

Comune di Stella (SV)

Progetto di ristrutturazione edilizia con riutilizzo dei vani accessori
LR 24 dicembre 2019 n. 30

Progetto di efficientamento energetico
DL 19 maggio 2020 n. 34

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RICHIEDENTE:

Fulvia Postiglioni
Fraz. S.Giustina Località Panazza, 30
17044 Stella (SV)

PROGETTISTA

Arch. Eugenio Marrè Brunenghi
Via Rosselli 5, 06034, Foligno (PG)
Emb.architetto@gmail.comt. 328.0609966
C.F. MRR GNE 73T15 D969Q . P.Iva 038 631 00 107

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della
Provincia di Genova con il n° 3498.

Iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria con il n° 4390.



UBICAZIONE DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO

Comune di Stella, Fraz. San Giustina Località Panazza, 30

Estremi catastali: Foglio 9, Part. 302, sub. 3-4

Progetto di ristrutturazione - LR24 dicembre 2019 n.30
Progetto di efficientamento energetico - DL 19 Maggio 2020 n.34
Comune di Stella (SV) Fraz. San Giustina Località Panazza, 30

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto di intervento è stato costruito nel 1976 con pratica n.5/76.

Successivamente è stata presentata sanatoria n. 6090 ai sensi della L. 28/02/1985 per la chiusura dei balconi.

INQUADRAMENTO NORMATIVO URBANISTICO E SCELTE PROGETTUALI

Il progetto prevede la ristrutturazione dell'immobile finalizzato al recupero ed alla migliore e diversa fruizione degli spazi interni per nuove esigenze dei proprietari dello stesso.

Al piano terra verranno accorpate le porzioni residenziali (Sub 4) e quelle pertinenziali destinate a magazzino (Sub 4), mediante l'applicazione della LR 24 Dicembre 2019 n. 30.

L'altezza interna (attualmente pari a m 2.2) verrà portata ai valori minimi di legge pari a m 2.4 mediante l'asportazione del pavimento e del sottofondo esistente. In particolare, in accordo con l'Art. 4 della LR 30 sopra citata, verrà interposto al di sotto della nuova pavimentazione una membrana impermeabile contro il gas radon radioattivo e l'umidità di risalita.

Verranno realizzate alcune tramezzature per la realizzazione di un bagno lavanderia, di un antibagno di un magazzino e di un disimpegno.

In quest'ultimo vano verrà realizzato un collegamento tra il piano terra dell'immobile ed il piano primo mediante l'installazione di una scala autoportante in ferro.

Verranno anche modificate le bucatore del piano terra.

All'interno dell'edificio verranno anche modificate le tramezzature del piano primo per una diversa distribuzione degli spazi interni.

All'esterno dell'edificio verranno rimosse le antiestetiche verande realizzate (e condonate) negli anni '80.

Il volume di queste ultime verrà utilizzato per realizzare due manufatti di pari superficie: uno posizionato sotto il balcone del lato nord ovest, dove verrà alloggiata la centrale termica, ed uno addossato al prospetto nord est, destinato a magazzino.

In corrispondenza del prospetto nord ovest verranno installate anche alcune canne fumarie a tetto, oltre ad un barbecue esterno con piano di servizio.

Il progetto prevede anche un efficientamento energetico dell'edificio mediante l'applicazione di un sistema a cappotto, la sostituzione dei serramenti e l'installazione di pannelli solari sul tetto.

Dal punti di vista strutturale le opere, sia interne che esterne, che saranno realizzate sono da considerarsi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità per il contesto regionale ligure, ai sensi dell'art. 94-bis c. 1 lett c) del DGR 812/20.

INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI NELLA NORMA DI VINCOLO PAESAGGISTICO

L'immobile è vincolato ai sensi della L 42/04 Art.142 comm c – fascia di rispetto dei fiumi.

L'immobile non è soggetto ai vincoli della L 42/04 Art. 136 comma 1 lettere a), b) e c)

Pertanto rispetto a quanto previsto dagli allegati A e B del DPR 31/2017, si riassumono di seguito quali interventi progettuali sono soggetti a vincolo paesaggistico e quali no.

INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (Allegato A)

- Opere Interne – (Comma A.1)
- Modifica prospetti – (Comma A.2)
- Installazione canna fumaria – (Comma A.5)
- Installazione pannelli solari sulla copertura – (Comma A.6)
- Installazione di cappotto esterno – (Comma A.1)
- Modifica colore esterno nel rispetto dei piani del colore vigenti – (Comma A.1)

INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA (Allegato B)

- Realizzazione di tettoia e di volume tecnico (Comma B.17)
- Realizzazione di magazzino (Comma B.29)

MATERIALI E FINITURE

I nuovi davanzali verranno realizzati in marmo, ardesia o con elementi lapidei tipici della tradizione ligure.

Le cromie esterne dei serramenti e delle facciate saranno realizzate previo accordi con gli uffici comunali traendo esempio dai colori tipici della tradizione rurale locale.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'edificio è inserito in area soggetta a vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto del 1923. Si precisa al tal merito che i nuovi volumi del locale caldaia e del magazzino verranno realizzati senza movimento di terreno, in quanto saranno realizzati in corrispondenza dell'attuale marciapiede.

SCARICO IN FOGNA E CARICO INSEDIATIVO

L'edificio è dotato di una fossa Imhoff per il trattamento delle acque reflue. L'intervento non aumentando il numero dei vani destinati a cariche non aumenta il carico insediativo.

CALCOLO DEGLI ONERI

La presente ristrutturazione comporterà il pagamento di oneri per quanto riguarda il cambio di uso degli ambienti del piano terra ex Sub 3.

In dettaglio si avranno i seguenti mq in cui verrà effettuato il cambio di destinazione d'uso:

PIANO TERRA	(mq)
Disimpegno	26,6
Bagno	6,5
Antibagno	5,35
Magazzino	6,4
TOTALE	51,25

$$\text{Calcolo oneri} = 51,25 \times €57,49 = € 2.946$$

Relativamente ai nuovi volumi (locale caldaia e magazzino), non sono dovuti oneri in quanto hanno **la stessa** superficie delle verande preesistenti. In dettaglio:

PIANO TERRA	(mq)	(mq)	(m)
Veranda ingresso	3,8	Locale caldaia	2,6
Veranda cucina	4,4	magazzino	3,7

RAPPORTI AEROILLUMINANTI

I rapporti aeroilluminanti sono verificati, come da tabella allegata.

VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	1/8 SUP.	DIMENSIONE FINESTRE	SUP. FINESTRATA
PIANO TERRA	(mq)	(mq)	(m)	(mq)
Taverna	20,5	2,5	1,25x2,15 ; 1,05x1,15	3,9
Disimpegno	26,6	3,3	2,4 X 2,15	5,1
Bagno	6,5	0,8	1,15 X 0,67	0,8
Antibagno	5,35			
Magazzino	6,4			
PIANO PRIMO				
Soggiorno	22,9	2,8	1,25x1,52 ; 1,25x1,52	3,8
Ingresso	5,9	0,7	0,99x2,36	2,3
Cucina	12,5	1,5	1,25x1,52 0,79x2,41	3,8
Camera	15,5	1,9	1,25x1,52	1,9
Bagno	4,5	0,5	0,65x1,52	0,9

Progetto di ristrutturazione - LR24 dicembre 2019 n.30
 Progetto di efficientamento energetico - DL 19 Maggio 2020 n.34
 Comune di Stella (SV) Fraz. San Giustina Località Panazza, 30

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

