stata pubblicata all'ALBO PRETORIO di questo Comune il giorno 7 APR 2014 e vi rimarrà affissa per gg. 15 consecutivi.

Stella, li 7 APR 2014

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**F.TO GENOVA DOTT.SSA GIOVANNA**

---

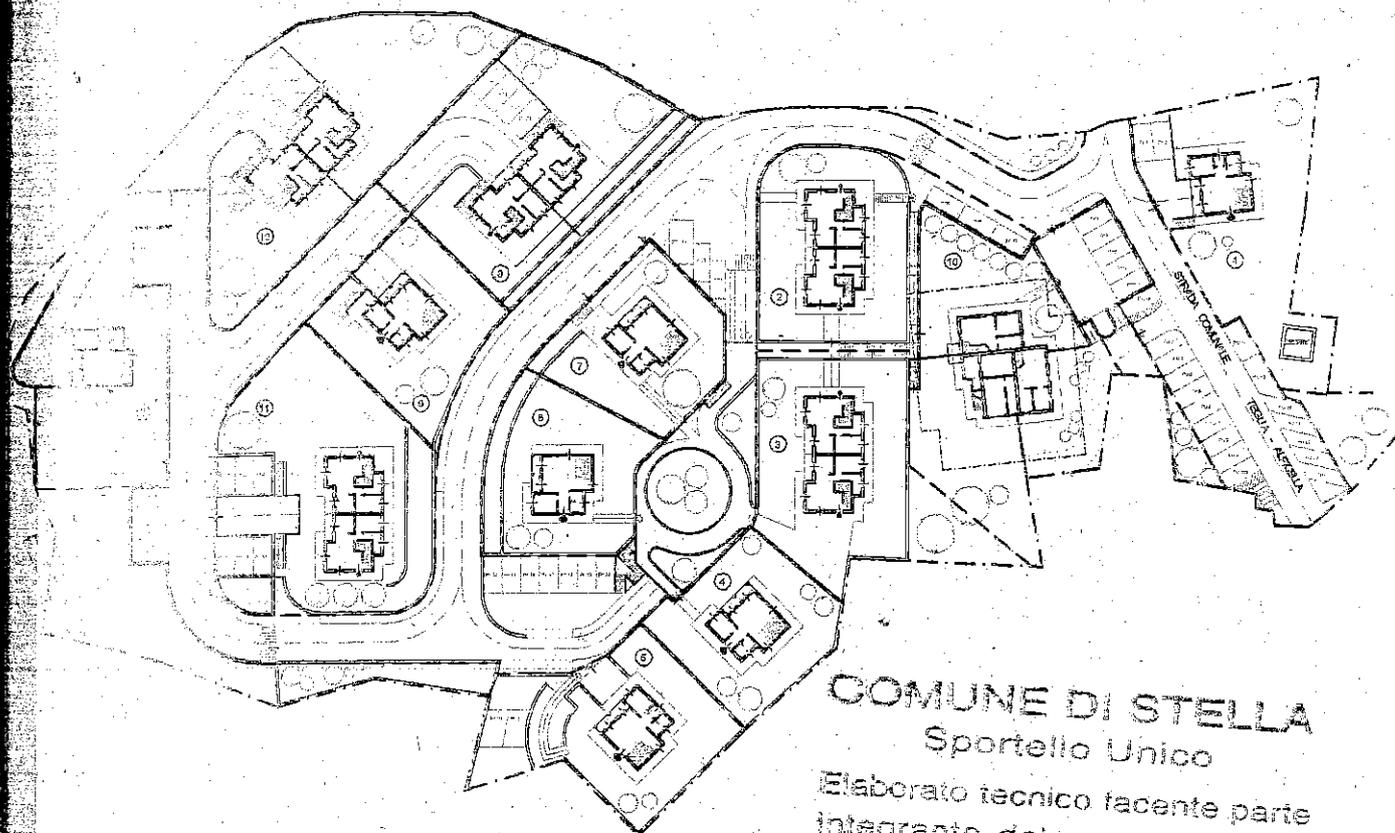
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO**

Stella, li 7 APR 2014

**VISTO:**

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
GENOVA DOTT.SSA GIOVANNA**

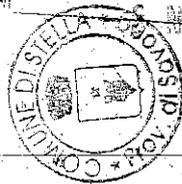




**COMUNE DI STELLA**  
Sportello Unico

Elaborato tecnico facente parte  
integrante del provvedimento  
conclusivo n. 42107 - S.U.C.

del 6 NOV 2007  
Il Responsabile S.U.  
Geom. Giuliano Dalbano



Descrizione della modifica

Data

Dis.

Contr.

**CERRUTI A.**

**STUDIO DI INGEGNERIA**

17019 VARAZZE (SV)  
VIA S. AMEROGIO 3552  
P.ZZA S. DOMENICO 4  
TEL. 019 - 58634  
FAX. 019 - 935797  
E-MAIL studio.cerruti@virgilio.it

**PROVINCIA di SAVONA - COMUNE di STELLA - fraz. San Martino - loc. Biglini di Teglia**  
**S.U.A. - Piano particolareggiato di iniziativa privata "BIGLINI 2"**

Elaborato in Piazza S. Domenico, 4 - 17019 Varazze (SV)

Oggetto: **NORME DI ATTUAZIONE**

Scala:

Tavola n°:

Legale Rappresentante  
Ing. Alessandro CERRUTI

Progettisti:  
Ing. Alessandro CERRUTI  
Arch. Gianantonio CERRUTI  
CAD: Erika CARMOTTI

## Schema di norme tecniche di attuazione dello S.U.A. di iniziativa privata in Località Biglini (Teglia)

### Art. 1 (Generalità ed elaborati dello S.U.A.)

1. Lo strumento urbanistico attuativo è finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale inserito nei profili paesistici esistenti e caratterizzato dal mantenimento dei caratteri morfologici e tipologici riconoscibili nell'intorno.

#### 2: Elaborati dello S.U.A.:

##### a) Relazione illustrativa contenente:

- 1) Elementi generali, P.R.G. vigente, disciplina paesistica.
- 2) Descrizione intervento assetto-planivolumetrico, viabilità, posteggi e verde pubblico e privato.
- 3) Elementi quantitativi, superfici catastali e verifica indici.
- 4) Qualità edilizia e materiali.
- 5) Urbanizzazioni ed infrastrutture di comparto – Computo.
- 6) Calcolo degli oneri concessori.
- 7) Programma e tempi di attuazione.
- 8) Eliminazione delle barriere architettoniche.
- 9) Misure per il risparmio energetico.

- Elenco delle ditte catastali

##### b) Allegati:

- Indagine geologica
- Schema di convenzione

##### c) Tavole grafiche:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1 - inquadramento P.T.C.P (allegato A-B-C)  | (scala 1:25000)     |
| 2 - inquadramento generale- Estratto di P.R.G- Proposta viabilità                               | (scala 1:1000/2000) |
| 3 - inquadramento catastale   | (scala 1:500)       |
| 4 - rilievo planialtimetrico  | (scala 1:200)       |
| 5 - sovrapposizione progetto – rilievo catastale con indicazione distanze confini e fabbricati. | (scala 1:200)       |
| 6 - sovrapposizione progetto – rilievo planialtimetrico   | (scala 1:200)       |
| 7 - individuazione planimetrica lotti d'intervento – aree pubbliche e private                   | (scala 1:200)       |
| 8 - planimetria generale: impianto urbanistico  | (scala 1:200)       |
| 9 - planimetria generale: viabilità   | (scala 1:200)       |
| 10 - planimetria generale: verde pubblico e verde privato                                       | (scala 1:200)       |
| 11 - pertinenze interrato   | (scala 1:200)       |

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 12 - planimetria generale: reti infrastrutturali   | (scala 1:200)        |
| 13 - viabilità: strada privata - planimetria - sezioni   | (scala 1:200)        |
| 14 - viabilità: strada privata - profilo longitudinale   | (scala 1:200)        |
| 15 - prospetti nord - sezione A-A  | (scala 1:200/1:1000) |
| 16 - prospetti sud-ovest - sezione B-B   | (scala 1:200/1:1000) |
| 17 - prospetti est/nord-est - sezione C-C  | (scala 1:200/1:1000) |
| 18 - tipologie edilizie monofamiliari  | (scala 1:200)        |
| 19 - tipologie edilizie bifamiliari  | (scala 1:200)        |
| 20 - recupero funzionale ed architettonico di fabbricato rurale esistente  | (scala 1:100)        |
| 21 - tavola sinottica degli indici urbanistici   | (scala 1:500/1:1000) |
| 22 - opere di urbanizzazione - consolidamento ed ampliamento strada comunale (sovrapposizione progetto - CTR)              | (scala 1:1000)       |
| 23 - opere di urbanizzazione - consolidamento ed ampliamento strada comunale (sezione longitudinale - sezioni trasversali) | (scala 1:1000)       |
| 24 - opere di urbanizzazione - consolidamento ed ampliamento strada comunale (sovrapposizione progetto - catastale)        | (scala 1:250/1:500)  |

## Art. 2 (Edificabilità e modalità di attuazione)

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle aree oggetto di intervento lottizzatorio sono disciplinate, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche.

2. Lo S.U.A. si attua nei modi previsti dalla convenzione e mediante concessioni edilizie in tutti i lotti, sono individuate n° 10 zone di intervento distinte (tav. n° 4).

E' consentita l'attuazione anche parziale degli interventi previsti dal piano a livello di singola zona o di parte di essa, purché venga presentato contestualmente alla richiesta di concessione edilizia il progetto complessivo dell'intera zona di intervento a scala 1:100 con il dettaglio delle soluzioni architettoniche e dei materiali da impiegarsi. Gli elementi definiti nel progetto unitario a livello di zona di intervento hanno valore prescrittivo per i progetti successivi allo scopo di garantirne la coerenza e l'omogeneità.

E' inoltre prescritto, in caso di realizzazione parziale, la contestuale realizzazione di una trincea funzionale di urbanizzazione che consenta anche per il primo intervento l'allacciamento alla pubblica fognatura e il livello di urbanizzazioni primarie necessarie.

Le costruzioni conseguenti a quanto previsto dal presente S.U.A. devono essere impostate in sede di progetto definitivo nel rispetto oltreché dei necessari requisiti di funzionalità, anche di quelli stabiliti:

- dalla legislazione vigente in materia di risparmio energetico;
- dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

I progetti delle singole zone o lotti di intervento dovranno produrre gli atti di asservimento in base all'indice territoriale generale, con la sola esclusione delle esistenti strade pubbliche. I terreni asserviti alla costruzione dovranno comunque comprendere per intero la zona di intervento interessata.

## Art. 3 (Dimensione e altezze)

1. Per ogni lotto il piano prevede volumetrie ed altezze medie e massime che, calcolate secondo la vigente normativa, non possono essere derogate.

2. Mentre sono vincolate le altezze medie e massime previste per gli edifici, si intendono indicativi l'andamento e le quote di progetto del terreno.

3. E' ammesso per ogni costruzione un margine di flessibilità planimetrica ed altimetrica pari a mt. 1.

4. Risulta altresì vincolante la suddivisione delle volumetrie e delle superfici edificabili (pro quota indivisa ed uso esclusivo) tra i vari lotti.

5. Viene pertanto esclusa la possibilità di trasferimento di cubatura tra il lotto e l'altro della lottizzazione.

6. E' comunque possibile per tutti i lotti, raggiungere la completa edificabilità in funzione delle massime possibilità edificatorie sfruttando l'indice di lotto disponibile.

#### Art. 4 (Variazioni consentite dall'impianto planivolumetrico)

1. Le modifiche alle previsioni del piano, motivate da esigenze progettuali o funzionali, sono ammesse, in sede del progetto esecutivo.

Le tipologie rappresentate (tav. 18 - 19) hanno valore indicativo e possono essere modificate in sede esecutiva purché vengano mantenuti i caratteri generali e morfologici dell'insediamento. E' consentito l'aumento o la diminuzione del numero di alloggi previsto, purché la superficie minima di ogni alloggio non sia inferiore a mq. 50.

Negli spazi dei piazzali retrostanti, nelle fasce a verde privato a monte dei fabbricati e al di sotto dei fabbricati stessi è consentita la realizzazione di volumi interrati da destinarsi a parcheggio e a cantine.

I volumi dei tetti possono essere utilizzati a scopo abitativo nei limiti previsti di superficie lorda abitabile complessiva di zona.

#### Art. 5 (tipologie edilizie e formali dei fabbricati)

1. Sono ammessi edifici aventi le seguenti destinazioni: residenziali ed annessi, i quali dovranno essere realizzati conformemente alle vigenti normative edilizie igienico - sanitarie ed in materiale di sicurezza.

2. I fabbricati dovranno armonizzarsi ad una architettura stilisticamente coerente e uniforme per tutti i vari lotti in cui si articola il piano; si dovrà evitare l'edificazione mediante materiali e soluzioni costruttive diverse e contrastanti tendendo invece a realizzare interventi edilizi fra loro quanto più omogenei e coordinati.

3. Le costruzioni devono riprendere i caratteri formali e le tipologie edilizie tipiche delle tradizioni costruttive storicamente affermatesi nel territorio circostante, riprendendone i principali elementi anche riproposti in chiave moderna purché motivata.

4. Le sagome ed i prospetti degli edifici dovranno ispirarsi a canoni estetici lineari e semplici, evitando eccessive articolazioni nei corpi di fabbrica.

5. Le coperture ed i tetti dovranno possibilmente presentare due falde inclinate a due falde in tegole marsigliesi o coppi, gronde e pluviali in rame, è consentita la realizzazione di parti di fabbricato con copertura piana, da utilizzare come terrazze, con parapetto in muratura. Gli aggetti di copertura saranno inferiori o uguali a 40 cm.

6. Si prevedono inoltre le seguenti particolari prescrizioni:

- Gli intonaci saranno finiti in arenino, le coloriture con tinte ai silicati, nella gamma delle terre o dei colori tradizionali liguri.
- Infissi esterni: finestre e porte finestre in legno o alluminio verniciato, dotate di persiane alla genovese realizzate con gli stessi materiali.

#### **Art. 6 (Interventi per sistemazione esterne)**

1. In merito alle opere di urbanizzazione i progetti esecutivi potranno includere modificazioni di natura distributiva, motivate da esigenze progettuali o funzionali, e comunque dovranno risultare quantitativamente conformi a quanto indicato nella convenzione.

2. Le sistemazioni e le finiture esterne saranno realizzate con opere e materiali tipici del luogo.

3. Le strade interne alla lottizzante dovranno essere pavimentate, i passaggi pedonali e gli accessi carrabili privati dovranno essere realizzati completamente con pavimentazioni in pietra grigia, o in ciottoli, o autobloccanti, o in quadrotti di calcestruzzo liscio di colore grigio o beige.

#### **Art. 7 (Parcheggi)**

1. Al fine di consentire la maggiore disposizione a verde delle aree non interessate da interventi edificatori si prevede che i parcheggi ad uso privato, secondo le dotazioni minime previste dalle normative vigenti, dovranno essere realizzati in parte nel sottosuolo.

#### **Art. 8 (Recinzioni)**

1. Le aree di uso pubblico dovranno essere recintate con guardrail o con altri tipi di recinzione di altezza non superiore mt.1 quali verranno indicati dal Comune.

2. Le recinzioni trasparenti dei lotti sono sempre consentite mentre le recinzioni cieche, sentita la commissione edilizia, potranno essere ammesse quanto rappresentato elemento necessario ed architettonicamente coerente con gli altri edifici previsti e comunque dovranno avere un'altezza massima di mt. 1.50 dal piano della strada.

3. Le recinzioni tra i lotti e gli spazi comuni dovranno avere un muretto in pietra a spacco di altezza pari a cm. 30 per una altezza massima di 1.50 mt., analogamente i cancelli potranno essere realizzati in ferro, con disegno semplice e di foggia tradizionale. I muri di sostegno esterni saranno realizzati in cls rivestito con pietra a spacco.

#### **Art. 9 (Piantumazioni)**

1. Le collocazioni ed i tipi di piantumazioni previsti sono vincolati ed in particolare le siepi da posizione lungo le recinzioni non potranno avere un'altezza superiore a mt. 1.50 allo scopo di non modificare l'assetto generale dell'intervento di piantumazione.

2. Le alberature di alto fusto da collocare nei giardini privato dovranno preferibilmente essere costituite da piante tradizionali del luogo.

3. Le aree non occupate da edifici o viabilità in genere dovranno essere oggetto di adeguata piantumazione considerando che per ogni lotto la superficie pavimentata, esclusa l'area di sedime del fabbricato e quella riguardante l'accesso carrabile, non potrà essere superiore al 20% dell'area del singolo lotto e dovrà essere eseguita con pavimentazione filtrante.

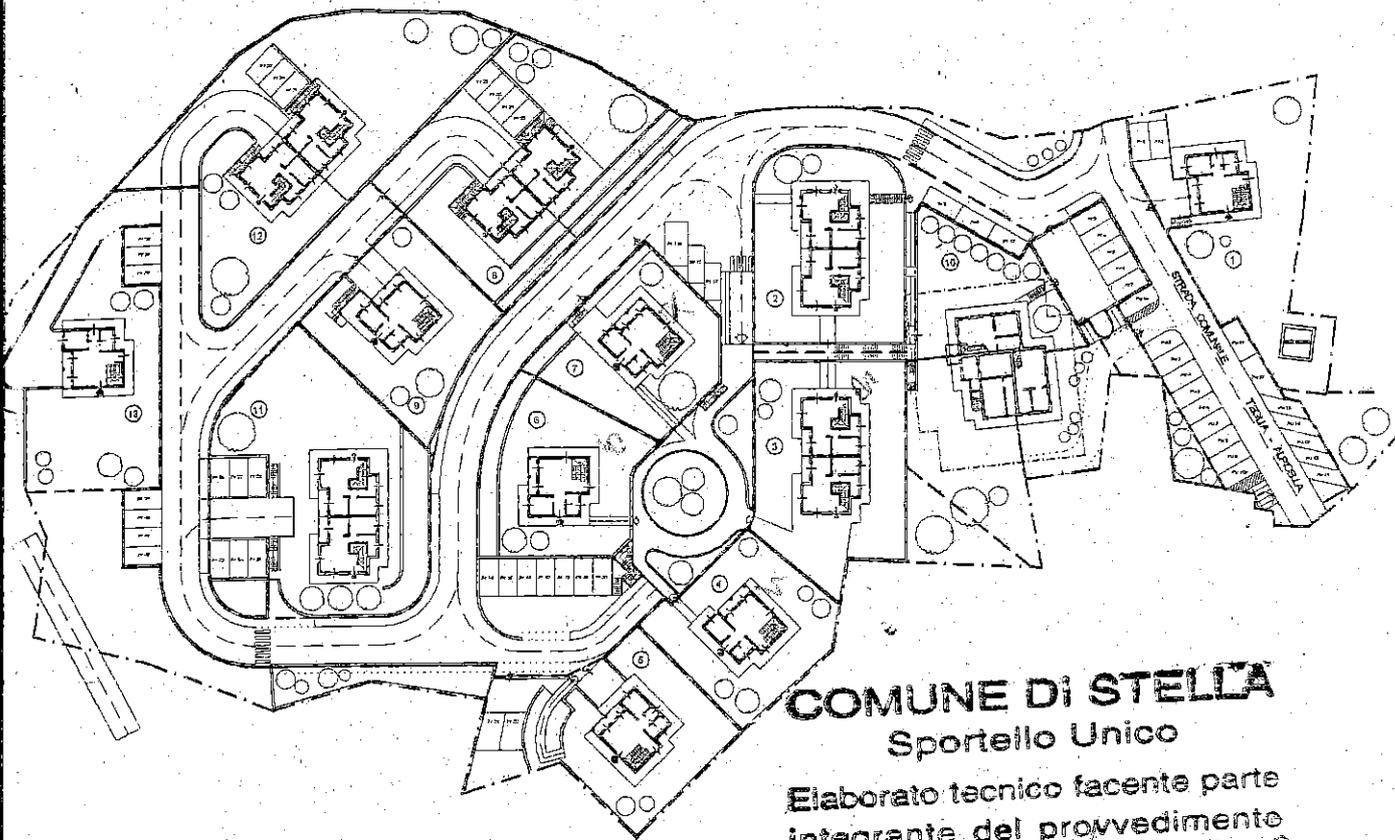
#### Art. 10 (Opere di urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione in relazione all'insediamento previsto della zona "BIGLINI" sono le seguenti:

- ) Consolidamento ed ampliamento strada comunale Teglia – Alpicella nel tratto compreso tra la Quota altimetrica + 290.70 mt. e la Quota +302.40 mt., con uno sviluppo di circa 159.26 metri lineari (Tav.22-23-24).
- ) Ampliamento strada comunale Teglia – Alpicella nel tratto che attraversa l'ambito del S.U.A., con uno sviluppo di circa 55.18 metri lineari.
- ) Verde pubblico e parcheggi pubblici comprendenti:
  - Verde di interesse pubblico, n. 4 aree, 3 a Nord e 1 a Sud-Ovest del comparto per complessivi mq. 689 circa;
  - Parcheggi pubblici a Nord del comparto per n° 17 posti auto e una superficie di circa mq. 222;
- ) Realizzazione della strada principale privata che attraversa il comparto del S.U.A tra la Quota altimetrica + 280.00 mt. e la Quota +302.00 mt., con uno sviluppo di circa 224.60 metri lineari;
- ) rete di illuminazione stradale pubblica e privata n° 25 punti luce ( Tav.12);
- ) rete di distribuzione dell' energia elettrica nel comparto per uno sviluppo di 473 metri lineari ( Tav.12);
- ) rete per la telefonia per uno sviluppo di 342 metri lineari;
- ) rete di approvvigionamento idrico nel comparto per uno sviluppo di 478 metri lineari ( Tav.12), con realizzazione di vasca e condotta esterna al comparto secondo le indicazioni dell' Amministrazione Comunale;
- ) rete per lo smaltimento di acque piovane per uno sviluppo di 647 metri lineari ( Tav.12);
- ) rete per lo smaltimento di acque nere per uno sviluppo di 419 metri lineari (verso il depuratore di fondo valle) ( Tav.12);
- ) ampliamento ed adeguamento servizi igienici nella scuola elementare in frazione Stella S. Martino.

**Art. 11 (Programma e tempi di attuazione)**

- a) Il termine per la realizzazione dell'intero strumento urbanistico attuativo è stabilito in anni 10 a decorrere dalla sua approvazione.
- b) Condizione necessaria al rilascio della prima concessione edilizia attuativa dello strumento è la contemporanea realizzazione di una tratta della prevista rete acque nere che consenta l'allaccio alla fognatura comunale.
- c) Le aree destinate al verde pubblico, e ai parcheggi pubblici verranno realizzate in una fase successiva di attuazione, dopo la realizzazione dell'intero impianto di fognatura previsto e della vasca di raccolta acque potabili.
- d) E' consentita l'attuazione per parti scorporate dell'insediamento previsto a condizione che venga prodotto il progetto d'insieme dell'intera zona di intervento in scala 1:200.
- e) L'attuazione dello S.U.A. verrà regolata, in riferimento ai rapporti tra gli operatori e il Comune di Stella, da un'unica convenzione che verrà trascritta in ogni titolo concessorio.  
Per le opere di urbanizzazione di interesse non esclusivo i soggetti attuati dello S.U.A. presenteranno i progetti esecutivi che, approvati dal Comune, faranno parte integrante della concessione a titolo di allegato.
- f) Ad ogni concessione edilizia di attuazione del piano corrisponderà una parte di opere di urbanizzazione, di interesse generale o di interesse esclusivo, sufficiente a dotare i fabbricati delle necessarie urbanizzazioni primarie.
- g) Tenuto conto dell'esigenza di attuare preliminarmente l'allaccio alla pubblica fognatura e del costo rilevante dei detta opera, sono consentite compensazioni degli oneri di urbanizzazione dovuti tra le prime concessioni edilizie e quelle successive sia per quanto riguarda gli importi, sia per quanto riguarda la quota di opere di interesse esclusivo e generale.



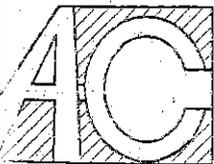
**COMUNE DI STELLA**  
Sportello Unico

Elaborato tecnico facente parte  
integrante del provvedimento  
conclusivo n. 44/07 - SUB  
del 8 NOV. 2007

Il Responsabile S.U.  
Geom. Giuliano Delbono



n°	Descrizione della modifica	Data	Dis.	Contr.



**CERRUTI A.**  
**STUDIO DI INGEGNERIA**

17019 VARAZZE (SV)  
VIA S. AMBROGIO 25/2  
P. ZZA S. DOMENICO 4  
TEL. 019 - 85954  
FAX. 019 - 835797  
E-MAL studio.cerruti@virgilio.it

**PROVINCIA di SAVONA - COMUNE di STELLA - fraz. San Martino - loc. Biglini di Teglia**  
**S.U.A. - Piano particolareggiato di iniziativa privata "BIGLINI 2"**

Attenta:  
E.B.I. s.r.l. - P.zza S. Domenico, 4 - 17019 Varazze (SV)

IL TECNICO	Oggetto: <b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>	Scala:	
		Tavola n°:	
	Legale Rappresentante		
	Ing. Alessandro CERRUTI		Progettisti:
			ing. Alessandro CERRUTI arch. Gianantonio CERRUTI CAD: Erika CARMOTTI

*Ing. Cerruti Alessandro*

via S. Ambrogio 25/2 - P.zza S. Domenico 4  
17019 VARAZZE (SV)  
Tel. 019.95954 - Fax 019.935797  
Cod. Fisc. CRR LSN 45S19 L675E  
Part. IVA 00312400096  
e-mail studio.cerruti@virgilio.it

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA** per l'insediamento residenziale ricadente nel perimetro di S.U.A. in Loc. Biglini (Teglia) da realizzarsi mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Biglini 2".

Il sottoscritto Ing. Alessandro Cerruti, con studio in Varazze via S. Ambrogio 25-2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Savona al n° 466; incaricato dalla ditta C.O.E.B.I. per redigere Relazione Tecnico - illustrativa per l'insediamento in oggetto, si pregia di esporre quanto segue:

#### **1 - ELEMENTI GENERALI - P.R.G. VIGENTE - DISCIPLINA PAESISTICA (Tav. 1-2)**

L'area oggetto del presente S.U.A. di iniziativa privata, è situata nel Comune di Stella (SV) fraz. S.Martino - località Biglini di Teglia.

L'ambito territoriale a cui fa riferimento è il sistema vallivo del torrente Teiro, avente come direttrice principale di fondovalle la strada provinciale che collega Varazze a Stella S.Martino, attraverso il nucleo di Teglia; l'insediamento diffuso che ne costituisce l'intorno è collocato sul versante con esposizione sud-ovest.

L'accesso alla zona avviene attraverso la strada comunale Teglia-Alpicella, che si diparte dalla provinciale n. 542, all'altezza del Rio Roccarazzo.

Sono compresi all'interno del perimetro di intervento n. 16 mappali di proprietà privata di varie estensioni, tutti confinanti tra loro, raggruppabili in un comparto con estensione totale pari a

mq. 12.340. (TAV. n. 2).

Su tale terreno insiste un edificio rustico di superficie coperta pari a 135 mq., articolato in tre volumi, su tre e due livelli, per una cubatura complessiva di 815 mc. circa, che si intende ristrutturare.

Ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Stella, i parametri urbanistici relativi alla zona "C" sono così disciplinati:

- indice territoriale	mc./mq.	0.5
- indice fondiario	mc./mq.	1.0
- altezza massima	ml.	6.5
- piani fuori terra	n°	2
- distanza minima dai fabbricati	ml.	12
- distanza minima dai confini	ml.	6
- distanza minima dal ciglio strada	ml.	5
- superficie minima di S.U.A.	mq.	5.000

L'area, allo stato attuale, risulta priva di opere di urbanizzazione, per cui ai sensi dell'art. 15 delle N.d.A. del P.R.G. è consentita l'edificazione unicamente attraverso lo strumento urbanistico attuativo.

A seguito dell'approvazione del P.T.C.P., le disposizioni urbanistiche del P.R.G. vanno verificate ed integrate con le prescrizioni paesistiche regionali: secondo il P.T.C.P. la zona è inserita in ambito territoriale n° 49 - Valle Teiro

- sotto il profilo dell'assetto insediativo in regime ID-CO (insediamento diffuso in regime normativo di consolidamento art. 45), (tavola n° 0 - Allegato A);
- sotto il profilo dell'assetto geomorfologico in regime MO-B art. 67 (modificabilità di tipo B), (tavola n° 0 - Allegato B);
- sotto il profilo dell'assetto vegetazionale in regime COL-ISS art. 58, 60, (tavola n° 0 - Allegato C);

A seguito dell'adozione, con D.C.P. n.27 del 12/07/01, dei Piani di Bacino - stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi del D.L. 180/98 e s.m. e i., i Comuni prendono atto del quadro

di pericolosità idraulica e geomorfologica individuato, costituito dalle fasce di inondabilità e della suscettività al dissesto. Nel nostro caso soltanto la suscettività al dissesto è da considerare ai fini dell' intervento poichè non vi sono rischi di inondabilità:

- la Carta della Suscettività al Dissesto mostra per tutta l'area di intervento un livello di suscettività media che risulta del tutto compatibile con l'intervento in oggetto.

## **2 - DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO: ASSETTO-PLANIVOLUMETRICO, VIABILITA', POSTEGGI E VERDE PUBBLICO E PRIVATO (Tav. 5-6-7-8-9-10-11-13-14)**

L'intervento prevede per l'area oggetto di S.U.A. l'organizzazione in lotti edificabili attraverso la realizzazione di una serie di unità abitative di tipo monofamiliare su due livelli, aventi le caratteristiche di tipologia isolata o aggregata.

L'assetto morfologico proposto è coerente con la struttura territoriale e ambientale preesistente, essendo costituito da un insediamento sparso di 17 unità abitative di nuova edificazione, (oltre alla ristrutturazione del rustico nella quale si intende definire n° 3 unità immobiliari), disposte sul terreno rispettando l'andamento naturale, al fine di ridurre al minimo le trasformazioni del suolo e l'altezza dei muri di sostegno.

La soluzione tipologica con aggregazioni limitate è in grado di consolidare i caratteri dell'insediamento unifamiliare di tipo diffuso, in sintonia con la natura morfologica del contesto, che rappresenta uno dei casi più evidenti di equilibrio ambientale consolidato tra il modello di insediamento di tipo rurale e la morfologia del territorio; in tal senso, la proposta progettuale si pone sulla linea della crescita edilizia collinare recente, che ha i connotati di uno sviluppo armonioso rispetto alle varie componenti di ambito.

I volumi in progetto sono distribuiti sul territorio secondo i seguenti criteri:

- l'accessibilità alla viabilità principale-privata prevista in progetto;
- la localizzazione rispetto alle distanze dai confini del comparto;
- la localizzazione rispetto alle distanze reciproche;
- la favorevole esposizione solare e panoramica;
- il rispetto per la naturale conformazione del terreno terrazzato, dolcemente acclive.

Le unità abitative occupano una superficie coperta modulare di circa 56 mq. (7x8) per ogni piano: il livello terreno ospita la zona giorno, il piano superiore la zona notte.

Ogni unità singola o aggregata, ha a disposizione uno spazio destinato a giardino privato; in alcuni casi è stato possibile prevedere sul fronte principale un portico aperto su tre lati e agibile al piano superiore quale affaccio; il piano interrato è destinato a locali di servizio all'abitazione (cantina, lavanderia), box auto. Alcune abitazioni, non raggiungibili direttamente con l'auto, fruiscono dell'autorimessa comune.

La viabilità è consentita dal percorso stradale privato che diparte dalla strada comunale Teglia-Alpicella a quota 302 mt. e si immette, con pendenza di circa del 10%, all'interno del comparto, snodandosi in senso trasversale al versante (come percorso di mezzacosta) per terminare in prossimità del punto a livello altimetrico 280.00 mt.

La carreggiata avrà una ampiezza minima di mt 5, ai lati della quale vi sarà sempre un marciapiede rialzato di larghezza min. 120 cm e adeguate barriere di protezione in acciaio.

Percorso dall'alto da quota 302 mt. un primo tratto in discesa, si accede alla piazzetta pedonale di uso condominiale, collocata nello spazio interno alle unità che risultano disposte secondo un arco. Al livello inferiore di tale piazza trova collocazione una autorimessa interrata con n° 9 box per auto ad uso delle villette che prospettano sulla piazza soprastante. L'accesso veicolare al garage interrato a quota 292 mt., avviene mediante due rampe contrapposte che si raccordano alla strada principale dopo breve tratto. La superficie, che costituisce la piazza, di mq. 343 potrà essere idoneamente pavimentata e arredata con verde ed attrezzature per la sosta, al fine di creare uno spazio di uso comune a partire dal quale sarà possibile intraprendere un percorso pedonale, che non interferisce con la viabilità veicolare e che conduce ai lotti delle quote inferiori.

Le fasce a quota 285-288 mt. e a quota 282 mt. vengono edificate con cinque aggregazioni, a una ed a due unità; queste sono servite da una strada di lotto dalla quale si accede ai box. Le costruzioni sono collocate ad una quota superiore di 3 mt.; per l'unità posta a quota 303 mt. soprastante la strada Teglia - Alpicella, l'accesso ai box si realizza attraverso una rampa.

L'intervento propone inoltre, 17 posteggi pubblici a nord del comparto, lungo la strada comunale Teglia • Alpicella a quota 303 mt., per tener conto delle esigenze della zona limitrofa tuttora carenti, specie in occasioni di pubbliche manifestazioni.

### 3 - ELEMENTI QUANTITATIVI, SUPERFICI CATASTALI E VERIFICA INDICI (Tav 21)

La volumetria di nuova edificazione, pari a 5416.5 mc., risulta suddivisa in n° 17 unità abitative.

La volumetria esistente è costituita da un rustico di volume mc. 815, posto a quota 300 mt. (lotto n°10), verrà ristrutturato per formare n° 3 unità abitative; la superficie ad esso asservita è di mq. 484.

La dotazione minima di posti auto pertinenziali destinati alla sosta, pari a 1 mq. /10 mc. ai sensi della L. 122/89, è sufficiente, in quanto superiore allo standard minimo di legge:

- spazi per parcheggi pertinenziali in progetto	mq.	804.5 + 62.5
- spazi per parcheggi pertinenziali minimi	mq.	541.7

Per quanto riguarda gli spazi adibiti al parcheggio pubblico si fa riferimento agli standards minimi previsti dal D.M. 1444/68:

- spazi per parcheggi pubblici in progetto n° 17 (tav. 7)	mq.	222
- spazi per parcheggi pubblici minimi (2.5 mq /ab.)	mq.	170

Relativamente al verde di uso pubblico, in sede progettuale sono state individuate aree che rispondono ai requisiti minimi di legge:

- spazi per verde pubblico in progetto	mq.	689
- spazi per verde pubblico minimo (9 mq/ab.)	mq.	610

- seguono tabelle estratte dalla tavola n° 21 " Tavola sinottica degli indici urbanistici ":

## VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Indice territoriale previsto in normativa (mc/mq)	0.50
Indice territoriale in progetto (mc/mq)	0.44 < 0.50
Indice fondiario previsto in normativa (mc/mq)	1.0
Indice fondiario in progetto (mc/mq)	0.712 < 1.0
Superficie minima di S.U.A. (mq)	5.000
Superficie area di intervento (mq)	12.340 > 5.000
Volume esistente (mc)	815
Volume in progetto (mc)	5416.5
Volume max realizzabile (mc)	8.170
Piani fuori terra	2
Altezza massima (m)	5.75
Distanza minima dai fabbricati (m)	12.0
Distanza minima dai confini	6.0
Distanza minima dal ciglio strada	5.0
Distanza minima dai corsi d'acqua	10.0

## VERIFICA INDICI URBANISTICI

(D.M. 11-10-1955 standard minimo 60 mq/lot.)

LOTTO	sup. fondiaria (mq)	sup. edificata (mq)	sup. viabilità privata (mq)	parcheeggi privati (mq)	parcheeggi pert. scop. (mq)	verde privato (mq)
1	652	56	41	18	25 (2)	461
2	637	110			37.5 (3)	315
3	688	110			50 (4)	371
4	395	56			25 (2)	288
5	539	56	34	180	25 (2)	245
6	436	56			25 (2)	317
7	405	56			25 (2)	259
8	808	110	125	36	50 (4)	385
9	422	56	25	18	25 (2)	287
11	914	110	58	36	75 (6)	686
12	1020	110	149	36	50 (4)	599
13	688	56	144	18	50 (4)	431
tot. parz.				342	462.5 (37)	
totale	7604	942			804.5	4644
10*	1029	137	74		62.5 (5)	676
totale**	8633	1079			867	5320
<b>STANDARDS</b>				in progetto	minimo previsto	
parcheeggi pertinenziali				804,5 + 62,5	541,7 (L. 122/89)	
aree private comuni				340		
aree private destinate all'accessibilità veicolare				639		
viabilità pubblica				311		
<b>STANDARDS</b>				in progetto	minimo previsto	
parcheggi pubblici				222	170	(D.M. 14-6-58) parcheggi pubblici
verde pubblica				689	610	(D.M. 14-6-58) verde pubblica
<b>TOTALE-AREE PUBBLICHE</b>				911	813	(D.M. 14-6-58) pubbliche

(\*) Volumetria fabbricato esistente (\*\*) Volumetria fabbricato esistente + Volumetria nuova edificazione

#### 4 - QUALITA' EDILIZIA E MATERIALI

Gli elementi architettonici caratterizzanti la qualità dell'insediamento sono individuati tra quelli indicati dal Regolamento Edilizio del Comune, e comunque si prevedono:

- **Coperture:** inclinate a due falde con struttura in c.a., con isolamento in pannelli termoisolanti e ventilanti tipo stirodach e rivestimento in tegole marsigliesi o coppi, con gronde e pluviali in rame; è consentita la realizzazione di parti di fabbricato con copertura piana, da utilizzare come terrazze, con parapetto in muratura. Gli aggetti di copertura sono inferiori a 40 cm.
- **Murature perimetrali, intonaci e coloriture:** le murature perimetrali saranno in blocchi di laterizio alveolare termoisolante tipo poroton, gli intonaci saranno finiti in arenino, le coloriture con tinte ai silicati, nella gamma delle terre o dei colori tradizionali liguri.
- **Infissi esterni:** finestre e porte finestre saranno in legno o alluminio verniciato rispondenti ai D. Lgs. -192/2005, dotate di persiane alla genovese realizzate con gli stessi materiali.
- **Pavimentazioni esterne:** saranno in lastre di pietra serena grigia, o autobloccanti, o in pietra tecnica di colore grigio o beige per le zone pedonali, in conglomerato bituminoso con tappetino di finitura e autobloccanti per le zone carrabili.
- **Recinzioni e muri:** potranno essere realizzate con cancellate in acciaio verniciato, di disegno semplice e di foggia tradizionale, con cordolo in pietra a spacco per un'altezza max di 30 cm.; l'altezza totale massima consentita è di 1.5 mt.  
I muri di sostegno esterni saranno realizzati in cls rivestiti con pietra a spacco.

## 5 - URBANIZZAZIONI ED INFRASTRUTTURE DI COMPARTO (Tav 12-22-23-24)

Oltre al verde, ai posteggi pubblici e privati citati negli gli standard urbanistici, trovano posto nel comparto le opere di urbanizzazione e le infrastrutture seguenti:

- ) Ampliamento strada comunale Teglia - Alpicella nel tratto che attraversa l'ambito del S.U.A., con uno sviluppo di circa 55.18 metri lineari.
- ) Realizzazione della strada principale privata che attraversa il comparto del S.U.A tra la Quota altimetrica + 280.00 mt. e la Quota +302.00 mt., con uno sviluppo di circa 224.60 metri lineari;
- ) rete di illuminazione stradale pubblica e privata n° 25 punti luce ( Tav.12);
- ) rete di distribuzione dell' energia elettrica nel comparto per uno sviluppo di 473 metri lineari ( Tav.12);
- ) rete per la telefonia per uno sviluppo di 342 metri lineari;
- ) rete di approvvigionamento idrico nel comparto per uno sviluppo di 478 metri lineari ( Tav.12), con realizzazione di vasca e condotta esterna al comparto secondo le indicazioni dell' Amministrazione Comunale;
- ) rete per lo smaltimento di acque piovane per uno sviluppo di 647 metri lineari ( Tav.12);
- ) rete per lo smaltimento di acque nere per uno sviluppo di 419 metri lineari (verso il depuratore di fondovalle) ( Tav.12);

Tutte le reti avranno prioritario percorso lungo la strada principale di lotto.

E' prevista l'installazione di serbatoi interrati di gas metano all'interno dei singoli lotti.

Inoltre, il corrispettivo dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, secondo le disposizioni impartite dal Comune, verranno scomputati con l'esecuzione delle seguenti opere pubbliche:

- Ampliamento e consolidamento strada comunale Teglia-Alpicella nel tratto compreso tra la Quota altimetrica + 290.70 mt. e la Quota 302.40 mt. (Tav 22-23-24);
- Realizzazione di vasca e condotta esterna al comparto secondo le indicazioni dell' Amministrazione Comunale;

In particolare, computando esclusivamente le opere di utilità pubblica ed escludendo reti e strade di lotto ad uso privato, si avrà:

- 1) Consolidamento ed ampliamento strada comunale Teglia – Alpicella nel tratto compreso tra la Quota altimetrica + 290.70 mt. e la Quota +302.40 mt., con uno sviluppo di circa 159.26 metri lineari – circa Euro 70.139,66.
- 2) Ampliamento strada comunale Teglia – Alpicella nel tratto che attraversa l'ambito del S.U.A., con uno sviluppo di circa 55.18 metri lineari – circa Euro 21.244,48.
- 3) Realizzazione di vasca e condotta esterna al comparto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale; Euro 32.970,00.
- 4) Verde pubblico e parcheggi pubblici : circa Euro 25.052,50 comprendenti:
  - Verde di interesse pubblico, n° 4 aree, 3 a Nord e 1 a Sud-Ovest del comparto per complessivi mq. 689 circa;
  - Parcheggi pubblici a Nord del comparto per n° 17 posti auto e una superficie di circa mq. 222;
- 5) Ampliamento ed adeguamento servizi igienici nella scuola elementare in frazione di Stella S. Martino; Euro 100.000,00 circa.

I costi di urbanizzazione esclusivamente per le opere di pubblica utilità ammontano a circa Euro 249.406,64.

## 6 – CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI

La tariffa viene calcolata sulla base di quanto stabilito dalle Delibere Comunali adottate in applicazione della Legge Regionale n° 25/95 e dell' art.16 D.P.R. 380/01:

- A. tariffa di riferimento: Euro 103.29 applicata: 80% = Euro  $103.29 \times 0.8 =$  Euro 82.63  
aumento ISTAT + 13.70% Euro  $103.29 \times 1.1370 =$  Euro 117.44
- B. quota costo di costruzione: Euro 33.57 applicata: 80% = Euro 26.86  
aumento ISTAT + 13.70% Euro  $26.86 \times 1.1370 =$  Euro 30.54

- C. quota opere di urbanizzazione e aree: Euro 69.72  
applicata:  $L. 135.000 \times 0.8 \times 1,1370 = \text{Euro } 63.42$
- D. incremento per area non urbanizzata 30% di C:  $\text{Euro } 63.42 \times 0,30 = \text{Euro } 19.03$
- E. tariffa applicata per opere di urbanizzazione (C+D):  
 $\text{Euro } 63.42 + \text{Euro } 19.03 = \text{Euro } 82.45$
- F. quota massima di interesse esclusivo 65% e di E:  $\text{Euro } 82.45 \times 0,65 = \text{Euro } 53.59$
- G. quota di interesse generale:  $\text{Euro } 82.45 - \text{Euro } 53.59 = \text{Euro } 28.86$

Il calcolo degli oneri dovuti è redatto sulla base della Superficie utile netta che, nell'attuale fase di progettazione tipologica viene calcolata per prudenza riducendo la Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) di una percentuale del 10% che tiene conto dell'influenza delle murature e degli altri spazi tecnici.

Superficie Lorda Abitabile: 1884 mq. (SLA)

Onere complessivo di Concessione: S.U.n.  $\times (B+E) =$

$1695.6 \text{ mq.} \times (\text{Euro } 30.54 + 82.45) = \text{Euro } 191584.84$

per costo di costruzione:  $(\text{mq. } 1695.6 \times \text{Euro } 30.54) = \text{Euro } 51783.62$

per opere di urbanizzazione:  $(\text{Euro } 191584.84 - \text{Euro } 51783.62) =$

**Euro 139801.22**

di cui:

per interesse esclusivo:  $(65\% \times \text{Euro } 139801.22) = \text{Euro } 90870.79$

per interesse generale:  $(35\% \times \text{Euro } 139801.22) = \text{Euro } 48930.43$

## **7 - PROGRAMMA E TEMPI DI ATTUAZIONE**

- a) Il termine per la realizzazione dell'intero strumento urbanistico attuativo è stabilito in anni 10 a decorrere dalla sua approvazione.
- b) Condizione necessaria al rilascio della prima concessione edilizia attuativa dello strumento è l'inizio della realizzazione del consolidamento ed ampliamento della strada comunale Teglia - Alpicella quale scomputo degli oneri, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

- c) Le aree destinate al verde pubblico, e ai parcheggi pubblici verranno realizzate in una fase successiva di attuazione, dopo la realizzazione dell'intero impianto di adduzione idrica previsto e della vasca di raccolta acque potabili, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.
- d) E' consentita l'attuazione per parti scorporate dell'insediamento previsto a condizione che venga prodotto il progetto d'insieme dell'intera zona di intervento in scala 1:200.
- e) L'attuazione dello S.U.A. verrà regolata, in riferimento ai rapporti tra gli operatori e il Comune di Stella, da un'unica convenzione che verrà trascritta in ogni titolo concessorio. Per le opere di urbanizzazione di interesse non esclusivo i soggetti attuati dello S.U.A. presenteranno i progetti esecutivi che, approvati dal Comune, faranno parte integrante della concessione a titolo di allegato.
- f) Ad ogni concessione edilizia di attuazione del piano corrisponderà una parte di opere di urbanizzazione, di interesse generale o di interesse esclusivo, sufficiente a dotare i fabbricati delle necessarie urbanizzazioni primarie.
- g) Tenuto conto dell'esigenza di attuare preliminarmente la realizzazione del consolidamento ed ampliamento della strada comunale Teglia - Alpicella e del costo rilevante di detta opera, sono consentite compensazioni degli oneri di urbanizzazione dovuti tra le prime concessioni edilizie e quelle successive sia per quanto riguarda gli importi, sia per quanto riguarda la quota di opere di interesse esclusivo e generale.

#### 8 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (Tav 9)

Rispetto alla verifica per la rispondenza della progettazione del S.U.A. ai requisiti previsti dalla disciplina vigente per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, si rimanda alla fase esecutiva dello S.U.A.

Ai fini di una puntuale aderenza della progettazione ai requisiti richiesti dalla normativa (vedi Norme di Attuazione), l'insediamento prevede l'edificazione di organismi edilizi mono e bifamiliari privi di parti comuni.

Tale casistica è espressamente contemplata (dall'art.3 comma 4 lettera g) del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n° 236, attuativo dell'art.1 della Legge 9 gennaio 1989, n° 13.

Occorre quindi nel nostro caso che sia assolto il requisito dell'adattabilità di tutte le parti e componenti dell'organismo abitativo.

Come specificato dalla lettera l) dell'art.2 del citato D.M. per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito con costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

In questa fase progettuale si sono quindi adottati accorgimenti che consentono di adeguare facilmente e con lievi oneri l'immobile ed eventuali esigenze di accessibilità nel senso di una agevole e sicura fruizione degli spazi anche da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale.

In particolare si è provveduto, ai fini dell'accessibilità di alcune unità abitative (Lotti 2, 3, 4, 6, 7, 10), a limitare il più possibile l'uso di scale negli spazi aperti, comuni e privati, a favore di rampe con pendenza non superiore all'8%, con uno sviluppo lineare minore di 10 mt ed una larghezza minima di 1 mt.

In tutte le unità si è comunque provveduto ad un dimensionamento delle scale, sia interne, sia esterne di accesso agli immobili, in modo tale che possa essere in ogni momento installato un servoscala elettromeccanico; senza interventi strutturali.

Si è infine prevista la possibilità di inserire, nelle unità abitative con box di proprietà al piano interrato (Lotti 1, 5, 8, 9, 11, 12, 13), un ascensore servoscala interno che permetta di collegare quest'ultimo ai piani superiori dell'edificio.

## **9 - MISURE PER IL RISPARMIO ENERGETICO:**

### **Eco-compatibilità e sostenibilità ambientale dell'intervento.**

L'intervento che si vuole proporre è altamente innovativo poiché si fonda sui principi della sostenibilità ambientale, realtà consolidata in alcuni paesi europei, in piena fase di sviluppo in alcune regioni italiane quali Lombardia ed Emilia Romagna.

Punto di partenza di questa tendenza in continua evoluzione a cascata è il Protocollo di Kyoto,

rattificato dall' Italia con la Legge 120/02, seguito dalla Direttiva Europea 2002/91/CE, da cui sono scaturiti il D.lgs 192/2005 sul contenimento dei consumi energetici, il Decreto di Attuazione del 28/07/2005 e il correttivo D.lgs 311/2006, per cui i comuni devono uniformare i propri regolamenti edilizi prevedendo soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico. Per ciò che concerne la Regione Liguria la L.R. 36/97 dà ampio spazio ai temi della sostenibilità ambientale come guida alla pianificazione territoriale e seppur non essendovi ancora l' obbligo normativo, l'intervento in questione potrebbe anticipare la tendenza nella nostra Regione e nella nostra Provincia.

Con il termine "sostenibilità ambientale o eco-sostenibilità" si intende il contenimento dei consumi energetici, l' utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la riduzione del fabbisogno energetico, l'impiego di nuove tecnologie ai fini della tutela e della salvaguardia dell' ambiente, a partire dalla progettazione per poi seguire durante la fase di realizzazione e di esercizio dell' intervento. Ai fini pratici tale nuova tendenza si traduce, nel nostro progetto, nell' applicazione dei principi progettuali della bioarchitettura e della bioclimatica che si fondano principalmente sulla limitazione dell' impatto ambientale, sul corretto orientamento dell' edificio, limitando al minimo le superfici in ombra, prestando particolare attenzione al suo involucro, riducendo al massimo la trasmittanza dei suoi componenti mediante murature iperisolate, in cui si devono eliminare i ponti termici, utilizzare vetri doppi con cavità a gas a bassa conduttività, utilizzare esclusivamente materiali naturali biocompatibili, aumentare al massimo l' efficienza dell' impianto termico riducendo le emissioni nocive, soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria con impianti solari termici con pannelli da integrarsi obbligatoriamente sui tetti, prevedere il risparmio idrico nel trattamento delle acque bianche, grigie e nere.

Sulla base delle considerazioni generali esposte, nell'attuale fase progettuale si sono adottati criteri di collocazione e orientamento degli edifici e di loro disposizione formale - tipologica, che consentiranno di ottimizzare le valutazioni e le verifiche energetiche proprie della successiva fase esecutiva, così come previsto dalle Norme di Attuazione del presente S.U.A. e dalla legislazione citata sul risparmio energetico.

Con ossèqui.

Varazze li, ..... 18 LUG. 2007

Ing. A. CERRUTI

