

Comune di STELLA

Provincia di SAVONA

OGGETTO:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
casa di civile abitazione sita in loc. Reverdita civ. 68
foglio n° 21, mappale 700
ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001
opere realizzate parte:
ante 1980; parte nell'anno 1999

RICHIEDENTE, prop. Sig.ra:

PUGLIESE Francesca

DESCRIZIONE DELLA TAVOLA :

**Relazione Tecnica - Cartografia generale -
Elabora Grafici e fotografici**

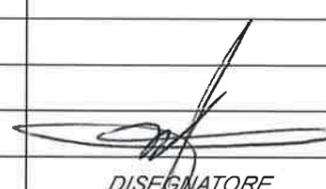
Studio Tecnico
PRISMA
geometri associati

via San Giorgio civ. 18
-17011 Albisola Superiore (SV)
Tel./Fax 019 485349
P.I. : 01039530090

scala: *varie*

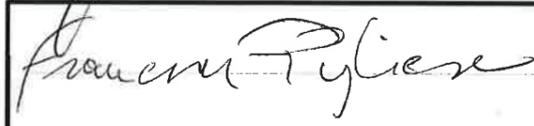
Tav. n°:

U

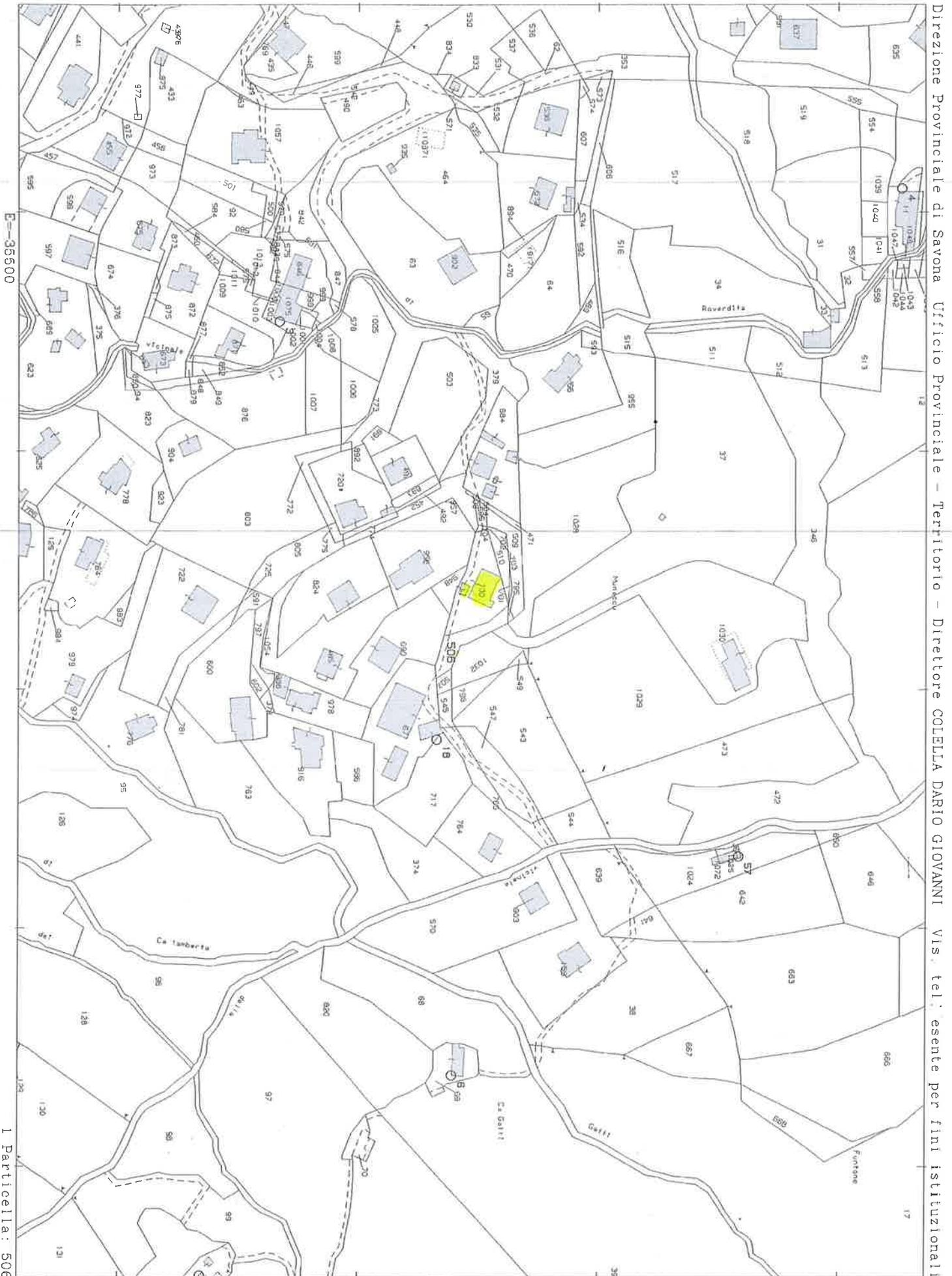
REV.	DATA	CAUSALE	DISEGNATORE	APPROVATO
0	26/08/2020	1° emissione		

Il richiedenti :





N=6500



E=-35500

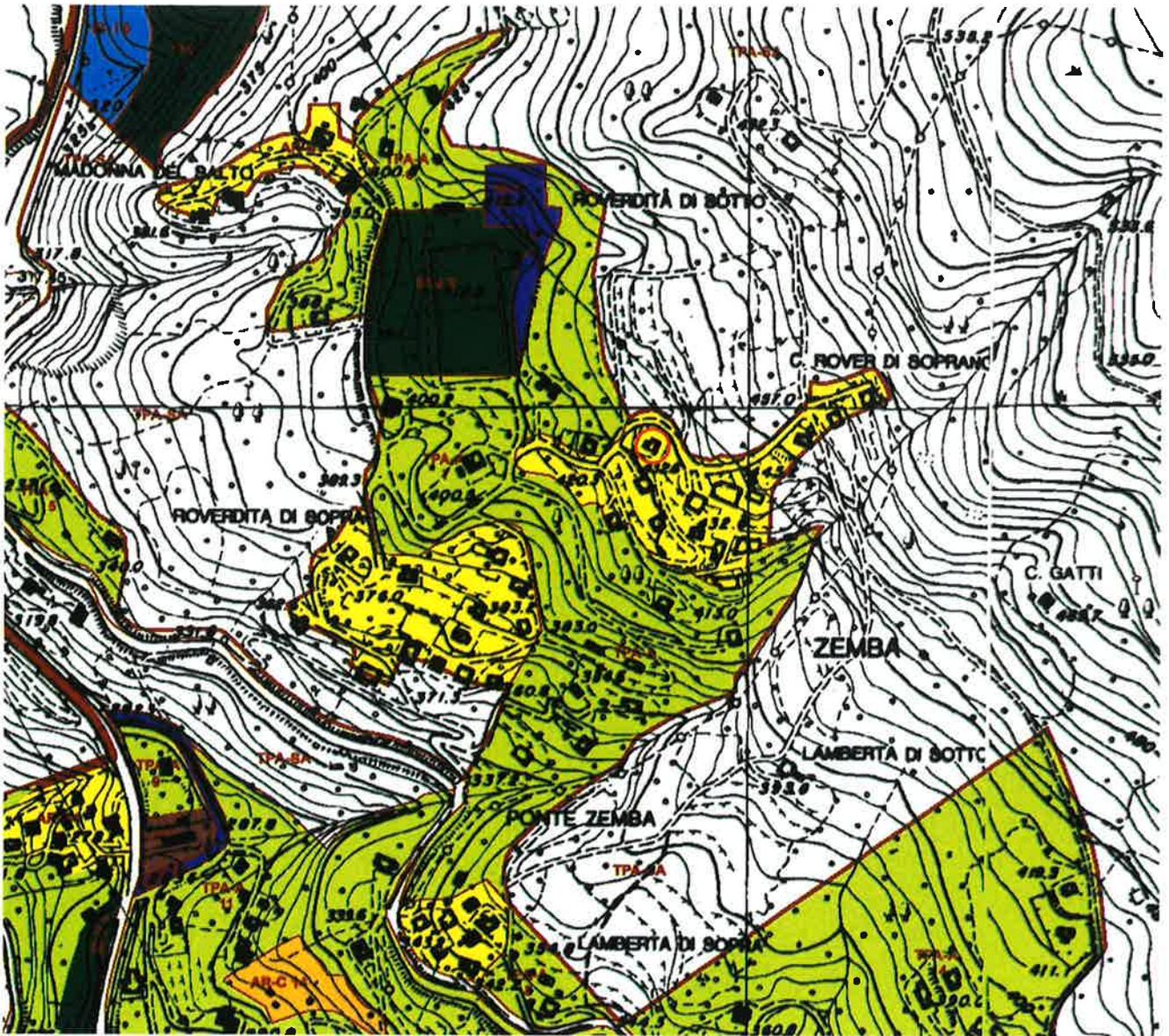
I Particella: 506

Comune: STELLA
Foglio: 21

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

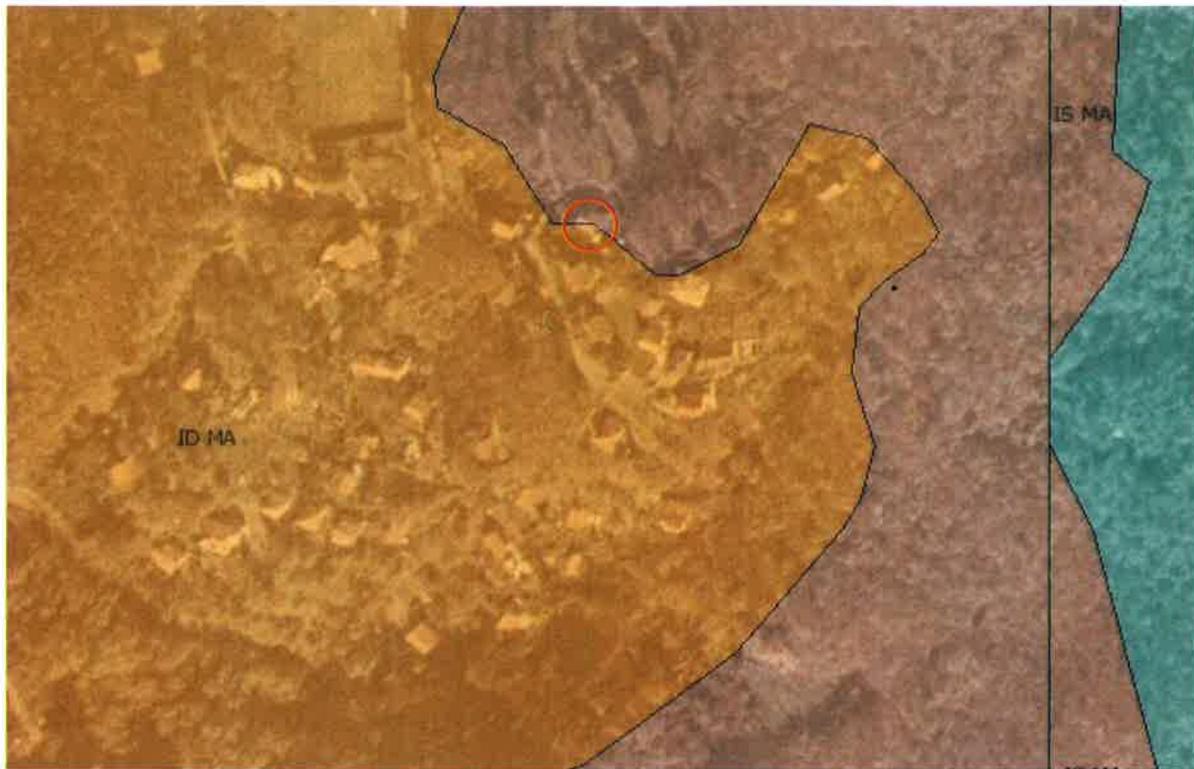
11-Lug-2020 9:39:51
Prot. n. T9793/2020

Direzione Provinciale di Savona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore COIELLA DARIO GIOVANNI Vis. tel. esente per fini istituzionali

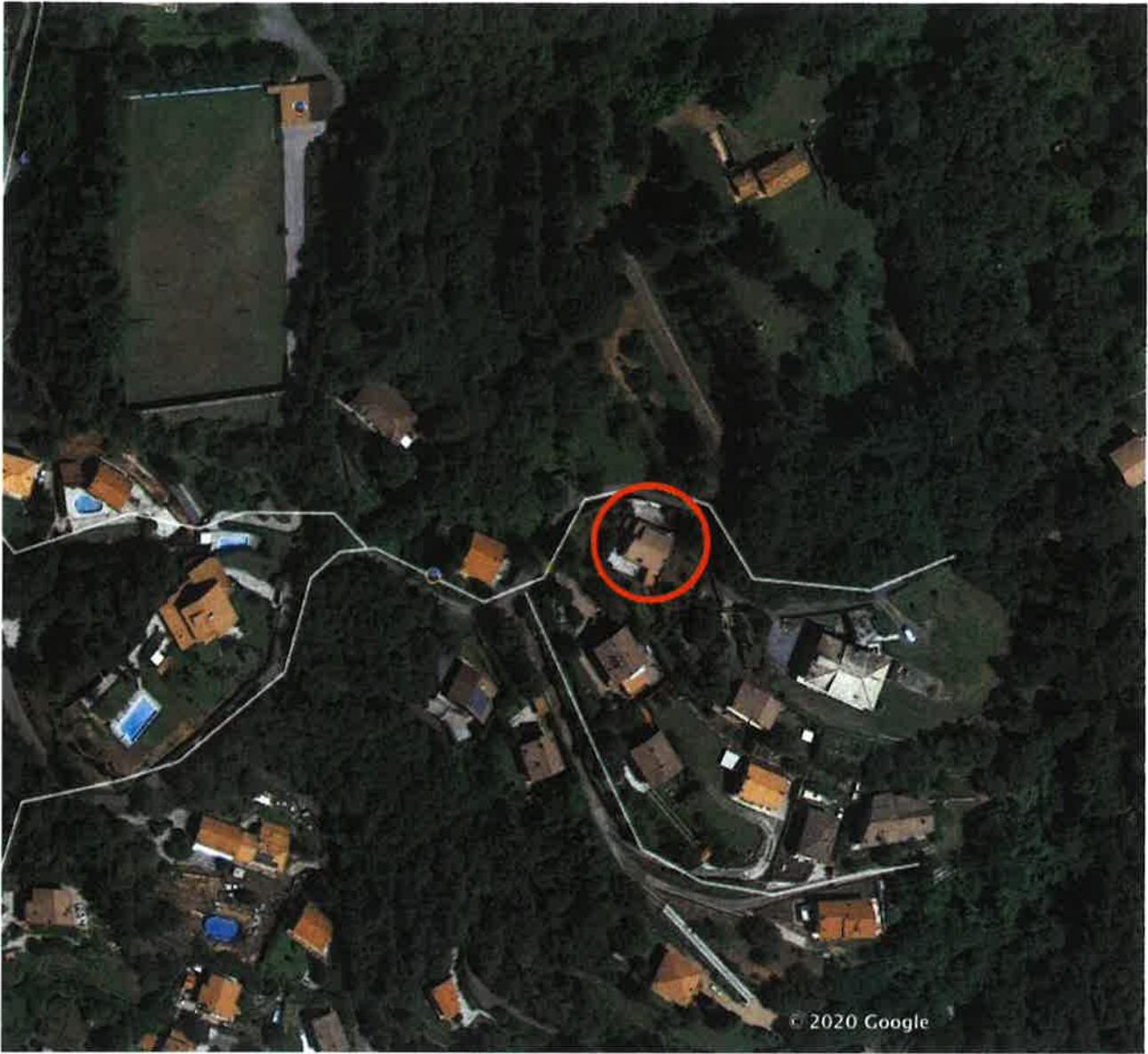


PUC STELLA

ASSETTO INSEDIATIVO



 ANI CE	 ID MO-A
 ANI MA	 ID TR-TU
 ANI MO-B	 NI CE
 ANI TR-ID	 NI MA
 ANI TR-NI	 NI CO
 ANI TR-TU	 NI MO-A
 ANI TR-AI	 PU
 IS CE	 SU
 IS MA sat	 IU
 IS MA CPA	 TU
 IS MA	 AI MA
 IS MO-B	 AI CO
 IS TR-NI	 TRZ
 IS TR-TU	 AE
 IS TR-AI	 PCP
 IS TR-ID	
 ID CE	
 ID MA	
 ID CO	



VISTA AREA

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto, Geom. Giuseppe Siri, con studio in Albisola Superiore, via San Giorgio civ. 18, regolarmente iscritto al Collegio della Provincia di Savona, con il n° 847, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra PUGLIESE Francesca, per esaminare, ai sensi dell'art. 36, del DPcr. 380/2001, lo stato dei luoghi e la conformità urbanistica della casa di civile abitazione sita in Comune di Stella Loc. Reverdita civ. 68, si pregia di relazionare quanto segue:

L'edificio risulta edificato con Licenza Edilizia n° 269/1974, rilasciata in capo all'allora proprietario sig. Famulari Sebastiano.

Successivamente l'immobile passa in capo al sig. Caliendo Stefano, il quale in data 07/07/1980 chiede una variante per ridurre l'edificio da tre a due piani fuori terra, che ottiene in data 28/10/1980. L'abitabilità, dell'intera costruzione é rilasciata in capo al sig. Caliendo Stefano, in data 11/12/1980, su progetto approvato e redatto dal geom. Olivieri Bartolomeo di Varazze.

In data 28/01/1981, con atto ai Rogiti del Notaio Romairone di Savona rep. 1903, la casa passa in proprietà dei sigg. Cerrato Teresa e Neri Pietro.

In data 23/02/1998, il sig. Neri Pietro ottiene dal Comune di Stella l'autorizzazione in sanatoria per l'avvenuta costruzione di un forno, con pratica n° 145/95, prot. 4127/97.

In data 07/04/1995, con atto ai Rogiti del Notaio Guido Oliva, di Savona, rep. n° 92984, la proprietà dell'intero immobile, passa in capo alla sig.ra Pugliese Francesca,

Il fabbricato allo stato attuale risulta censito nel catasto di Stella nel foglio 21, mappale 700, sub. 1, A/7, vani 9,5, R.C. 1.128,46, sub. 2 il Box auto, cat. C/6

Per quanto esposto ritengo che la conformità urbanistica sia accertabile attraverso, il raffronto tra lo stato attuale, con gli elaborati grafici di cui all'agibilità del 11/12/1980 e della sanatoria edilizia del sopracitato forno, i cui elaborati risultano allegati al rilascio della licenza di agibilità, in data 23/02/1998, con pratica 145/95, prot. 4127/97.

Premesso che le date delle difformità riscontrate e di seguito elencate mi vengono fornita dall'attuale proprietaria sig.ra Pugliese Francesca, dal raffronto tra gli elaborati assentiti e lo stato attuale emergono le seguenti difformità:

A) Costruzione di un pergolato con montanti e travi di legno, realizzato sul prospetto ovest, destinato a zona ombreggiante con tenda amovibile e/o con piante rampicanti, realizzato nell'anno 1999.

B) Modifica della copertura del forno, mediante la sostituzione della copertura a falda, con la costruzione di un solaio lastrico, in ampliamento del terrazzo in aggetto posto sul prospetto sud al piano primo, realizzata nell'anno 1999.

C) Diversa tipologia delle ringhiere dei terrazzi in aggetto al piano primo, realizzate con profilati di acciaio ad elementi verticali e con parapetto in muratura, anziché con elementi orizzontali, formati da tavole di legno naturale, così come risulta dall'esame degli elaborati grafici, di cui alla variante del 28/10/1980.

- costruzione di due canne fumarie;
- modifica di due bucatore lato sud, di cui: una trasformata da finestra in porta finestra, l'altra da porta in finestra;
- modeste modifiche alle spalline di due finestre.
- maggior ampiezza della rampa di scala esterna, cm. 20 c.a.

Tali varianti per quanto potuto accertare erano già state eseguite prima del rilascio dell'agibilità del 11/12/1980.

D) Variazioni interne, consistenti in:

- modeste difformità della tramezzatura interna relativa allo spessore dei muri, e alla modifica di una tramezza al piano primo;

Per quanto potuto accertare, anche a seguito di una verifica sullo stato di conservazione delle murature e degli intonaci, del ferro, ecc. le opere di cui ai punti: c) e d) risulterebbero già presenti all'atto del rilascio dell'agibilità, in data 11/12/1980.

Secondo quanto dichiarato dall'attuale proprietaria, sig.ra Francesca Pugliesi, le opere in difformità sopra descritte sarebbero state realizzate:

1) Copertura del forno e costruzione pergolato, anno 1999.

2) Le altre difformità di cui al punto c) e al punto d), risultano realizzate in un periodo antecedente all'acquisto da parte della sig.ra Pugliesi Francesca, rogato in data 07/04/1995. Tali difformità, per quanto potuto esaminare dallo stato delle murature, degli intonaci, dalla tipologia delle difformità stesse, risalgono al 1980, e con ogni probabilità, contestuali alla variante del 28/10/1980, all'epoca, ancora in capo al proprietario del tempo: sig. Caliendo Stefano.

Condizioni di edificabilità

Il fabbricato in oggetto, nella cartografia del P.R.G riferita all'anno 1999, ricadeva in zona contraddistinta con la simbologia:

Zona B (ristrutturazione e completamento)

Vincolo Paesaggistico Ambientale: *Presente*

Vincolo Idrogeologico: *Presente*.

Alla data dell'anno 2020, nella cartografia del PUC, ricade in zona contraddistinta

Vincolo Paesaggistico Ambientale: *Presente*

Vincolo Idrogeologico: *Presente*.

Regolarità e/o regolarizzazione dell'intervento

Nessuna delle opere riscontrate in difformità, ha determinato aumento di superficie e/o di volume. La modifica della copertura del forno, da tetto a falda a terrazzo lastrico, conserva l'altezza utile interna pari a ml. 2,50, corrispondente alla media della altezze interne precedenti: in falda ml. 2,20, al colmo ml. 2,80.

Tutte le difformità riscontrate e sopra descritte, risultano conformi: sia alla normativa vigente al tempo della loro esecuzione, che a quella attuale; consegue che le stesse contengono la doppia conformità urbanistica, sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

In merito all'esistenza del vincolo idrogeologico, posso affermare che le modeste modifiche rilevate, tra progetto approvato e stato attuale, sono del tutto ininfluenti ai fini dello stesso.

Per quanto concerne il vincolo paesaggistico, le difformità riscontrate sull'esterno del fabbricato, ancorché di modestissima entità, potrebbero rientrare nella casistica delle semplificazioni recentemente adottate, pur restando a mio avviso, soggette ad approvazione, quantomeno a livello locale. (Vedi istanza separata.)

In particolare per le opere interne indicate con la lettera D, è applicabile l'art. 22, della L.R. n° 16, per opere eseguite ante anno 1985, nessuna sanzione.

Per le opere indicate con le lettere A-B-C, trattandosi di interventi sull'esterno del fabbricato, la sanatoria viene richiesta con l'applicazione del sopracitato art. 36.

Allego:

TAVOLA UNICA contenente:

- Relazione tecnica.
- Quadro Normativo.
- Documentazione fotografica.

Tavola 1, piante progetto approvato e condono forno.

Tavola 2, prospetti progetto approvato con condono forno.

Tavola 3, piante stato attuale,

Tavola 4, prospetti stato attuale

Tavola 5, piante raffronto.

Tavola 6, prospetti e sezione, raffronto.

Albisola Superiore li 14 settembre 2020

Il tecnico incaricato

Geom. Giuseppe Siri

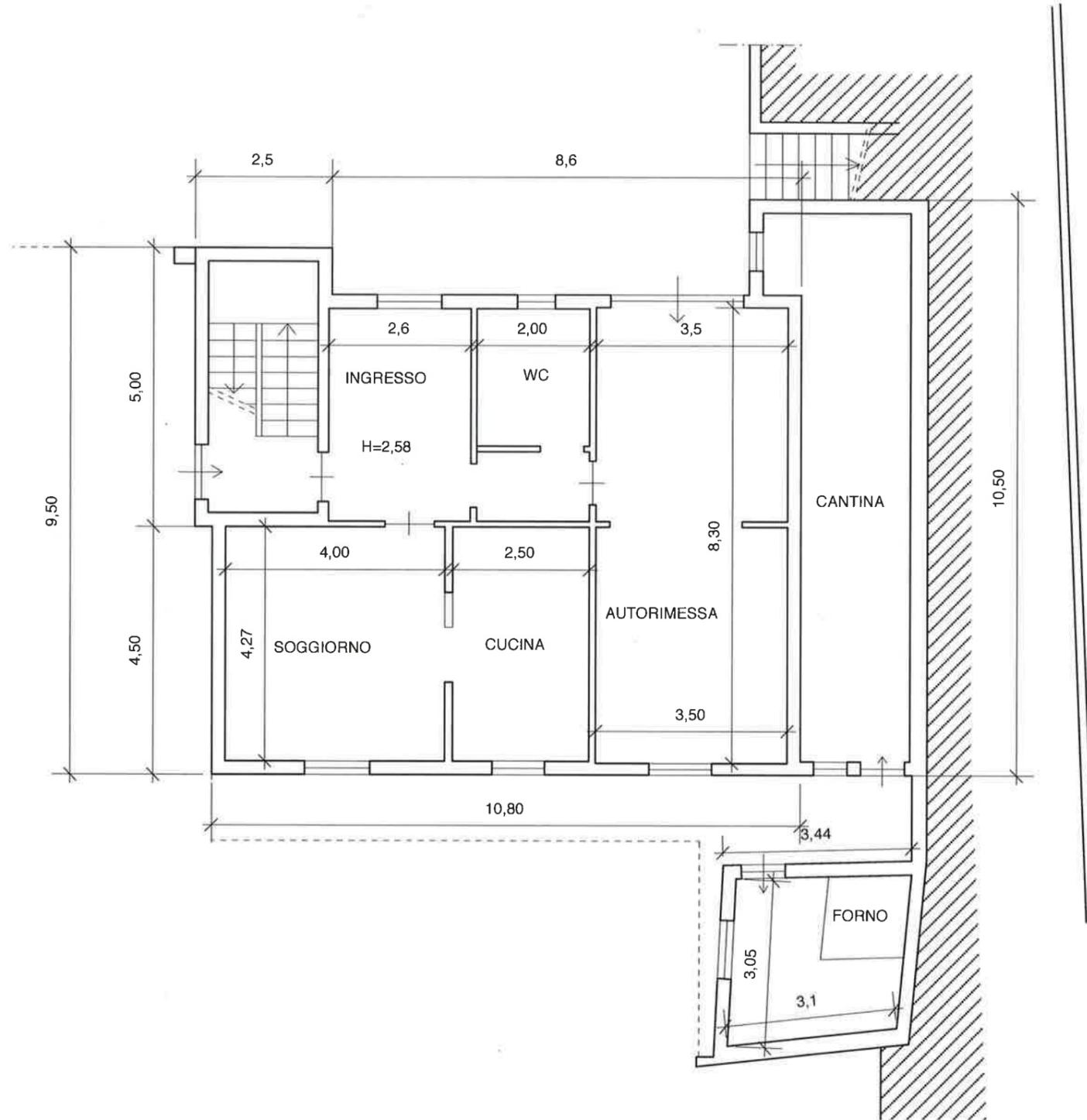


il proprietario

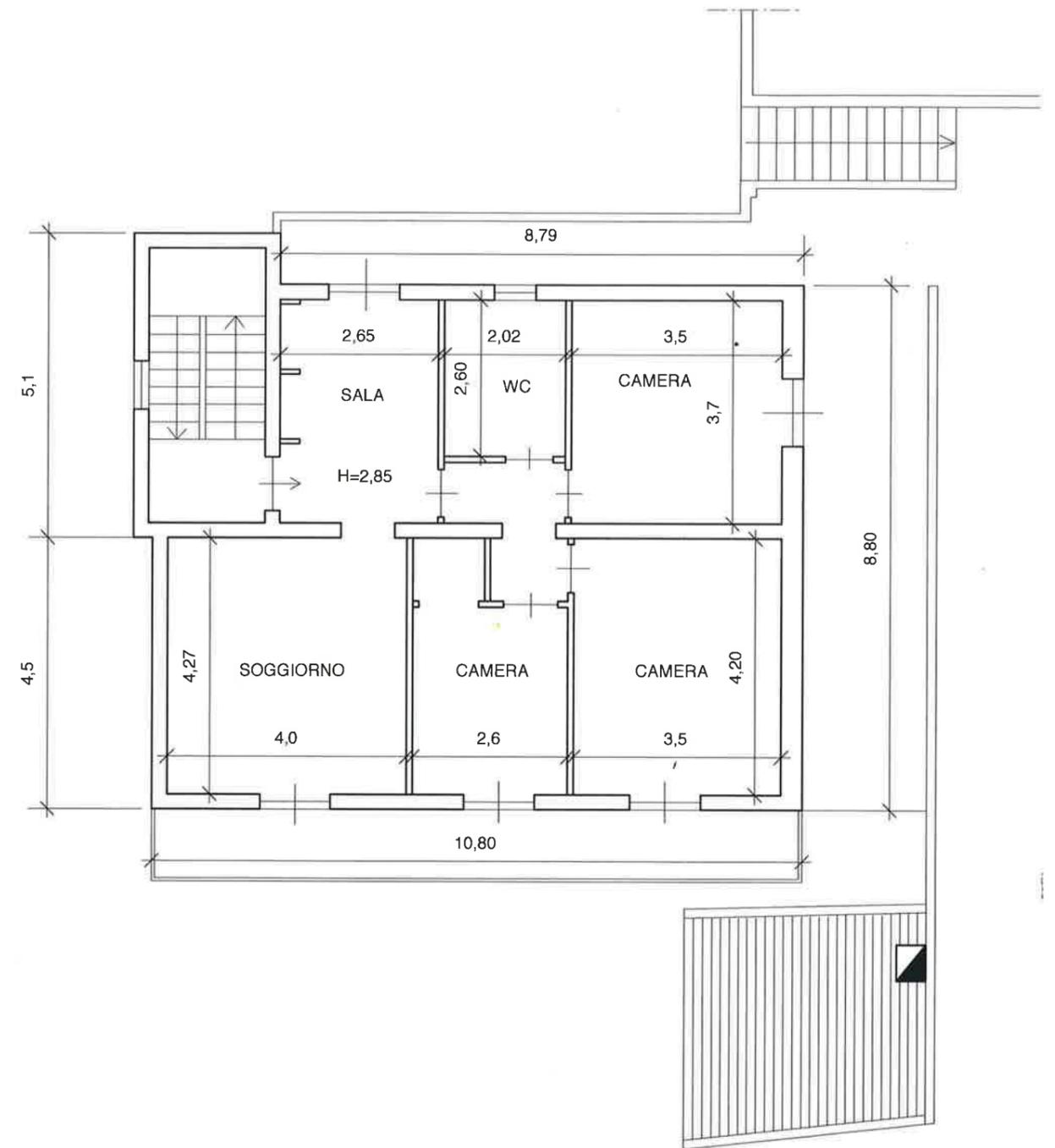
Pugliese Francesca

A handwritten signature in cursive script, reading 'Francesca Pugliese'.

TAVOLA 1 PIANTE AUTORIZZATE



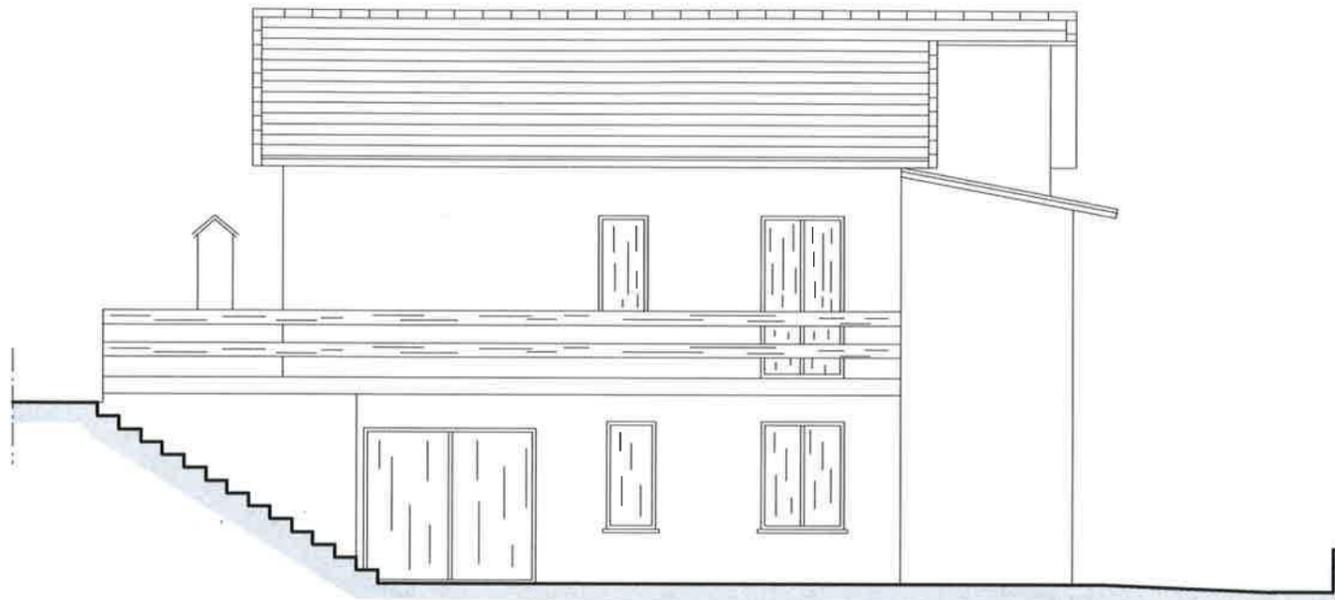
PIANO TERRA
AUTORIZZATO



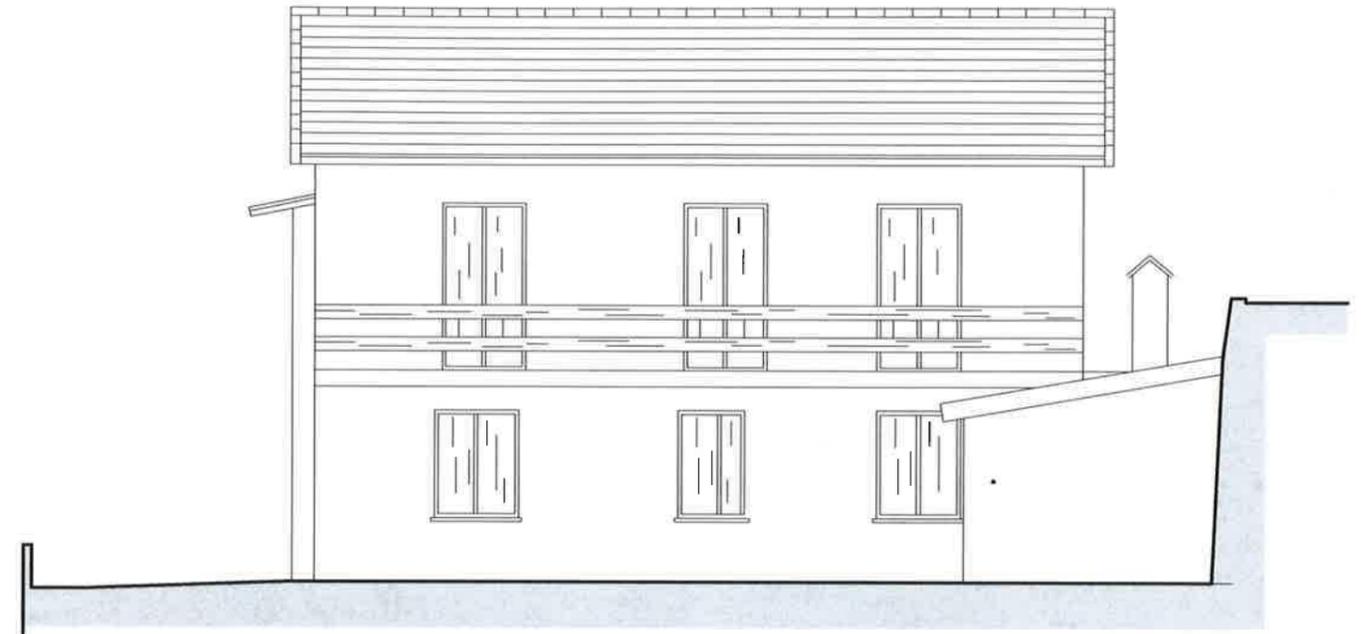
PIANO PRIMO
AUTORIZZATO



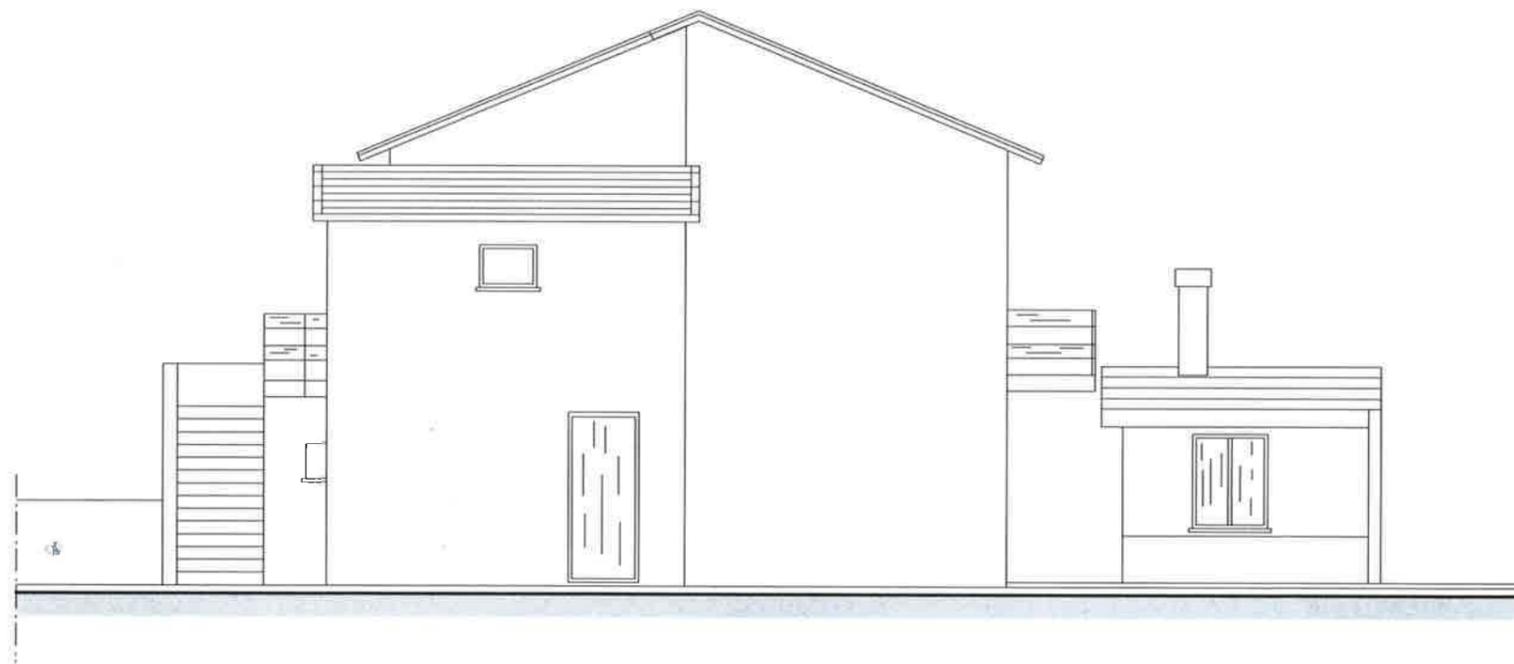
TAVOLA 2 PROSPETTI AUTORIZZATI



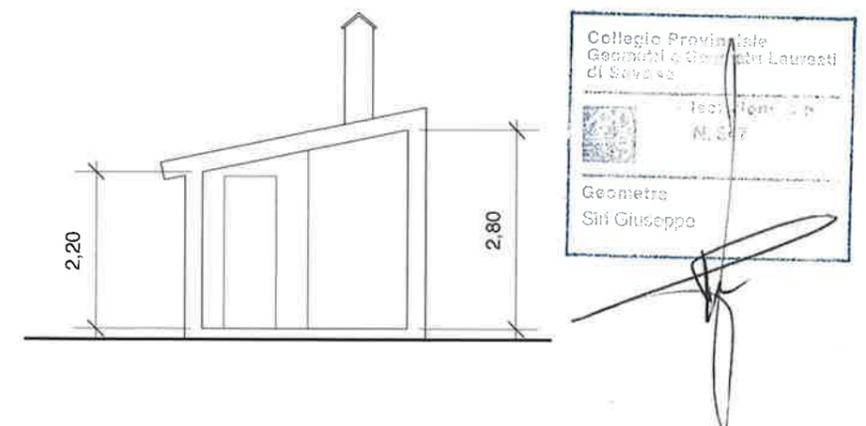
PROSPETTO NORD
AUTORIZZATO



PROSPETTO SUD
AUTORIZZATO



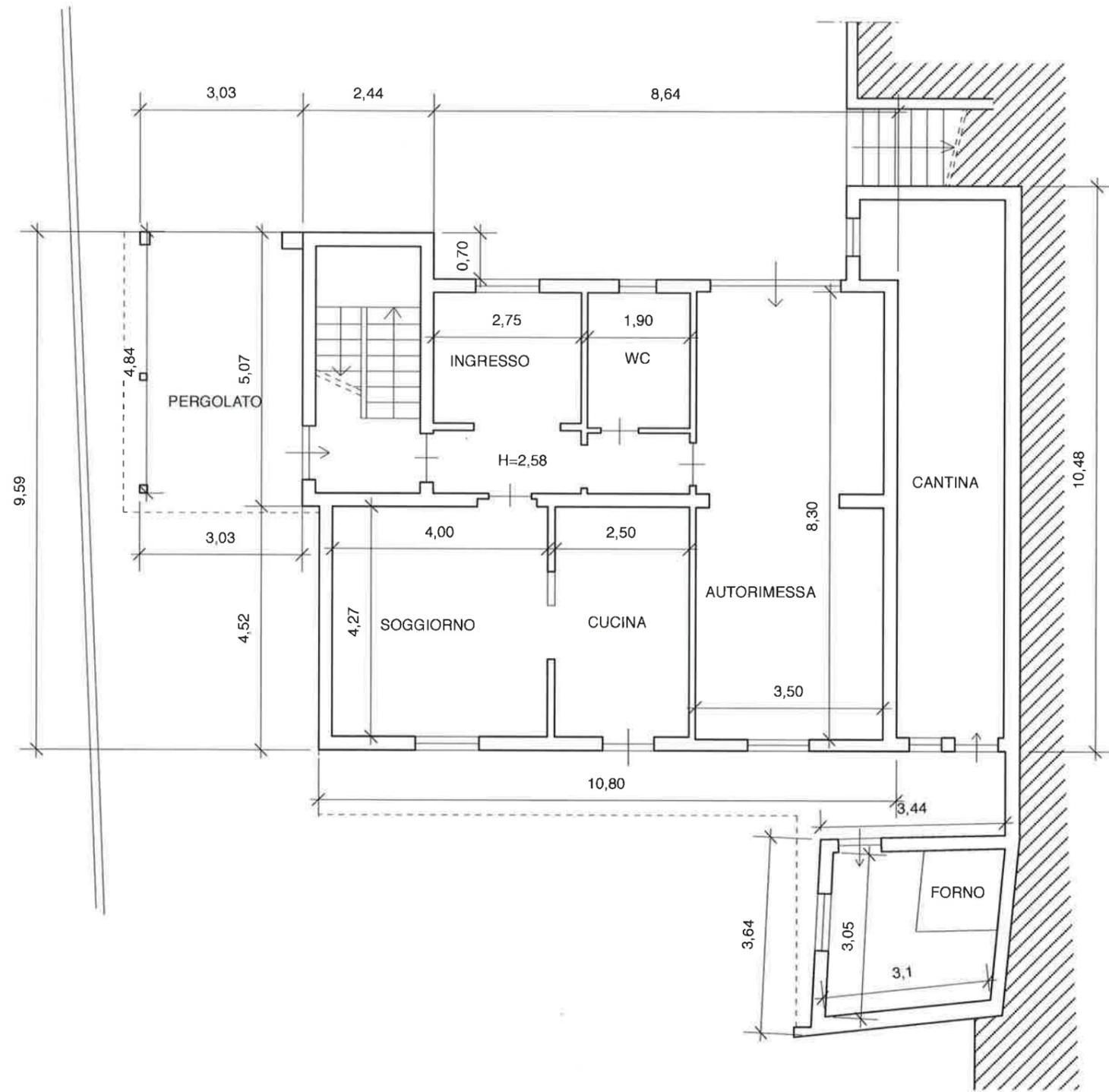
PROSPETTO OVEST
AUTORIZZATO



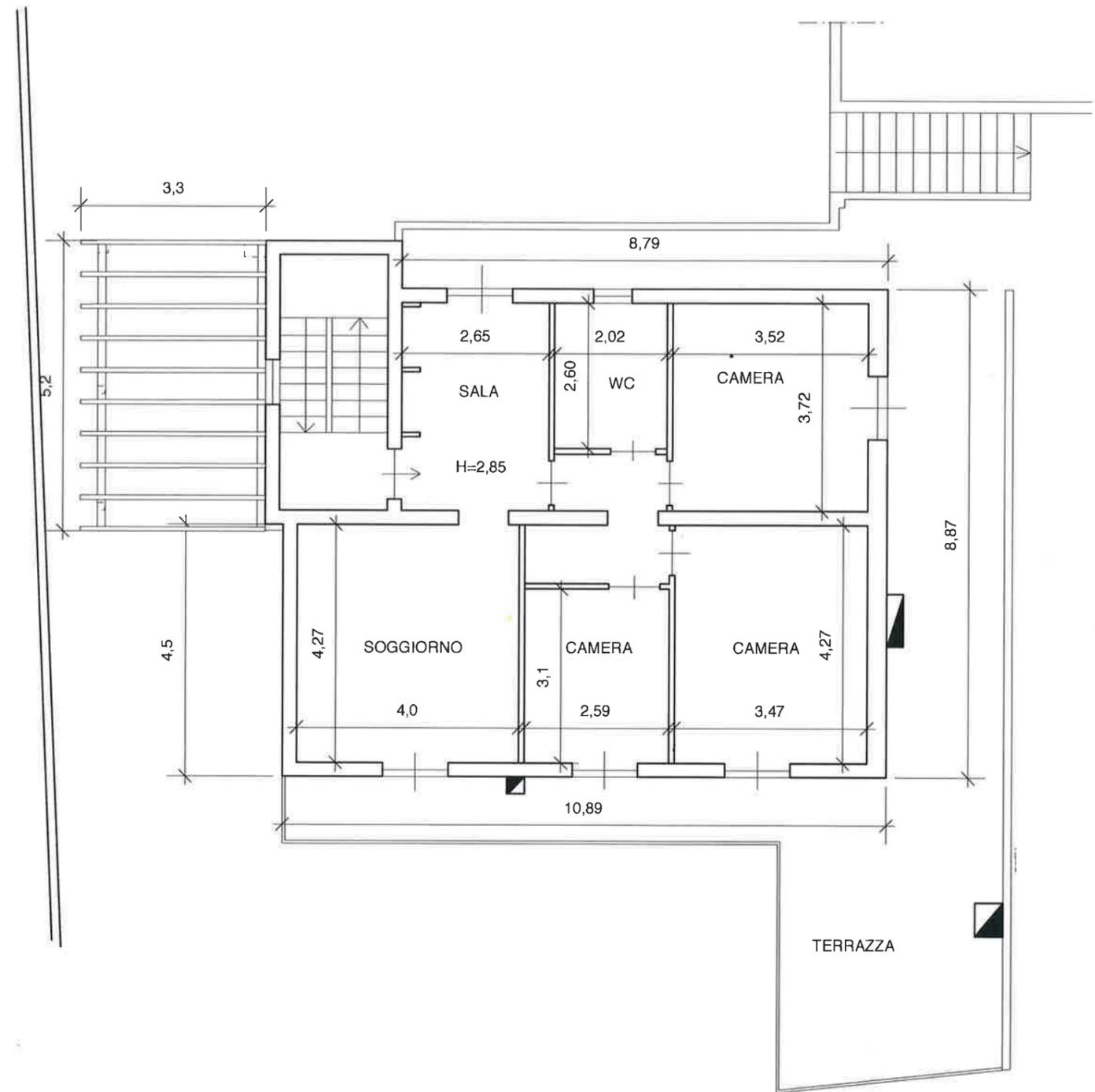
SEZIONE FORNO
AUTORIZZATO



TAVOLA 3 PIANTE STATO ATTUALE



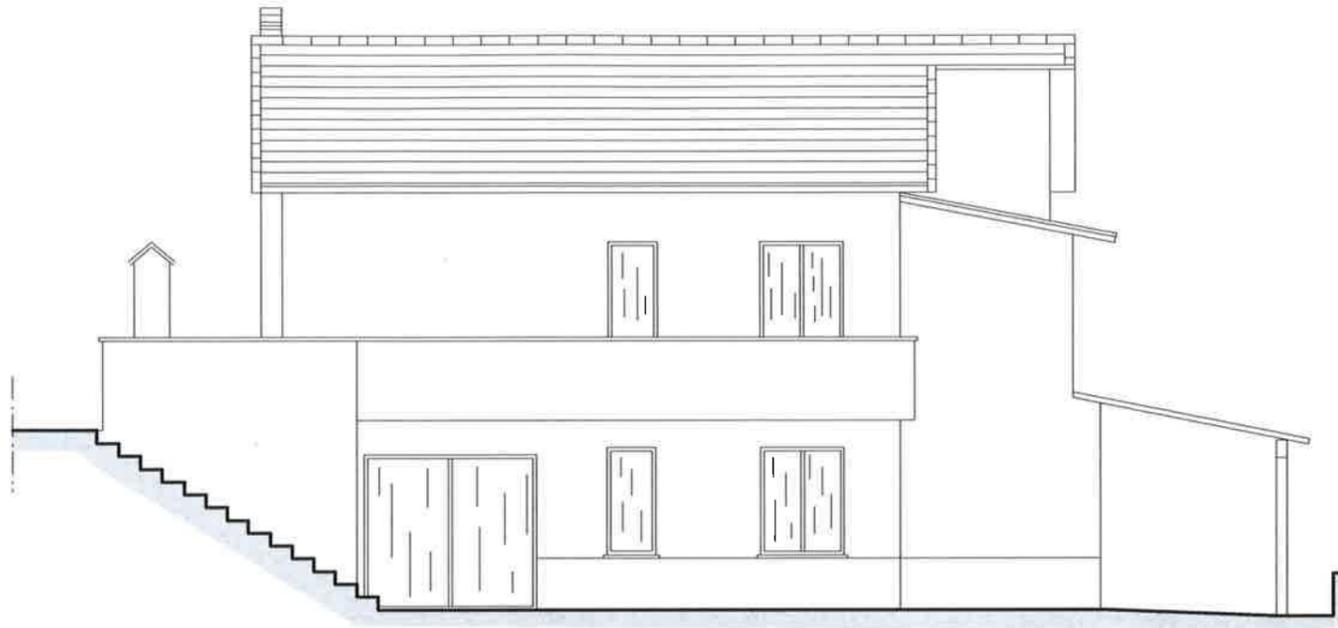
PIANO TERRA
STATO ATTUALE



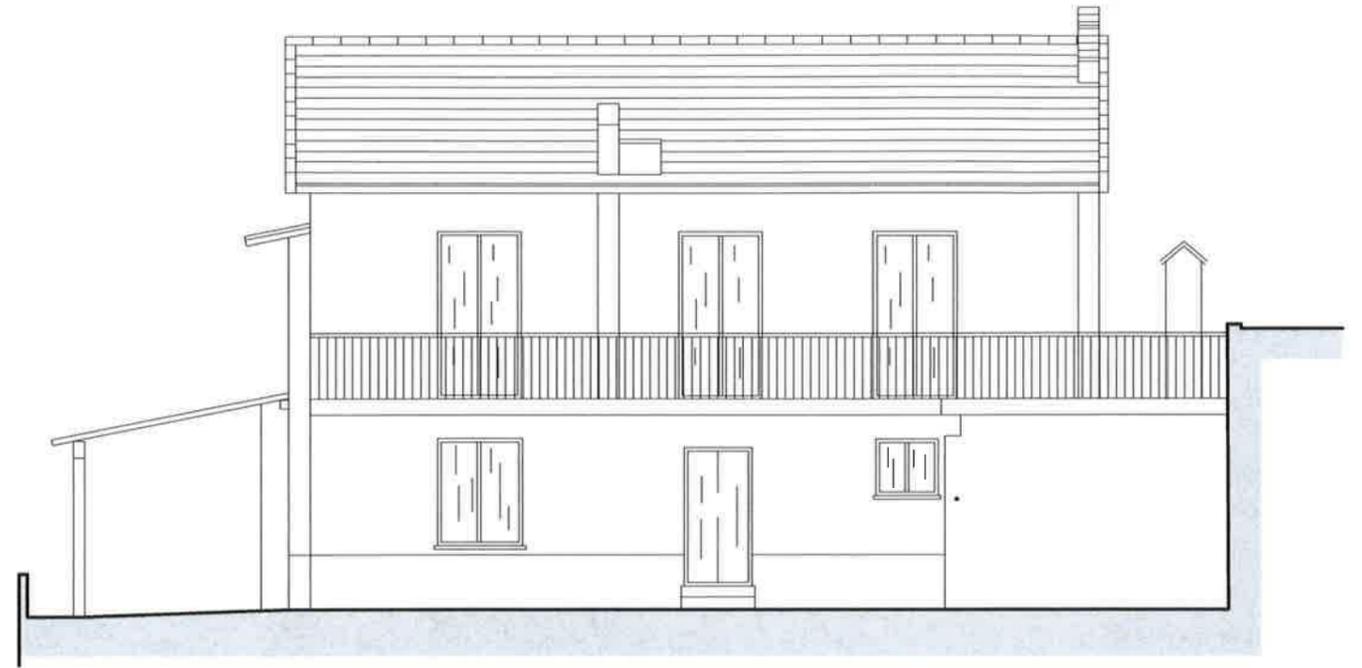
PIANO PRIMO
STATO ATTUALE



TAVOLA 4 PROSPETTI STATO ATTUALE



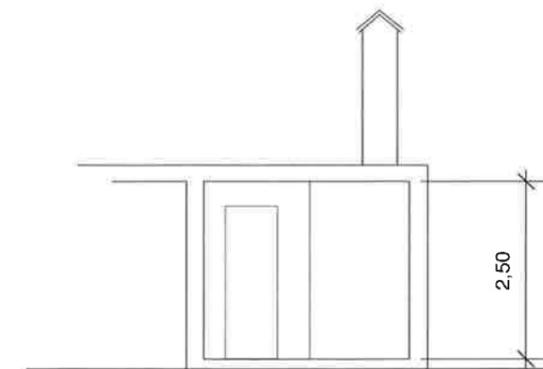
PROSPETTO NORD
STATO ATTUALE



PROSPETTO SUD
STATO ATTUALE



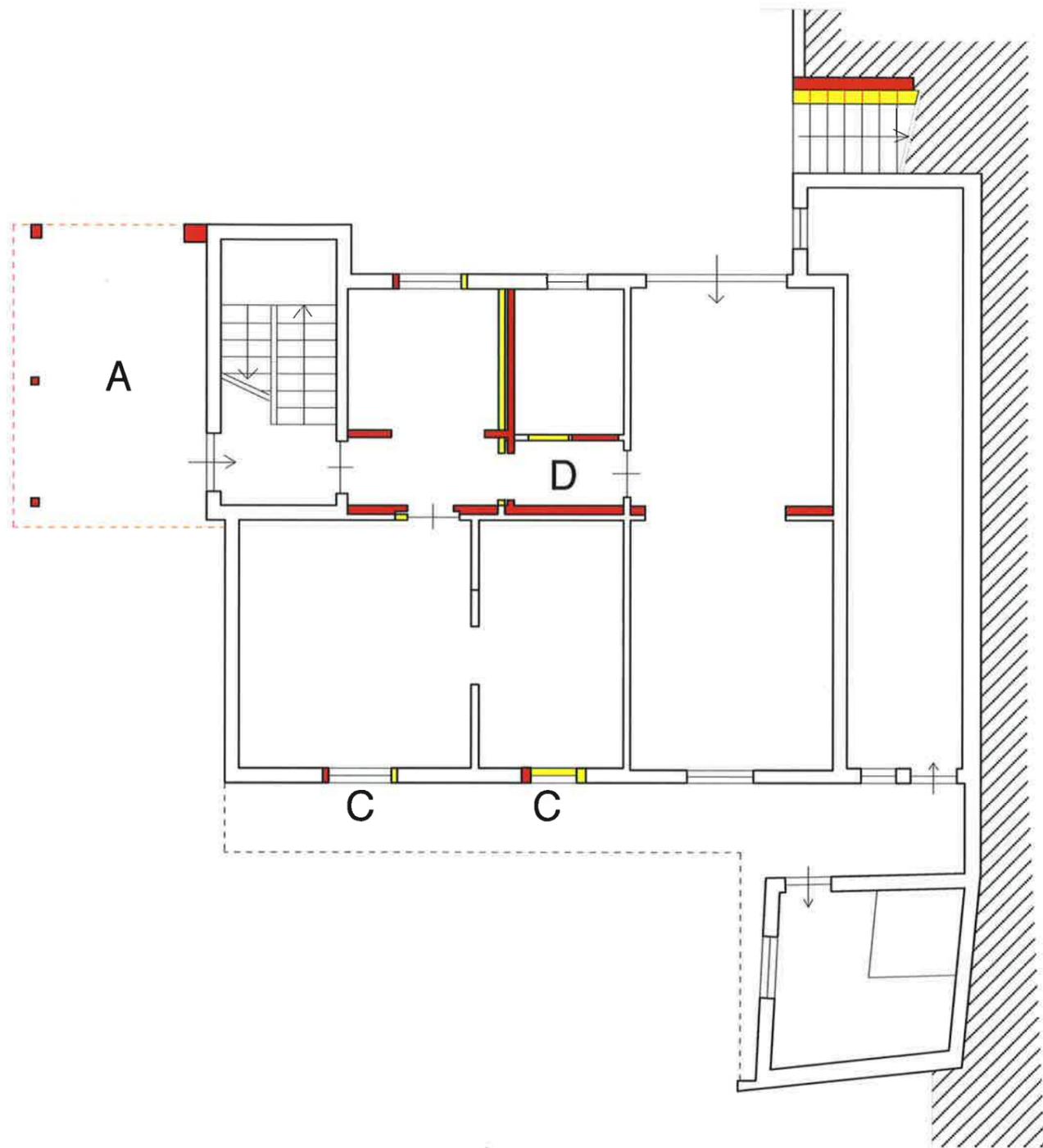
PROSPETTO OVEST
STATO ATTUALE



SEZIONE FORNO
COPERTURA PIANA

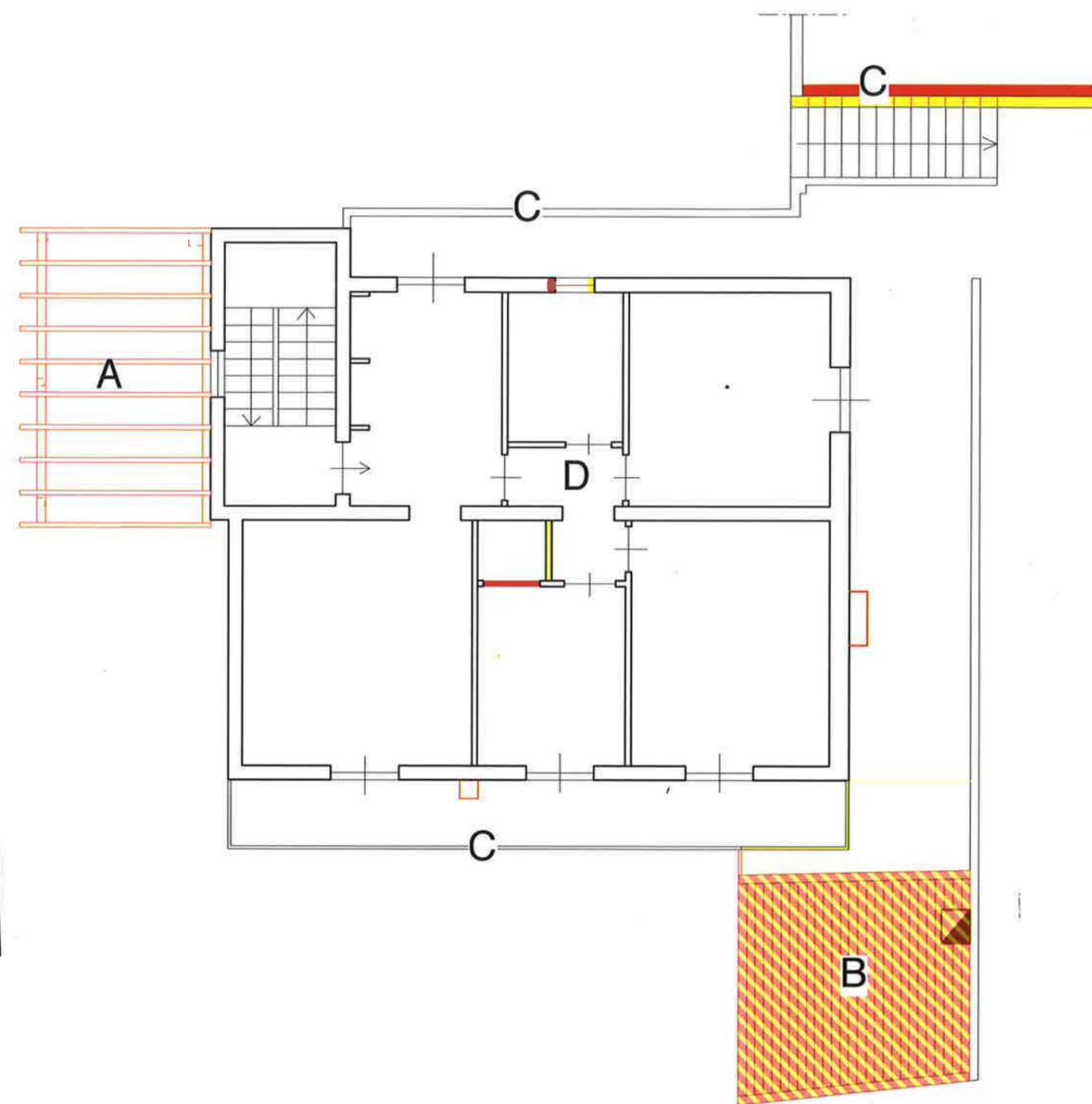


TAVOLA 5 PIANTE RAFFRONTO



PIANO TERRA
CONFRONTO

- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI



PIANO PRIMO
CONFRONTO

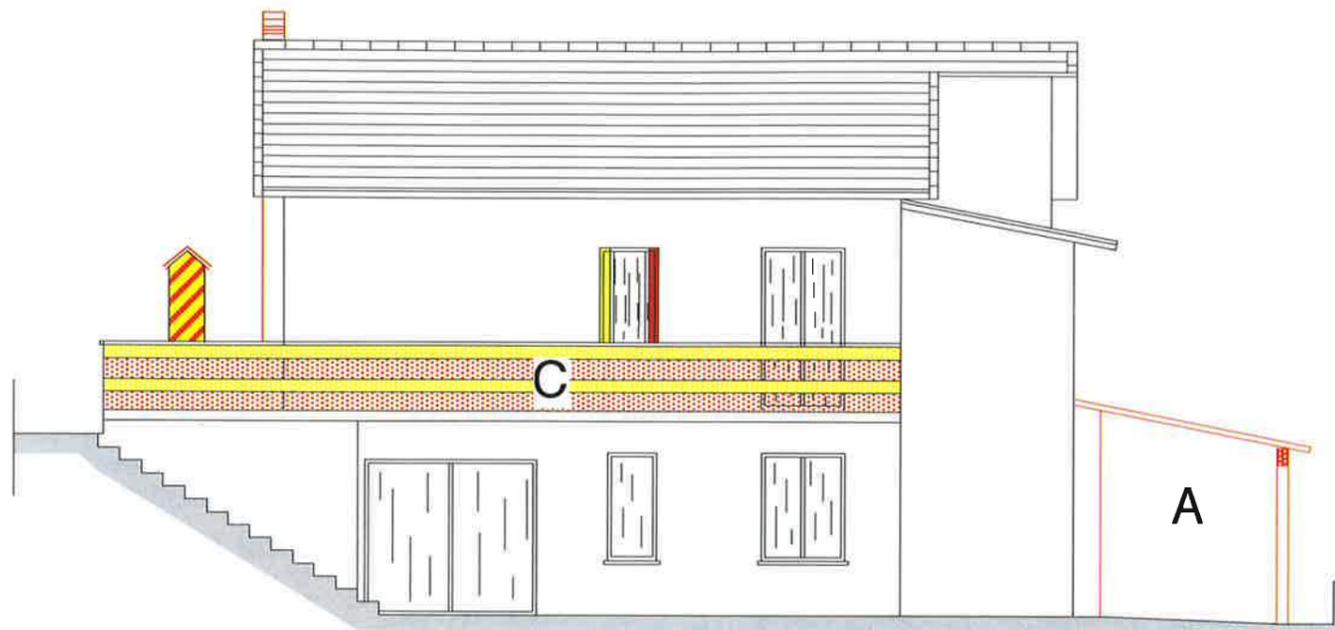
- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Savona

Elaborazione
N. 002

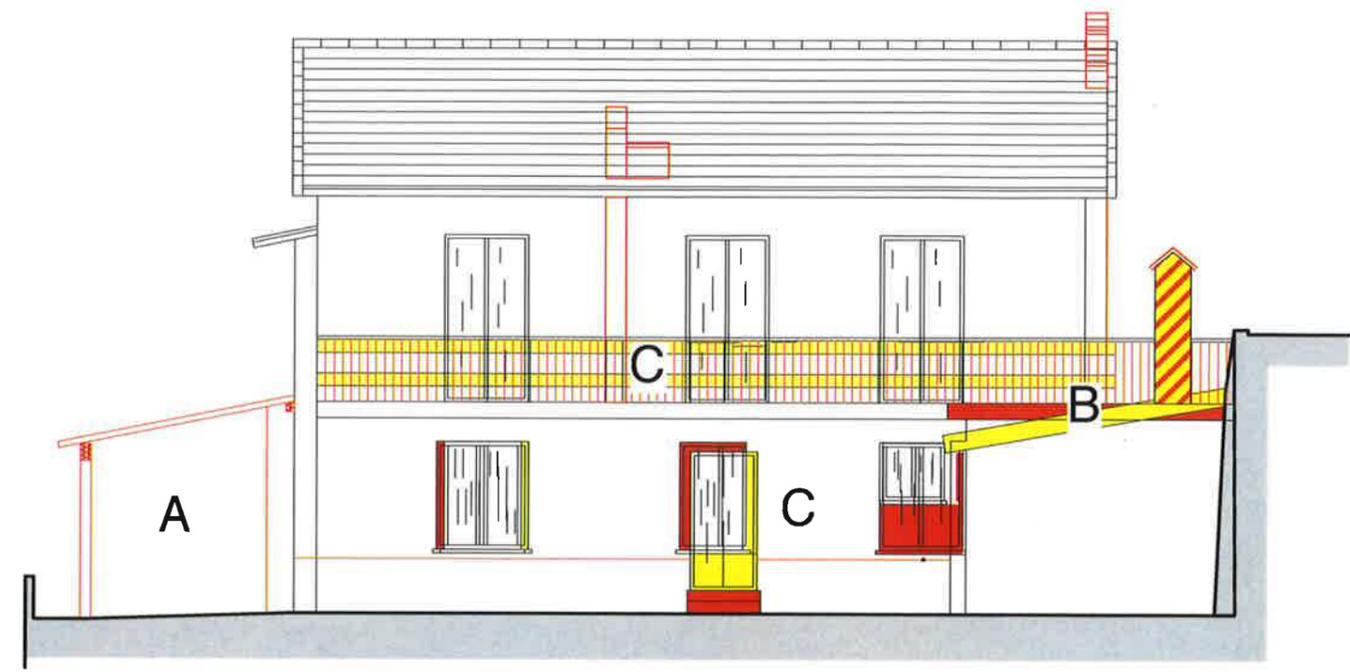
Geometra
Siri Giuseppe

TAVOLA 6 PROSPETTI RAFFRONTO



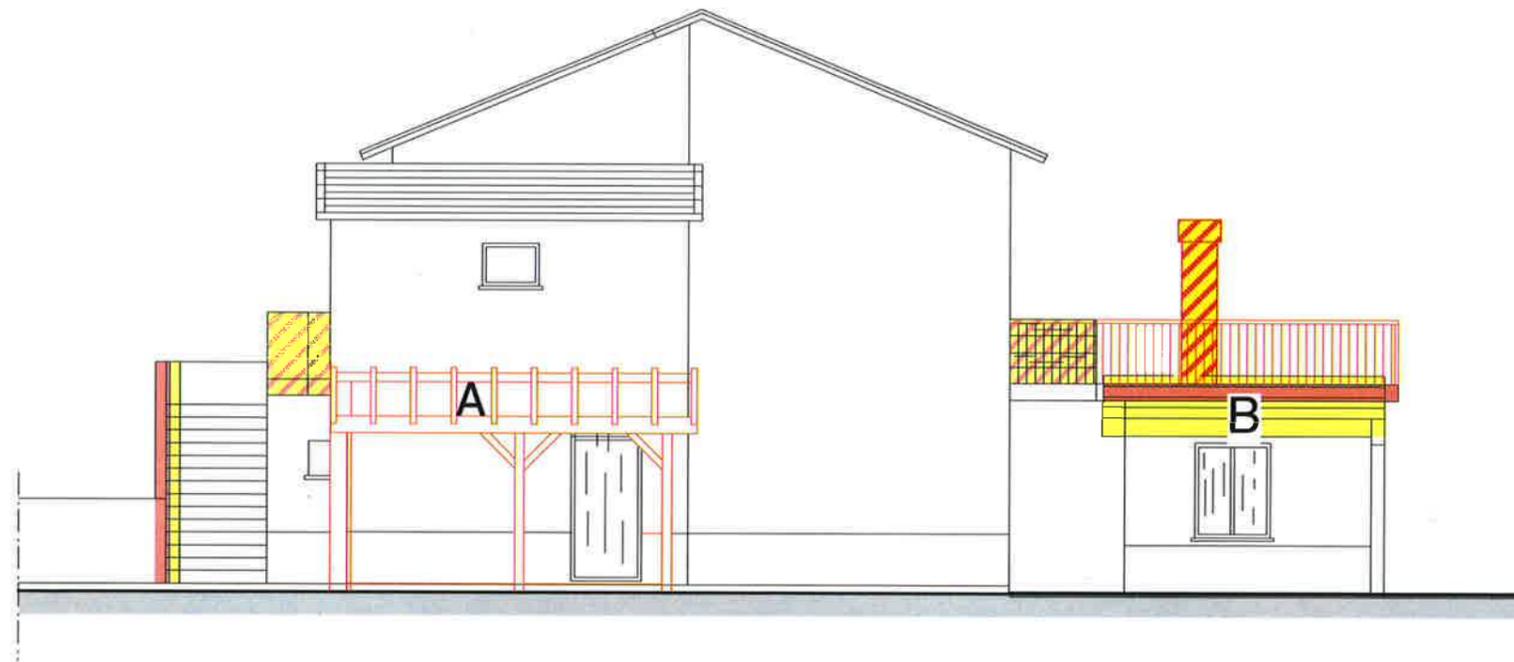
PROSPETTO NORD

- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI



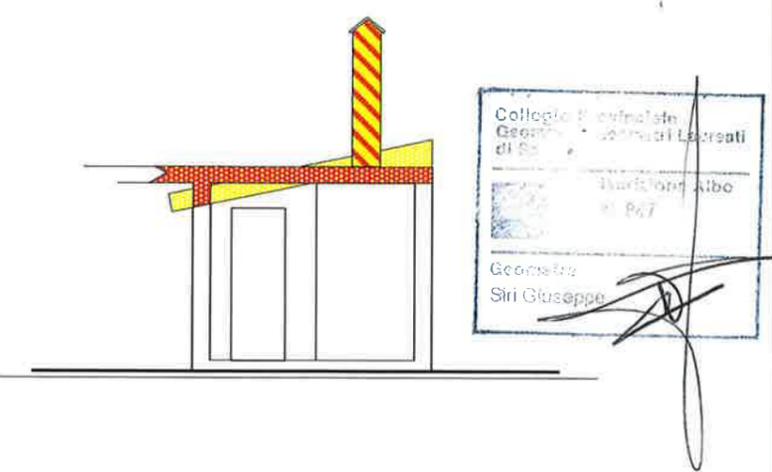
PROSPETTO SUD

- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI



PROSPETTO OVEST

- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI



SEZIONE FORNO

raffronto

- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI

Collegio di Architetti
Geometri Laureati
di S. ...
...
Geometra
Siri Giuseppe

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CASA IN STELLA - LOC. REVERDITA fig. 21 mappale 700
prop. sig.ra Pugliese Francesca



A - PERGOLATO



B - COPERTURA TERRAZZO LASTRICO FORNO



C- PROSPETTO SUD



C- PROSPETTO SUD



C - PROSPETTO NORD