

COMUNE DI STELLA

Ufficio Sportello Unico

COMUNE DI STELLA

(Prov. di Savona)

Elaborato tecnico facente parte integrante
del permesso di costruire n. 49/11
del - 2 MAG. 2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Delfino Geom. Danilo)

com



S.U.A. – Piano particolareggiato di iniziativa privata
in Fraz. S. Martino - Loc. Biglini di Teglia

* * * * *

Provvedimento Autorizzativo al S.U.A. approvato
in data 8 novembre 2007 prot. n° 10840

Del. C.C. n° 20 del 27/07/2007 e successiva Del. C.C. n° 23 del 27.06.2008

(Convenzione Urbanistico -Edilizia ex art. 16 L.R. 08/07/87 n° 24 e s.m.i. per l'attuazione
del Piano Particolareggiato di iniziativa privata Zona "C/5" di P.R.G. denominato
"Biglini" - Atto Not. Ruegg - Savona - del 24/07/2008 reg. a Savona il 01/08/2008 n° 6089
- trascritto il 05/08/2008 n° 21)

* * *

Oggetto: Progetto per richiesta di Permesso di Costruire relativo ai

LOTTE 8-9-12-13

Proprietaria : Soc. ABC S.r.l. - con sede in Genova via Cecchi 7/8
c.f. e p.i.: 01424930996

Progettista : Arch. Andrea Caminale
Via D. Fiasella 7/3
Genova

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA



Premessa

Il presente progetto riguarda la richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in merito ai fabbricati residenziali uni-familiari LOTTI 9 e ~~10~~ e tri-familiari - LOTTI 8 e 12 - inseriti nello S.U.A. - Piano particolareggiato di iniziativa privata in Fraz. S. Martino - Loc. Biglini di Teglia, di proprietà della Soc. ABC S.r.l.

PROGETTO

Le aree dei lotti in questione riguardano la parte a valle dell'intero lotto, attraversate dall'ultimo tratto della costruenda strada interna, facente parte delle opere di urbanizzazione primaria di cui allo SUA in premessa, che diparte dalla soprastante strada comunale Teglia-Alpicella.

Il terreno si presenta poco acclive con fasce piuttosto larghe, per cui l'inserimento dei nuovi fabbricati è da ritenersi confacente sotto il profilo dell'assetto geomorfologico; come si può rilevare dalle sezioni gli interventi non richiedono nessuna opera di entità rilevante e modificativa delle quote naturali del terreno.

Le nuove costruzioni riguardano:

Lotto 8-12: previsti nello SUA fabbricati bi-familiari, mentre nel presente progetto, rispettate tutte le caratteristiche delle bifamiliari, sia come volume che come tipologia architettonica, si prevedono tri-familiari indipendenti con giardino circostante e piano interrato ad uso box pertinenziale, (8a-8b-8c, 12a-12b-12c).



Ciò al fine di rendere più appetibile il mercato immobiliare, fermo restando tutte le caratteristiche dell'appartamento autonomo ed energetiche di classe A.

L'ubicazione plano-altimetrica delle nuove costruzioni, al fine di ottimizzarla con una migliore esposizione e sistemazione esterna, è leggermente variata rispetto al SUA ed è rappresentata nelle tavole di raffronto (giallo/rosso) (n° 2.8 -2.12).

Le nuove costruzioni di cui ai lotti 8 e 12 si articolano su tre livelli oltre il sottotetto; per ciascuna delle tre unità immobiliari: - al piano interrato, rispettivamente a qt. 285.10 e 280.10, sono rimaste invariate le destinazioni d'uso: box pertinenziale, cantina e locale sgombero, con altezza utile interna di m 2.50; - piano terra adibito a residenza (zona giorno) composto da soggiorno, angolo cottura, bagno e terrazzo; - piano primo (zona notte) costituito da due camere, bagno e poggiolo; - piano sottotetto con locale ad uso deposito; copertura a due falde.

Scala interna di collegamento dei vari piani di larghezza cm 80.

Gli accessi sono stati previsti tutti indipendenti direttamente dalla strada condominiale antistante a mezzo di cancelli automatizzati con comando a distanza.

Nei giardini delle unità immobiliari n° 8a, 12a e 12c sono state inserite tre piscine prefabbricate di modeste dimensioni (10.00x4.00m ca.).



Lotto 9:

Al fine di ottimizzare una migliore esposizione e sistemazione esterna, l'ubicazione plano-altimetrica della nuova costruzione è leggermente variata rispetto al SUA ed è rappresentata nella tavola di raffronto (giallo/rosso) (n° 2.9).

L'unità immobiliare uni-familiare, già prevista mono nel SUA, con giardino circostante e accesso indipendente, si articola su tre livelli oltre il sottotetto: - piano interrato a quota 284.25 costituito da un box, cantina e locale di sgombero con altezza utile interna di m 2.50; - piano terra adibito a residenza (zona giorno) composto da soggiorno, cucina, bagno e terrazzino/loggia; - piano primo (zona notte) costituito da tre vani, bagno e due poggiali; - piano sottotetto con piccolo locale ad uso deposito; copertura a due falde.

Scala interna di collegamento dei vari piani di larghezza cm 90.

L'accesso avviene direttamente dalla strada condominiale antistante a mezzo di cancello automatizzato con comando a distanza.

Lotto 13:

E' prevista una diversa ubicazione del fabbricato, ma sempre all'interno del lotto di SUA, sia per migliorarne l'esposizione e sia per poter modificare ed ampliare il tracciato della strada di accesso previsto nel SUA che, oltre a permettere l'accesso al fabbricato in questione, consente anche di collegare, con allungamento di un piccolo tratto, la sottostante strada privata Via Costa. Tale modifica si è resa necessaria in modo da renderne più agevole l'accesso all'unità immobiliare senza dover percorrere tutta la strada a monte. La nuova strada modificata, che comporta dei minimi movimenti di terra in termini di scavi e riporti, ha una larghezza di m 4.50 con pendenza media del 14% per uno sviluppo complessivo di ml 35.00 ca. Tali variazioni sono rappresentate nella tavola di raffronto (giallo/rosso) (n° 2.13).

E' una costruzione monofamiliare, già prevista nel SUA, indipendente con giardino circostante che si articola su tre livelli oltre il sottotetto: - piano interrato a quota 279.75 costituito da un box, cantina e locale di sgombero con altezza utile interna di m 2.50; - piano terra adibito a residenza (zona giorno) composto da soggiorno, cucina, bagno e terrazzino/loggia; - piano



primo (zona notte) costituito da tre vani, bagno e due poggiali ; - piano sottotetto con piccolo locale ad uso deposito; copertura a due falde. Scala interna di collegamento dei vari piani di larghezza cm 90.

* * * * *



In generale per le costruzioni sopradescritte si prevedono:

- spessore dei muri perimetrali (previsto nella tipologia edilizia del Piano Particolareggiato cm 25 !) aumentato fino a 38-40 cm al fine di ottenere un isolamento termico adeguato alle vigenti normative, così come, per lo stesso motivo, l'altezza del fabbricato è stata portata a m 6.25, secondo quanto indicato in Convenzione e in relazione al D. Min. 27/7/05 - G.U. 2/08/05 n° 178 - Reg. Att. Legge 10/91.
- cancello d'ingresso del tipo ad ante e/o scorrevole con apertura con telecomando a distanza.
- struttura portante in cemento armato antisismica opportunamente ricoperta al fine di eliminare i ponti termici.
- tamponamento esterno sarà costituito da doppio tavolato in laterizio con interposta coibentazione di grande spessore.
- intonaci finiti in arenino e le coloriture con tinte ai silicati nella gamma delle terre o dei colori tradizionali liguri.

- muri esterni di contenimento dei terrapieni rivestiti in pietra faccia a vista.
- serramenti esterni con persiane alla genovese in alluminio di colore verde.
- finestre in legno naturale massello con vetro-camera.
- copertura a due falde con manto in coppi anticati, posati su pannelli termoisolanti ventilati; canali di gronda e pluviali in rame.
- pianie e soglie in pietra serena dello spessore di cm 3.
- pavimentazione esterna antistante il box in autobloccanti.
- pavimentazione a marciapiede con pietra locale posata opus incertum.



Impianti:

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo, garantito da una caldaia a condensazione, del tipo tradizionale a due tubi (mandata e ritorno) con collettore, combinate per acqua calda e riscaldamento, con potenzialità di 28.000 Kcal/h, realizzato per avere una temperatura interna di 20° centigradi con temperatura esterna di - 5° centigradi. I corpi scaldanti saranno costituiti da radiatori del tipo ad elementi in ghisa o in alluminio .

L'impianto elettrico, tv, telefonico e citofonico, saranno eseguiti in conformità alle vigenti norme CEI, Legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni, del tipo sfilabile sottotraccia con tubi in materiale plastico



flessibile, apparecchiature di comando e placche. L'impianto sarà completo di quadro elettrico ed interruttori automatici magnetotermici per forza motrice e per illuminazione.

Criteri ai fini del risparmio energetico

E' previsto un impianto fotovoltaico da 2 KWp per ciascuna unità, composto da moduli fotovoltaici occupanti una superficie di mq 7 ca., da installarsi sulla falda di copertura lato sud, che trasformano l'energia solare in energia elettrica in corrente continua, da un convertitore per trasformare la corrente continua in alternata e da contatori per la misurazione dell'energia prodotta e consumata.

E' previsto altresì un impianto di pannelli solari termici occupanti una superficie di mq 2, del tipo a circolazione forzata per la produzione di acqua calda sanitaria e completo di serbatoio di accumulo da 300 l da posizionarsi nel piano interrato.

Genova, 11.07.2010

ABC S.R.L.
Amministratore Unico
Dott. ANTONIO BORGHESE

Arch. Andrea Caminale



COMUNE DI STELLA

Ufficio Sportello Unico

Elaborato tecnico facente parte integrante
del permesso di costruire n. 69/4
del - 2 MAG. 2012

COMUNE DI STELLA

(Prov. di Savona)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Delfino Geom. Danilo)

S.U.A. - *Piano particolareggiato di iniziativa privata
in Fraz. S. Martino - Loc. Biglini di Teglia*

* * * * *

Provvedimento Autorizzativo al S.U.A. approvato
in data 8 novembre 2007 prot. n° 10840

Del. C.C. n° 20 del 27/07/2007 e successiva Del. C.C. n° 23 del 27.06.2008

(*Convenzione Urbanistico -Edilizia ex art. 16 L.R. 08/07/87 n° 24 e s.m.i. per l'attuazione del Piano
Particolareggiato di iniziativa privata Zona "C/5" di P.R.G. denominato "Biglini" - Atto Not. Ruegg -
Savona - del 24/07/2008 reg. a Savona il 01/08/2008 n° 6089 - trascritto il 05/08/2008 n° 21*)

* * *

Oggetto: Progetto per richiesta di Permesso di Costruire - LOTTO 8-9-12-13

Proprietaria : **Soc. ABC S.r.l.** - con sede in Genova via Cecchi 7/8
c.f. e p.i.: 01424930996

Progettista : **Arch. Andrea Caminale**
Via D. Fiasella 7/3
16121 - Genova

RELAZIONE TECNICA

**ai sensi della L. 13/89 e dell'art. 10 del D.M. 236/89 in merito a disposizioni per il
superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche**



La presente relazione riguarda la costruzione delle case di civile abitazione uni-familiari LOTTI 9 e ~~13~~ e tri-familiari LOTTI 8 e 12 di cui allo S.U.A. in premessa, da realizzarsi su di un terreno a mezza costa a poche decine di metri dalla comunale Teglia - S. Pietro, dislocate su tre livelli: al piano seminterrato box pertinenziale, cantina e deposito, al piano terra e piano primo la zona abitativa, oltre a porzione di sottotetto utilizzata a locale deposito.

In base a quanto disposto dal D.M. n. 236/89 art.3, viene solamente richiesta l'adattabilità delle opere all'attuale normativa.

Si descrivono, qui di seguito, i criteri di progettazione e le proposte di soluzioni di adattamento (tavv. 4.8-4.9-4.12-4.13) a quanto previsto dalle prescrizioni contenute dal D.M. (art.8.1.) e realizzate, con modeste opere edilizie, al fine di rendere l'appartamento utilizzabile anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie.

I piani residenziali (piano terra e primo) sono raggiungibili dal piano seminterrato, sito ad una quota inferiore di m 2.80, a mezzo scala in muratura di larghezza m 0.90 dotata di corrimano e con possibilità di installare un impianto di servo scala o da montascale con binario a soffitto e l'utilizzo contemporaneo della carrozzina stessa a rotelle, in osservanza dell'art. 8.1.13.

All'arrivo nel locale box, l'autovettura troverà una larghezza tale da consentire all'apertura della portiera: larghezza minima m 3.20.

Salti di quota di sistemazione esterna saranno facilmente superabili con la realizzazione di rampe con pendenza contenuta entro l'8%, come prevista dall'art. 8.1.11.



All'interno dell'unità immobiliare i pavimenti non presentano dislivelli.

Il corridoio al piano primo avrà larghezza netta di m 1.00.

Le porte interne saranno con larghezza minima di m 0.80 e il portoncino d'ingresso pari a m 0.90.

I servizi igienici previsti potranno essere facilmente adattabili, la relativa progettazione è in osservanza a quanto disposto dall'art. 8.1.6. comma V, di cui alla configurazione nelle tavole già citate.

I poggiali sui lati sud-ovest e nord-est saranno dotati di parapetto con altezza minima di m 1.00.

Il cancello d'ingresso è motorizzato a due ante con telecomando a distanza.

Genova, 12.07.2010

Il progettista

Arch. Andrea Caminale


ABC S.R.L.
Amministratore Unico
Dott. ANTONIO BORGHESE



x mol

COMUNE DI STELLA

Ufficio Sportello Unico

COMUNE DI STELLA

(Prov. di Savona)

Elaborato tecnico facente parte integrante

del permesso di costruire n. 49/4

del 2 MAG. 2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Delfino Geom. Danilo)

S.U.A. - Piano particolareggiato di iniziativa privata

in Fraz. S. Martino - Loc. Biglini di Teglia

* * * * *



Provvedimento Autorizzativo al S.U.A. approvato

in data 8 novembre 2007 prot. n° 10840

Del. C.C. n° 20 del 27/07/2007 e successiva Del. C.C. n° 23 del 27.06.2008

(Convenzione Urbanistico -Edilizia ex art. 16 L.R. 08/07/87 n° 24 e s.m.i. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata Zona "C/5" di P.R.G. denominato "Biglini" - Atto Not. Ruegg - Savona - del 24/07/2008 reg. a Savona il 01/08/2008 n° 6089 - trascritto il 05/08/2008 n° 21)

* * *

Oggetto: Progetto per richiesta di Permesso di Costruire LOTTI 8-9-12-13

Proprietaria : Soc. ABC S.r.l. - con sede in Genova via Cecchi 7/8

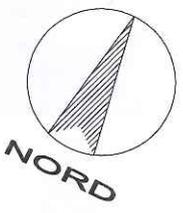
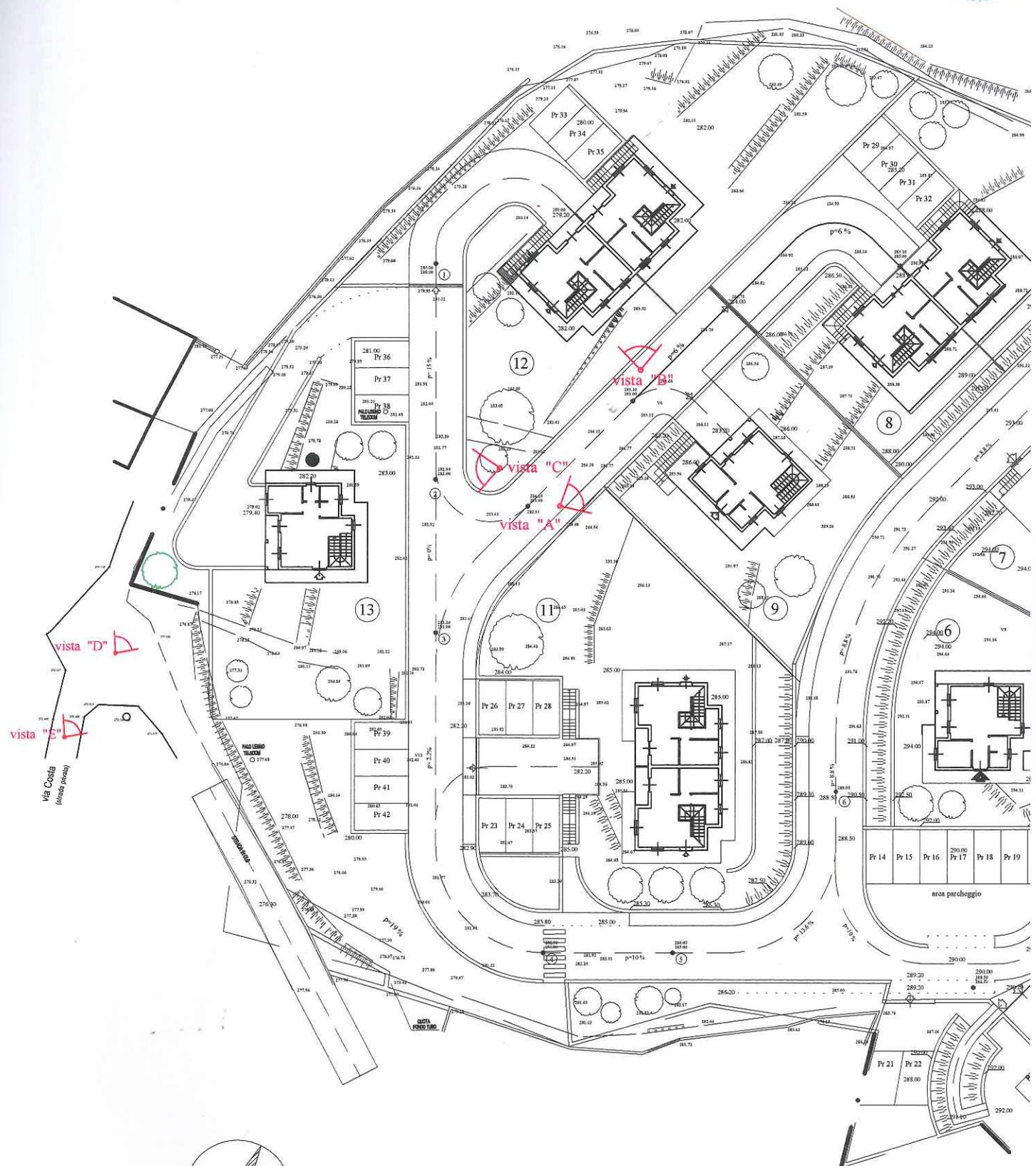
c.f. e p.i.: 01424930996

Progettista : Arch. Andrea Caminale
Via D. Fiasella 7/3
Genova



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

planimetria punti di vista foto - 1:500





VISTA A



VISTA B



VISTA C



VISTA D



VISTA E