RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTO DI UN VILLAGGIO TURISTICO E DI UN AGRICAMPEGGIO

Lovaira Forest

GLI STRUMENTI URBANISTICI

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico qualifica l'area in oggetto nel seguente modo:

Assetto Insediativo: Insediamenti Sparsi Mantenimento

Lo strumento di pianificazione generale , nell'ambito della zonizzazione funzionale, classifica l'area oggetto dell'intervento **Emt** , zona agricola macchia mediterranea.
Il Piano di Bacino Vigente per la Val Nervia classifica l'area di intervento **PG 2** inoltre la carta dei vincoli ambientali esclude la presente del vincolo ambientale ex Legge n1497 del 1939, l'area è tuttavia vincolata ex lege essendo presente all'interno della fascia di 150 m dal vicino ritano.

1. LA CARTOGRAFIA DI SETTORE

L'esame della carta tecnica regionale in scala 1:5000 mette in rilievo l'area di intervento , essa è caratterizzata dalla presenza di balze con moderata pendenza con coltivazioni ad oliveto, sul sito è presente un edificio destinato in parte a locale produttivo ed in parte a residenza regolarmente licenziato.

2. LA COSTRUZIONE ESISTENTE

La costruzione esistente è stata realizzata asservendo i seguenti terreni :
Locale produttivo :

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
1	112	797
	126	1080
	108	827
	115	1687
	116	3321
6	89	715
	90	1162
	92	2099
TOTALE		**11.688**

Locale realizzato mc 108,73 < 116,88

per **mq 35,36**

Fabbricato residenziale :

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
1	126	1080
	116	3321
6	90	1162
TOTALE		**5563**

Locale realizzato 149,44 mc < 166,89 mc **per mq 44,48.**

4.LA PROPOSTA IN VARIANTE AL PRG VIGENTE .

La proposta progettuale prevede l'avvio di una iniziativa imprenditoriale a carattere turistico ed agricolo .

Una proposta di utilizzo del suolo che consenta di promuovere iniziative turistiche outdoor a basso impatto in grado di permettere di proseguire l'attività di coltivazione del fondo con rinnovata redditività.

In sintesi il progetto prevede :

- La realizzazione di un agricampeggio ;
- La realizzazione di un villaggio turistico ;
- La realizzazione di un'area verde attrezzata nel bosco da cedere al Comune quale standard urbanistico :

Il lotto interessato dall'iniziativa è il seguente :

FOGLIO	**MAPPALE**	**SUPERFICI**	
	TERRENI		
1	655	1350	
	656	2645	
	123	108	
	124	34	
	125	165	
	695	1004	
	128	1865	
	67	478	
	129	2393	
	137	2412	
	138	1908	
	140	1239	
	141 parte	538	
	623 parte	79	
	TOTALE TERRENI	**16218**	
	EDIFICI		
	130	24	
	139	19	
	TOTALE EDIFICI	**43 MQ**	

Il lotto misura complessivamente mq 16.218 e 43 mq di edifici esistenti

Il progetto prevede la suddivisione del lotto in tre sub ambiti :

Ambito A.D.T classificato D ai sensi del DI 1444/1968

Villaggio turistico

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI PLANIMETRIA	SUPERFICI VISURA	
	TERRENI			
1	695	1004		
	128	1865		
	67	478		
	129	2393		
	TOTALE TERRENI	**5740 MQ**		
	EDIFICI			
	130	24		
	TOTALE EDIFICI	**24 MQ**		

Ambito A.E.AG classificato E ai sensi del DI 1444/1968

Agricampeggio

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI PLANIMETRIA	SUPERFICI VISURA	
	TERRENI			
1	137	2412		
	138	1908		
	140	1239		
	141 parte	538		
	623 parte	79		
	TOTALE TERRENI	**6176 MQ**		
	EDIFICI			
	139	**19**		
	TOTALE EDIFICI	**19 MQ**		

Ambito A.F.V classificato F ai sensi del DI 1444/1968

Verde attrezzato nel Bosco.

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI PLANIMETRIA	SUPERFICI VISURA	
	TERRENI			
1	655	1350		
	656	2645		
	TOTALE TERRENI	**3995 MQ**		

Il villaggio turistico.

Il progetto propone la realizzazione di quattro edifici prefabbricati in legno da destinare ad attività turistico- ricettiva , due idonei ad ospitare due posti letto , due idonei ad ospitarne quattro .
Gli edifici saranno realizzati in legno, tinteggiato secondo le colorazioni concordate in conferenza dei servizi , saranno ad un unico piano con tetto ad una falda .
In luogo dei nuovi edifici sarà demolito l'edificio esistente censito al foglio particella n 130.

Le dimensioni della nuove strutture sono le seguenti :
Modulo 2 P :
(mq 4,15*5,75) mq 23,86
Modulo 4 P:
(3,95*4,15)+(3,95*4,15)+(1,70*5,20) =mq 41,63
Complessivamente due edifici da due posti letto e due edifici da quattro posti letto per complessivi mq 130,98 .
Le unita di carico urbanistico UCU sono determinate secondo i posti letto e dunque quantificate nel n. di 12.
Il progetto prevede altresì la trasformazione della vasca irrigua in piscina e la realizzazione di un parcheggio con copertura fotovoltaica .

Si propongono i seguenti parametri urbanistici :
Indice di fabbricabilità per la realizzazione di una casa del custode = 0,01 mq/mq
Strutture produttive a destinazione turistica ricettiva = 1/30 sul lotto
Parcheggio pertinenziale 1/10 del volume
Distanza tra le costruzioni min = 15 ml
Piscina = 100 mq / ha

L'agricampeggio.
La proposta prevede la realizzazione di una hall / receptions , sala colazioni e blocco servizi pubblici oltre a 8 piazzole destinate ad agricampeggio.
La hall è caratterizzata da un edifico ad unico piano in pietra con copertura piana , mentre il blocco servizi è caratterizzato da un edificio intonacato.

Le pedane delle piazzole sono di tre tipologie :
Tipologia A caratterizza dalla presenza di un blocco servizi e portico, previste nel numero di 4 .
Tipologia B caratterizza dalla presenza di un blocco servizi previste nel numero di 2
Tipologia C caratterizza dalla sola presenza della pedana , previste nel numero di 2 .
In luogo del nuovo edificio sarà demolito l'edificio esistente censito al foglio particella n 139.

Le unita di carico urbanistico UCU sono determinate secondo i posti letto e dunque in determinate 24 UCU (3 posti letto in media per ogni piazzola)

Si propongono i seguenti parametri urbanistici :
Indice di fabbricabilità per la realizzazione di una casa del custode = 0,01 mq/mq
Strutture produttive a destinazione turistica ricettiva = 1/30 sul lotto
Parcheggio pertinenziale 1/10 del volume
Distanza tra le costruzioni min = 15 ml
Tettoie, Portici , Patii = max 150 mq /ha
Pedane rialzate = max 1/20 lotto
Tettoie , patii, portici , pedale ; tetto max 1500
Piscina = 100 mq / ha

Il verde attrezzato .
Il progetto prevede il recupero del Bosco la pulizia del sottobosco il taglio selettivo e la posa di un chiosco .
Questa area sarà ceduta al Comune quale standard urbanistico .

5, VERIFICA E DETERMINAZIONE STANDARD URBANISTICI.

AMBITO Ambito A.D.T classificato D ai sensi del Dl 1444/1968.
Lotto 5740 mq

Ambito A.D.T	**Valore minimo**	**Verifica Progetto**	
Parametro			
If per alloggio custode 0,01 mq/mq	5740	0	Verificato
Sup a destinazione produttiva 1/30 mq/mq	191,33	Moduli 2P e 4P =130,98 <191,33	Verificato
Piscina	54,40 mq	Piscina = 49,88	Verificato

Ambito A.E.AG classificato E ai sensi del DI 1444/1968

Lotto 6176 mq

Ambito A.E.AG	**Valore minimo**	**Verifica Progetto**	
Parametro			
If per alloggio custode 0,01 mq/mq	61,76 mq	0	Verificato
Sup a destinazione produttiva 1/30 mq/mq	205,86 mq	Hall mq 62,70 mq Servizi 36,48 mq Servizi tende 28,80 mq totale = mq 128,28 < 205,86	Verificato
Piscina	61,63	0	
Tettoie e portici 150 mq /ha	92,64	(2*9,30)+(2,5*9,50)+(3*7,36)= 64,43 <92,64	Verificato
Pedane 1/20 lotto	308,8	8(6*6)=288<308,80	Verificato

Determinazione degli standard urbanistici :

Il carico insediato è determinato in 44 unità di carico insediativo complessive così distinte :

VILLAGGIO TURISTICO 12 UCU

AGRICAMPEGGIO 24 UCU

Standard urbanistici minimi = 36 *18 mq = 648mq

Proposta di cessione di tutto l'ambito A.F.V per mq. 3934

Il progettista

Arch Massimo SALSI.