

COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
PERMESSO DI COSTRUIRE PER UNA CASA UNIFAMILIARE, DI CIVILE
ABITAZIONE, DA REALIZZARSI IN VIA S. SEBASTIANO 24/A, SUL FONDO
CENSITO AL C.T. NEL FOGLIO N° 29, MAPPALE: 1559 SUB. 7.
Ai sensi della L.R. 49/2009 - Piano Casa -
Prop. Sig. Damonte Rocco
RELAZIONE TECNICA
PREMESSA

L'edificio oggetto del presente intervento è costituito da un fabbricato di un solo piano fuori terra, a pianta rettangolare a destinazione residenziale, con copertura ad unica falda, disposto lungo il confine lato ovest del fondo di appartenenza, con annesso, in continuità di sagoma, un piccolo magazzino pertinenziale.

La struttura portante perimetrale è in muratura continua, quella della copertura in travetti di legno, con sovrastante manto di tegoli del tipo marsigliese. Serramenti in legno al limite della fatiscenza.

La tipologia architettonica, le condizioni strutturali, la compartimentazione interna, nello stato in cui sono, danno al fabbricato in oggetto tutte le caratteristiche e qualità per essere classificato, ai sensi della L.R. n° 49/2009, quale edificio incongruo.

Dato atto che la L.R. n° 49/2009 consente, per fabbricati quali quello in esame, interventi di ristrutturazione e di ricomposizione architettonica, il proprietario, anche nell'ottica di ospitare presso di sé la famiglia del proprio figlio, intende avvalersi della normativa vigente, per procedere all'esecuzione delle opere necessarie per la ristrutturazione e ricomposizione architettonica della casa, finalizzate appunto a conferire alla stessa, oltre all'ampliamento consentito, migliori caratteristiche strutturali ed architettoniche conseguenti un rinnovamento totale dell'edificio.

PROPRIETÀ E RIFERIMENTI CATASTALI

Il compendio immobiliare di proprietà del sig. Damonte Rocco, costituito: dalla propria abitazione con annesso fondo agricolo, condotto dalla propria consorte in qualità di coltivatrice diretta; dal fabbricato in oggetto con rispettiva corte, il tutto censito al Catasto di Albisola

Superiore nel foglio n° 29, mappale n° 1559, cui: sub. 4 l'abitazione; sub. 7 la casa oggetto di ristrutturazione; mappali 579 e 1611 il fondo agricolo.

Detti beni sono pervenuti in proprietà al sig. Damonte Rocco per successione dal di lui padre, in data 18/05/1996, Registrati a Savona Volume 1035, n° 73 del 30/07/1997.

CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ

Le aree e il fabbricato oggetto del presente intervento nella cartografia del PUC con la simbologia AU 2.4.

Nelle tavole del PTC, la zona risulta così contraddistinta:

ASSETTO INSEDIATIVO: ID MA

ASSETTO VEGETAZIONALE: COL-ISS

ASSETTO GEOMORFOLOGICO: MO-B

Nella cartografia dei Piani di Bacino, l'area occupata dal ristrutturando fabbricato ricade:

Suscettività: molto bassa.

Inondabilità: fascia C.

Reticolo idrografico: acqua pubblica più vicina a ml. 35,00.

non soggetta ad alcuna prescrizione. (Vedi cartografia allegata alla relazione geologica, redatta dal dott. G.B. Vezzolla)

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Considerata la disposizione planimetrica del sito e dei fabbricati soprastanti, costituita:

- da un fabbricato principale a pianta quadrangolare, formato da due piani fuori terra di cui il

primo sovrelevato, (abitazione principale del proprietario), tetto a quattro falde con copertura

in tegoli marsigliesi;

- dal fabbricato oggetto d'intervento, a pianta rettangolare, di un solo piano fuori terra, con il

lato maggiore ortogonale al prospetto della casa di due piani e aderente ad esso con il lato

minore;

e per realizzare un compatibile intervento ambientale con le costruzioni esistenti, con l'utilizzo del volume edificabile ai sensi della L.R. n° 49/2009, viene proposta la seguente progettazione.

Demolizione del fabbricato incongruo, mappale 1559 sub. 7:

Costruzione del nuovo fabbricato impostato su parte del sedime preesistente, distaccato dalla casa sub. 4, di ml. 10,00, composto dal piano interrato destinato a box auto e dal piano terra destinato ad abitazione, nonché da un piccolo locale tecnico seminterrato, destinato a centrale termica per l'installazione di tutte le apparecchiature necessarie al funzionamento dei pannelli solari, al serbatoio di accumulo dell'acqua sanitaria, pompa di calore e quant'altro utile per il funzionamento di un'impianto con fonti energetiche alternative.

La parte di costruzione fuori terra è progettata con copertura a falde, come suggerito dalla locale Commissione per il Paesaggio, che ha esaminato il primo progetto, con copertura a terrazzo lastrico, in data 11/10/2010.

La scelta operata, anche dal punto di vista dell'inserimento ambientale, ci pare ottima. Dalla documentazione fotografica e dal fotomontaggio allegati al progetto, ripresi dall'unica direttrice di percezione paesaggistica, costituita dalla via Paolo VI, si rileva che l'intervento proposto è notevolmente migliorativo, integrandosi ottimamente nel contesto edilizio del sito.

La rampa di accesso al box da realizzarsi in trincea sul lato nord della costruzione, è coperta alla vista da qualsiasi spazio e/o area pubblica. Non determina impatto ambientale alcuno, non sottrae all'edificio esistente ne quello costruendo significativo spazio di corte esterna. Il locale tecnico progettato a fondo rampa, posizionato sulla proiezione orizzontale del demolendo magazzino, risulta ottimamente integrato tra la costruzione e l'area esterna. La copertura a solai è destinata a terrazzo lastrico per l'appartamento sub. 4.

STRUTTURA

La struttura è prevista in calcestruzzo armato, con solai di piano e/o copertura in travetti prefabbricati e volteggiate di alleggerimento.

I tamponamenti esterni sono previsti in doppio tavolato di mattoni in laterizio con caratteristiche isolanti, con interposta intercapedine aerata e pannellata con lastre di poliuretano e/o altro idoneo materiale isolante, nel pieno rispetto della vigente normativa in materia di contenimento energetico, per dare all'edificio la certificazione in Classe "A".

I movimenti di terra necessari alla costruzione della casa, in via preventiva non costituiscono particolari problemi di tipo idrogeologico, ciò anche in relazione a precedenti e

recenti costruzioni realizzate nella zona e alle relative perizie geologiche che, sempre, hanno confermato la compatibilità geo-ambientale per opere del tipo proposto. Per quanto attiene la qualità dei materiali impiegati per le rifiniture e le strutture esterne il progetto prevede:

a) muraure esterne rifinite in arenino fratazzato, spugnato tinteaggiato nei colori stabiliti da competente Ufficio, con prodotti idrorepellenti, traspiranti, a base di silicati e/o silossanici;

b) soglie, davanzali e copertine in genere in ardesia e/o pietra naturale equivalente;

c) serramenti esterni in alluminio smaltato bianco e/o in PVC, a taglio termico, dotati di persiane alla genovese nel classico colore verde oliva;

d) copertura a falde in tegoli marsigliesi, opportunamente coibentata, uniformata alla maggior parte delle coperture della zona.

e) canali di gronda e pluviali in rame;

f) pavimentazione esterna del marciapiede della rampa e dei passaggi pedonali, in pietra naturale di Iuserna posata ad opus incertum, e/o tipo portido, portiroide e/o similari;

g) nel rispetto della norma che prevede l'installazione di impianti idonei al recupero di fonti energetiche alternative, è prevista l'installazione di quattro pannelli solari termici, in grado di soddisfare l'intero fabbisogno termico per la produzione di acqua calda, e in parte in surroga all'impianto di riscaldamento.

FOGNATURE

Lo smaltimento delle acque sarà così differenziato:

- le acque bianche provenienti dalla copertura, del piano interrato e dalle superfici circostanti la costruzione saranno convogliate nel canale interpodereale esistente posto sul confine ad ovest della proprietà;

- le acque reflue restano convogliate nella condotta consortile, che attraversa il terreno di proprietà, e si collega nella condotta comunale della zona Massa.

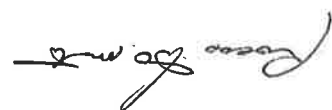
STANDARD URBANISTICI

Il progetto proposto rispetta gli standard urbanistici sia per quanto attiene il verde che il parcheggio privato, avendo a disposizione per quest'ultimo il box auto coperto e posti auto scoperti all'interno della corte.

Dimensioni dell'edificio, caratteristiche, rapporti urbanistici di edificabilità, ecc. sono

miglio specificati nelle tavole degli elaborati cartografici di progetto.

Albisola Superiore li 11 aprile 2011.



IL COMMITTENTE



IL PROGETTISTA