

COMUNE DI LAIGUEGLIA

PROVINCIA DI SAVONA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART.
32 L.R. 29/2016 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI N. 3
EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE COMPRESSE TRA STRADA VICINALE
COLLE MICHERI E STRADA VICINALE CUNI INSERITA NEL P.P.
DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA C2 DI P.R.G.



OGGETTO:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOGGETTO ATTUATORE:

LA QUIETE S.A.S.

con sede in Savona - Via Guido Bono n, 2171
p.i.: 01003910096

MANUELA ROSSI

residente ad Andora - Via Piangrande n. 18
c.f.: RSS MNL 81L69 A145T

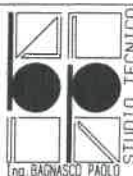
PAOLO ROSSI

residente ad Andora - Via Piangrande n. 18
c.f.: RSS PLA 84P04 A145F

DATA :
DICEMBRE 2018

NS. RIF.
1439/18

IL TECNICO



PROGETTAZIONE PER L'EDILIZIA
CIVILE E INDUSTRIALE
ANALISI STRUTTURALE
URBANISTICA

STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO
VIA PIANA DEL MULINO N. 76/3 - 17043 CARCARE (SV) - Tel. 0192071304
partita IVA: 00636760092

La presente relazione viene redatta al fine di illustrare il progetto di 3 casette da realizzare in area compresa tra la strada vicinale Colle Micheri (Via Monaco) e la strada vicinale Cuni, inserita nella zona C2 di P.R.G. e facente parte del P.P. di iniziativa privata approvato con deliberazione consiliare del 23 luglio 2001 n. 22.

Come illustrato nella richiesta di permesso di costruire a cui è allegato il progetto, il P.P. di cui sopra, dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, la Provincia di Savona dava atto dell'adeguamento alle proprie osservazioni e rilasciava l'autorizzazione di massima ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/87 sulla scorta del voto n. 507/2001 del 21/11/2001 del CTU provinciale e delle ulteriori minime prescrizioni imposte dal medesimo.

Tali prescrizioni dovevano essere recepite integralmente dal Consiglio Comunale di Laigueglia affinché l'autorizzazione di massima potesse diventare efficace.

Nelle more dell'assunzione della deliberazione del Consiglio Comunale di Laigueglia sono state eseguite dalla Società La Quietè S.a.s., opere di messa in sicurezza idrogeologica del sito meglio descritte nel seguito, e le opere relative agli standards previsti nel P.P. con particolare riferimento all'area a parcheggio, ad oggi perfettamente utilizzabile e all'area a verde ancora da completare in alcune parti ma individuabile come superficie.

Come indicato nella istanza, l'edificazione sull'area in epigrafe può essere assentita sia previo recepimento delle prescrizioni provinciali sopracitate che produca l'efficacia del P.P. che

mediante il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 2, L.R. 36/97 e s.m.i., in conformità al sopravvenuto art. 32 L.R. 29/2016 secondo cui "Le previsioni contenute in piani regolatori generali (PRG) o programmi di fabbricazione (Pdf) approvati ai sensi della legislazione previgente alla L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni, che subordinano l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi all'obbligo di preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo (SUA) possono essere attuate mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui all'articolo 49, comma 2, della L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni", tenendo conto anche che lo S.U.A. non sarebbe più necessario in quanto le opere di urbanizzazione sono già state realizzate.

La progettazione è comunque stata impostata nel totale rispetto delle previsioni dello S.U.A. riprendendone cioè le caratteristiche tipologiche, la scelta dei materiali e l'impostazione generale anche perché il dover mettere in sicurezza il versante ha determinato la realizzazione dei muri di sostegno nel pieno rispetto delle previsioni del P.P., ed in particolare delle prescrizioni di cui all'autorizzazione di massima n. 507/2001, determinandone così l'impostazione per la progettazione successiva.

In merito alla questione sollevata dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata circa l'applicabilità o meno dell'art. 9 del D.P.R. 380/01, sentito l'Avvocato Luigi Cocchi, si evidenzia che l'area in

oggetto non è priva di strumentazione urbanistica, infatti, vige P.R.G., vincolante.

DESCRIZIONE DELL'AREA - STATO ATTUALE

L'Area oggetto di intervento si colloca sulle pendici collinari ubicate alle spalle della prima porzione di aggregato urbano che introduce, proveniendo da Capo Mele, al tessuto fittamente insediato caratteristico della fascia costiera di Laigueglia.

Tale area di "cornice", nonostante risulti in parte urbanizzata per la presenza di edificazione in prossimità dei vari percorsi matrice che la attraversano, in ragione della sua spiccata percepibilità e panoramica oltre che delle peculiari residue caratteristiche ambientali e naturali, conserva a tutt'oggi il rilevante interesse paesaggistico sancito nell'ambito del D.M. 13 ottobre 1964, con il quale è stato impostato un vincolo puntuale ai sensi del D.Lgs. 490/99 (ex L. 1497/1939).

Più nello specifico, l'area interessata dallo S.U.A. in argomento, ricompresa fra la Via comunale Monaco e la Via Vicinale Colle Micheri, risulta ubicata a circa 300 mt. dal litorale di S. Sebastiano su un versante orientato ad est, ad una quota di circa 120 mt. s.l.m.; detta area presenta caratteristiche geomorfologiche di forte acclività e, ad un esame attento, rivela residue tracce di antica antropizzazione, evidenziate da una sistemazione a fasce terrazzate in stato di avanzato degrado.

Anche dal punto di vista vegetazionale, la spontanea rinaturalizzazione del sito ne ha cancellato quasi totalmente le caratteristiche agricole e ha portato all'attuale assetto

caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea spontanea, costituita in prevalenza da vegetazione arbustiva e pini marittimi.

L'area, in seguito ai lavori di messa in sicurezza idrogeologica eseguiti dalla società La Quiete S.a.s. presenta l'esistenza di due muri di sostegno tirantati, l'uno in fregio a Via Monaco, nella parte inferiore, l'altro a monte della strada interna di penetrazione prevista dal P.P. di cui alle premesse e planoaltimetricamente impostato.

Tali muri in cemento armato sono stati rivestiti con pietrame locale a spacco, senza stuccatura dei giunti e disposto secondo le modalità tradizionali nel rispetto delle prescrizioni del voto provinciale n. 507/2001.







E' inoltre presente un canale di raccolta delle acque superficiali che convoglia le acque provenienti dal versante sopra la strada privata e dalla strada privata nella sottostante condotta acque bianche ubicate nella Via Monaco come previsto nel progetto di bonifica del terreno per dissesto idrogeologico.

In particolare a monte del muro della strada di penetrazione è presente una canaletta di raccolta delle acque superficiali che, tramite pozzetto convoglia l'acqua nel canale sopracitato. Sotto tale canale sono già state predisposti i cavidotti per le urbanizzazioni a rete da realizzare con il progetto in epigrafe.

Nel muro di valle è presente una barriera paramassi.

PREVISIONI E PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'area oggetto di intervento è classificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) - Livello Locale, assetto insediativo, come zona IS-MA (insediamenti sparsi) regolata dall'art. 49 delle relative Norme di Attuazione secondo il quale "si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso", inoltre è previsto "di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno". Si ammettono, quindi, nuove edificazioni "che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa".

L'area di S.U.A. è inoltre classificata come sottozona C2 dal vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 2205 del 03/08/1976 nella quale l'edificazione è regolata esclusivamente da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

I parametri urbanistici da adottare nella predisposizione dei singoli S.U.A. sono i seguenti:

- Indice fabbricabilità territoriale =	mc/mq	0,05
- Superficie territoriale minima =	mq.	15.000
- Altezza massima	ml.	7,00

- Distanza dai confini ml. 7,00
- Distanza dai fabbricati ml. 14,00
- Distanza dalle strade ml. 5,00

L'area oggetto di intervento fa parte dello S.U.A. di cui alle premesse e presenta un'area complessiva, inserita in zona C2 pari a mq. 19.427 come risulta dalla tav. 02 del presente progetto. In particolare tale area risulta catastalmente individuabile nel seguente modo:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE COMPRESA NELLO S.U.A. (ZONA C2) (mq)	SUPERFICIE FUORI SUA (mq)	PROPRIETA'
†	1957	1185	1185	-	LA QUIETE S.A.S.
†	1958	1210	1210	-	LA QUIETE S.A.S.
†	1963	365	365	-	LA QUIETE S.A.S.
†	1961	510	510	-	LA QUIETE S.A.S.
†	1699	201	98	103	LA QUIETE S.A.S.
†	1960	65	65	-	LA QUIETE S.A.S.
†	1811	310	196	114	LA QUIETE S.A.S. (PROPRIETA' DELL'INDICE)
†	1831	1256	1256	-	LA QUIETE S.A.S. (PROPRIETA' DELL'INDICE)
†	917	790	790	-	LA QUIETE S.A.S. (PROPRIETA' DELL'INDICE)
†	1962	7180	7118	62	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
†	1959	2110	2110	-	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
†	1830	3931	3931	-	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
†	711	220	220	-	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
†	1700	350	non conteggiato	non conteggiato	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
†	1678	121	non conteggiato	non conteggiato	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
†	1693	25	non conteggiato	non conteggiato	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
	TOTALE	19.726	19.117	309	

LE PREVISIONI DELLO S.U.A. APPROVATO

Superficie totale S.U.A. (rif. Tav. 02)	19.427 mq
Indice di fabbricabilità territoriale if =	0,05 mc/mq
Volume massimo progettabile	
$19.427 \times 0,05 \text{ mc/mq} =$	971,35 mc
Volume a progetto	961,55 mc
così suddiviso:	
casa tipologia A	313,03 mc
casa tipologia A1	313,03 mc
casa tipologia B	335,49 mc
Carico insediativo:	
$\text{mc } 961,55 / 80 = 12 \text{ abitanti}$	
In base agli art. 3/7/5 N.T.A. del P.R.G.	
Aree standards = $37,5 \times 12 =$	450,00 mq
Aree standards previste dallo S.U.A.:	
a parcheggio pubblico A)	32,00 mq (1)
a verde pubblico attrezzato B)	500,00 mq
(1) superiore a $2,5 \times 12 = 30 \text{ mq}$	
$A) + B) = 532,00 \text{ mq} > 450 \text{ mq}$	

In merito agli aspetti paesistici ambientali lo S.U.A. prevede:

ABACO MATERIALI E FINITURE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Stabilizzazione versanti con inserimento di muri di controripa a monte di interventi opportunamente dimensionati e rivestiti in pietra locale
- Regimentazione delle acque con inserimento di canalette a cielo aperto sul lato a monte della strada per raccolta flussi provenienza dai barbacani
- Salvaguardia della vegetazione in atto per quanto possibile

SISTEMAZIONE AREA

- Pavimentazione strada interna di accesso in cubetti di porfido o massello autobloccante dim. 8x8
- Palo illuminazione in ghisa con globi in vetro opale colore bianco
- Cordoli aiuole in pietra arenaria
- Ringhiere in ferro a disegno lineare
- Copertine muretti in pietra
- Caditoie griglie di raccolta acqua in ghisa
- Piantumazione aree verdi con essenze locali

EDIFICI RESIDENZIALI E AREE LIMITROFE

- Pavimentazione terrazzi carrabili in lastre di pietra arenaria dim. 40x40
- Pavimentazione terrazzi residenze in formelle di cotto dim. 30x30
- Giardini pensili realizzati con riporto di terreno vegetale e piantumazione di essenze locali
- Orditura a vista dei tetti in legno
- Copertura con tegole marsigliesi o coppi portoghesi
- Camini in muratura
- Setti e pilastri di basamento rivestiti in pietra locale
- Ringhiere in ferro a disegno semplice orizzontale (tipo marinara)
- Finitura delle fronti con intonaco finito in arenino alla genovese in colori chiari da concordare in fase di progettazione
- Serramenti in legno di colore bianco e persiane alla genovese (verde)
- Sistemazione aree esterne muri in pietra locale
- Scale esterne di accesso alle unita' edilizie in pietra arenaria
- Pergolati a copertura terrazzi con posti auto in struttura lignea e rampicanti

Come riportato nella tav. 03.

A tali prescrizioni di aggiungono le prescrizioni indicate nell'autorizzazione di massima n. 507/2001 del 21/11/2001 e precisamente:

- i prospetti siano intonacati con arenino fine e tinteggiati con l'uso di materiali tradizionali di colorazione tenue, con tonalità scelta fra quella della gamma delle terre;
- i nuovi muri siano realizzati con pietrame locale a spacco ovvero rivestiti con lo stesso tipo di pietrame messo in opera senza stuccatura dei giunti e disposto secondo le modalità tradizionali;
- venga eseguita una adeguata stabilizzazione del versante mediante l'esecuzione di fascinate od altre idonee opere di ingegneria naturalistica;
- venga prestata particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature esistenti, le quali, laddove necessariamente coinvolte dall'intervento dovranno essere ripiantumate in sito ovvero sostituite con altre essenze autoctone già adeguatamente sviluppate.

I VINCOLI ESISTENTI

Come di può dedurre dalla tav. 01 l'area interessata dall'edificazione delle tre case risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico (ex L.R. 4/1999);
- vincolo fascia costiera di ponente del Comune di Laigueglia.

L'area risulta inoltre classificata, nel piano di bacino regionale come "area ad elevata suscettività al dissesto Pg3b" come risulta dalla ripерimetrazione ottenuta in seguito al parere del C.T.B., ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L.R. 58/2009, n. 04/2013 del 17/01/2013.

In merito alla pericolosità sismica si evidenzia che l'area è collocata in zona 2, il progetto deve pertanto acquisire i pareri degli organi competenti al rilascio di:

- autorizzazione allo svincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 35 della L.R. 4/1999;
- autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01;
- parere ai sensi dell'art. 16 comma 3 quinquies della normativa di Piano di Bacino;

oltre al parere urbanistico edilizio di competenza comunale.

Di conseguenza il progetto risulta corredato dalle relative istanze presentate allo S.U.E. per l'indizione della Conferenza di Servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90.

IL PROGETTO

Il progetto prevede la costruzione di n. 3 edifici a destinazione residenziale che, per quanto detto nelle premesse, riprende integralmente le previsioni dello S.U.A. conformandosi altresì alle prescrizioni impartite dalla Provincia di Savona nell'autorizzazione di massima n. 507/2001 del 21/11/2001.

Gli edifici saranno pertanto del tipo "a seggiola" unifamiliare inseriti su sistemazione a fasce del terreno.

In particolare saranno posizionati nella parte alta del terreno direttamente raggiungibile da Via Monaco attraverso la strada già impostata durante i lavori di messa in sicurezza e quindi da ultimare in questa fase progettuale.

La posizione planoaltimetrica risulta pertanto coerente con le previsioni dello S.U.A.

Sono previste tre tipologie e precisamente:

fabbricato tipologia A

Tale fabbricato si sviluppa su due livelli comprensivo di locale soggiorno, bagno nel piano terra, ulteriore soggiorno con angolo cottura, due camere e bagni nel piano primo; piani collegati da scala interna.

L'edificio presenterà ampio terrazzo nel piano primo in corrispondenza dei fronti est - nord e terrazzamenti nel fronte sud e restante piano terra (di quota 113,80).

La "copertura" sarà in parte ad una falda e la restante piana, destinata ad ospitare il parcheggio privato essendo quest'ultimo complanare con la strada privata retrostante.

Tale parcheggio sarà coperto con un pergolato in legno. E' previsto un pergolato anche in corrispondenza del locale soggiorno del piano primo fronte sud.

I terrazzamenti saranno ottenuti con muri di sostegno in cemento armato opportunamente fondati e ove necessario tirantati ma rivestiti in pietra locale a spacco, senza stuccatura dei giunti come i muri già realizzati.

I prospetti dell'edificio saranno intonacati con arenino fine e tinteggiati con l'uso di materiali tradizionali di colorazione tenue, tonalità scelta nella gamma delle terre.

Il manto di copertura sarà in tegole marsigliesi, lattoneria in rame.

I serramenti saranno in legno di colore bianco e persiane alla genovese di colore verde. Le ringhiere in ferro saranno del tipo alla marinara, i camini in muratura.

La pavimentazione dei terrazzi carrabili sarà in lastra di pietra arenaria dimensioni 40x40, i terrazzi saranno in formelle di cotto dimensioni 30x30, tutte le aree verdi, compresi i giardini pensili, saranno ultimate con piantumazione di essenze locali.

Le copertine dei muri saranno in pietra.

Internamente, i vari locali, saranno ultimati con pavimento in piastrelle monocottura nei bagni, locali zona giorno, mentre saranno in legno nelle camere da letto.

Le pareti saranno intonacate, ultimate a pastina e tinteggiate, le porte saranno del tipo tamburato con impiallacciatura di pregio, l'edificio sarà dotato di tutti gli impianti necessari all'abitabilità ed eseguiti nel rispetto della normativa vigente. Particolare cura sarà rivolta all'isolamento termico delle pareti verticali ed orizzontali da realizzare nel rispetto della normativa vigente. Allo stesso modo si provvederà ad aumentare le prestazioni energetiche del fabbricato mediante la posa in opera di fonti rinnovabili nel rispetto del D.Lgs 28/2011.

fabbricato tipologia A1

Tale fabbricato si sviluppa su due livelli comprensivo di locale soggiorno, bagno nel piano terra, ulteriore soggiorno con angolo cottura, due camere e bagni nel piano primo; piani collegati da scala interna.

L'edificio presenterà ampio terrazzo nel piano primo in corrispondenza dei fronti est - sud e terrazzamenti nel fronte nord e restante piano terra (di quota 110,80).

La "copertura" sarà in parte ad una falda e la restante piana, destinata ad ospitare il parcheggio privato essendo quest'ultimo complanare con la strada privata retrostante.

Tale parcheggio sarà coperto con un pergolato in legno. E' previsto un pergolato anche in corrispondenza del locale soggiorno del piano primo fronte sud.

I terrazzamenti saranno ottenuti con muri di sostegno in cemento armato opportunamente fondati e ove necessario tirantati ma rivestiti in pietra locale a spacco, senza stuccatura dei giunti come i muri già realizzati.

I prospetti dell'edificio saranno intonacati con arenino fine e tinteggiati con l'uso di materiali tradizionali di colorazione tenue, tonalità scelta nella gamma delle terre.

Il manto di copertura sarà in tegole marsigliesi, lattoneria in rame.

I serramenti saranno in legno di colore bianco e persiane alla genovese di colore verde. Le ringhiere in ferro saranno del tipo alla marinara, i camini in muratura.

La pavimentazione dei terrazzi carrabili sarà in lastra di pietra arenaria dimensioni 40x40, i terrazzi saranno in formelle di cotto dimensioni 30x30, tutte le aree verdi, compresi i giardini pensili, saranno ultimate con piantumazione di essenze locali.

Le copertine dei muri saranno in pietra.

Internamente, i vari locali, saranno ultimati con pavimento in piastrelle monocottura nei bagni, locali zona giorno, mentre saranno in legno nelle camere da letto.

Le pareti saranno intonacate, ultimate a pastina e tinteggiate, le porte saranno del tipo tamburato con impiallacciatura di pregio,

l'edificio sarà dotato di tutti gli impianti necessari all'abitabilità ed eseguiti nel rispetto della normativa vigente. Particolare cura sarà rivolta all'isolamento termico delle pareti verticali ed orizzontali da realizzare nel rispetto della normativa vigente. Allo stesso modo si provvederà ad aumentare le prestazioni energetiche del fabbricato mediante la posa in opera di fonti rinnovabili nel rispetto del D.Lgs 28/2011.

fabbricato tipologia B

Si sviluppa su due livelli di cui, il piano terra, destinato alla zona notte, con tre camere da letto e bagno, un piano primo comprensivo di soggiorno cucina e bagno. Il piano primo è posto a quota 116,30 e presenta nella parte verso monte, un locale destinato a box pertinenziale.

La copertura della parte abitativa è in parte a falda in parte piana (parte terrazzata). La copertura del box è a due falde disposte ortogonalmente alla falda della parte abitativa.

I terrazzamenti saranno ottenuti con muri di sostegno in cemento armato opportunamente fondati e ove necessario tirantati ma rivestiti in pietra locale a spacco, senza stuccatura dei giunti come i muri già realizzati.

I prospetti dell'edificio saranno intonacati con arenino fine e tinteggiati con l'uso di materiali tradizionali di colorazione tenue, tonalità scelta nella gamma delle terre.

Il manto di copertura sarà in tegole marsigliesi, lattoneria in rame.

I serramenti saranno in legno di colore bianco e persiane alla genovese di colore verde. Le ringhiere in ferro saranno del tipo alla marinara, i camini in muratura.

La pavimentazione dei terrazzi carrabili sarà in lastra di pietra arenaria dimensioni 40x40, i terrazzi saranno in formelle di cotto dimensioni 30x30, tutte le aree verdi saranno ultimate con piantumazione di essenze locali.

Le copertine dei muri saranno in pietra.

Internamente, i vari locali, saranno ultimati con pavimento in piastrelle monocottura nei bagni, locali zona giorno, mentre saranno in legno nelle camere da letto.

Le pareti saranno intonacate, ultimate a pastina e tinteggiate, le porte saranno del tipo tamburato con impiallacciatura di pregio, l'edificio sarà dotato di tutti gli impianti necessari all'abitabilità ed eseguiti nel rispetto della normativa vigente.

Particolare cura sarà rivolta all'isolamento termico delle pareti verticali ed orizzontali da realizzare nel rispetto della normativa vigente. Allo stesso modo si provvederà ad aumentare le prestazioni energetiche del fabbricato mediante la posa in opera di fonti rinnovabili nel rispetto del D.Lgs 28/2011.

SISTEMAZIONE AREA ESTERNA

L'area esterna privata comprenderà:

la strada di penetrazione, le aree terrazzate in corrispondenza degli edifici, la restante area a verde non modificato.

La strada di penetrazione avrà, nel rispetto delle previsioni di S.U.A., larghezza massima pari a 3,20 m. e sarà ultimata con cubetti di porfido su letto di sabbia e sottostante materiale arido (tout-venant).

La strada sarà dotata di idonea cunetta per la raccolta delle acque superficiali e provvista di idonea protezione di valle ottenuta con guard rail rivestito in legno.

Le aree terrazzate, come già indicato nella descrizione degli edifici saranno ultimate a prato polifita con piantumazione di arbusti e di alberi del posto.

La restante area sarà, nel rispetto della prescrizione dell'autorizzazione di massima n. 507/2001 del 21/11/2001 oggetto di pulizia e sistemazione mediante opere di ingegneria naturalistica del tipo fascinate e/o palizzate.

L'intervento, nella sua globalità, sarà impostato facendo particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature esistenti che, qualora inevitabilmente coinvolte dall'intervento, saranno ripiantumate in sito ovvero sostituite con altre essenze autoctone già adeguatamente sviluppate.

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come già anticipato nelle premesse le opere relative agli standards previsti dallo S.U.A.

Il parcheggio pubblico è stato ultimato mentre l'area a verde pubblico attrezzato risulta ancora da completare.

La realizzazione di tali opere di completamento del verde pubblico attrezzato non fa parte della presente richiesta di permesso di costruire ma sarà presentata una S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire come indicato nel 2° comma dell'articolo secondo della convenzione previa richiesta dei necessari pareri agli enti competenti. Tali lavori dovranno comunque essere ultimati nei termini di validità del permesso di costruire delle tre casette e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

In merito alle urbanizzazioni a rete il progetto prevederà il collegamento alle varie utenze private come indicato nella tavola 11 tenendo conto che durante i lavori di realizzazione del canale di raccolta delle acque superficiali sono già state posate le condotte delle acque nere, cavidotti per corrente elettrica, per la telefonia, per il gas metano.

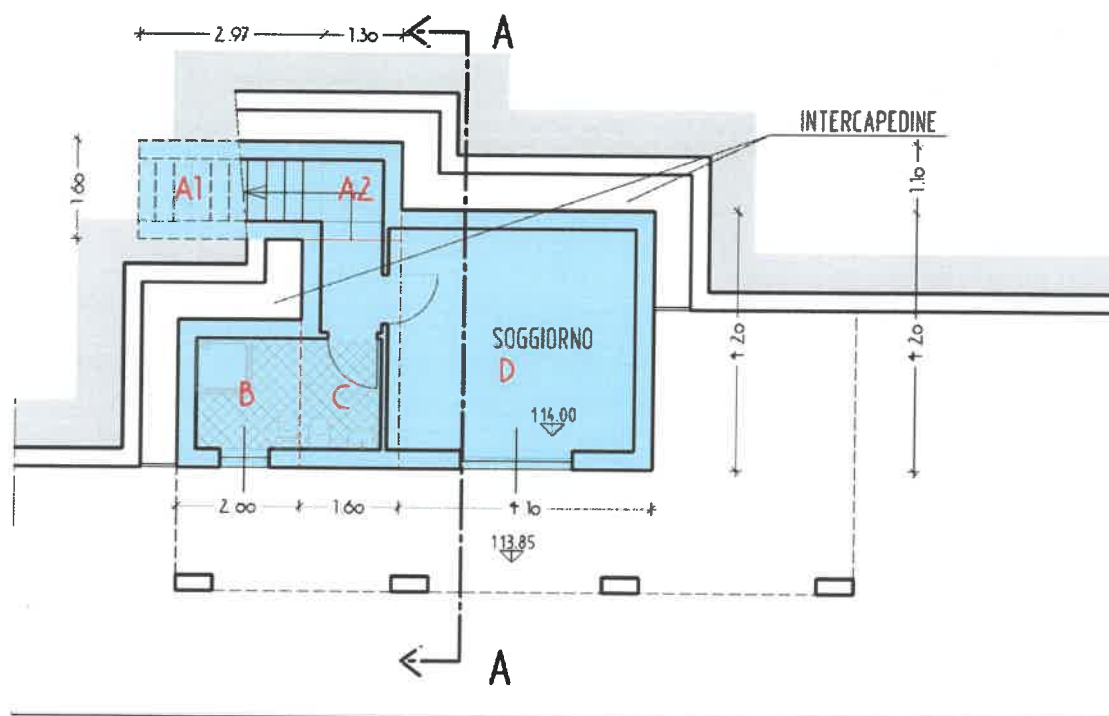
Sarà pertanto relativamente facile collegare gli edifici con le relative condotte di adduzione utilizzando i vari cavidotti presenti e limitando quelli di progetto alla sola parte interessata dalla costruzione degli edifici.

VERIFICA URBANISTICA

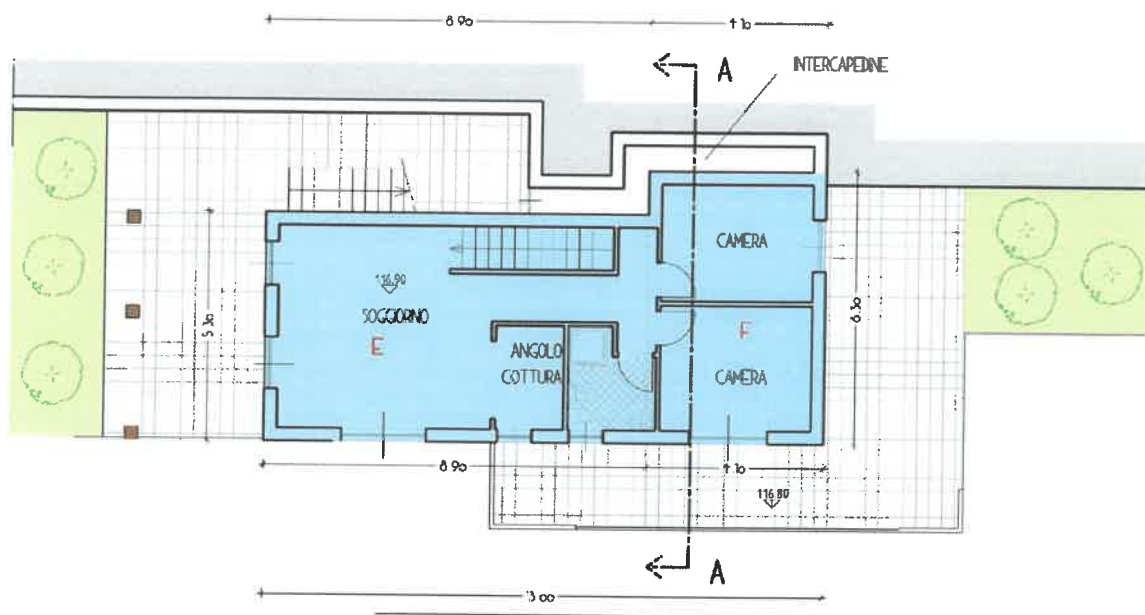
Nel seguito si riporta il calcolo del volume di ogni edificio al fine di dimostrare il rispetto delle previsioni dello S.U.A.

Si precisa che ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 il maggior spessore di solaio da 30 cm a 40 cm non viene considerato nel calcolo del volume in quanto utile ad agevolare l'attuazione delle norme sul rispetto energetico e di migliorare la qualità degli edifici.

FABBRICATO A



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

$A = A1 + A2$ (volumetria scala)

$$A1 = [(2,97 \times 2,20) / 2] \times 1,60 = 5,22 \text{ mc}$$

$$A2 = (1,30 \times 1,60) \times 2,40 = 4,99 \text{ mc}$$

$$B = (2,00 \times 2,40) \times 3,00 = 14,40 \text{ mc}$$

$$C = (3,70 \times 1,60) \times 3,00 = 17,76 \text{ mc}$$

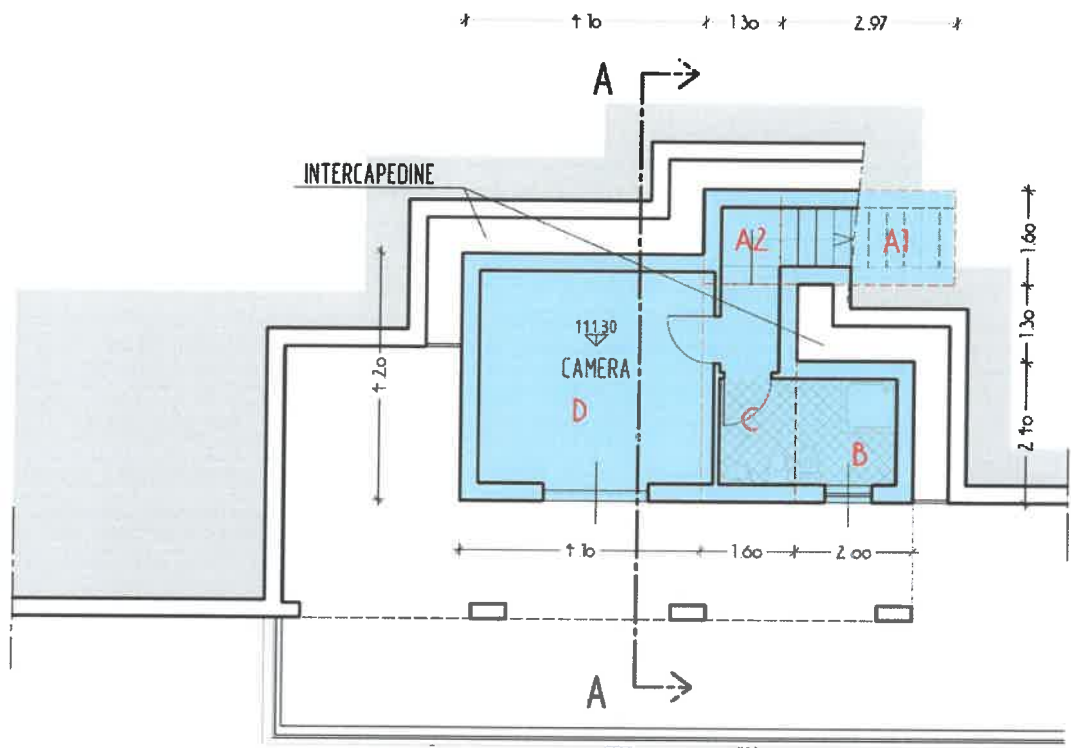
$$D = (4,10 \times 4,20) \times 3,00 = 51,66 \text{ mc}$$

$$E = (5,30 \times 8,90) \times 3,00 = 141,51 \text{ mc}$$

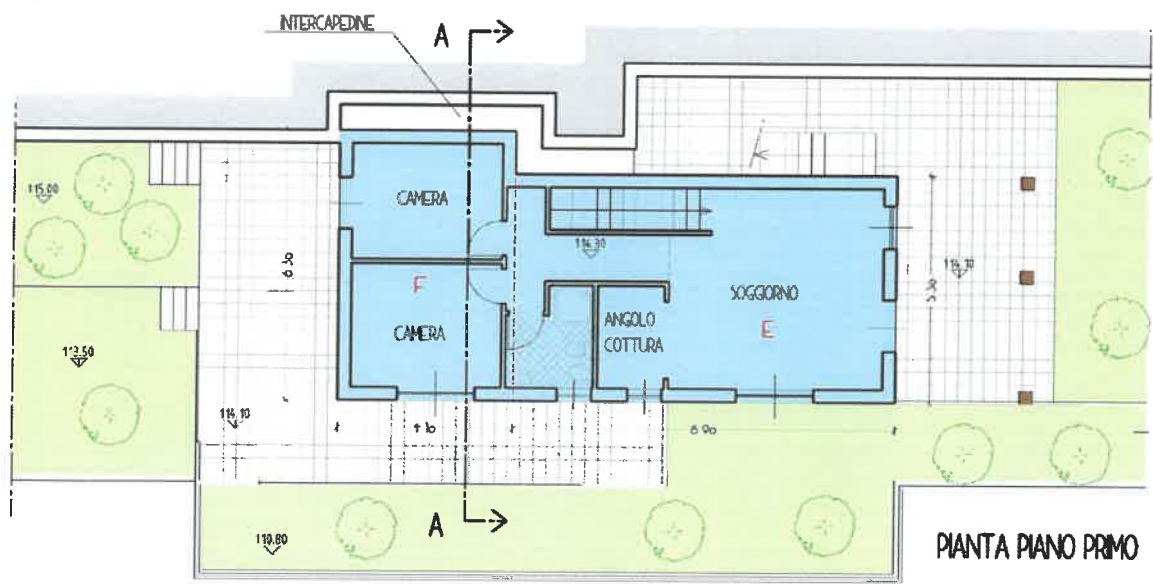
$$F = (4,10 \times 6,30) \times 3,00 = 77,49 \text{ mc}$$

$$\text{TOTALE} = 313,03 \text{ mc}$$

FABBRICATO A1



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

$A = A1+A2$ (volumetria scala)

$$A1 = [(2,97 \times 2,20) / 2] \times 1,60 = 5,22 \text{ mc}$$

$$A2 = (1,30 \times 1,60) \times 2,40 = 4,99 \text{ mc}$$

$$B = (2,00 \times 2,40) \times 3,00 = 14,40 \text{ mc}$$

$$C = (3,70 \times 1,60) \times 3,00 = 17,76 \text{ mc}$$

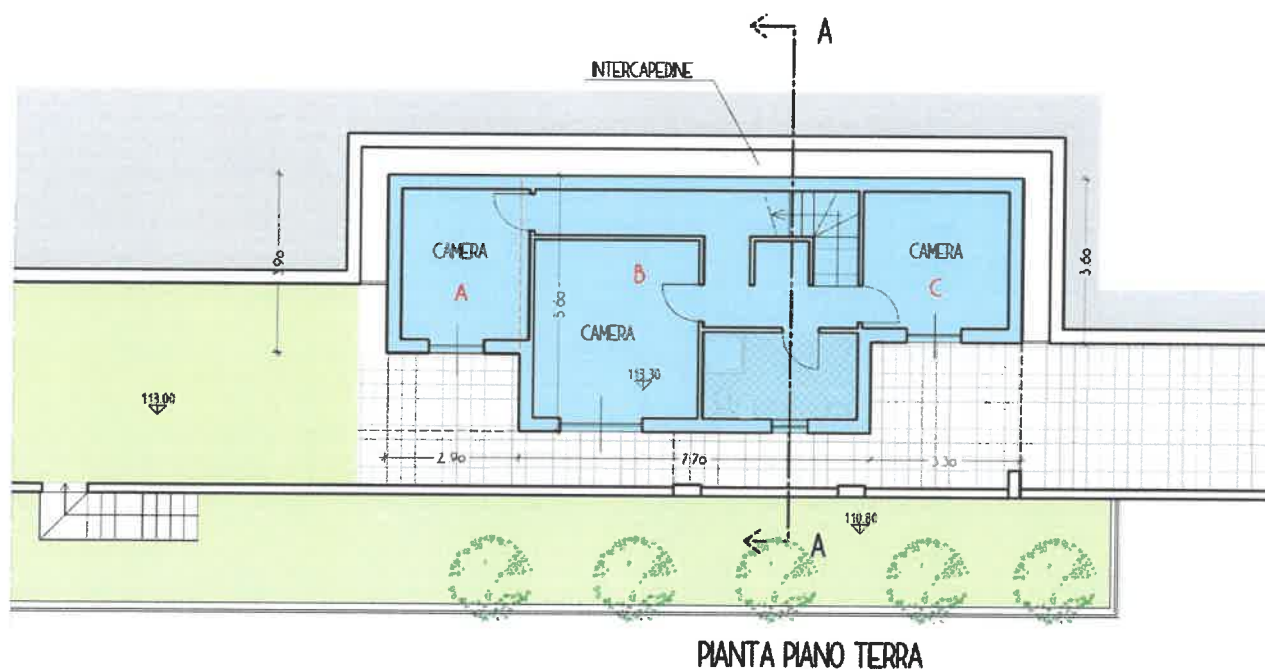
$$D = (4,10 \times 4,20) \times 3,00 = 51,66 \text{ mc}$$

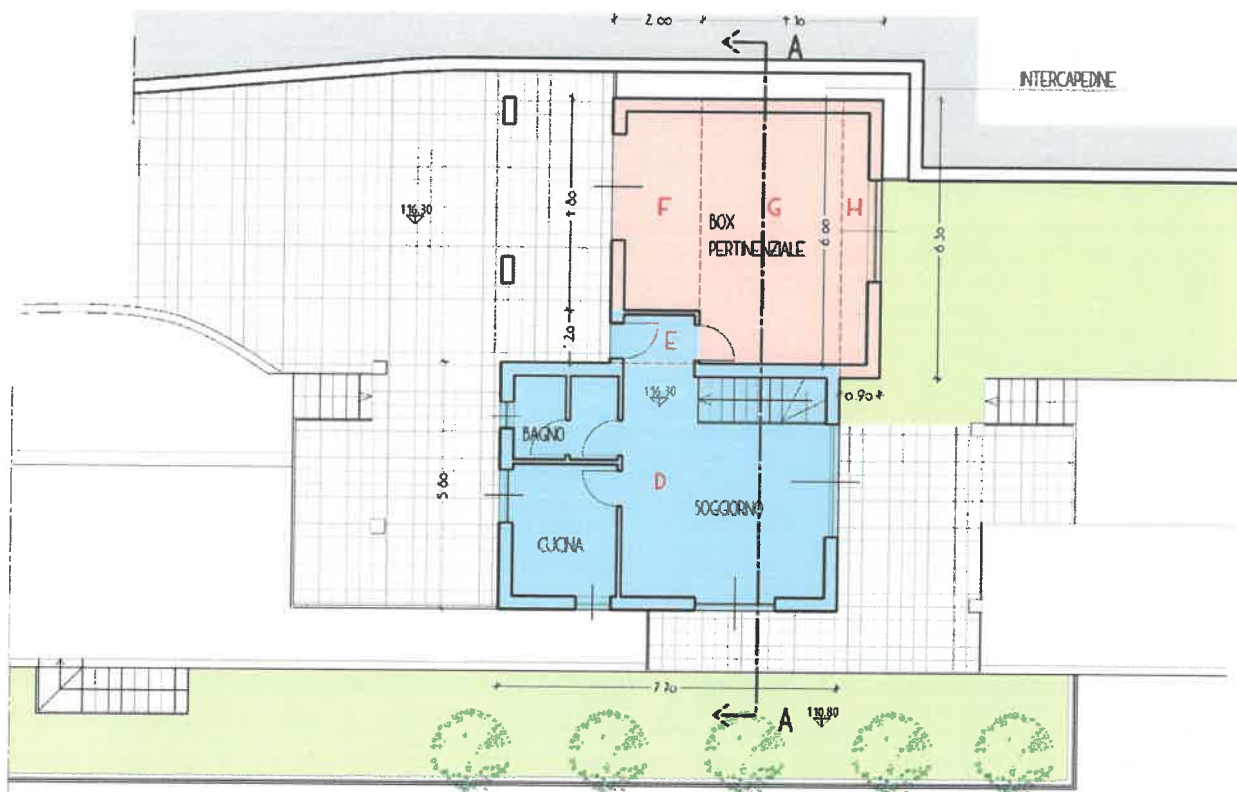
$$E = (5,30 \times 8,90) \times 3,00 = 141,51 \text{ mc}$$

$$F = (4,10 \times 6,30) \times 3,00 = 77,49 \text{ mc}$$

$$\text{TOTALE} = 313,03 \text{ mc}$$

FABBRICATO B





PIANTA PIANO PRIMO

$$A = (3,90 \times 2,90) \times 3,40 = 33,93 \text{ mc}$$

$$B = (7,70 \times 5,60) \times 3,00 = 129,36 \text{ mc}$$

$$C = (3,30 \times 3,60) \times 3,00 = 35,64 \text{ mc}$$

$$D = (4,10 \times 4,20) \times 3,00 = 51,66 \text{ mc}$$

$$E = (5,60 \times 7,70) \times 3,00 = 129,36 \text{ mc}$$

$$F = (2,00 \times 1,20) \times 3,00 = 7,20 \text{ mc}$$

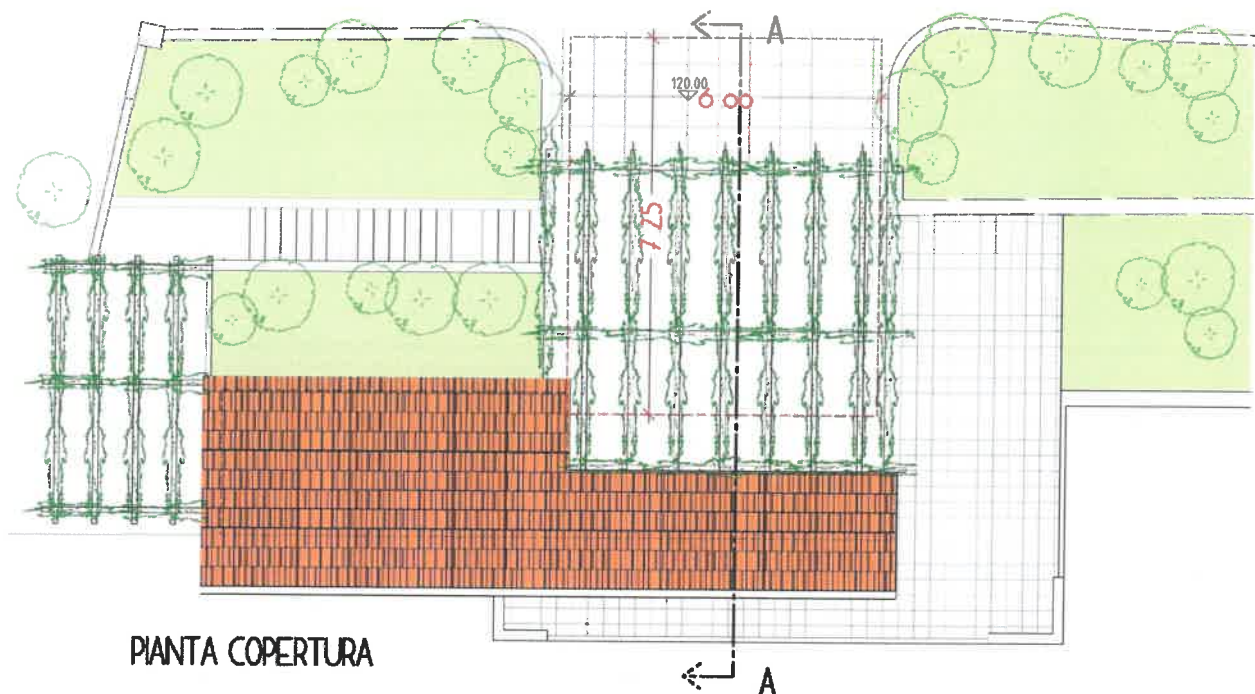
$$\text{TOTALE} = 335,49 \text{ mc}$$

I volumi in progetto corrispondono a quelli dello S.U.A. e quindi la verifica è soddisfatta.

Per quanto riguarda la verifica della superficie a parcheggio privato risulta:

fabbricato A

il parcheggio privato è ubicato sulla copertura



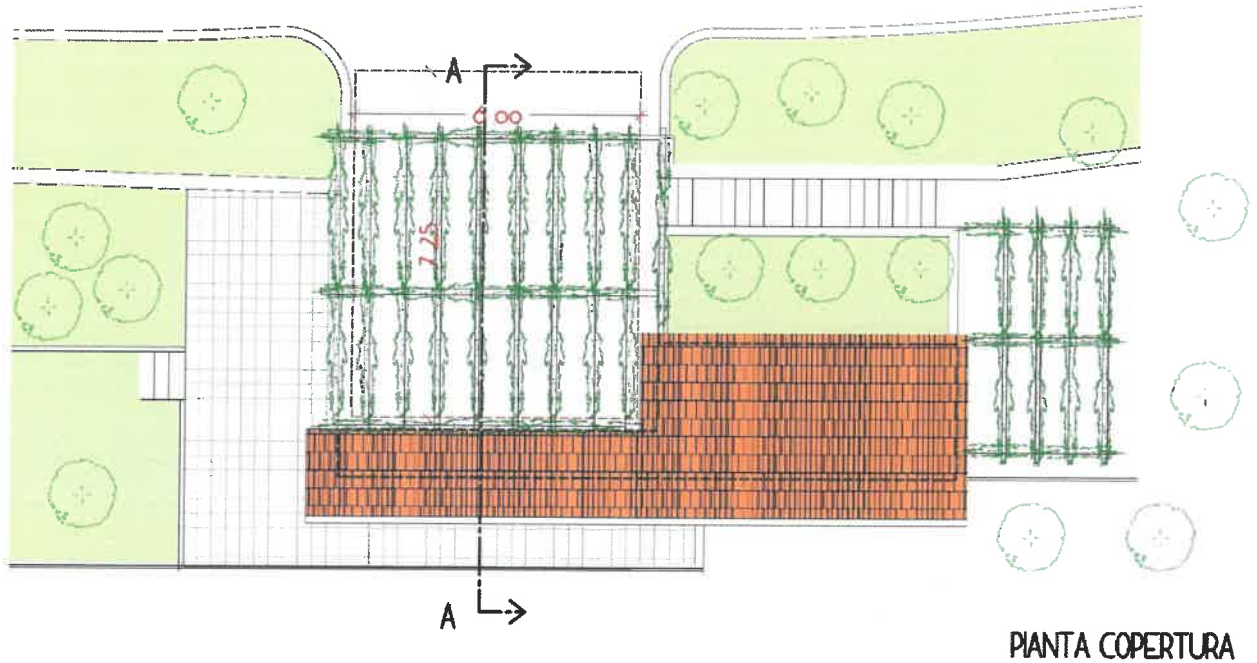
$S_{\text{parcheggio privato}} = 6,00 \times 7,25 = 43,50 \text{ mq} > 43,47 \text{ mq}$ prevista da S.U.A.

$S_{\text{parcheggio privato necessario}} = 1/10 \times 313,03 = 31,303 \text{ mq}$

$S_{\text{parcheggio privato in progetto}} > S_{\text{parcheggio privato Legge 122/89}}$ verifica soddisfatta

fabbricato A1

il parcheggio privato è ubicato sulla copertura

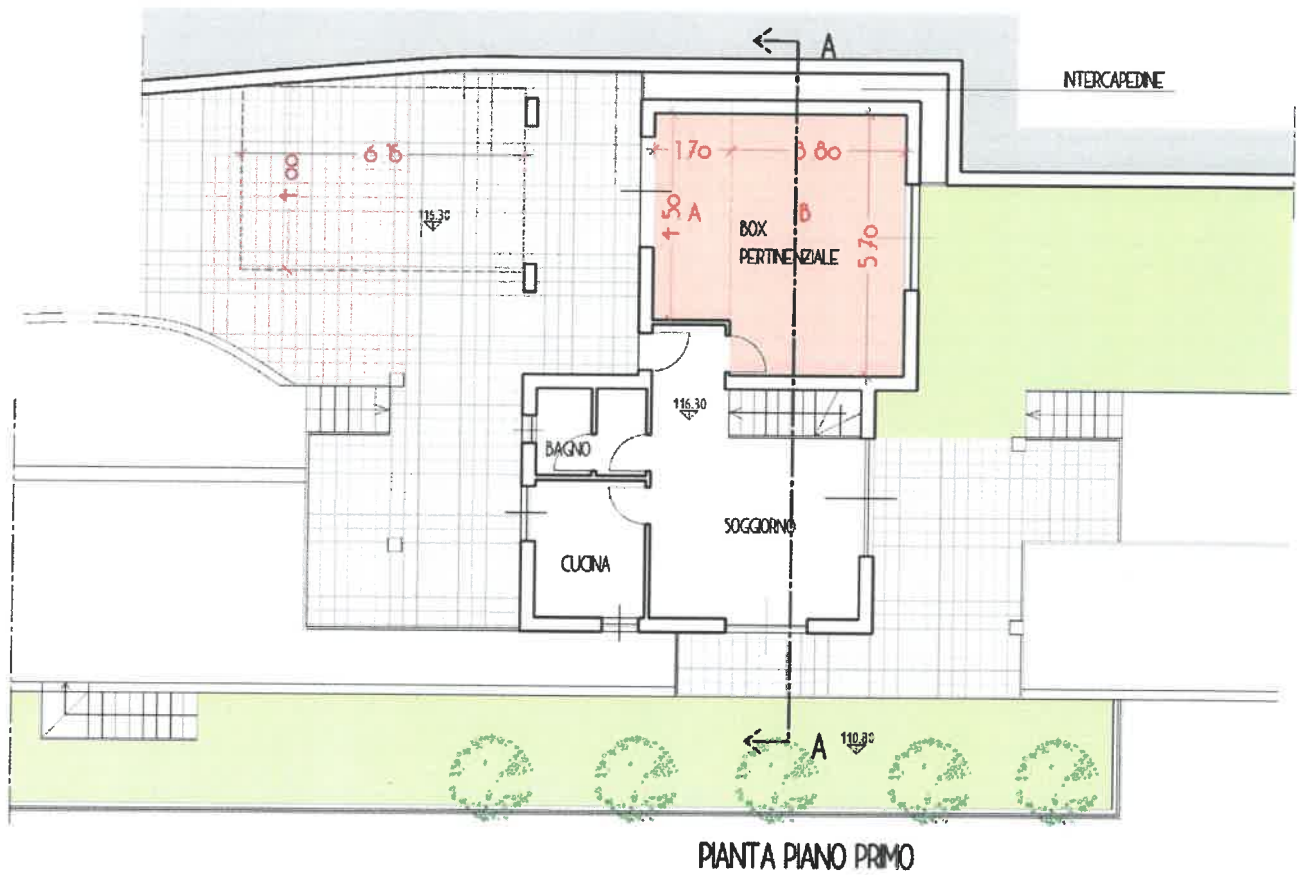


$S_{\text{parcheggio privato}} = 6,00 \times 7,25 = 43,50 > 43,47 \text{ mq}$ prevista da S.U.A.

$S_{\text{parcheggio privato necessario}} = 1/10 \times 313,03 = 31,303 \text{ mq}$

$S_{\text{parcheggio privato in progetto}} > S_{\text{parcheggio privato Legge 122/89}}$ verifica soddisfatta

fabbricato B



Superficie box:

$$A = 1,70 \times 4,50 = 7,65 \text{ mq}$$

$$B = 3,80 \times 5,70 = 21,66 \text{ mq}$$

$$C = 6,15 \times 4,00 = 24,60 \text{ mq}$$

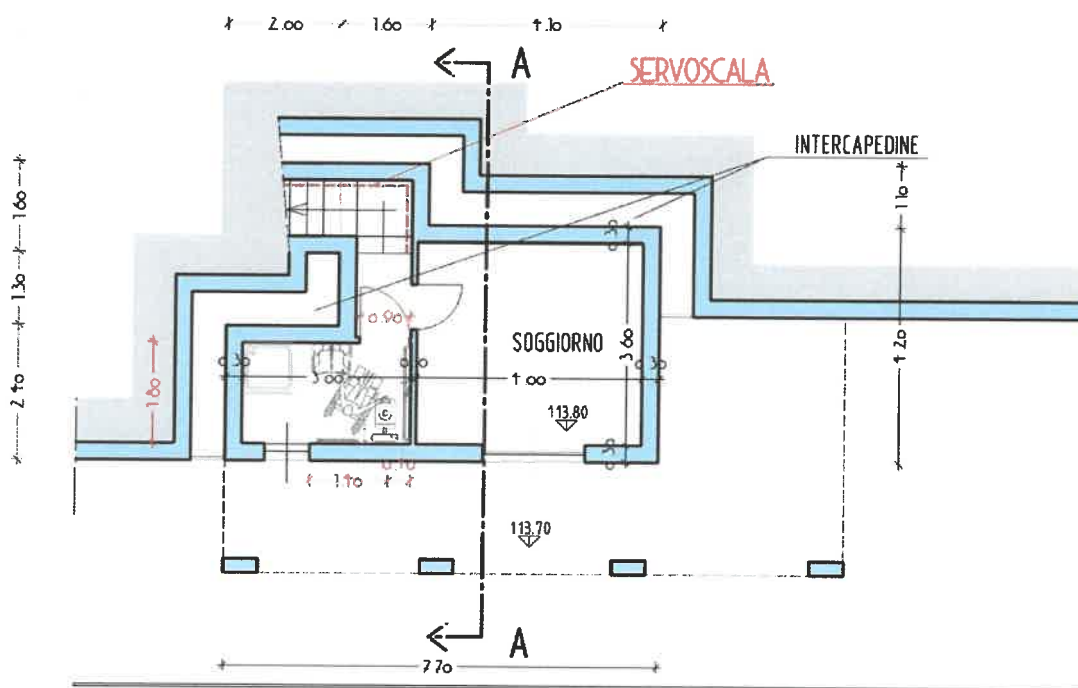
$$53,91 \text{ mq} > 53,79 \text{ mq}$$

VERIFICA BARRIERE ARCHITETTONICHE

La verifica viene effettuata relativamente alla parte privata in base D.M. 236/89.

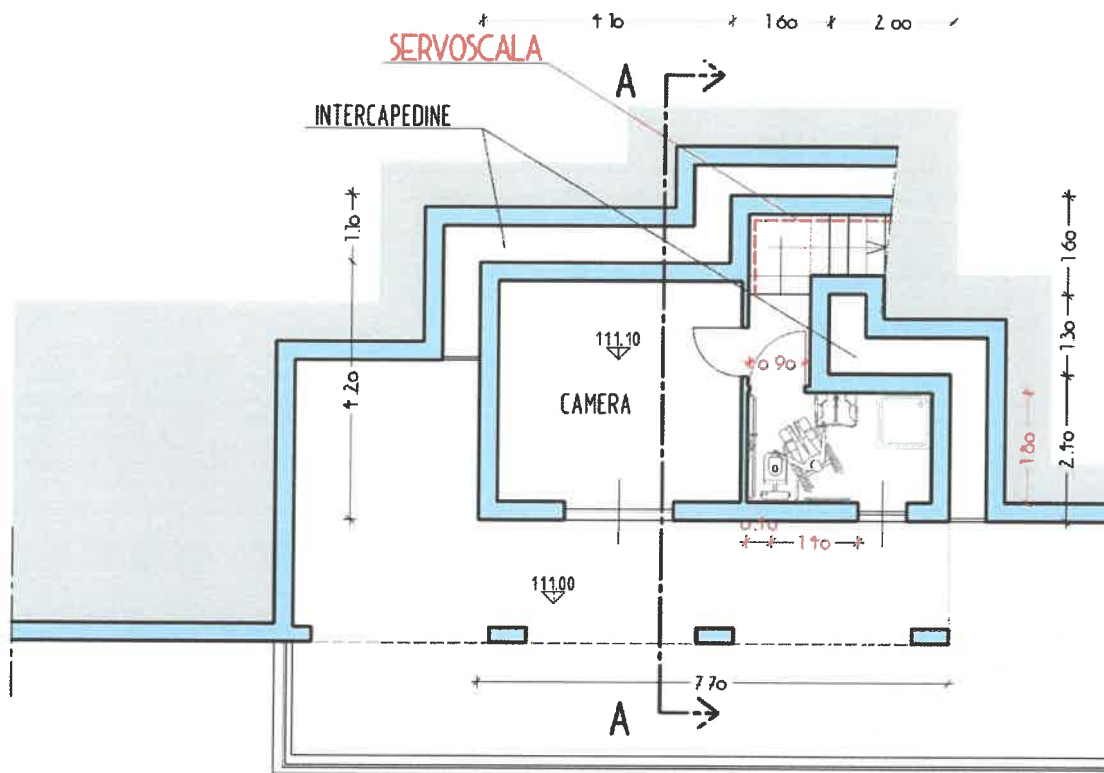
Gli edifici risultano facilmente accessibili attraverso la strada di penetrazione che risulta complanare ai parcheggi privati degli edifici. I vari livelli dei fabbricati, non risultano accessibili ma, in base al D.M. 236/89, trattandosi di edifici privati siano in regime di adattabilità per cui tale accessibilità potrà essere soddisfatta, in caso di necessità, prevedendo l'installazione di un servoscala. Con tale servoscala risulterebbero accessibili tutti i locali di ogni piano. In merito ai bagni sarà necessario adattarli nel seguente modo.

FABBRICATO A



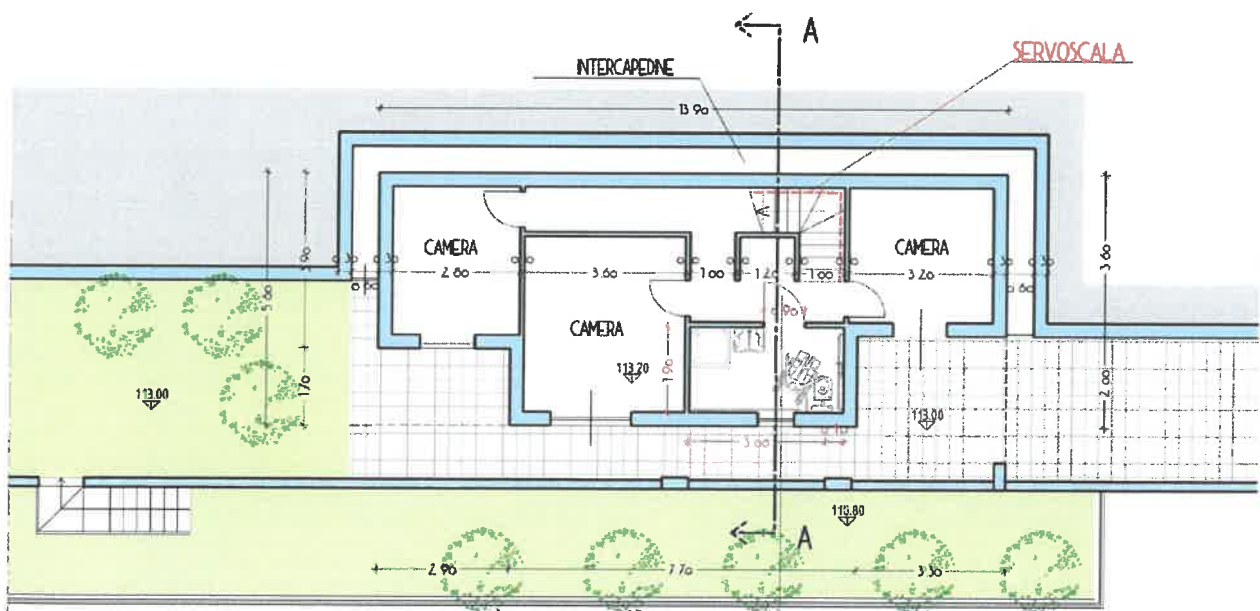
PIANTA PIANO TERRA

FABBRICATO A1



PIANTA PIANO TERRA

FABBRICATO B



PIANTA PIANO TERRA

CONCLUSIONI

E' stata redatta la presente relazione illustrativa allo scopo di evidenziare le caratteristiche salienti dell'intervento al fine di verificarne la compatibilità dal punto di vista urbanistico-edilizio, mentre per la verifica del rispetto delle norme relative ai vincoli esistenti rimanda agli elaborati specifici a corredo delle varie istanze allegate al presente progetto indirizzate agli enti preposti alla tutela del vincolo.

Sono state progettate tre case del tipo a "seggiola" come previsto dal piano particolareggiato approvato, in grado di adattarsi in maniera adeguata alla morfologia del terreno, costituendo manufatti inseriti in una serie di fasce tipicamente liguri ed in esse quasi sparenti grazie all'inserimento di una fitta vegetazione autoctona prevista dal progetto.

Gli edifici prevedono elementi di finitura rispettanti il Piano Particolareggiato approvato e quindi l'autorizzazione di massima rilasciata dalla Provincia di Savona in data 21/11/2001 n. 507/2001. Risultano altresì rispettate le volumetrie previste nonché le aree a parcheggio privato mentre non risultano modificate la collocazione planovolumetrica approvata.

Per quanto sopra si ritiene pertanto che il progetto prevede l'edificazione di manufatti del tutto coerenti con le previsioni urbanistiche vigenti.