STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VOLTO ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VIA TRENTO TRIESTE, VIA CESARE BATTISTI E PIAZZA MARCONI

Ubicazione	COMUNE DI BORGIO VEREZZI
Codice commessa	
Committente	BLAU BORGIO SRL
Oggetto elaborato	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Numero elaborato	D01 rev.1
Nome file	D01 Relazione Tecnico Illustrativa_rev01.doc
Scala	-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino



architetto Fabio Poggio



consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	06.03.2012		arch. S.Freccero	arch.F.Poggio

revisioni

		data	note	elaborato da	verificato da
1		16.07.2012		arch. S.Freccero	arch.F.Poggio
2					
3					
4					
5					

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libertà 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2008 n. 10.003/03
RINA Member of CISQ Federation
Certified Quality System

Indice generale

PREMESSA....2
INQUADRAMENTO URBANISTICO....5
Proprietà....6
Stato di fatto, urbanizzazioni esistenti....8
Conformità urbanistica e criticità....10
PROGETTO....12
STANDARD URBANISTICI – PARCHEGGI PERTINENZIALI....17
URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE 20
BILANCIO ECONOMICO....21
STIMA PARAMETRICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO 22

PREMESSA

La presente relazione illustrativa e finanziaria descrive i contenuti dello strumento attuativo urbanistico di iniziativa privata denominato *"Strumento Urbanistico Attuativo volto alla sistemazione delle aree via Trento Trieste e via Cesare Battisti*" ai sensi della L.R. 24/1987 per la trasformazione e riqualificazione delle aree suddette in spazi e servizi pubblici, residenziali-commerciali, è stata redatta dallo studio Armellino&Poggio Architetti Associati composto dall'architetto Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'architetto Fabio Poggio iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271, con sede in via Martiri della Libertà 11 – Saliceto e Piazza Diaz 11/1f - Savona (tel. 019/8489346) su incarico della società 77Architettura. La suddetta società è stata incaricata dalla società Blau Borgio S.r.l. con sede in Borgio Verezzi, via G. Fantoli 6/15 Milano, proponente dell'iniziativa privata riguardante le aree censite al NCEU del Comune di Borgio Verezzi al foglio 1, particelle 504, 505, 506; foglio 3, particelle 75 sub 1, 75 sub 2; foglio 1, particelle 446, 595, 485 sub 7 e i mappali censiti al catasto terreni del Comune di Borgio Verezzi al foglio 1, mappali 382, 418, 486, 488, 489, foglio 2 particella 300, foglio 5, particelle 6, 632, 633, 634.

Al fine di un'indispensabile organicità della progettazione urbanistica, lo sviluppo dell'assetto insediativo (infrastrutture, servizi pubblici, attività residenziali e commerciali) è stato coordinato considerando l'unitarietà dei diversi lotti sviluppati sul territorio del comune di Borgio Verezzi determinando una visione progettuale complessiva, sintetizzata nel masterplan riportato nelle tavole di inquadramento generale del progetto, che consentono una lettura generale delle trasformazioni proposte.

Localizzazione dell'intervento

L'intervento oggetto del presente Strumento Urbanistico Attuativo prevede la trasformazione di 3 aree di seguito riportate:

- SITO A: via Trento Trieste (Area Ex Splendor)
- SITO B: via Cesare Battisti
- SITO C: Piazza Marconi

I diversi comparti si localizzano sul territorio di Borgio Verezzi concentrandosi in particolar modo sulla mezza costa in prossimità del borgo “Borgio” tra il centro storico ad ovest e la zona di Pian della Valle a monte. Ad esclusione di Piazza Marconi che si trova a livello della costa in pieno centro urbano, le aree su cui verterà lo strumento urbanistico attuativo in oggetto sono caratterizzate pertanto da una conformazione tipicamente collinare.

A seguire si riporta un estratto planimetrico con indicati i lotti oggetto dell'intervento:



INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.R.G.:

Sito A: L'area oggetto dell'intervento è individuata dal P.R.G vigente nelle zone A (centro storico), normata dagli articoli 17, 18 e 19 delle NTA del comune di Borgio Verezzi.

Sito B: L'area relativa a via Cesare Battisti ricade nella zona B1 (di completamento edilizio; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni), normata agli articoli 17, 20 e 20a.

Sito C: L'area di piazza Marconi ricade in zona BT (di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici e delle strutture turistico-ricettive; di adeguamento degli spazi esterni), normata dagli articoli 17, 20 e 20d.

P.T.C.P.:

Assetto Geomorfologico: MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) _ Gli interventi ricadenti in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Assetto Insediativo: INSEDIAMENTI DIFFUSI regime normativo di Mantenimento (ID-MA) _ Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale. Sono peraltro consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purchè nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

AREE URBANE Strutture Urbane Qualificate (SU) _ Le strutture urbane qualificate sono assoggettate al regime normativo di mantenimento in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-

ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.
AREE URBANE Tessuti Urbani (TU) _ Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.
Assetto Vegetazionale: Colture Agricole Insediamenti Sparsi in Serre con Regime Normativo di Mantenimento (COL-ISS-MA) _ L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.

Piano di Bacino:
Il Piano di Bacino prevede nelle aree oggetto di S.U.A., nella Carta della Suscettività al Dissesto, livelli di suscettività molto bassi;

Vincolo ambientale-paesistico:
L'area in oggetto è vincolata ai sensi del D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Proprietà
La perimetrazione dello Strumento Urbanistico Attuativo comprende le aree indicate nella tabella a seguire in cui vengono esplicitate, oltre all'identificazione catastale, le superfici e le relative proprietà. La superficie complessiva è quindi pari a c.a. 3130 mq

Di seguito vengono individuate le Aree, suddivise per lotti, comprese nello S.U.A.:

SITO A: Lotto via Trento Trieste

Identificazione Catasto Terreni Comune di Borgio Verezzi – elenco mappali

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE DA CERTIFICAZIONE CATASTALE (mq)
1	382	1000
1	418	40
1	486	720

1	488	1922
1	489	5
SUP. TOTALE		**3687 mq**

Identificazione Catasto Urbano Comune di Borgio Verezzi – elenco mappali

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
1	504	C/2
1	505	C/2
1	506	C/6
1	446	A/2
1	595	C/2
1	485 sub 7	C/2

SITO B: Lotto via Cesare Battisti

Identificazione Catasto Terreni Comune di Borgio Verezzi – elenco mappali

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE DA CERTIFICAZIONE CATASTALE (mq)
5	6	418
5	632	69
5	633	21
5	634	12
SUP. TOTALE		**520 mq**

SITO C: Lotto piazza Marconi

Identificazione Catasto Urbano Comune di Borgio Verezzi – elenco mappali

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
3	75 sub 1	C/1
3	75 sub 2	A/3

In connessione all'intervento previsto dallo SUA, va evidenziato che in prossimità di piazza Marconi la Società dispone dei diritti volumetrici afferenti all'area censita a catasto terreni al foglio 2 particella 300, di superficie pari a 570 mq, sicché a fronte dell'indice alla stessa attribuito dal PRG (e cioè 0,80 mc/mq) il volume corrispondente per il quale essa può essere asservita è pari a 456 mc.

Per la visualizzazione grafica si fa riferimento alla tavola D02b.

Stato di fatto, urbanizzazioni esistenti

Sito A – Lotto via Trento Trieste

Superficie complessiva della parte di area in proprietà oggetto d'intervento: c.a. 4.200 mq
Superficie complessiva edificio esistente: 146,14 mq
Volume complessivo edificio esistente più manufatti con funzione di ricovero attrezzi oggetto di condono: 449,46 mc + 329 mc = 778 mc circa
Il lotto è ubicato a mezza costa in prossimità del borgo "Borgio" tra il centro storico, a mare, e la zona di Pian della Valle, a monte. L'area è caratterizzata da una conformazione tipicamente collinare e si sviluppa tra i 28 e i 40 metri s.l.m lungo l'asse est ovest.
Il confine ad est è delimitato da via Trento Trieste, dalla quale si accede allo spazio pianeggiante che ospitava l'ex cinema all'aperto Splendor (a quota 31,50 metri s.l.m) tramite una strada posta sul lato nord dell'area.
La parte posta a monte della platea dell'ex cinema all'aperto è costituita da una serie di fasce piantumate prevalentemente ad olivo e carrubo.
All'interno dell'area oggetto dell'intervento, in prossimità del confine est della stessa, si individua un edificio a destinazione residenziale disposto su due livelli sfalsati (a quota 35,26 m s.l.m e 36,24 m s.l.m).
L'edificio in oggetto è costituito da 7 locali che, come già detto, si articolano su 2 livelli sfalsati con quattro differenti accessi individuati sui lati nord e sud e una scala interna di collegamento tra la zona giorno (a quota 35,26 m s.l.m) e la zona notte (a quota 36,24 m s.l.m). Gli esterni del manufatto sono rivestiti in parte con lamiera grecata ed in parte con tavole di legno. La lamiera è utilizzata anche per il tetto a capanna. Il rivestimento presenta tinteggiature differenti per i diversi fronti: verde per il lato sud, grigio per il lato est, nero per quello ovest e color mattone per il fronte nord. I serramenti si presentano con telaio ligneo e vetro singolo. Gli interni sono caratterizzati da pareti e soffitti perlinati (tranne per i locali adibiti a servizio igienico) mentre le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in gres porcellanato.
Oltre al manufatto principale all'interno del lotto sono individuati altri 5 volumi dalle caratteristiche dimensionali minori edificati come ricovero attrezzi e oggetto di condono.

Sito B – Lotto via Cesare Battisti

Superficie complessiva della parte di area in proprietà oggetto d'intervento: c.a. 520 mq

Come per il lotto del sito A anche questo è ubicato in prossimità del borgo “Borgio” e nello specifico si individua tra via Trento Trieste a monte e via Cesare Battisti a mare. La conformazione del terreno è collinare e si sviluppa tra i 21,70 metri s.l.m e i 29,00 metri s.l.m circa.
L'area è caratterizzata verso mare da un accesso da via Cesare Battisti che consente di arrivare, tramite un percorso sterrato largo 3,70 metri circa nel suo punto di massima estensione, alla zona a monte che si estende per la restante superficie del lotto. Tale area è caratterizzata dalla presenza di essenze di medio fusto e di natura aromatico-arbustiva (olivi e piante di rosmarino e ginepro), e si sviluppa tra i 25,00 m s.l.m e i 27,75 m s.l.m.
Il Lotto di via Cesare Battisti confina lateralmente con proprietà su cui sorgono residenze private unifamiliari e bifamiliari su 2 – 3 livelli fuori terra. Ciascuna di queste proprietà presenta all'incirca un'estensione pari a quella del lotto oggetto dell'intervento.

Sito C – Lotto piazza Marconi

Superficie complessiva della parte di area in proprietà oggetto d'intervento: c.a. 1200 mq
Il lotto individuato in piazza Marconi è ubicato nel centro di Borgio, in prossimità del tracciato ferroviario. La piazza è delimitata ad ovest da via Ciarlo, ad est da via Fermi e da sud da via XXV Aprile. La piazza presenta una conformazione pressochè pianeggiante con quote altimetriche comprese tra i 2,70 m s.l.m e i 3,30 m s.l.m.
Attualmente la piazza è destinata a parcheggio pubblico costituito da posti auto a raso disposti a spina di pesce. Il lato sud di piazza Marconi è delimitato da un edificio a 2 livelli che va a creare una sorta di barriera tra lo spazio adibito a parcheggi e la viabilità carraia di via XXV Aprile.

Urbanizzazioni

Le reti delle urbanizzazioni comunali attualmente esistente nelle aree di interesse degli interventi oggetto dello S.U.A. verranno implementate con nuove reti di collegamento:

Smaltimento acque nere e bianche:

Sito A_via Trento Trieste: passaggio della condotta che scende sul lato nord e svolta lungo via Trento Trieste ad est dell'ambito di intervento;

Sito B_via Cesare Battisti: condotta esistente che passa sia lungo via Trento Trieste (a

monte del sito in oggetto) che lungo via Cesare Battisti (lato mare rispetto al sito);

Sito C_piazza Marconi: passaggio della condotta su via XXV Aprile (a mare rispetto alla piazza)

Acquedotto:

Sito A_è presente intorno al perimetro nord-est dell'area la condotta dell'acquedotto comunale con diametro 120 mm.

Sito B_via Cesare Battisti: condotta esistente che passa sia lungo via Trento Trieste (a monte del sito in oggetto con diametro compreso tra i 75mm e i 120mm) che lungo via Cesare Battisti (lato mare rispetto al sito con diametro pari a 120mm);

Sito C_piazza Marconi: passaggio della condotta su via XXV Aprile (a mare rispetto alla piazza con diametro di 120mm) e ad ovest lungo via Ciarlo (condotta di diametro compreso tra i 75mm e i 120mm)

Energia elettrica:

Sito A_via Trento Trieste: linea di arrivo sul lato nord e svolta lungo via Trento Trieste ad est dell'ambito di intervento;

Sito B_via Cesare Battisti: linea esistente che passa sia lungo via Trento Trieste (a monte del sito in oggetto) che lungo via Cesare Battisti (lato mare rispetto al sito);

Sito C_piazza Marconi: passaggio della linea lungo tutte le direttrici perimetrali alla piazza.

Gasdotto

Sito A_via Trento Trieste: condotta di arrivo sul lato nord e svolta lungo via Trento Trieste ad est dell'ambito di intervento;

Sito B_via Cesare Battisti: condotta esistente che passa sia lungo via Trento Trieste (a monte del sito in oggetto) che lungo via Cesare Battisti (lato mare rispetto al sito);

Sito C_piazza Marconi: passaggio della condotta su via XXV Aprile (a mare rispetto alla piazza)

Conformità urbanistica e criticità

In relazione alla discrasia del progetto con le indicazioni di pianificazione si rileva:

- in riferimento al **PTCP** si osserva una conformità per quel che riguarda i siti B e C essendo l'area oggetto di trasformazione identificata in zona TU (Tessuto urbano) e quindi

con indicazioni normative di antropizzazione compatibili con l'intervento proposto. Per quel che riguarda il sito A il PTCP individua l'area nelle zone SU e ID-MA prevedendo pertanto un sostanziale mantenimento dei caratteri complessivi dell'insediamento in quanto trattasi di ambiti urbani che si distinguono per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale.

- in riferimento al **PRG** si rileva l'incongruenza delle zonizzazione di piano che identifica il sito A come ambito definito centro storico, con la necessità di ridefinire l'area in ambito C di espansione. Per quel che concerne i siti B e C si identifica una conformità con i rispettivi ambiti descritti nel PRG individuati come B1 e B2 (aree di completamento).

In relazione alle criticità inerente i vincoli presenti si rileva:

- In riferimento al vincolo paesistico, Dgls 42/2004 art. 142 si evidenzia la necessità di iter autorizzativo ai sensi dell'art. 146 capo IV del Dgls 42/2004.

Relativamente alla distanza dal tracciato ferroviario, cfr. codice della distanza dagli assi ferroviari, si evidenzia la non conformità alla norma essendo la distanza pari a c.a. 23 mt. anzichè ai 30 mt. previsti dalla normativa.

Per le specifiche conformità e variazioni in riferimento alla normativa urbanistica vigente si rimanda alla relazione urbanistica redatta dall'arch. Campagnolo (elaborato D16 rev.1).

PROGETTO

SITO A: via Trento Trieste (elaborato D08 rev.1)

L'edificio principale, esistente all'interno del lotto, può essere considerato come un elemento che per tipologia e, stato di degrado costituisce un fattore di "dequalificazione del contesto" nel quale è inserito in quanto si tratta di un edificio residenziale rivestito in lamiera e legno, localizzato in Zona Centro Storico. Il riferimento alla tipologia richiama due aspetti entrambi incompatibili. La tipologia edilizia dell'edificio in riferimento al costruito tipico del centro storico e l'uso di materiali da costruzione impropri, non tipologici, in riferimento al costruire locale e al "codice dei materiali" del PRG. Lo stato di degrado è evidente sia a livello fisico dell'edificio in oggetto sia per il contesto in cui è inserito. La grande vela in cemento armato, piano di proiezione dell'ex cinema Splendor, è assai invasiva; l'intervento proposto ne prevede la demolizione.

L'approccio progettuale è quindi quello di riorganizzare la parte di area in proprietà individuata attraverso un riordino ed una razionalizzazione del linguaggio architettonico ed una conseguente riqualificazione ambientale del lotto anche attraverso la risistemazione delle aree esterne.

Le intenzioni progettuali sono quelle di realizzare un complesso residenziale costituito da 4 palazzine di 2 e 3 piani ciascuna delle quali sviluppata su livelli altimetrici differenti al fine di sfruttare l'andamento altimetrico del terreno dello stato attuale senza modificare eccessivamente la morfologia originaria.

Gli edifici vengono organizzati all'interno del sito con una sistemazione planimetrica che prevede una strada carraia di penetrazione interna al lotto che divide in due porzioni il comparto, uno verso ovest (a monte) e uno ad est (a valle). L'accesso all'area attraverso la strada carraia avviene sul lato nord del comparto che, passando da una quota di 32.35 m s.l.m, arriva alle quote 38.45 m s.l.m e 41.18 m s.l.m. Dopo una prima porzione di viabilità in curva e con una pendenza del 16% circa la strada si rettifica e la pendenza scende a circa il 6%; sul lato ovest si individuano dei parcheggi a raso pertinenziali alle unità abitative.

Come già accennato i manufatti edilizi sono disposti, a due a due, a monte e a valle della nuova viabilità interna. I due edifici a valle, identificati come blocchi A e B e si sviluppano su due livelli ciascuno. Il blocco A ha dimensioni pari a 26,45m x 8,14m ed è costituito da 4 alloggi per piano, bilocali la cui superficie utile risulta pari a 45,00 mq. Ogni alloggio presenta un giardino pertinenziale dal quale si accede alla singola unità. Il piano terra è caratterizzato

dai giardini sul lato est a quota 37.85 m s.l.m mentre il primo piano ha i giardini sul lato ovest dell'edificio a quota 40.95 m s.l.m. Al fine di garantire un gioco di volumi nel fronte principale si è scelto di arretrare di 1,50 metri le due unità immobiliari laterali.

Il blocco B ha dimensioni pari a 13,55m x 8,14 m ed è costituito da 2 bilocali per piano con superficie utile pari a 45,00 mq.

Come per il blocco A anche il blocco B è caratterizzato dagli accessi indipendenti per ciascuna unità direttamente dai giardini di pertinenza. Il piano terra è caratterizzato dai giardini sul lato est a quota 36.35 m s.l.m mentre il primo piano ha i giardini sul lato ovest dell'edificio a quota 39.45 m s.l.m.

I blocchi C e D si collocano planimetricamente a monte della viabilità interna al lotto. Entrambi gli edifici sono sviluppati su tre piani. Il sedime di ciascun edificio misura 13,55m x 8,14m ed è costituito da 2 bilocali per piano con superficie utile pari a 45,00 mq. Il piano terra e il primo piano presentano come negli altri casi accessi indipendenti tramite i giardini mentre al terzo piano fuori terra si accede tramite un vano scala esterno da cui si accede ad un ballatoio comune a due alloggi.

La volumetria complessiva delle quattro palazzine in progetto risulta pari a 4.123,00 mc. Il numero complessivo di unità immobiliari è pari a 24.

Dal punto di vista compositivo i quattro edifici presentano lo stesso trattamento materico e la stessa tipologia di copertura, ossia il piano terra è rivestito in pietra in modo da omogeneizzarsi con i muri di fascia che contengono i giardini pertinenziali dei primi piani mentre i piani superiori sono intonacati. Le coperture sono miste a capanna e piane (con accesso dai locali sottotetto) con rivestimento in ardesia in modo tale da integrarsi con quelle che sono le caratteristiche dell'edificato di contorno al lotto in oggetto. Per consentire l'accesso alle cinque porzioni di copertura piana si prevede il passaggio dai locali sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti.

L’attuale piazzale occupato dalla ex platea del cinema Splendor, viene destinato a spazio verde ad uso pubblico (quota pari a 36.35 m s.l.m) accessibile dalla medesima strada di penetrazione oggi esistente posta ad est del lotto. Tale area è destinata ad ospitare 14 posti auto a valenza pubblica, due dei quali soddisfano le richieste di standard relativi ai lotti B e C. Sotto al piano del piazzale pubblico, e quindi interamente interrati, si prevede la realizzazione di posti auto pertinenziali agli alloggi in previsione, ai sensi della L n. 122/89 Tognoli. Ai posti auto si accede attraverso due accessi separati: da Via Trento Trieste a quota 28.65 m s.l.m

per i veicoli e dal piazzale pubblico al di sopra dei box (a quota 31.65 m s.l.m) attraverso un accesso pedonale mediante una scala.
Per consentire un accesso pedonale al nuovo edificato è previsto un percorso che penetra all'interno del lotto ortogonalmente alla viabilità carraia in modo da consentire il raggiungimento di ciascuna palazzina e nello stesso tempo definire una ulteriore suddivisione tra i quattro edifici che, come già detto precedentemente, presentano giardini pertinenziali alle singole unità su diversi livelli altimetrici adattandosi a quelle che sono le caratteristiche morfologiche attuali del terreno.
Sulla sommità della collina, al di sopra del lotto di intervento è attualmente presente un'area verde con una cisterna dell'acqua abbandonata (quota 49.55 m s.l.m). Tale area per le caratteristiche dimensionali e paesaggistiche si presenta come un potenziale punto di riqualificazione dell'area urbana. Il presente studio urbanistico attuativo prevede la realizzazione di un collegamento tra il parco esistente a monte e la nuova piazza adibita a verde pubblico attrezzato a valle, oltre che la sistemazione del verde (superficie pari a 1.770 mq circa) e degli arredi urbani con ripristino e pulitura delle superfici esterne della cisterna dell'acqua. L'intento è pertanto quello di realizzare un percorso pedonale pubblico continuo che consenta il raggiungimento della sommità della collina direttamente da via Trento Trieste superando il dislivello di circa 18 metri (da 31.65 m s.l.m a 49.55 m s.l.m).
In prossimità della strada di accesso al lotto è prevista la localizzazione di un'isola ecologica che dovrà rispondere ai requisiti di previsione di spazi e contenimenti per i contenitori dei rifiuti solidi urbani (sulla base di standard proposti dal gestore in funzione dei parametri relativi alla densità edilizia, al numero di utenti e alla destinazione d'uso degli insediamenti da servire). I contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti nell'area di intervento dovranno essere collocati ove ritenuto più opportuno per le esigenze di servizio, rispettando le distanze minime dalle attività esistenti o previste, dovranno comunque essere della tipologia approvata dal gestore del servizio ed il loro posizionamento dovrà essere concordato anche con gli uffici comunali, in modo da consentire le operazioni di svuotamento, movimentazione e lavaggio, senza creare intralci alla circolazione veicolare e pedonale.

SITO B: via Cesare Battisti (elaborato D09 rev.1)

Per il lotto ubicato tra via Trento Trieste a monte e via Cesare Battisti a valle è prevista la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare su due livelli con superficie utile pari a

75,51 mq, pari ad una volumetria pari a 284,60 mc.
Attraverso un accesso carraio di penetrazione al lotto da via Cesare Battisti si raggiunge un'area a quota di 25.10 m s.l.m dove sono previsti due parcheggi pertinenziali e un giardino privato. Allo stesso livello è ubicato il piano terra della residenza dove si trova la zona giorno e un servizio igienico. Il primo piano è invece adibito a zona notte e comprende due camere da letto e il bagno principale. I due livelli risultano sfalsati tra loro, pertanto a copertura di una porzione del piano terra si individua il terrazzo del primo piano dal quale si accede alla parte di giardino pertinenziale posto a quota 28.35 m s.l.m. Si prevede una copertura piana.
I materiali saranno conformi a quelli indicati dalla disciplina paesistica per le sottozone B di completamento pertanto le facciate saranno finite ad intonaco e i muri di sostegno, realizzati per i terrazzamenti del giardino, saranno in pietra di Verezzi a vista e secco.

SITO C: Piazza Marconi (elaborato D10 rev.1)
Vista la centralità di piazza Marconi se ne prevede una riqualificazione al fine di rivitalizzare l'area da adibire a spazi di fruizione pubblica pur mantenendo in parte la funzionalità del parcheggio pubblico esistente. L'area adibita a parcheggio è ora localizzata in prossimità del limite ovest della piazza con via Ciarlo.
Al posto dell'area adibita a parcheggio a raso si ipotizza di ripristinare la pavimentazione sostituendo all'asfalto una pavimentazione in lastre di pietra (dalle dimensioni 40x40 cm) andando a definire un layout compositivo grazie all'alternanza di quattro differenti cromie.
Rispetto allo stato attuale si considera la possibilità di interrompere la viabilità carraia nel tratto di collegamento tra via Ciarlo e via Fermi ma limitarne il transito ai soli mezzi d'emergenza.
Nella parte a sud della piazza si individua un'area caratterizzata da una maggiore concentrazione di alberature di medio fusto al fine di creare, così come al margine ad ovest tra la piazza e i parcheggi a raso paralleli a via Ciarlo, un'area di sosta ombreggiata costituita da una serie di sedute a struttura metallica con rivestimento ligneo. Quest'area va ad occupare in parte lo spazio liberato dall'edificio individuato al foglio 3 particelle 75 sub1 e sub2. Il volume occupato dal fabbricato esistente risulta essere pari a 527,00 mc. Per tale manufatto infatti se ne prevede la demolizione e la ricostruzione parziale. Infatti a ridosso dell'edificio attiguo si prevede la ricostruzione del volume per 27 mq da adibirsi a locale commerciale. Il nuovo spazio sarà caratterizzato da vetrine sia sul fronte sud che nord

nonché da un piccolo spazio privato adibito a magazzino e servizio igienico.
Al fine di creare uno spazio libero e funzionalmente flessibile per poter ospitare attività di aggregazione sociale si è scelto di liberare la parte centrale di piazza Marconi delimitandola con filari di alberi sui tre lati est, sud e ovest. Sono presenti illuminazioni su palo sui lati est ed ovest oltre che una serie di punti luce ad incasso a pavimento che definiscono una serie di assi che vanno ad intersecarsi tra loro per garantire una illuminazione diffusa per tutta la superficie della piazza.
Come per il sito A anche nel sito C è prevista la localizzazione di un'area ecologica, individuata in prossimità del limite ovest dei parcheggi sul lato sud della piazza con accesso da parte dei mezzi di raccolta da via XXV Aprile.

STANDARD URBANISTICI – PARCHEGGI PERTINENZIALI

1.1 Standard Urbanistici

Il calcolo degli standard urbanistici relativi ai siti A e B, è effettuato ai sensi del D.M. 1444/68, tale norma prevede una diversa dotazione di standard in base alla destinazione degli spazi all'interno dell'area di intervento, che nel suddetto progetto è costituita da spazi destinati ad insediamenti residenziali.

Standard richiesti per insediamenti residenziali (D.M. 1444/68)

I siti di intervento sono oggetto di differenti classificazioni, ma per effetto della variante proposta verrebbero tutti compresi in zona territoriale omogenea di tipo B ai sensi del DM 2 aprile 1968 n. 1444. In particolare il sito A, attualmente compreso in zona A di PRG, verrebbe riclassificato come zona B1 ter, mentre il sito B e il sito C, attualmente classificati rispettivamente come zone B1 e BT, verrebbero riclassificati come zone B1 quater e BT bis.Al di là degli aspetti terminologici, i tre siti sono compresi in ambiti di tessuto urbano consolidato e le edificazioni programmate si configurano quali completamenti del tessuto esistente.

Del resto, sotto il profilo logico, l'ipotizzata nuova zona B1 ter, già zona A, è confinante con l'esistente zona B1, sicché è pacifico immaginare la sua classificazione come zona territoriale omogenea di tipo B ai sensi del DM 1444/1968.

A maggior ragione per le ipotizzate nuove zone B1 quater e BT bis, le quali sono già disciplinate dalle NA del PRG come "zone territoriali B, di completamento" (cfr. art. 20).

Precisato tutto ciò, le aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono pari a 18 mq per ogni abitante insediato o da insediare, che stante la dimensione e l'articolazione dell'intervento si ritiene opportuno suddividere nel modo seguente:

spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport	15,5 mq/abitante
Parcheggi pubblici	2,5 mq/abitante

Gli abitanti da insediare o insediati corrispondono a 1 abitante ogni 80 mc vuoto per pieno

Volume residenziale: SITO A + SITO B: 4.123,00 mc + 284,60 mc: 4.407,60 mc
Abitanti da insediare (residenziale): 4.407,60mc/80 mc/ab= 55,09 abitanti = 56 abitanti

Parcheggi pubblici richiesti=	56 ab* 2,5 mq=	**140,0 mq**
Altro (*) richiesto=	56 ab* 15,5 mq=	**868,0 mq**

(*) Altro= Attrezzature di interesse comune, Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport

Di seguito vengono riportati gli standard urbanistici richiesti suddivisi per ambito:

SITO A:

parcheggi pubblici richiesti_ 130,0 mq

verde pubblico attrezzato richiesto_ 806, 0 mq

SITO B:

parcheggi pubblici richiesti_ 10,0 mq

verde pubblico attrezzato_ 62,0 mq

Standard richiesti per insediamenti commerciali e direzionali (D.M. 1444/68)

La superficie per spazi pubblici richiesta è pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Tali spazi sono destinati per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Nel caso di specie occorre reperire i servizi in riferimento alla piccola struttura commerciale di 30 mq di SLP prevista nel sito C.

Il fabbisogno generato è pertanto.

- 27 mq x 40/100 = 12 mq di parcheggio pubblico
- 27 mq x 40/100 = 12 mq altri servizi pubblici

Riepilogo standard in progetto

Parcheggi richiesti	Parcheggi in progetto	Altro richiesto	Altro in progetto
150,80 mq	**193,20 mq** (localizzati nel SITO A)	**868,0 mq**	**970,20 mq** (localizzati nel SITO A e nel SITO C)

Le identificazioni grafiche delle aree sono riportate nella tavola D12_rev01.

1.2 Parcheggi Pertinenziali

Il calcolo dei Parcheggi Pertinenziali relativi ai Siti A, B e C viene effettuato ai sensi della LR 16/2008, art. 19.

Parcheggi pertinenziali richiesti

SITO A: dalla SLP dimensionata in ragione di 1330 mq si può ipotizzare una superficie agibile di 1131 mq, che produce un fabbisogno di parcheggio pari a 396 mq

SITO B: dalla SLP dimensionata in ragione di 92 mq si può ipotizzare una superficie agibile di 78 mq, che produce un fabbisogno di parcheggio pari a 27 mq

SITO C: non è previsto il reperimento di parcheggi pertinenziali, in quanto l'esercizio di vicinato ivi programmato, da un lato, non richiede a norma della vigente legislazione regionale una dotazione di parcheggi per l'utenza commerciale e, dall'altro, il volume edilizio occupato dallo stesso esercizio è il residuo di un ben più consistente fabbricato da demolire, sicché il saldo volumetrico largamente negativo esime dall'applicazione dell'art. 19 LR 16/2008.

Parcheggi pertinenziali richiesti = 423 mq

Le identificazioni grafiche delle aree sono riportate nella tavola D12 rev.1.

Parcheggi Pertinenziali	
Parcheggi Pertinenziali richiesti	Parcheggi Pertinenziali in progetto
423 mq	**784 mq**

In ogni caso è ottemperato l'obbligo di reperire un posto auto per ogni unità immobiliare.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

L'attuazione dell'intervento prevede la realizzazione delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie. Si fa riferimento alla tavola grafica D13 rev1 per l'individuazione planimetrica delle stesse.

Di seguito vengono elencate le opere di Urbanizzazione:

1a) rete idrica, rete fognaria e di raccolta acque meteoriche;

1b) parcheggi pubblici;

1c) illuminazione pubblica;

1d) viabilità d'uso pubblico;

1e) area protetta per i cassonetti dei rifiuti;

1f) verde pubblico attrezzato e percorso di collegamento all'area dell'acquedotto (al di sopra del lotto A).

Il Soggetto attuatore si obbliga inoltre, a titolo di prestazione aggiuntiva, senza richiedere a tali effetti la riduzione del contributo di costruzione, ad eseguire le seguenti opere extra di carattere generale:

2a) sistemazione di piazza Marconi, previa demolizione del fabbricato ivi esistente sul lato sud;

2b) riqualificazione dell'area dell'acquedotto e restauro del dismesso serbatoio;

2c) recupero statico e risanamento igienico dell'ala della scuola elementare e media che ospita la palestra.

Agli effetti dell'applicazione della LR 25/1995 e dell'art. 16, comma 2 bis, DPR 380/2001, la classificazione delle opere di urbanizzazione è la seguente:

- primarie – quelle sopra elencate sub lettere 1a), 1b), 1c), 1d), ed 1e);
- secondarie – quelle sopra elencate sub lettere 1f), 2a), 2b) e 2c).

Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a sua cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini degli scomputi di cui al successivo punto della presente relazione. Analogamente, fermo l'obbligo di esecuzione, non verranno considerate opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo gli allacci alla rete fognaria ed idrica.

BILANCIO ECONOMICO

1.1 – STIMA DEI COSTI

I costi delle opere di urbanizzazione sono stati stimati su base parametrica, in rapporto alla tipologia e al livello di qualità urbana ed edilizia che si intende raggiungere. Le opere, i materiali e i relativi costi unitari e complessivi sono esposti nell'Allegato – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (elaborato D01a rev1). Il costo analitico delle urbanizzazioni sarà calcolato sulla base dei progetti esecutivi, al momento del rilascio dei permessi di costruire, secondo le modalità previste dalla convenzione a corredo dello SUA.

Lo SUA presenta la seguente stima dei costi:

Opere a scomputo

-	opere di urbanizzazione di interesse esclusivo	€.	66.150,00
-	opere di urbanizzazione di interesse generale	€.	101.700,00
		€.	**167.850,00**

Opere non a scomputo

-	opere di urbanizzazione di interesse generale non a scomputo	**€.**	**1.122.000,00**

STIMA PARAMETRICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

(Ai sensi L.R. n° 25 del 07/04/1995)

A) OPERE DI INTERESSE ESCLUSIVO

A.1) <u>Rete Idrica e Fognaria (urb. primaria)</u>
(Art.3, comma b, L.R. 25/95)

A.1.1 <u>Rete fognaria bianca /nera</u>

ml : 140 ml
costo parametrico : 150 €/ml

costo totale : € 21.000

A.1.2 <u>Rete idrica</u>

ml : 140 ml
costo parametrico : 130 €/ml

costo totale : € 18.200

Valore complessivo € 39.200,00

A.2) Spazi di sosta e parcheggio e viabilità
(Art.4, comma 2 lettera i, L.R. 25/95)

mq : 490 mq
costo parametrico : 55 €/mq

costo totale : € 26.950,00

Valore complessivo € 66.150,00

B) OPERE DI INTERESSE GENERALE

B.1) <u>Spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico (urb. secondaria)</u>
(Art.4, comma 2 lettera g, L.R. 25/95)

B.1.1 <u>Area sopra parcheggi interrati</u> (LOTTO A)

mq : 750 mq
costo parametrico : 85 *€/mq*

costo totale : ***€ 63.750,00***

B.1.2 Percorso Pedonale di accesso all'area verde sopra al LOTTO A

mq : 165 mq
costo parametrico : 230 €/mq

costo totale : € 37.950,00

Valore complessivo € 101.700,00

STIMA PARAMETRICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE NON A SCOMPUTO

A.1) Piazza Marconi
(Art.4, L.R. 25/95)

A.1.1 pavimentazione in pietra e sistemazione del verde

mq : 1200mq
costo parametrico : 367,90 €/mq

costo totale : € 441.480,00

A.1.2 ripristino asfalto

mq : 200 mq
costo parametrico : 42,60 €/mq

costo totale : € 8.520,00

Valore complessivo € 450.000,00

A.2) Risanamento Scuola
(Art.4, L.R. 25/95)

Valore complessivo € 483.000,00

A.3) Area Acquedotto

A.3.1 sistemazione area verde

mq : 1770 mq
costo parametrico : 75 €/mq
costo totale : € 132.750,00

A.3.2 restauro serbatoio

costo totale : € 56.250,00

Valore complessivo € 189.000,00

Savona, 16 luglio 2012

I PROGETTISTI



