



Studio Tecnico Passalacqua

Loc. Sansobbia 95 – 17044 – STELLA (SV)

COMUNE DI STELLA

AMPLIAMENTO DEL MAGAZZINO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO ABITATIVO FRAZ. GAMERAGNA 101 AI SENSI ART. 3 L.R. 49/2009 E S.M.I.

Ubicazione:

Fraz. Gameragna civ. 101 - (N.C.E.U. Fgl. 38 Mapp. 117 Sub. 5)

Richiedente: **POSEIDONE S.p.a.**

Via Paleocapa 6/3 - SAVONA

Relazione Tecnica

E' oggetto della presente pratica edilizia l'immobile ad uso magazzino, pertinenza a sedime distinto dell'unità abitativa sita nel Comune di Stella, Fraz. Gameragna 101, catastalmente censito al Fgl. 38 Mapp. 117 Sub. 5, l'uso del manufatto è legato inscindibilmente all'unità abitativa dell'edificio principale Sub. 1 ed alla conduzione dei fondi circostanti destinate in parte ad orto , in parte a frutteto ed in parte a giardino ed aree verdi decorative.

Tale immobile ricade in :

- P.R.G. – “E2”
- P.U.C. – “TPA-A52”
- Assetto Insediativo – “IS-MA”
- Assetto Vegetazionale – “BCT-TRZ-BAT-BAT-CO”
- Assetto Geomorfologico – “MO-B”
- Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R. 4/99
- Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi art. 142 comma 1 lett. C D.Lgs. 42/2004.

L'area d'intervento è un tratto di versante collinare posto appena fuori dal centro abitato della Fraz. Gameragna nel Comune di Stella che si estende dalla S.P. n° 22 “Celle-Sanda-San Martino” degradante sino alla sottostante S.P. n° 37 “Sanda-Gameragna-Vetriera” , versante a destinazione pressochè agricolo a terrazzamenti contornati da zone boschive. La committenza in questo contesto risulta proprietaria dell'unità abitativa principale contornata

da ampia zona a giardino, alle spalle del quale si sviluppano diverse pertinenze a scopi ed utilizzo diverso, tra cui il magazzino oggetto di intervento.

Il magazzino di forma regolare, perfettamente rettangolare a copertura piana e totalmente rivestito esternamente in pietra a spacco locale ospita parte delle attrezzature necessarie alla conduzione dei fondi agricoli presente ma soprattutto al mantenimento delle aree verde decorative presenti nella proprietà, aiuole ed aree particolarmente curate; lo stesso è posto leggermente rialzato rispetto alla quota di calpestio del giardino, ed accessibile dallo stesso percorrendo alcuni gradini esterni in pietra, circondato da aiuola decorativa con folta presenza di vegetazione rampicante che ne mitiga fortemente la vista sino quasi a renderlo invisibile unitamente alle anche alle chiome di un albero ad alto fusto di Quercia posto sul lato retrostante .

Il magazzino a vano unico, viste le esigue dimensioni, è dotato di unico accesso pedonale sul fronte Ovest e di finestratura sul fronte Nord, altezza interna pari a mt. 2,20 e Superficie Calpestabile mq. 13,88 .

Nell'ottica di reperire nuove superfici per soddisfare le necessità derivanti dalle attività sovraesposte, la committenza ha richiesto la redazione di una soluzione progettuale di ampliamento del manufatto, conservando le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso , perfettamente integrato nel contesto paesaggistico. Grazie alla capacità edificatorie contemplate nell' art. 3 della L.R. 49/2009 e s.m.i. , il magazzino esistente può usufruire di un ampliamento sino a 60,00 mc. ponderali derivanti da:

- **Volumetria Ponderale Esistente.....59,25 mc.**

Volumetria Ampliabile ai sensi L.R. 49-2009 Art. 3

Vol. Esistente 0-200 mc.+60,00 mc.

- Volumetria Ammissibile119,25 mc.

- **Volumetria Progettuale93,29 mc. < 119,25 mc.**

Il progetto intende ampliare il manufatto esistente sfruttando la porzione di terreno attualmente destinato di aiuola posto sul fronte Est, pianeggiante e privo di vegetazione di particolare pregio, sul quale verrà semplicemente "allungato" il fabbricato esistente , mantenendo l'attuale larghezza ma sviluppandosi sul lato lungo di circa 4,00 ml. senza peraltro utilizzare interamente le capacità edificatorie disponibili.

La nuova porzione di magazzino con Superficie Utile di mq. 8,97 è progettata come un naturale prosecuzione dell'esistente in quanto oltre al mantenimento della larghezza di sedime, manterrà la medesima altezza esterna per non creare "interruzioni" visive al rivestimento in pietra previsto sul nuovo corpo, da integrarsi e raccordarsi perfettamente all'esistente. Internamente verranno rispettate le altezze minime previste mt. 2,40 rispetto ai mt. 2,20 dell'esistente e per questa ragione la quota di calpestio del nuovo magazzino sarà leggermente inferiore (-17 cm.) e raccordato mediante scalino sulla porta interna di collegamento interna consentendo nel contempo di realizzare un solaio di copertura piano in quota all'esistente. La superficie in aumento costituirà un nuovo vano collegato come detto all'esistente mediante porta pedonale e dotato di un accesso indipendente esterno posto sul fronte Nord ed ospiterà al suo interno attrezzatura e minuteria funzionali al mantenimento delle aree verdi e decorative presenti nella proprietà.

Strutturalmente l'ampliamento prevede la realizzazione di una piccola platea di fondazione, tamponatura perimetrale in blocchi laterizio e solaio di copertura in latero cemento il tutto debitamente dimensionato da tecnico incaricato.

Paesaggisticamente l'ampliamento previsto sia per la tipologia architettonica sia per le favorevoli condizioni morfologiche del sito si inserirà perfettamente nel contesto inalterando la conformazione del suolo, ponendosi come "prolungamento" dell'esistente e usufruendo della mitigazione vegetazionale esistente, risultano percepibile solamente in loco.

Stella, lì

IL PROGETTISTA
Passalacqua Geom. Maurizio