

COMUNE DI STELLA

PROVINCIA DI SAVONA

OGGETTO: ampliamento, ai sensi della Legge Regionale 3 novembre 2009 n. 49 di fabbricato ad uso abitativo sito in Localita' Benedetti, Via Donatelli n. 56 avente identificativi catastali foglio 25, mappale 377, subalterno 3.

RICHIESTA DI VARIANTE ALL' AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PROT. N. 7504 DEL 17 / 09 / 2015

RELAZIONE TECNICA

Gli immobili sui quali si intende effettuare l'intervento sono ubicati nel Comune di Stella (SV) Loc. Benedetti – Via Donatelli civico 56, essi sono Catastalmente censiti al foglio 25 con identificativi 612, 617 e 375 per i terreni e 377 subalterno 3 per il fabbricato. L'intervento interesserà inoltre il tratto di strada Comunale Contrada – San Giovanni compreso tra gli stessi mappali 617 e 377, attualmente dismesso ed oggetto del Permesso di Costruire n. 81/13 prot. n. 578 del 21 / 01 / 2014 inerente lo spostamento del tratto di Strada Comunale stesso in altra sede.

I mappali 612, 617, 375 e 377 subalterno 3 sono di proprietà del Sig. BRIANO Raffaele, c.f. BRNRFL72A29I480R nato a Savona il 29 gennaio 1972 e residente a Stella (SV) in Via Donatelli n. 56.

Secondo il PUC in itinere rientrano in zona extraurbana (TPA – A 15) in aree di produzione agricola di tipo tradizionale, sono sottoposti a vincolo paesistico – ambientale per la vicinanza al Rio Panaro ed a vincolo idrogeologico.

Secondo il P.T.C.P. vigente sono come di seguito inquadrati:

- Assetto GEOMORFOLOGICO: MO – B
- Assetto INSEDIATIVO: IS – MA
- Assetto VEGETAZIONALE: COL – ISS – MA

Secondo i Piani di Bacino vigenti sono come di seguito inquadrati:

- Reticolo Idrografico Principale: pressi del Rio Panaro
- Carta delle Aree Inondabili: Al di fuori delle Aree Storicamente Inondate
- Carta della Suscettività al Dissesto: Area a Suscettività Media – Alta (PG3 B)
- Carta delle Fasce di Inondabilità: Al di fuori delle Fasce di Inondabilità

Il fabbricato oggetto di ampliamento è formato da un corpo di fabbrica semi-indipendente costituito da due piani fuori terra. Al piano terreno, per due lati in parte al di sotto dello stato sistemato del terreno, sono presenti due locali ad uso cantina, della superficie rispettivamente di 22,41 mq e 11,23 mq, aventi unico accesso dal prospetto Sud-Ovest attraverso un piccolo porticato e sono comunicanti tra loro. E' presente altresì al piano terreno un altro locale, adibito a legnaia, della superficie di 5,18 mq ed avente accesso autonomo sempre dal prospetto Sud-Ovest. Sul lato Nord-Est ad una quota rialzata rispetto al piano terreno, è presente un altro locale, utilizzato come ripostiglio ed avente una superficie di 5,68 mq.

Al piano primo, al quale si accede percorrendo una scala posta sulla parte più a sud del prospetto Sud-Ovest, è situata la parte abitativa del fabbricato. Essa è composta da un ingresso, due vani abitabili adibiti a soggiorno e camera, una cucina, un disimpegno ed un servizio igienico. La sua superficie calpestabile è di 53,55 mq, le altezze medie interne variano da stanza a stanza e sono rispettivamente 2,00 m per l'ingresso, 2,90 m per la camera, 2,92 m per il soggiorno, 2,80 m per la cucina e 2,02 m per il disimpegno ed il bagno. Questi ultimi due vani, sono ubicati in un'appendice del fabbricato posta sul lato Nord-Est al di sopra del locale ad uso ripostiglio che si trova al piano terreno. La struttura portante verticale è costituita da muratura mista in pietrame e laterizio intonacata di spessore variabile da 12 cm a 65 cm, le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento dello spessore di 25 cm. La copertura è costituita da due falde con manto in tegole marsigliesi ed abadini di gronda in ardesia, la struttura è in travi, tavolato e listelli in legno con controsoffittatura in canniccio intonacato e tinteggiato. I serramenti interni sono in legno, così come il portoncino di ingresso, le finestre invece sono in alluminio verniciato di colore bianco e le persiane in alluminio verniciato di colore verde. Anche i serramenti del piano terreno sono in alluminio

verniciato di colore verde.

Le facciate presentano diverse tipologie di rifinitura, il prospetto Sud-Ovest è tinteggiato in colore giallo ocra, il prospetto Nord-Ovest è rivestito da lastre in ardesia dall'altezza di 1,20 m fino all'intradosso della copertura, il prospetto Nord-Est è invece in parte anch'esso rivestito da lastre in ardesia ed in parte intonacato finemente senza tinteggiatura.

Lungo i lati Nord-Ovest e Nord-Est del fabbricato è presente un marciapiede in cls della larghezza di circa 1 m. Sul lato Sud-Ovest il marciapiede presenta una larghezza media di circa 3 m ed è rivestito con lastre di pietra.

L'area sulla quale verrà realizzato l'ampliamento, come detto, è costituita in parte da una porzione del vecchio sedime della strada Comunale Contrada – San Giovanni compreso tra lo stesso mappale 377 ed il mappale 617, tale porzione di terreno sarà oggetto di permuta tra il Sig. Briano Raffaele ed il Comune di Stella successivamente al termine dei lavori di spostamento del tratto di strada citato. La maggior parte dell'ampliamento verrà realizzata sul mappale 617, anch'esso di proprietà del richiedente, ha andamento pressoché pianeggiante ed è condotto a giardino. Esso è posto ad una quota di 1,20 m superiore a quella del piano terreno del fabbricato oggetto di ampliamento, a tale quota è posizionato il marciapiede che si sviluppa lungo i lati Nord-Est e Nord-Ovest del fabbricato.

Ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in ampliamento, in base a quanto disposto dall'art. 2, comma 2, lettera F, della Legge Regionale 3 novembre 2009, n. 49, è stato utilizzato il metodo delle altezze medie ponderali dei fronti fuori terra ed essendo l'immobile, stato ultimato in data antecedente il 30 giugno 2009 è stato contabilizzato per intero. Dai calcoli pertanto la volumetria esistente ammonta a 374,67 mc.

Inoltre, in base alle disposizioni dell'art. 3, comma 1, lettera B della normativa prima citata, rientrando il volume esistente nella fascia compresa tra i 200 ed i 500 mc, il volume realizzabile in ampliamento risulta essere di 94,93 mc, per una volumetria complessiva del fabbricato successivamente alla realizzazione dell'ampliamento di 469.60 mc.

Opere previste dall'Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 7504 del 17 / 09 / 2015

E' prevista la realizzazione dell'ampliamento andando ad estendere la volumetria del piano terreno sul lato Nord-Ovest del fabbricato esistente.

Essa prevede la realizzazione di un locale ad uso abitativo adibito a taverna della superficie netta di 21,85 mq e dell'altezza di 2,70 m, un disimpegno della superficie netta di 7,78 mq e dell'altezza di 2,40 m ed un locale ad uso lavanderia della superficie netta di 8,09 mq e dell'altezza per la maggior parte di 2,40 m.

L'ampliamento avrà accesso dal prospetto Sud-Ovest attraverso una porta avente dimensioni 1,00 m per 2,30 m, sullo stesso prospetto verrà realizzata anche una finestra avente dimensioni 2,00 m per 1,40 m, a chiusura della quale verrà installata oltre che al serramento, un'inferriata in ferro battuto. Il disimpegno ed il locale lavanderia verranno realizzati sulla parte Nord-Est dell'ampliamento e saranno accessibili attraverso il locale taverna. Sul prospetto Nord-Ovest dell'ampliamento verrà realizzata una un'apertura posta a 1,75 m dal pavimento interno al fine di aumentare l'illuminazione naturale del locale avente dimensioni 1,50 m per 0,50 m. Sul prospetto Nord-Est verranno realizzate due aperture aventi dimensioni 1,20 m per 0,50 m collocate anch'esse ad un'altezza di 1,75 m, una posta nel disimpegno ed una posta nel locale lavanderia. A chiusura delle aperture citate verranno installate oltre che ai serramenti, delle inferriate in ferro battuto.

Verrà inoltre realizzata un'apertura di collegamento tra l'attuale cantina ed il locale taverna, la quale verrà dotata di un serramento in metallo.

La struttura portante verrà realizzata in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio, le coibentazioni termiche verranno realizzate attraverso l'installazione di un cappotto in eps intonacato posto esternamente alla struttura.

Il solaio di copertura, disposto sue due livelli, verrà realizzato con pannelli prefabbricati in eps sormontati da una gettata in cls e da pannelli termo-isolanti anch'essi in eps. Al di sopra del solaio verrà realizzata una terrazza, rivestita in piastrelle, accessibile da una scala posta sul prospetto Nord-Ovest e da una porta finestra che verrà ricavata sulla facciata Nord-Ovest del fabbricato

esistente avente dimensioni 0,80 m per 2,30 m.

La realizzazione della terrazza su due livelli distinti è scaturito dall'esigenza di avere per il locale taverna un'altezza interna di 2,70 m, fatto che non avrebbe permesso l'accesso alla terrazza stessa dalla parte abitabile del fabbricato, in quanto il piano terreno esistente presenta un'altezza interna di 2,55 m ed il solaio di copertura dell'ampliamento necessita di essere coibentato per rendere l'intervento rispondente alle attuali norme in materia di risparmio energetico. Lungo il perimetro della terrazza e lungo la scala di accesso verrà realizzato un parapetto in muratura in linea con la tipologia di parapetto della scala di accesso al piano primo e dei parapetti presenti nei fabbricati presenti nei dintorni. A partire dal piano di calpestio della terrazza, verrà realizzata una canna fumaria in laterizio intonacato e tinteggiato, in aderenza alla parete Nord-Ovest del fabbricato esistente, la quale si protrarrà oltre la copertura al fine convogliare i fumi prodotti all'interno della taverna ad una quota tale da non arrecare disturbo alla stessa abitazione oggetto di ampliamento ed a quelle circostanti.

Lungo i lati Nord-Ovest e Nord-Est dell'ampliamento ed in parte del fabbricato esistente, essendo questi in parte al di sotto del piano sistemato del terreno, verrà realizzata un'intercapedine della larghezza di 70 cm al fine di proteggere la muratura perimetrale dall'umidità. L'intercapedine verrà sormontata da un solaio in cls rivestito in lastre di pietra con funzione di marciapiede. Le facciate dell'ampliamento verranno tinteggiate con una coloritura uguale a quella con cui è tinteggiato il prospetto Sud-Ovest.

Il materiale asportato in fase di sbancamento verrà in parte riutilizzato in loco per la regolarizzazione di una fascia attualmente avente andamento discontinuo e della scarpata a valle di essa, la quale presenta un grosso avvallamento nella sua parte centrale. La fascia oggetto di regolarizzazione è situata a monte del fabbricato oggetto di ampliamento ed a valle della strada Comunale Contrada – San Giovanni. Al fine di garantire un corretto contenimento del materiale riportato lungo la scarpata, verrà realizzata alla base di essa una palizzata in legno, dell'altezza di circa 1 m, composta da pali incrociati ed opportunamente fissati gli uni agli altri.

Opere in variante all'Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 7504 del 17 / 09 / 2015

Le opere in variante prevedono la sostituzione del rivestimento in ardesia della facciata lato Nord – Ovest con un cappotto termo isolante intonacato e tinteggiato.

Ciò avverrebbe attraverso la rimozione delle attuali lastre, le quali per la maggior parte sono deteriorate, il rifacimento della sottostante intonacatura e l'installazione di una pannellatura in eps di idoneo spessore, la quale verrà poi rasata e tinteggiata in colore giallo analogamente a quella già presente lungo il prospetto Sud – Ovest. Lungo la facciata Nord – Est invece l'inciappata in ardesia verrà sostituita con una idonea intonacatura, anch'essa tinteggiata in colore giallo, così come restante porzione del medesimo prospetto attualmente rifinito in arenino non tinteggiato.

Si precisa che le lastre in ardesia poste lungo il prospetto Nord – Ovest essendo queste in gran parte deteriorate e pericolanti, sono state rimosse per questioni di sicurezza, poiché avrebbero reso pericolose le lavorazioni di realizzazione dell'ampliamento. La parete è stata reintonacata e trattata con un prodotto impermeabilizzante in attesa del responso della presente richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Le opere da realizzare e quelle in variante

Sono conformi ai piani territoriali di livello sovracomunale e non violano alcuna prescrizione delle relative norme di attuazione;

Rispettano le norme urbanistico edilizie, di quelle di sicurezza, di quelle in materia di strutture e di quelle igienico-sanitarie;

Non pregiudicano la statica dell'edificio esistente;

Comportano aumento delle superfici utili ma non l'aumento del numero delle unità immobiliari;

Non modificano la destinazione d'uso dell'unità immobiliare;

Nel complesso comportano sotto il profilo paesistico - ambientale lievi variazioni in quanto verranno utilizzate nella realizzazione dei manufatti tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli reperibili

nelle aree circostanti l'intervento, i mutamenti all'assetto vegetazionale ed all'aspetto geomorfologico sono ridotti al minimo in quanto non si andranno ad asportare piante e l'asportazione di terreno è abbastanza limitata;

Sono classificabili come opere di ristrutturazione edilizia e rientrano nelle prescrizioni di cui alla Legge Regionale 3 novembre 2009, n. 39 e di cui all'art. 10, del testo coordinato delle leggi in materia di disciplina dell'attività edilizia, di cui alle Leggi Regionali 06 giugno 2008, n. 16 e 17 giugno 2008, n. 17;

Gli interventi in oggetto, ed i movimenti terra ad essi connessi, verranno eseguiti in modo tale da non arrecare danno all'assetto idrogeologico del territorio circostante;

Tutte le opere inerenti la presente relazione tecnica e gli elaborati grafici allegati verranno realizzate a regola d'arte e sotto la direzione di tecnici abilitati.

Albisola Superiore, li 06 marzo 2020

Geom. BASSO Damiano