

**COMUNE DI STELLA
PROVINCIA DI SAVONA**

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
sostitutiva

**PER AMPLIAMENTO DI IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE
AI SENSI DELLA LR N°49 DEL 3 NOVEMBRE 2009 ART. 3
LOC.TA' REVERDITA 71, STELLA
FOGLIO 15, PART 362, SUB. 3-4 -5**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

Proprietari e committenti:

Sig.Claudio Mascheretti

Nato a Alassio (SV) il 14/02/1974
Loc.tà Reverdita 71,17044, Stella SV
MSCCLD74B14A122K

Sig.ra Beatrice Vanetti

nata a Milano (MI) il 18/09/1977
Loc.tà Reverdita 71,17044, Stella SV
C.F. VNTBRC77P58F205S

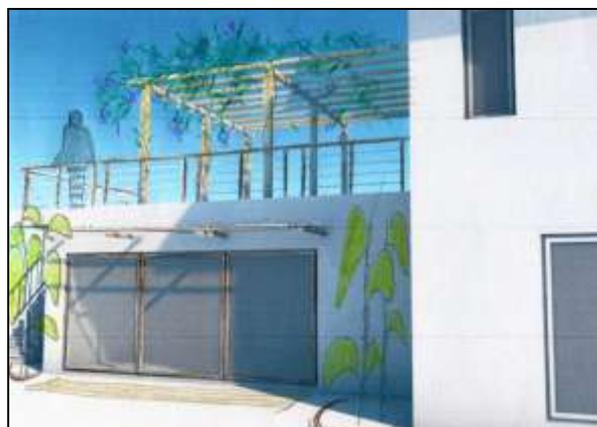
Progetto:

Arch. Alessandra Giacardi

Loc. Colla 3, 17046, Sassello (SV)
Tel. +39.349.0968534
C.F. GCR LSN 81A67 I480B
P.I. 01507460093
alessandrapiacardi@yahoo.it
alessandra.giacardi@archiworldpec.it
www.giacardiferrando-architetture.com

Geom. Brighenti Simone

Via Macarri 2, 17046 Sassello (Sv)
Tel. +39.3490.969916
C.F. BRG SMN 78E09 I480G
P.Iva 01417330097
brighesimone@tiscali.it
simone.brighenti@geopec.it



INDICE

1.TRACCIA DI RELAZIONE PAESAGGISTICA	VEDI ALLEGATO
2.INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO D'INTERVENTO; MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA	3
3.DESCRIZIONE DEL CONTESTO VINCOLATO	4
4.PARAMETRI DI LETTURA DI QUALITA' E CRITICITA' PAESAGGISTICHE	6
5.PARAMETRI DI LETTURA DEL RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE	5
6.INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' CON GLI STRUMENTI VIGENTI	7
7.DESCRIZIONE DETTAGLIATA, TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E MATERIALI UTILIZZATI	7
8.ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (RENDERING COMPUTERIZZATI E FOTOMONTAGGI)	10
9.CONCLUSIONI	12
10.ALLEGATI	12

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO; MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA

L'opera (ampliamento di immobile a destinazione residenziale) che s'intende realizzare (di tipo definitivo) viene proposta dal **Sig. Claudio Mascheretti**, nato a Alassio, il 14/02/1974 C.F. MSCCLD74B14A122K, residente in Stella (SV), Loc.tà Reverdita 71, insieme alla **Sig.ra Beatrice Vanetti**, nata a Milano il 18/09/1977 C.F. VNTBRC77P58F205S, residente in Stella (SV), Località Reverdita 71, co-proprietari dell'immobile da ampliare, del magazzino da demolire e ricostruire in sito e della corte sulla quale sarà realizzata l'opera a progetto.

L'edificio da ampliare è una villetta indipendente ad uso abitativo (**ubicato in Loc.tà Reverdita 71, 17044, Stella; NCF Foglio 15, Part. 362, Sub. 3**) con asse principale Nord-Ovest/Sud-Est, tetto a doppia falda, distribuito su tre livelli (piano terra con cucina, ingresso e cantina, piano primo con soggiorno, bagno e terrazza d'ingresso, piano terzo/sottotetto con camera) di dimensioni 7,10 m. x 5,15 m., massima altezza al colmo di 8,60m., altezza di gronda 5,65m. per un **volume totale di 231,08 mc.** L'edificio è già approvvigionato da tutte le utenze (corrente elettrica, acqua potabile, fogna comunale). Si trova in Area con Vincolo Idrogeologico e Vincolo Pesaggistico (Zona Boscata).

Il piccolo edificio da demolire e ricostruire in sito è un magazzino in lamiera (**ubicato in Loc.tà Reverdita 71 PT Stella, N.C.F. Foglio 15, mappale 362, Sub. 4**) con asse principale Nord-Ovest/Sud-Est, tetto inclinato a doppia falda, distribuito su un unico livello, di dimensioni 5,15 m. x 2,50 m., massima altezza 2,40 m., altezza di gronda 2,00 m. per un **volume totale di 26,25 mc.**

L'edificio si trova nella corte della villetta e la sua demolizione aumenterebbe il decoro estetico della zona.



Ortofoto (Google maps) con indicazione dell'area

L'edificio si trova in un' **AREA BOSCATÀ** con alberi d'alto fusto. Il progetto non prevederà alcun abbattimento di albero: l'ampliamento avverrà nella sua corte a nord dove già esiste una piattaforma in cemento e una tettoia in legno pericolante; anzi, contribuirà a migliorare l'aspetto estetico del luogo, dove allo stato di fatto sussistono manufatti (tettoie e strutture in lamiera) che ne rovinano il decoro urbanistico. Inoltre il progetto prevede un tetto piano calpestabile che verrà arredato a verde *con un pergolato ombreggiante in legno (come richiesto dalla commissione edilizia)* con piante in vaso a simulare un tetto giardino. *Si allega il piano di riqualificazione e presidio ambientale.*

Dunque l'immobile di progetto sarà ampliato a nord della villa, nella sua corte (**ubicata in Loc.tà Reverdita 71 Stella, N.C.F. Foglio 15, mappale 362, Sub. 5**) in una zona piana dove già esiste una piattaforma in cemento.

Non sarà impattante in quanto ad un solo piano (ampliamento del piano terra e dell'entrata al piano primo con bussola di ingresso) e non visibile dalla strada limitrofa privata di uso pubblico (che serve successivamente una sola casa) e di limitato passaggio.

Il tetto piano dell'ampliamento verrà arredato *con un pergolato ombreggiante in legno (come richiesto dalla commissione edilizia) per una migliore armonizzazione di raccordo con l'edificio esistente, 28,65 mq. (>50% della superficie terrazzata)* con piante in vaso e grasse per mitigare l'intervento sia dal punto di vista idrogeologico che paesaggistico e una parte sarà adibita a parcheggio pertinenziale (12mq) per rispettare gli standard urbanistici.

Con il presente intervento, i Sig.ri Claudio Mascheretti e Beatrice Vanetti intendono realizzare un ampliamento di una villetta ad uso residenziale utilizzando la Legge Regionale 49/2009 art. 3.

Sull'area grava un **vincolo paesaggistico di tipo generico: territorio coperto da foreste e da boschi** ai sensi del Dlgs. 42/2004 Parte III art. 142 – lettera G e articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018 (ovvero art.4 comma e : l'area su cui si trova l'immobile e la sua corte è minore a 2000mq), per cui si presenta tale Relazione Paesaggistica.

Si chiede pertanto il superamento del vincolo paesaggistico per poter ampliare il sopra citato immobile utilizzando le caratteristiche tipologiche architettoniche già presenti nella zona.

3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO VINCOLATO

L'area, sede dell'intervento in oggetto, quotata altimetricamente circa 470 m s.l.m., si trova in sponda sinistra del Torrente Sansobbia, lungo un esteso versante che culmina a quota circa 838 m

s.l.m. (Bric Burdone), una delle cime che segnano la linea spartiacque principale di separazione tra il Bacino del citato Torrente Sansobbia, da quello del Torrente Teiro. L'ampliamento dell'immobile sarà inserito in un contesto paesaggistico di tipo boschivo, in un'area piana privata (corte a nord), già utilizzata dall'edificio esistente.

L'area si può definire isolata in quanto si trova al fondo di una strada privata ad uso pubblico di cui l'edificio è il penultimo ad essere servito, e l'edificio più vicino si trova a 60 metri di distanza. Si trova in un contesto periurbano, in una frazione del Comune di Stella.

Confina a Nord con un terreno di proprietà con bosco ad alto fusto, a Sud con un terreno non di proprietà con bosco e slargo per parcheggio macchine, a Ovest con terreno di proprietà con bosco ad alto fusto, a Est con strada d'accesso privata ad uso pubblico.

Si può accedere all'area da un accesso lungo la strada privata di cui sopra. Il sito è visibile a livello panoramico solo da tale strada privata, e l'ampliamento sarà difficilmente visibile in quanto inserito nella corte esistente racchiusa tra muri di contenimento del terreno.

4. PARAMETRI DI LETTURA DI QUALITÀ E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE

DIVERSITÀ (*riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici ecc.*): L'edificio esistente manterrà la sua natura di villetta indipendente con caratteristiche tipiche della zona, l'ampliamento non disturberà la sua natura, in quanto verrà mitigato da un tetto piano finito come un tetto giardino con piante e alberi in vaso. Del terreno la cui caratteristica peculiare è la zona boschiva con alberi d'alto fusto, nulla verrà modificato.

INTEGRITÀ (*permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici – relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche ecc. tra gli elementi costitutivi*): L'area è una zona boscata. Il presente progetto non andrà a porre cambiamenti a tale carattere distintivo: verranno effettuati movimenti di terra solo per la realizzazione della fondazione, e tutto l'intorno verrà ripristinato o mantenuto come lo stato di fatto. La fascia antistante l'ampliamento, con albero d'alto fusto, non verrà toccata.

QUALITÀ VISIVA (*presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche ecc.*): L'unica vista panoramica del bosco è possibile dalla strada limitrofa privata ad uso pubblico. Questa vista non verrà modificata in quanto l'ampliamento verrà inserito dove già vi erano dei manufatti. Al termine della costruzione si potrà anzi dire che il decoro urbanistico verrà senza dubbio migliorato.

RARITA' (*presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ricorrono e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari*): L'elemento più caratteristico della zona è il bosco limitrofo che non verrà modificato.

DEGRADO (*perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali*): Non ci saranno perdite di alcun tipo dal punto di vista culturale. Il degrado urbanistico esistente verrà eliminato e migliorato. La vegetazione in genere presente nella zona non subirà alcun tipo di alterazione o modifica.

5. PARAMETRI DI LETTURA DEL RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE:

SENSIBILITÀ (*Capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi e degrado della qualità complessiva*): L'ampliamento avverrà in una zona della casa (corte a nord privata) dove già esisteva una piattaforma in cemento e una tettoia in legno, delimitata da due mura di contenimento. Dunque l'area accoglierà l'ampliamento senza problemi. Il tutto è quindi inserito nel contesto oltre che urbanistico anche geomorfologico e vegetazionale.

VULNERABILITÀ/FRAGILITÀ (*Condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi*): Non avverrà alcuna alterazione o distruzione dei caratteri connotativi, anzi l'area migliorerà esteticamente.

CAPACITÀ DI ASSORBIMENTO VISUALE (*Attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza sostanziale diminuzione della qualità*): L'ampliamento sarà di altezza massima finita 3,10 m. ad un solo piano, e avrà un'altezza inferiore al muro di contenimento esistente che lo accoglierà. Sarà dunque già di difficile visibilità dalla strada. Inoltre il tetto piano sarà il più possibile ricoperto a verde (similmente ad un tetto giardino) con piante e alberi in vaso *con un pergolato ombreggiante in legno (come richiesto dalla commissione edilizia) per una migliore armonizzazione di raccordo con l'edificio esistente.*

STABILITÀ (*Capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate*): La vegetazione dell'intorno e le aree boschive non verranno cambiate a seguito dell'opera. L'edificio esistente è fornito da un sistema di energia rinnovabile (impianto fotovoltaico) che servirà anche l'ampliamento.

INSTABILITÀ (*Situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici*): non si verificheranno alcuni eventi di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' CON GLI STRUMENTI VIGENTI

Si rimanda alla TAV. 1 con estratti cartografici.

L'edificio da ampliare è contraddistinto al N.C.T. al Foglio 15, mappale 362 sub. 3.

Il magazzino da demolire e ricostruire è contraddistinto al N.C.T. al Foglio 15, mappale 362 sub. 4.

La corte sulla quale insisterà l'ampliamento è contraddistinta al N.C.T. al Foglio 15, mappale 362 sub. 5.

Gli edifici e il terreno ricadono in parte (l'area dove si trova l'edificio e dove sussisterà l'ampliamento) in area **"E2 Zone Agricole tradizionali"** (art.li 19-21-26-28) e in parte in area **"E3 Zone Agricole Boschive"** (art.li 19-22-26-28) del vigente Piano Regolatore Generale, P.R.G., del Comune di Stella, nonché in area sottoposta a **Vincolo Idrogeologico** (ex regio decreto 3267/1923) (si rimanda alla Relazione Geologica e Geotecnica a firma del Geologo Paolo Peirone).

PTCP:

Assetto insediativo: Insediamento sparso a regime normativo di Mantenimento (IS MA)

Assetto geomorfologico: Modificabilità di tipo B (MO-B)

Norma di piano:

L'area oggetto di progettazione ricade in area "E3 Zone Agricole Boschive" (art.li 19-22-26-28) del vigente P.R.G. dove sono possibili interventi sia sulle strutture esistenti e sia di nuovo impianto.

A scala progettuale, rispettando letteralmente la Norma di piano, si sono ricercate soluzioni architettoniche e tipologiche ispirate a forme proprie del costruire locale tentando di mitigare l'ampliamento con tetto piano ricoperto a verde (piante in vaso) e staccionate, scale e serramenti in legno.

7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA, TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E MATERIALI UTILIZZATI

Tipologia d'intervento:

Ampliamento di edificio ad uso residenziale, villa di superficie in pianta lorda di mq.36,60 mq. (SUA 70,5 mq.) circa e volume di 231,08 mc., disposta su tre livelli (piano terra, piano primo, piano sottotetto), accessibili dall'esterno (piano terra e piano primo); l'ampliamento avverrà a ridosso del piano terra a Nord dell'edificio, e sarà collegato all'edificio esistente tramite apertura di varco in muratura al piano terra nella zona della cucina.

La nuova costruzione avrà una superficie in pianta lorda di mq. 42,45 circa. Dimensioni 7,55 m X 5,65 m. Altezza interna 2,70 m. e altezza massima esterna lorda fuori terra di 3,15 m. **Volume totale di ampliamento 132,24 mc.** (vedi tavole tecniche allegate per calcolo volume ammissibile)

Sarà composta da un piano terra (collegato al piano terra esistente con nuova apertura di varco) con un bagno, un antibagno e un unico locale open space con accesso diretto dall'esterno di superficie in pianta lorda di ca. mq. 42,45 mq., con movimenti di terra limitati all'inserimento meno impattante possibile come da tavole grafiche allegate (facendo presente che in questa zona esiste già una piattaforma in cemento), inoltre verrà realizzata una piccola bussola di ingresso nella parte a est della casa di circa 5,55 mq. (VEDERE TAVOLA 8, VOLUMI) e il tetto piano verrà arredato con un pergolato ombreggiante in legno (come richiesto dalla commissione edilizia) per una migliore armonizzazione di raccordo con l'edificio esistente.

Descrizione sommaria delle opere e fasi esecutorie:

- Esecuzione di scavo a sezione obbligata, eseguito con mezzo meccanico, lungo la piattaforma in cemento;
- Esecuzione di fondazione perimetrale e travatura di fondazione, come previsto dai calcoli dei C.A. che verranno depositati prima dell'inizio dei lavori; e alla relazione geologica e geotecnica a firma del Geologo Paolo Peirone, qui allegata.
- Posa di Iglu per realizzazione intercapedine sotto pavimento;
- Realizzazione di solaio di calpestio posto al Piano terreno, mediante getto in cls, lisciato a frattazzo molto fine o meglio *ad elicottero*;
- Esecuzione di pilastri in cemento armato come previsto dai calcoli dei C.A.;
- Esecuzione di muratura portante verticale, eseguita in mattoni tipo "Eco Poroton Strutturale" lungo tutto il perimetro della costruzione con relative bucatore d'accesso e travature sopr'uscio;
- Posa di solaio "alveolare precompresso", per esecuzione solaio di copertura, dimensionato strutturalmente quale area a parcheggio con soprastante getto in cls legante, lisciato a frattazzo molto fine o meglio ad elicottero;
- Rifiniture pavimento copertura piana;
- Realizzazione di bussola d'ingresso in facciata Est in legno e vetro come da disegni;
- Realizzazione di tramezze interne come da disegni grafici allegati;
- Realizzazione di varco in muratura tra cucina e nuovo ampliamento al piano terra;
- Realizzazione di isolamento "a cappotto" su tutto il perimetro dell'edificio;

- Realizzazione degli intonaci esterni (con tinte tenui da valutare con l'Ufficio tecnico),, nonché delle finiture esterne dell'edificio, posa della lattoneria, grondaie e discese in rame;
- Realizzazione impianti elettrici e idro sanitari a norma di legge;
- Esecuzione delle opere previste per le sistemazioni esterne di contenimento del terreno del piazzale;
- Realizzazione di scala esterna in legno come da disegni;
- Esecuzione di recinzione-staccionata in legno di castagno al piano parcheggio;
- Finiture esterne relative alla regimazione delle acque meteoriche, fognatura, impianti, sistemazione generale del giardino.
- Sistemazione a prato del piazzale antistante
- Arredo a tetto giardino del tetto piano dell'edificio con *un pergolato ombreggiante in legno per una migliore armonizzazione di raccordo con l'edificio esistente, e piante e alberi in vaso*
- Serramenti in legno come da disegno
- Pergolato frangisole in legno

Tipologia dei materiali:

Come già enunciato si è tenuto conto per l'esecuzione delle opere di utilizzare elementi e caratteristiche tipiche delle costruzioni già presenti sul territorio Ligure, con impiego proprio di materiali tipici del luogo, ad esempio intonaci a calce con tinte tenui, scale e staccionate in legno.

Materiali utilizzati nel dettaglio:

- Intonaci esterni con tinte tenui da definire con l'Ufficio tecnico;
- Lattoneria, grondaie e discese in rame;
- Staccionate, *pergolati* e scale in legno e muretti a secco in pietra a vista

Il terreno è già servito da viabilità privata esistente nonché da tutte le urbanizzazioni a confine, acquedotto, rete elettrica nazionale, fognatura comunale.

Sistemazioni esterne:

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, si prevedono diversi interventi per favorire al meglio la mitigazione dell'opera, nello specifico oltre alle staccionate tipiche in legno di cui sopra e muretti a secco in pietra a vista, si prevede la messa a dimora di qualche alberatura formata da essenze tipiche della zona, che con la crescita andranno a rinverdire e ridurre il più possibile l'inserimento edificatorio. Le zone non interessate da opere saranno mantenute a prato stabile.

Sarà inoltre cura del cliente realizzare *un pergolato ombreggiante in legno per una migliore armonizzazione di raccordo con l'edificio esistente, con piante in vaso da posizionare al piano parcheggio per mitigare tutta l'opera.*

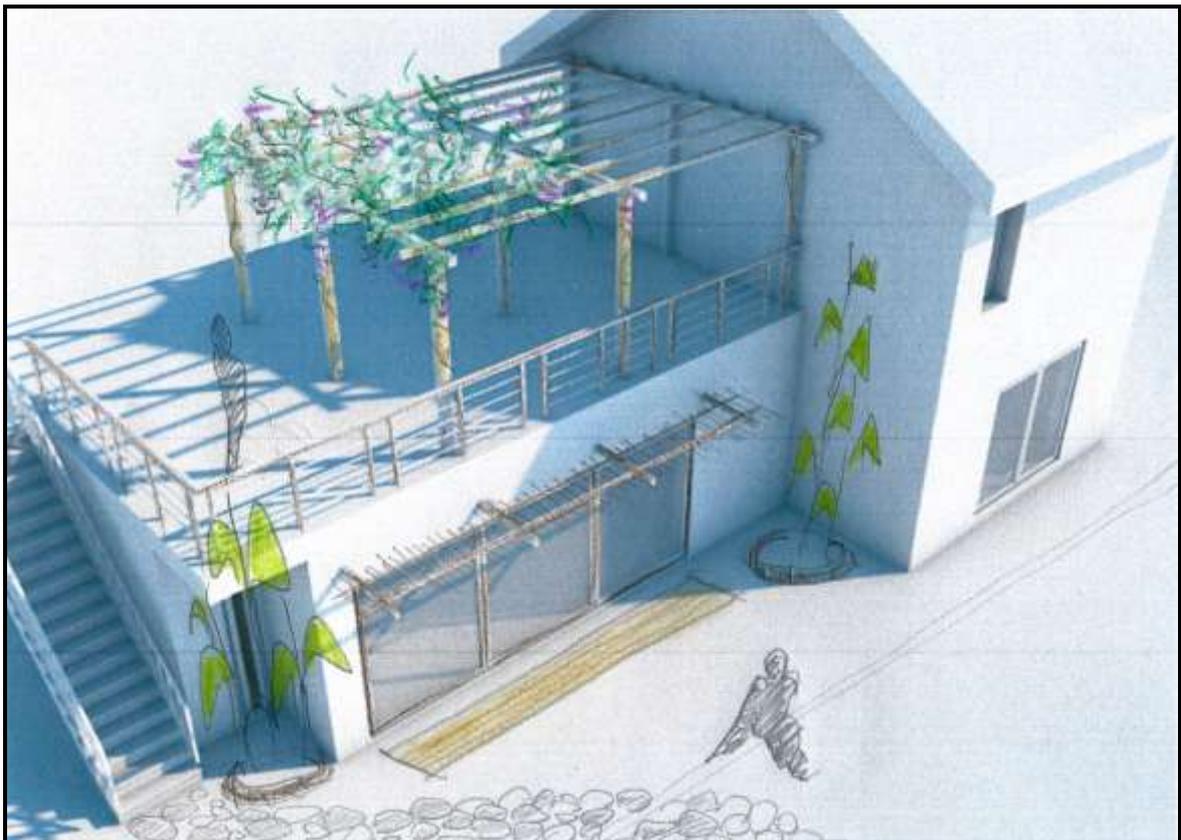
8. RENDERING COMPUTERIZZATI, FOTOMONTAGGI, SIMULAZIONI



01_Render con dettaglio materiali



02_Render con simulazione artistica manuale. Vista sud-est



03_Render con simulazione artistica manuale. Dettaglio terrazzamento e pavimentazioni. Vista aerea.

9. CONCLUSIONI

L'intervento, visto il tipo di vincolo paesaggistico, visto lo stato attuale dei luoghi e dell'edificio e visto l'utilizzo di una progettazione che cerca di rispettare il più possibile il contesto paesaggistico, si può dire che rispetti in maniera totale l'intorno paesaggistico e le tipologie del manufatto in oggetto.

Fatto notare che

- si è cercato di attenuare il più possibile l'impatto ambientale optando per una tipologica architettonica e costruttiva che rispetti sia l'intorno paesaggistico sia le tipologie architettoniche della zona
- il progetto sfrutterà il più possibile l'andamento del terreno e l'esposizione al sole;
- i materiali e l'impianto edilizio rivalutano tecniche costruttive e soluzioni architettoniche tipiche della zona che si dovrebbero recuperare con ricorso anche a tecnologie moderne;
- Il progetto e le opere da realizzare sono conformi rispetto ai Piani Territoriali di livello sovracomunale e agli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti o adottati e ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché rispettano le norme di sicurezza, quelle igienico sanitarie e tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere.

si richiede pertanto il superamento del Vincolo Paesaggistico per poter costruire tale edificio come da progetto sopra descritto.

10. ALLEGATI

Di seguito si allega

- Elaborati grafici, n.°7 tavole (*tra cui 4 tavole integrative e sostitutive*)
- Relazione Fotografica
- Piano di riqualificazione e presidio ambientale
- Tav. 11 con recupero sentieri
- Domanda e Scheda

Sassello, 23/09/2020

I tecnici

Arch. Alessandra Giacardi

Geom. Simone Brighenti