STUDIO TECNICO ASSOCIATO C.G.S.

Ing. Claudio Gagliolo e Arch. Silvano Gagliolo P.I.: 01007540097
Borgata Ponte n°67R - 17033 GARLENDA (SV) tel. 0182/580695 e-mail: cgs.progetti@gmail.com

ARCH. ROBERTO BARBERA

Borgata Ponte n°67R - 17033 GARLENDA (SV) tel. 3200782621 P.I.: 01294080096 e-mail: arch.barberaroberto@libero.it

OGGETTO:
Progetto in variante al vigente P.R.G. relativo a S.U.A.P. (art 10 L.R. 10/2012) per la realizzazione del nuovo museo multimediale della storia della 500, nuova sede amministrativa e foresteria

CITTÀ: GARLENDA
LOCALITÀ: Via Lerrone
FG.: 7 MAPP.: 208, 225, 227.

PROPRIETÀ:
COMMITTENTE: **Fiat 500 Club Italia**

El.: A_{1i}

Contenuto:
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

Data: 18/06/2024	Scala:	Note: agg 24/09/2024
Progettista: Dott. Arch. Silvano GAGLIOLO	Progettista: Dott. Arch. Roberto Barbera	Proprietà/Committente:

INDICE

INQUADRAMENTO GENERALE E PREVISIONI DEL PROGETTO DEL 2010..... 3
Caratteristiche progettuali dell'intervento edificatorio iniziato e fermo da anni. 4
Termini di attuazione dell'intervento 4
Tipologie edilizie.....4
Materiali previsti dal Progetto 4
Iter Procedurale dello Progetto convenzionato e successivi Titoli Edilizi. 5
CENNI-NOTIZIE SUL FIAT 500 CLUB ITALIA..... 6
LA VARIANTE AL P.R.G. 7
LA ZONA BC5 – CONFERMA VILLA "A" 10
LA ZONA FM1 - IL MUSEO E LA FORESTERIA 10
IL MUSEO 11
LA SEDE AMMINISTRATIVA DEL CLUB.....12
LA FORESTERIA 13
COMPOSIZIONE DEL PROGETTO –ELABORATI ED ELENCO 16

I sottoscritti Arch. Gagliolo Silvano dello Studio Tecnico Associato CGS e Arch. Barbera Roberto, con studio professionale a Garlenda in Borgata Ponte n°67/r redigono la seguente relazione tecnica su incarico del Fiat 500 Club Italia con sede in Garlenda, via Roma civ. n° 90 C.A.P 17033 tel. 0182-582282 P.I. 01079820096, avente titolo alla richiesta in qualità di proprietario dei terreni siti in Garlenda via Lerrone Loc. Scarboncino, identificati al N.C.T. al Fg. 7 mapp. 208-225-227 per la proposta di progetto con SUAP per la realizzazione del nuovo museo multimediale della storia delle 500, nuova sede ammnistrativa e foresteria.

L'iter, nel quadro di riferimento generale urbanistico del vigente P.R.G., risulta procedibile ai sensi dell'art. 47 bis L.R. 36/97 e s.m.i.

INQUADRAMENTO GENERALE E PREVISIONI DEL PROGETTO DEL 2010

Il sito di intervento prevede l'edificazione del museo nell'area che attualmente ricade nella zona residenziale "BC5", art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 139 del 13 ottobre 2004 e n. 20 del 17 marzo 2005,

La cronologia della storia recente del sito evidenzia che a seguito di una convenzione, datata 27 aprile 2010, veniva approvato un progetto esteso ad una superficie territoriale di mq. 5.235,00.

Il Progetto approvato prevedeva una potenzialità di edificazione di mc. 889,95, nel rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria previsti dall'art. 16 delle N.T.A. pari rispettivamente a 0.20 mc/mq; ridotto poi a 0,17 mc/mq. in quanto precedentemente era già stato utilizzato un indice di costruzione di 0,03 mc/mq (ex zona agricola).

Il volume v.p.p.f.t. a progetto era contenuto entro i limiti e sviluppato su tre edifici a villetta residenziale denominati A, B e C. Ad oggi risultano realizzati solo gli edifici A e B, mentre per la villa C risulta realizzato esclusivamente lo scavo.

Sotto ai 3 fabbricati residenziali erano previste le relative porzioni interrate accessorie ed inoltre nell'area era stata prevista la realizzazione di 15 box per autovetture di tipo pertinenziale come da convenzione.

Dalla citata Convenzione Urbanistico-Edilizia rileviamo che erano previsti:

1) N. 2 posti auto per villetta ex art. 16 punto e) del PRG, per cui la dotazione di parcheggi pubblici risultava di 6 posti auto complessivi;
2) cessione di aree a verde per mq. 54, ovvero 9 abitanti * 6 mq/ab di verde posizionato lungo la strada via Scarboncino;
3) cessione al Comune del mapp. 206 del fg. 7 di mq. 205, come da articolo 2.

Caratteristiche progettuali dell'intervento edificatorio iniziato e fermo da anni.

L'intervento delle 3 villette si configurava come edificazione di un lotto di terreno compreso tra via Lerrone a sud, via Scarboncino ad est concentrata nella porzione più a sud lasciando libera la porzione più a nord, a confine con la strada per Nadda, per la quale era prevista una continuità agricola a bassa intensità.

Termini di attuazione dell'intervento

Il Permesso di Costruire n. 12 è stato rilasciato il 14/06/2010 e notificato in data 30/06/2010. L'intervento edificatorio unico doveva essere completato nei tre anni ordinari dall'inizio dei lavori (da iniziarsi entro 1 anno dal P.C.); l'inizio lavori era del 21/07/2010.

Il 20/07/2013, a lavori già fermi, è stata rilasciata una proroga di 12 mesi su richiesta del soggetto attuatore.

Tipologie edilizie

Le tre diverse ville, denominate nel progetto "A", "B", "C", prevedevano come spazi pertinenziali accessori dei parcheggi privati al piano interrato sotto ciascun edificio.

L'insieme dei parcheggi reperiti, pubblici, d'uso pubblico e privati, soddisfacevano ampiamente le richieste normative. Per i posti auto interrati l'accesso era previsto tramite rampe dalla strada interna. Erano previsti altresì percorsi pedonali di collegamento tra i parcheggi, la strada interna e gli edifici.

Le caratteristiche delle finiture esterne degli edifici riprendevano gli elementi delle realizzazioni tipiche della zona.

Le aree libere da edificazione, comprese all'interno delle aree urbanizzate, erano previste a sistemazione a verde con predisposizione di manto erboso e piantumazione di alberi ad alto e medio fusto. L'area a nord, vicina alla via di Nadda, era stata prevista libera, per colture agricole.

Materiali previsti dal Progetto

La struttura era prevista a telaio in cemento armato, con solai in laterocemento. I tamponamenti e le tramezzature erano previsti con interposizione

di elementi termicamente isolanti nel rispetto della Legge n° 10/1991 e s.m.i. recante disposizioni per il contenimento dei consumi energetici.

Il rivestimento delle facciate era in arenino fine e tinteggiato con materiali e motivi tradizionali e colorazione tenue scelta tra quella della gamma delle terre.

I camminamenti esterni comuni ed i parcheggi erano previsti pavimentati con masselli autobloccanti di diverse colorazioni.

I muri di contenimento del terreno, erano previsti rivestiti con pietra locale trattata a spacco.

Iter Procedurale dello Progetto convenzionato e successivi Titoli Edilizi.

- n data 17.10.2008 la Soc. SGE s.r.l., proprietaria dei terreni nel Comune di Garlenda in località Scarboncino, ricadenti secondo il P.R.G. nel perimetro della zona BC5, ha presentato al prot. n. 6438 istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione di quanto sopra descritto;
- la C. E. C. n. 2/2009 del 17.04.2009 ha dato parere favorevole con prescrizioni;
- la convenzione urbanistica è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 12.04.2010;
- in data 14.06.2010 il Comune rilasciava il Permesso di costruire n. 12/2010 relativamente alle opere di costruzione delle 3 ville;
- Il 22.07.2010 viene protocollata comunicazione d'inizio lavori del 21.07.2010.



Fig. 1 Immagine zenitale dello stato di fatto



Fig. 2: Immagine aerea durante una manifestazione del raduno delle 500. L'area di colore rosso indentifica il sito dell'intervento.

CENNI-NOTIZIE SUL FIAT 500 CLUB ITALIA

Il 15 luglio 1984 si svolge a Garlenda il primo raduno di Fiat 500, con la presenza qualificante del progettista della fiat 500 Ing. Dante Giacosa. Nello stesso anno viene fondato il club "Amici della 500", che in seguito prende il nome di Fiat 500 Club Italia. Il successo della manifestazione e la passione dei primi iscritti contribuiscono ad una costante crescita del sodalizio in tutto il Paese (al momento i soci sono circa 22.400 con proiezione verso i 30.000). Dotatosi sin dal 1989 del proprio magazine 4PiccoleRuote, con l'evolvere dei mezzi di comunicazione il Club inaugura il sito www.500clubitalia.it, apre profili social e si fa conoscere dai media internazionali. Federato ASI (Automoto Club Storico Italiano) dal 2000, ha un posto di rilievo nell'ambito del motorismo storico per numero di iscritti, qualità delle vetture e impegno culturale e sociale. A questo proposito si ricorda che il Club è testimonial UNICEF, sostenitore della Band degli Orsi dell'Ospedale Gaslini di Genova ed è

spesso coinvolto in iniziative a carattere benefico.

Il Museo Multimediale della 500 "Dante Giacosa" - Centro di Documentazione per l'Educazione Stradale, aperto nel 2007, attira ogni anno in questo angolo di Liguria migliaia di visitatori da tutto il mondo.

Il Fiat 500 Club Italia, il club di auto storiche con più soci al mondo, inizia una fase progettuale per soddisfare le proprie esigenze di dotarsi di un museo multimediale della storia della 500, della nuova sede e di una foresteria che possa dare accoglienza ai soci del club durante il raduno, durante le numerose manifestazioni, durante le riunioni gestionali del consiglio direttivo e delle visite turistiche al museo.

LA VARIANTE AL P.R.G.

Ad oggi il più volte citato Progetto del 2010 risulta attuato solo in parte: è stata realizzata quasi completamente solo la villa "A"; la villa "B" è state realizzata solo per strutture e tetto, parte del rustico degli interrati e parte dei box. La villa "C" non è mai stata realizzata.

Per la crisi del settore immobiliare residenziale l'operazione si è interrotta già dal 2013 (nonostante la proroga) non progredendo con la costruzione già da alcuni anni ed ormai sono trascorsi quasi 11 anni con cantiere fermo.

Recentemente il Fiat 500 Club Italia ha acquistato dalla citata Soc. SGE s.r.l. le aree e gli immobili insistenti sui terreni al catasto terreni (C.T.) al fg. 7 mapp. 208-225-227.

Per soddisfare le esigenze del Fiat 500 Club Italia di realizzare un nuovo museo multimediale della storia della 500, una nuova sede amministrativa, un punto vendita e una foresteria, viene sviluppato un nuovo progetto che troverà la sua attuazione attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (S.U.A.P.) secondo quanto previsto dall'art 10 della L.R. n. 10 del 05/04/2012 e ss.mm.ii.

Risulta quindi necessario, al fine di attuare tale nuovo progetto, procedere con una variante al P.R.G. vigente, prevedendo a livello locale, nell'ambito degli asservimenti del progetto e del P.C. 2010, quanto segue:

1) Mantenimento nella zona **BC5** con applicazione di tutti i relativi parametri progettuali da PRG, della Villa "A" a destinazione residenziale che aveva già raggiunto circa il 90% dell'avanzamento della costruzione e di parte dell'interrato pertinenziale già realizzato. Per il completamento della Villa "A" residenziale, fuori

dallo SUAP in oggetto, verrà richiesto e rilasciato apposito titolo ordinario.

2) Previsione di una **nuova** zona urbanistica **FM1** che normi la realizzazione del nuovo Museo, della sede amministrativa, del punto vendita e della foresteria. Fermo restando l'imposta-zione generale dello SUAP, saranno indispensabili il rispetto dei parametri urbanistici e la verifica degli standard.

Segue lo schema grafico della sintesi dei punti 1) e 2) a livello urbanistico:

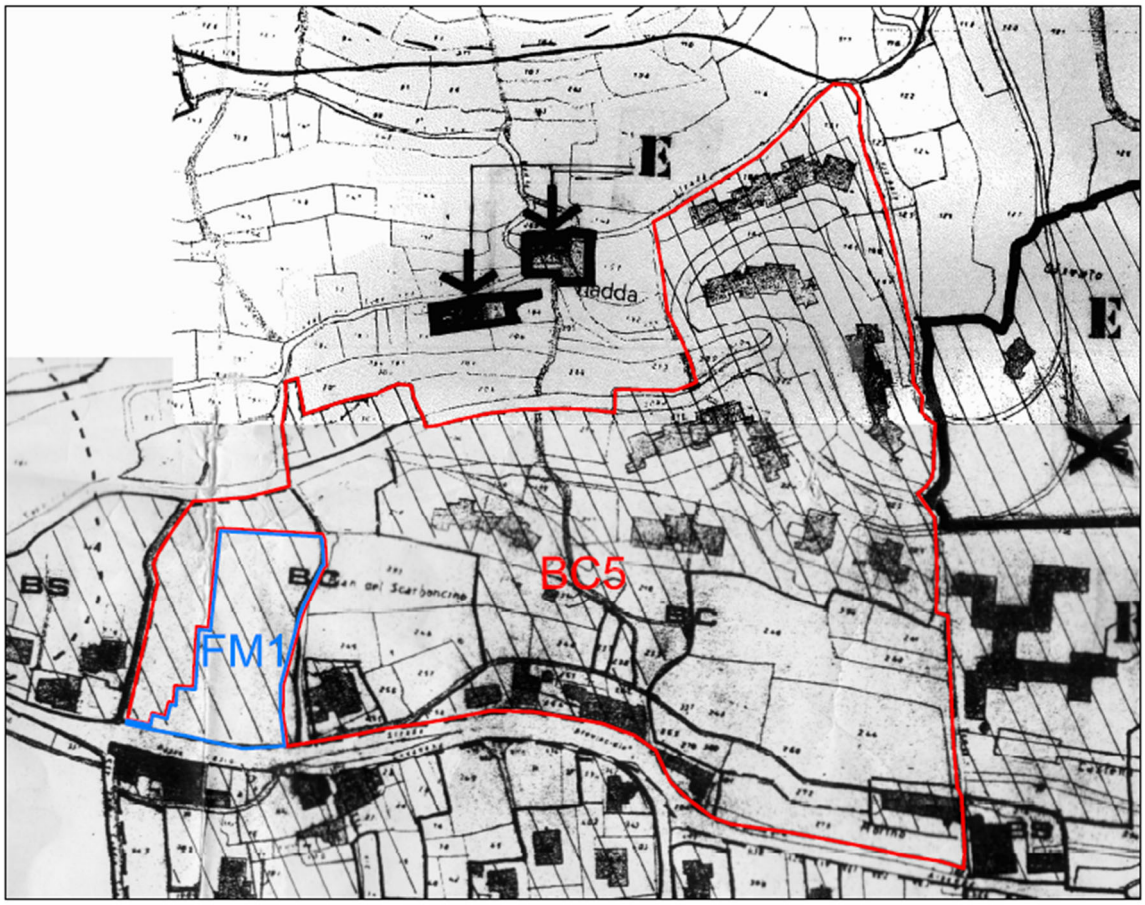


Fig. 3: Estratto (fuori scala) dalla cartografia della proposta di Variante al PRG per costituzione zona FM1 (nella procedura SUAP) nell'ambito della BC5 già oggetto della Convenzione 2010

Le aree sopra rappresentate si collocano in zona centrale nel Comune di Garlenda a circa 200 mt. dalla chiesa Parrocchiale, a circa 400 mt. dalla piazza ove sorge il Comune, la sede della pro loco, la posta e vari negozi ed ambulatori; a 100 mt. sorge il luogo utilizzato per le manifestazioni, sagre e centro delle manifestazioni dei raduni del Fiat 500 Club Italia.

Con riferimento alla foto zenitale fig. 4 allargata fino al centro amministrativo del Comune che segue per una estensione di circa 600 ml. sul percorso della strada provinciale, procedendo da est a ovest, troviamo: nuova sede proposta per il museo -*ellisse piccola rossa*; area manifestazioni e raduni della 500 già in uso da oltre 30 anni -*ellisse rossa più grande*; chiesa – *freccia viola*; comune e centro amministrativo

comunale -*freccia azzurra*; attuale sede museo – *freccia rosa*.



Fig. 4: Foto zenitale allargata al centro del Comune di Garlenda



Fig. 5 Foto ripresa da sopra la strada provinciale (stato di fatto)

Il sito, con riferimento alla foto fig. 5, è contornato da strade: a sud la Strada Provinciale n. 6 Albenga-Casanova Lerrone-Passo Cesio (siamo alla progressiva km 10,060), ad est la strada comunale Scarboncino e a nord la strada comunale per Nadda.

L'area in oggetto fra le diverse strade si sviluppa su fascioni di terreno abbastanza ampi considerate le dimensioni medie in Liguria, specie nella fascia collinare. Il primo fascione verso sud, già edificato in parte, confina con la strada provinciale, è delimitato da un muraglione di altezza variabile di 2,5/3 mt. ed è stato occupato parzialmente dall'edificazione delle ville "A" e "B" (la "C" ancora non c'è) di cui sopra; il secondo terrazzamento si trova verso nord, è meno largo ed attualmente è occupato da attività agricola.

Sono già stati dati l'atto di impulso per la Variante al P.R.G. in oggetto preliminarmente alla presente proposta collegata allo SUAP per la realizzazione del nuovo museo multimediale della storia della 500, nuova sede amministrativa e foresteria in quanto il Comune di Garlenda, su richiesta del Fiat 500 Club Italia, ha attivato la procedura che ha portato al parere "favorevole" ex art. 89 DPR 380/2001 rilasciato dalla Regione Liguria prot. 2024-0110969 del 30/01/2024.

Parallelamente al presente progetto è stato redatto il RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (L.R. 32/2012) in base al quale, a giudizio dei sottoscritti estensori, la VAS non risulta necessaria come da verifica contenuta nello stesso documento.

Pertanto qui di seguito parlando di Variante al PRG non ci soffermiamo all'analisi degli strumenti sovraordinati (PTCP, PdB, etc…) che sono già stati valutati ed approfonditi nelle procedure preliminari sovra esposte.

La versione attuale del progetto ha subito leggeri affinamenti rispetto a quella dello scorso ottobre 2023 ma ne ricalca in modo marcato l'impostazione generale salvo i diversi dettagli.

LA ZONA BC5 – CONFERMA VILLA "A"

Come si è avuto modo di leggere in precedenza in rifermento al progetto ed alla Convenzione di cui al Permesso di Costruire del 2010 il presente progetto prevede la **conferma completa** della Villa "A" con relativi accessori interrati. Il tutto viene confermato con i parametri del PRG vigente come rilevabile in dettaglio anche dall'elaborato A6 Tabella dati di Progetto e schemi grafici relativi. Gli elementi descrittivi della Villa "A" sono già stati esplicitati nella descrizione del progetto pertanto di seguito non si procede oltre nelle descrizioni che pertanto sono ritenute sufficienti.

LA ZONA FM1 - IL MUSEO E LA FORESTERIA

La nuova zona **FM1** viene proposta in variante al vigente P.R.G. per la realizzazione del nuovo museo multimediale della storia della Fiat 500, della sede

amministrativa, del punto vendita e della foresteria ad esso collegate. Viene prevista e classificata come una zona a servizi nell'ambito comunale per ovvie ragioni legate all'uso pubblico del museo e dei sui accessori ancorché di proprietà privata.

L'opera verrà localizzata nell'area ricompresa tra via Lerrone e via Scarboncino, verrà costruita al livello della strada provinciale n. 6 Albenga passo Cesio eliminando il terrapieno ed il muro antiestetico visibile nella fig. 5 di cui sopra e andrà ad occupare una zona già parzialmente scavata dove si trova lo scheletro della Villa" B" e dove si doveva realizzare anche l'orami nota Villa "C".

I nuovi parametri della zona FM1 adatti alla realizzazione del previsto museo e della foresteria (realizzazione a progetto) sono sempre esplicitati dall'elaborato A5 Tabella dati di Progetto e schemi grafici relativi.

Di seguito vengono sviluppati n. 3 diversi paragrafi separati per il museo, per la sede ammnistrativa e per la foresteria collegate, con connotazioni architettoniche anche diverse.

IL MUSEO

LIL fabbricato destinato a museo e sede amministrativa che ingloberà la villa "B", avrà caratteristiche costruttive con connotazioni caratterizzanti, con una composizione di forme ed una facciata emergente per costruire un edificio che sia riconoscibile a prima vista e costituisca una vera polarità per Garlenda.

La realizzazione si svilupperà in fregio alla provinciale con la demolizione del muro antiestetico ora esistente ed il conseguente scavo della porzione di terreno per poter sviluppare un'area di accesso destinata a giardino di uso pubblico che possa dare un'ampia visibilità all'ingresso del museo.

Il museo avrà l'ingresso principale da sud e l'ampia superficie di mq 615 conterrà diverse zone a reception ed una sala espositiva dotata di computer e postazioni multimediali con annesso ufficio del conservatore. Nei suddetti 615 mq. potrà essere ricavata una sala convegni di capienza da 48 posti e di mq. 70 circa.

Oltre alle diverse postazioni multimediali saranno presenti postazioni espositive dei vari modelli della 500 storica; a rotazione temporale verrà evidenziato un modello particolare in una postazione prevista per concentrare l'attenzione, costruita in modo che il visitatore possa visionare il mezzo anche da sotto, ovvero le parti meccaniche.

A servizio del museo è prevista una zona servizi igienici di mq. 23,60, ed una zona destinata a magazzini/deposito/archivio di mq. 118.

Il museo sarà collegato con l'esterno tramite: - l'accesso principale verso sud nel nuovo giardino; - un ingresso carrabile, verso est, per far entrare le 500; - con i

magazzini verso ovest; mentre sarà collegato all'interno anche con scala o ascensore per arrivare al piano superiore destinato a sede amministrativa del club. Oltre agli ingressi citati sarà dotato di vie di fuga verso l'esterno.

Le altezze interne saranno differenziate a partire dall'altezza di 2,40 mt. per i servizi ed il magazzino, ai 3,00 mt. per le parti di museo controsoffittate, ai 3,30 mt. per le porzioni di museo non controsoffittate. Nella zona dove verrà (appesa)(meglio sospesa??) la 500, tra il pavimento ribassato sottostante e la piramide in vetro sovrastante l'altezza sarà mt. 6,24.

Il museo verrà costruito con le seguenti caratteristiche: - la struttura sarà in cemento armato, con pilastri e solai a finitura prefabbricata tipo "predalles"; - i pavimenti saranno realizzati in ardesia formato 50*100 cm; - le pareti delle zone espositive saranno finite ad intonaco e tinteggiate con prodotti silossanici di una cromia il più uguale possibile all'ardesia in modo da creare un ambiente non eccessivamente luminoso per poter evidenziare ciò che verrà poi esposto con l'uso di una opportuna illuminazione focalizzante.

L'area di accesso sarà molto più luminosa, in quanto è previsto che sia dotata di vetrate e corredata da una parete rivestita di piastrelle di ceramica bianche firmate dai soci del club formanti la scritta "Fiat 500 club Italia".

La zona servizi igienici verrà pavimentata e rivestita in ardesia ed ovviamente sarà dotata di tutti I servizi necessari.

La zona destinata a magazzino verrà pavimentata con resina industriale tipica da officina, le pareti interne del magazzino verranno mantenute al rustico cemento a faccia vista o in blocchi di cemento.

La parete esterna verso sud comprenderà l'elemento caratterizzante dell'intervento cercando di coniugare un aspetto locale tradizionale (ovvero l'utilizzo della pietra faccia a vista) con una forma organica e plastica concettualmente originale, naturalistica e moderna. La facciata avrà delle porzioni in intonaco per fare da sfondo in modo chiaro alla scritta "Museo Multimediale della 500". Si rimanda al rendering che si trova in una figura in calce alla presente e riportato anche dall'elaborato T.9

LA SEDE AMMINISTRATIVA DEL CLUB

Oltre al museo multimediale della storia della Fiat 500, sopra il piano terra verrà costruita la sede su 2 piani con gli uffici amministrativi, che andrà ad occupare una zona già parzialmente edificata dalla Villa "B", sulla quale viene previsto un ampliamento verso sud e verso est.

Nell'area non occupata dalla sede amministrativa situata al 1° livello sopra il museo è prevista una piastra destinata in parte a parcheggio ed in parte a verde pubblico.

La sede avrà l'ingresso principale dalla suddetta piastra lato est e presenterà la seguente disposizione interna: * al piano 1° troviamo: - area destinata a ingresso-reception di mq. 40,72, - una sala computer e postazioni di lavoro di mq 67,20, - un vano destinato a shop di mq. 32,95, un ufficio di presidenza di mq. 16,25, - l'ufficio delle spedizioni di mq. 11,05, - un ufficio stampa di mq. 20,78, - bagni e servizi di mq. 19,60 mq.; ** al piano 2°, raggiungibile mediante scala e/o l'ascensore che parte dal museo al piano terra, troviamo: - sala riunioni di mq. 23,30, - disimpegno di mq. 3,20, - un ripostiglio di mq. 3,5, - servizi igienici di mq. 8,77.

All'esterno, sullo stesso piano, saranno realizzate aree in parte coperte da pergolati per ricevere ospiti o per piccole manifestazioni, incontri con delegazioni o soci, mentre al 2° livello troviamo anche un solarium che sarà collegato con l'areale della foresteria dove ci sarà anche una piscina.

L'altezza interna di quest'ultima sezione viene prevista differenziata da 2,70 mt. per gli uffici ad una altezza variabile mansardata al piano superiore non inferiore ai 2,70 mt. di media.

La sede, in linea con il resto dell'edificio, avrà le seguenti caratteristiche: - struttura in cemento armato, - porzione di 1° livello ancora con elementi di edilizia tradizionale (muri intonacati, etc…); invece la parte posta al 2° livello verrà realizzata con un esterno in struttura metallica e vetro, mentre i pavimenti interni saranno ancora realizzati in ardesia formato 50*100; le pareti interne a finitura ad intonaco civile saranno tinteggiate con prodotti silossanici di cromia chiara; la zona a servizi verrà pavimentata e rivestita in ardesia e dotata degli accessori necessari.

L'involucro esterno è identificato come elemento caratterizzante l'intervento con alternanza di porzioni intonacate ed elementi di metallo a rete per interporre tra muro ed agenti atmosferici una barriera (stile brise soleil) che possa migliorare le condizioni di efficientamento energetico e dare un'immagine ed un carattere attuale all'intervento.

LA FORESTERIA

Nella parte alta a nord est della zona **FM1,** in fregio a via Scarboncino, è prevista una nuova foresteria, costruita al 3° livello, quale terzo gradone (1° il museo e 2° la sede).

La costruzione avrà caratteristiche costruttive tipiche della valle Lerrone e di

altre strutture simili già presenti nel Comune ed andrà a costituire con il contesto esterno del paese una cornice al museo ed alla sede che saranno una vera polarità.

La costruzione è prevista in contiguità al museo con esecuzione di uno scavo per realizzare al livello basso, pari al museo stesso, il piastrone di base destinato a parcheggi.

La foresteria, con l'ingresso principale da est, avrà 4 livelli, come segue:

* al livello 1 più basso interrato, corrispondente al piano parcheggi sono previsti: - locali di servizio, - vano tecnico piscina 41,72 mq. - vano tecnico per foresteria 25,67 mq., - 2 magazzini di mq. 37,87 complessivi, un disimpegno di mq. 16,20 con spazio scala di mq. 9,12;

** al livello 2 sono previsti: - reception zona bar di mq. 83.60, - sala colazioni e soggiorno comune di mq. 83,40, - la cucina di mq. 17,40, - spogliatoio del personale di mq. 3,52, - bagno del personale di mq. 3,20, - ufficio di mq. 10,67, - disimpegno di mq. 3,93, -servizi igienici di mq. 14,86, - palestra e spogliatoio di mq. 29.32, - servizi e sauna della palestra mq. 10,96, - il vano scala per collegare sopra e sotto;

all'esterno sono previsti: - portici per mq. 65,85, - dehors sotto il pergolato di mq. 23,00, - l'area esterna con terrazza e piscina di mq. 212.

*** al livello 3 sono previsti: - n. 8 cellule ricettive (dalla 1 alla 7 sono divise con ingresso bagno e monolocale adibito a camera con angolo colazione delle dimensioni nette medie di mq. 27,67; la cellula 8 è una camera di mq. 11,55 con annesso bagno di mq. 3,60). Le cellule dalla 1 alla 6 sono attrezzate con terrazzi/solarium esterni;

**** al livello 4 sono previsti: - n. 3 cellule ricettive (la 9 e la 10 sono camere con bagno di misura complessiva netta media di mq. 18,00 e il monolocale con servizi è di mq. 28,68). Al piano sono presenti il disimpegno collegato alla scala ed all'ascensore (che servono tutti i piani) ed alcuni armadi di servizio. Come sopra, tutte le tre unità sono corredate da terrazzo/solarium esterni.

Al livello 1 intorno alla foresteria è previsto un giardino distribuito su 2 livelli con piantumazioni e cespugli di essenze tipiche locali.

Le altezze interne (h) del fabbricato sono differenziate per piano: - livello 1 per i servizi ed il magazzino prevista h=2,40 mt.; - livello 2 con la zona comune prevista h=3,00 mt.; - livello 3 intermedio con le 8 cellule ricettive avrà h=2,70 mt.; - livello 4 più alto sarà mansardato ed avrà altezze variabili con h>=2,70 mt. per i locali nobili e h>=

2,40 mt. per i locali dei servizi igienici.

Anche la foresteria verrà costruita con le seguenti caratteristiche: - struttura in cemento armato, con telaio a pilastri e solai di tipo tradizionale; - i pavimenti per il secondo livello destinato a zona comune saranno realizzati in gres porcellanato di colore chiaro, le pareti saranno intonacate e tinteggiate con colori tenui; - le cellule avranno pavimenti in parquet; - le aree comuni di transito e tutte le zone a servizi igienici verranno pavimentate e rivestite in gres porcellanato e dotate di tutti gli accessori necessari; - il magazzino verrà pavimentato con resina industriale, - le pareti interne dei piani 1°, 2° e 3° saranno ad intonaco civile tinteggiato; - le pareti del magazzino verranno mantenute al rustico cemento a faccia vista o in blocchi di cemento.

Per le pareti esterne della foresteria si prevede di coniugare un aspetto locale tradizionale con l'utilizzo della pietra faccia a vista, porzioni intonacate tinteggiate con i colori delle terre, utilizzo di pergolati in legno per dare al fabbricato una caratterizzazione dei borghi della valle Lerrone, per accentuare il concetto della serenità e dell'accoglienza (esempi: la foresteria del Golf Club Garlenda e l'albergo la Meridiana).

É da ritenersi molto importante la connessione con l'esterno che prevede sia le porzioni a giardino sia un'area destinata a piscina (a cui si era già accennato prima) per avere una zona di relax e svago per i soci del Fiat 500 Club Italia che si troveranno a visitare il club, Garlenda, la val Lerrone e la Regione Liguria.

Segue l'immagine 3D del progetto riportata anche nell'elaborato T8.



Fig. 6 Estratto Vista 3D – Progetto

COMPOSIZIONE DEL PROGETTO –ELABORATI ED ELENCO

Il progetto di SUAP, allo stato attuale, si compone di una serie di elaborati (sotto elencati in forma di tabella) di cui si fornisce anche un cenno descrittivo soprattutto per quelli di minore intuitività (esempio le tavole progettuali) e/o quelli che hanno bisogno di una minima descrizione.

Si inizia con la presente Relazione Tecnica Illustrativa generale (A1i) per la quale non serve ulteriore descrizione. L'elaborato Relazione finanziaria (A2) riporta i costi delle opere pubbliche, quali i parcheggi ed il verde previsti nel progetto, per le quali è relazionata anche la modalità costruttiva nel momento in cui viene compilato il computo con l'analisi materiali e costi. L'allegato A3 riporta una analisi dello stato di fatto a livello locale allargato comprendente colture ed essenze arboree locali; uno studio tipologico degli edifici nell'ambito comunale prossimi alla zona di intervento, per la quale è stato recuperato anche l'inquadramento da viste satellitari. La documentazione fotografica dello stato di fatto (A4) viene presentata nelle forme classiche con 18 diverse inquadrature e pose sia di foto esterne sia di foto interne ai locali realizzati.

L'elaborato A5 riguarda i dati complessivi del progetto con calcoli e verifiche che tengano conto della ipotesi di variante acquisita del PRG per la formazione della nuova zona FM1.

La serie di tavole grafiche è sviluppata con gli elaborati di analisi della situazione attuale a partire dall'analisi degli stralci cartografici di riferimento (T1) riportando per tradizione alcuni degli elementi dei piani sovraordinati valutati più compiutamente nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a Vas. Lo stato attuale locale edilizio orografico della zona di intervento è riportato invece dagli elaborati grafici da T2 a T6 che vanno dalla Planimetria Generale -Rilievo Piano quotato- agli sviluppi grafici di quanto esistente.

Il progetto invece è sviluppato nelle 11 tavole grafiche T7(a, b, c, d, e, f, g, h), T8, T9 e T10 in ordine al cui contenuto si è abbondantemente riferito nella retro estesa relazione che vanno dalla Planimetria generale all'Allaccio Urbanizzazioni / pubbliche reti in considerazione che la zona è già completamente urbanizzata e che non ha bisogno di ulteriori reti (elaborato T10).

Segue l'elencazione sintetica degli elaborati completi compresi quelli necessari a firma di altri tecnici:

PROGETTO URBANISTICO - ARCHITETTONICO

Elab.	Descrizione sommaria
A1i:	Relazione Tecnica Illustrativa;
A2:	Relazione finanziaria;
A3:	Analisi: uso suolo - tipologie edilizie locali: colture ed essenze arboree; Studio tipologico edifici a Garlenda vicini alla zona BC5; Inquadramento da viste satellitari (zona intervento).
A4:	Documentazione fotografica Stato di fatto
A5i:	Tabella dati di Progetto e Schemi grafici relativi
T1:	Stralci Cartografici Vari
T2:	STATO ATTUALE: Rilievo piano quotato. Planimetria generale 1:200 Sezione A1-A1- 1:100
T3:	STATO ATTUALE: pianta piano seminterrato 1:100
T4:	STATO ATTUALE: pianta piano terra 1:100
T5:	STATO ATTUALE: Villa A Piante Sezioni prospetti 1:100
T6:	STATO ATTUALE: Villa B Piante Sezioni prospetti 1:100
T7a:	PROGETTO: Planimetria generale scala 1:200
T7b:	PROGETTO: Pianta livello 1 - MUSEO scala 1:100
T7c:	PROGETTO: Pianta Livello 2. Uffici e piano seminterrato foresteria scala 1:100
T7d:	PROGETTO: Piante: Livello 3 - piano 1° Uffici e piano terra foresteria scala 1:100
T7e:	PROGETTO: Pianta livelli 4, 5, coperture foresteria (piano 1°, 2°, coperture) scala 1:100
T7f:	PROGETTO: Sezione A-A (museo foresteria), Sezione B-B (foresteria) scala 1:100
T7g:	PROGETTO: Prospetti colorati sud e nord scala 1:100
T7h:	PROGETTO: Prospetti colorati est ed ovest scala 1:100
T8:	PROGETTO: Immagine 3D vista da Sud Est
T9:	PROGETTO: Impatti fotografici vari
T10:	PROGETTO: Allacci Urbanizzazioni a rete1:200
V1i:	VARIANTE PROPOSTA AL PRG: Relazione - Norme
V2:	VARIANTE PROPOSTA AL PRG: Cartografia
Relazione di stima della probabile differenza di valore tra indice residenziale e indice edificatorio ai sensi art. 38 38 c. 6 bis della L.R. 16/2008 e s.m.i.	

Prima della presente versione di progetto di SUAP con relativa variante al PRG era stata redatta le RELAZIONE GEOLOGICA ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (norme per le costruzioni in zone sismiche - parere sugli Strumenti Urbanistici) a firma del dott. Geol. Macciò Mario Roberto di cui si è detto in precedenza

Invece, in parallelo al presente progetto ma preliminarmente alla variante Urbanistica al P.R.G. sono redatti:

il **RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' a VAS** a firma dei sottoscritti estensori del presente progetto identificato come elaborato V0i;

ad un livello più approfondito del precedente, la nuova **Relazione Geologica e di pericolosità sismica e compatibilità con il Piano di Bacino.**

Garlenda, 24 settembre 2024

Arch. Silvano Gagliolo

Arch. Roberto Barbera