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 realizzazione 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.: V1i

Contenuto: VARIANTE PROPOSTA AL PRG
Relazione
Normativa
Documentazione fotografica

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

VARIANTE PROPOSTA AL VIGENTE PRG

RELAZIONE

Il presente elaborato riguarda la Variante al PRG necessaria per consentire l'attuazione della nuova zona FM1 museale nel Piano Regolatore di Garlenda. Nella prima parte è contenuta la relazione e nella seconda la proposta di variazione della normativa. Nella parte finale, la documentazione fotografica dell'area d'intervento.

Il progetto si concreta in una variazione grafica accompagnata dalle relative modifiche della normativa, per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1) Riduzione dell'attuale zona BC 5 per costituire la zona FM1
2) Costituzione della nuova Zona FM1 museale.

Gli obiettivi del progetto proposto sono esplicitati nella documentazione di progetto dello SUAP e si possono sintetizzare come segue.

L'attuale dirigenza del **''Fiat 500 Club Italia"** ha ritenuto di proporre il progetto del nuovo museo con spostamento, ampliamento, efficientamento funzionale dell'attuale sede museale e della sede amministrativa, oggi già esistenti all'interno dei locali in locazione, completato da una nuova foresteria prevista in un'area libera, con "recupero" di una iniziativa edilizia ferma da anni per motivi finanziari e di crisi del settore immobiliare.

L'area individuata è comunque situata nella zona centrale del paese, poco distante dalla chiesa, ma in una diversa situazione rispetto a quella attuale, perché localizzata sotto il plesso scolastico, più a monte di circa 500 metri.

Preliminarmente alla presente proposta collegata allo SUAP per la realizzazione del nuovo museo multimediale della storia della 500, nuova sede amministrativa e foresteria, la presente procedura è stata anticipata dal parere "favorevole" ex art. 89 DPR 380/2001 rilasciato dalla regione Liguria prot. 2024-0110969 del 30/01/2024 (allegato).

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.

La variante in oggetto ha in parallelo il RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (L.R. 32/2012). La VAS non risulta necessaria, come da verifica contenuta nello stesso documento.

Inoltre, sono stati valutati una serie di piani sovraordinati e preliminari, con esito positivo per la Variante proposta.

Seguono le variazioni normative per la configurazione della variante, che incidono sull'art. 23 del vigente PRG (Zone F).

VARIAZIONI NORMATIVE

La variazione cartografica è stata rappresentata nell'elaborato V2. La variante normativa viene di seguito elaborata inserendo, nelle due colonne, il testo delle norme vigenti e il testo della norma modificata o nuova (solo zona F, FM1).

Nessuna variazione della normativa generale è stata apportata all'art. 16 - ***Zone BC di Completamento -*** nelle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente. Il completamento della Villa "A", residua in zona BC5 fuori dallo SUAP in progetto, potrà essere attuato con normale Titolo Abilitativo ordinario, ovvero con Permesso di Costruire di completamento.

Di seguito, la nuova norma specifica proposta per la zona FM1 museale, oggi inesistente, inserita all'interno del vigente art. 23 del P.R.G. (zona F).

NORMA VIGENTE ART. 16 zone BC	
ARTICOLO 16 - ZONE BC DI COMPLETAMENTO ❖ Zone B del D.M. 1444 del 1968 ❖ nell'assetto insediativo del P.T.C.P. le zone sono classificate come IS–MA insediamenti sparsi in regime di mantenimento (art. 49 delle N.T.A.) e ID-CO insediamenti diffusi in regime di consolidamento (art. 45) ecc. Tali zone hanno le seguenti caratteristiche: sono costituite da lotti attualmente privi di edificazione e non asserviti ad altre costruzioni, distribuite a macchia di leopardo nelle zone BS di edificazione storica e/o recente; sono zone residenziali, ben urbanizzate, da riqualificare e nelle quali consentire limitati e marginali interventi di completamento del tessuto edilizio e dei servizi; sono identificate sempre con delimitazioni precise costituite dalla viabilità esistente o da rii o da altri elementi chiaramente individuabili. Sono zone edificabili: ❖ direttamente in loco; ❖ su lotti già asserviti, ma non edificati, e purché tali lotti non siano conteggiati per la nuova realizzazione; ❖ in ampliamento di fabbricati esistenti nelle adiacenti zone BS come indicato nell'articolo precedente. Il Piano attuale prende atto della situazione esistente (Piani di lottizzazione, fabbricati antecedenti il 1967, costruzioni nuove e relativi asservimenti realizzate con concessione edilizia differenziando indici e parametri tra le varie zone) e indica come privi di qualsiasi residua capacità edificatoria i lotti già asserviti, ma valuta nell'insieme [difficoltà/complessità di accedere ad un lotto diverso, di dover rispettare distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati e/o dei vincoli orografici, frammentazione proprietaria, ma anche presenza delle infrastrutture a rete, miglior soleggiamento, inserimento	

più corretto nell'ambiente ecc.] la possibilità di trasferire, anche eventualmente su tali lotti, la volumetria o una parte di essa realizzabile nella singola zona, in modo da garantire sia direttamente sia con accordi tra tutti gli aventi titolo la realizzazione delle previsioni di piano. Questo meccanismo può consentire di ricontestualizzare meglio un fabbricato, può servire a ricucire un intervento sbagliato nel tempo, soprattutto se la valutazione tipologica della zona è particolarmente attenta e "critica".

In tali zone sono assolutamente inedificabili i terreni situati nelle fasce di rispetto delle strade provinciali e comunali, del torrente Lerrone o quelli indicati esplicitamente dal presente Piano come rispetto dei rii o aree destinate a servizi, sebbene sia consentito calcolarne l'indice territoriale e trasferirne la cubatura realizzabile.

Per gli interventi nuovi sono previsti:

a) altezza massima degli edifici sotto gronda di m. 6,00 e due piani fuori terra (un piano intero più un piano a mansarda);
b) limitazione degli accessi diretti dalla provinciale e realizzazione/potenziamento di una viabilità secondaria, interna e parallela alla provinciale, per lo più da realizzarsi a senso unico;
c) tipologia obbligatoria a ville mono-plurifamigliari compresi tra mc. 210 ed i 650 mc. per edificio (il volume minimo è inteso come inderogabile, ad eccezione della località Verneto); da realizzarsi nelle zone indicate da apposito simbolo e rispettando le disposizioni puntuali indicate successivamente, mediando tra le caratteristiche dei fabbricati circostanti; in particolare se il nuovo edificio è inserito tra edifici realizzati in epoche diverse è opportuno cercare di riferirsi all'edificio di maggior valore senza creare contrasti eccessivi con gli altri edifici circostanti;
   Tale tipologia, come previsto all'articolo 13 delle N.T.A. ultimo comma, non esclude una destinazione diversa da quella residenziale.
d) servizi da realizzarsi in loco nella misura di almeno 9 mq/ab. di cui 3 mq. di parcheggi e 6 mq. di verde pubblico non attrezzato, con spazi per il gioco;
e) realizzazione di parcheggi pubblici nella misura minima di due posti auto per ogni unità immobiliare nuova, realizzati se possibile in modo accorpato; meglio ancora se vicini ad altri già esistenti;
f) concessione edilizia convenzionata, nella quale gli attuatori devono impegnarsi a contribuire alla realizzazione delle opere viarie, dei parcheggi pubblici e delle opere di urbanizzazione a rete previa verifica del loro dimensionamento, contestualmente alle opere edificatorie;
g) indice di fabbricabilità fondiario: 0,20 mc/mq per tutte le zone;
h) non trasferibilità di volumetria tra zone BC, anche se contigue;
i) piantumazione adeguata non inferiore alle trenta piante ogni 1000 mq. o porzione di area interessata ed obbligo a ridurre l'abbattimento delle piante esistenti al minimo indispensabile;
j) obbligatorio sempre il fotomontaggio da più punti in modo da verificare il corretto inserimento del nuovo intervento in relazione ai

fabbricati circostanti ed al paesaggio.
Non è prevista l'edificazione dei lotti già asserviti se non quando si riscontrino una o più delle condizioni seguenti;

- pendenze orografiche eccessive;
- difficoltà di accesso,
- distanze da rispettare;
- contrasto con le norme (per esempio evitare sempre gli accessi dalla strada provinciale o gli scavi eccessivi).

In tale caso è possibile all'interno delle zone BC, senza conteggiare l'indice del lotto, ma utilizzando quello di trasferimento, realizzare fabbricati su terreni già asserviti o ampliare in modo tipologicamente congruente i fabbricati esistenti.
Le superfici indicate successivamente devono essere verificate con attenzione dall'Ufficio tecnico, insieme alla verifica degli asservimenti. Il numero dei fabbricati indicati di seguito fa riferimento ad un solo livello e quindi la realizzazione di due piani comporta automaticamente la riduzione del numero di fabbricati da realizzarsi; inoltre la possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti aumenta ulteriormente questa riduzione di fabbricati da realizzare.
Nel caso che interventi precedenti per i fabbricati in zona BS siano stati realizzati con indici di fabbricabilità inferiori a quello previsto e purché tali fabbricati non siano stati interessati da condono edilizio, si può utilizzare l'indice residuo sia in ampliamento di un fabbricato esistente sia con una nuova realizzazione.

Indicazioni puntuali zone BC a monte della provinciale [in corsivo sono indicate le prescrizioni eventualmente derogabili]:

- BC1 - località Chiappa, dalla strada vicinale per Mancin al Rio Chiappa
  1. evitare nuovi innesti dalla strada provinciale, utilizzare/modificare eventualmente quelli preesistenti
  2. fabbricati bifamiliari di dimensioni comprese tra 500 – 600 mc
  3. rispettare 10 metri dal Rio Chiappa

- BC2 - località sotto Cappelletta dal Rio Chiappa al Rio Barbero
  1. ~~massimo 1 fabbricati~~ massimo 3, minimo 2 fabbricati
  2. *si all'edificazione sui lotti asserviti*
  3. tipologia obbligatoria dei fabbricati della lottizzazione della zona C7 del PdiF
  4. rispettare 10 metri dal Rio Chiappa e dal rio Barbero

- BC3 - Località Fuenza dal Rio Barbero alla scuola
  1. evitare tipologia a condominio
  2. evitare nuovi innesti dalla strada provinciale, utilizzare/modificare eventualmente quelli preesistenti
  3. *reperire spazi per parcheggi in località baricentrica*
  4. ~~*realizzare* 1 fabbricat~~i massimo 3, minimo 2 fabbricati

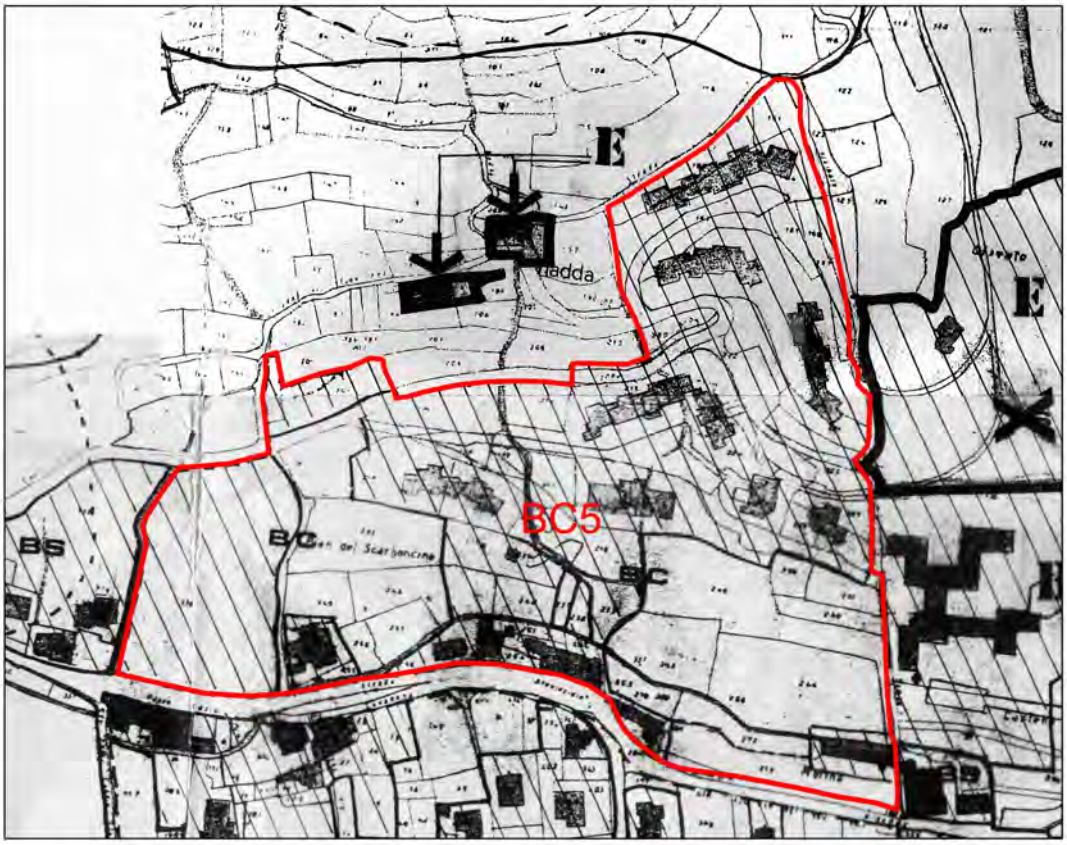
- BC4 - località Verneto dalla scuola al Rio Fascie
  1. *migliorare percorso strada con percorso nuovo dalla strada intorno alla scuola e/o*

utilizzando la rampa esistente *2.* ~~solo~~ edificazione sui lotti asserviti *3.* edificazione di un solo fabbricato *4.* mantenere *parcheggio come F2 situato a monte, vicino alla chiesetta N.S. dell'Assunta* *5.* massimo 10 metri dal Rio Fascie *6.* raddoppiare il rapporto di copertura vegetale *7.* possibilità di realizzare eventualmente un fabbricato nuovo con lo spostamento del fabbricato da demolire vicino al municipio (vedi art. 14 zona A6) ❖ BC5 - località Pian dello Scarboncino e Nadda - Casoni 1. raddoppiare il rapporto di copertura vegetale previsto 2. valutare qualsiasi edificazione con attenzione! 3. attenzione nel realizzare accesso veicolare specifico dalla strada esistente a Nadda e non dalla strada provinciale 4. valutare con fotomontaggio impatto sul vicino castello 5. ~~massimo 9 fabbricati~~ massimo 17, minimo *5* fabbricati da realizzarsi verso la strada provinciale e non a monte; • BC6 - Località Sciorte area libera compresa al di sotto del golf 1. un solo accesso dalla vecchia strada interpoderale esistente 2. costruzioni a due livelli 3. fabbricati bifamiliari di dimensioni comprese tra i 500 e o 600 mc, situati in prossimità della strada provinciale, in coerenza con la configurazione di assetto in essere 4. si all'edificazione sui lotti asserviti 5. evitare nuovi insediamenti nel raggio di 100 metri dal depuratore Indicazioni puntuali zone BC tra la provinciale ed il torrente Lerrone ❖ BC7 - località a sinistra di Pian del Ponte sotto Fuenza tra Rio Barbero denominata Cian da Vigna 1. evitare l'accesso dalla strada provinciale per tutti i fabbricati 2. allargare l'accesso con rientro su Rio Barbero a senso unico *3. realizzazione di un marciapiede protetto e di uno spazio per la pista ciclabile verso il torrente Lerrone* 4. mantenere la distanza di 20 metri dal torrente Lerrone 5. nuovi fabbricati ad un solo piano con eventuale interrato sottostrada 6. ~~massimo 5 fabbricati~~ massimo 9, minimo 3 fabbricati 7. mantenere il muro di fascia verso il torrente Lerrone con i soli passaggi verso le nuove costruzioni e non eliminare il percorso pedonale verso Fuenza *8. alberi da frutta* ❖ BC8 - località Villafranca 1. realizzazione di un parcheggio pubblico verso il torrente Lerrone, con soluzione a raso 2. realizzazione di un marciapiede protetto	

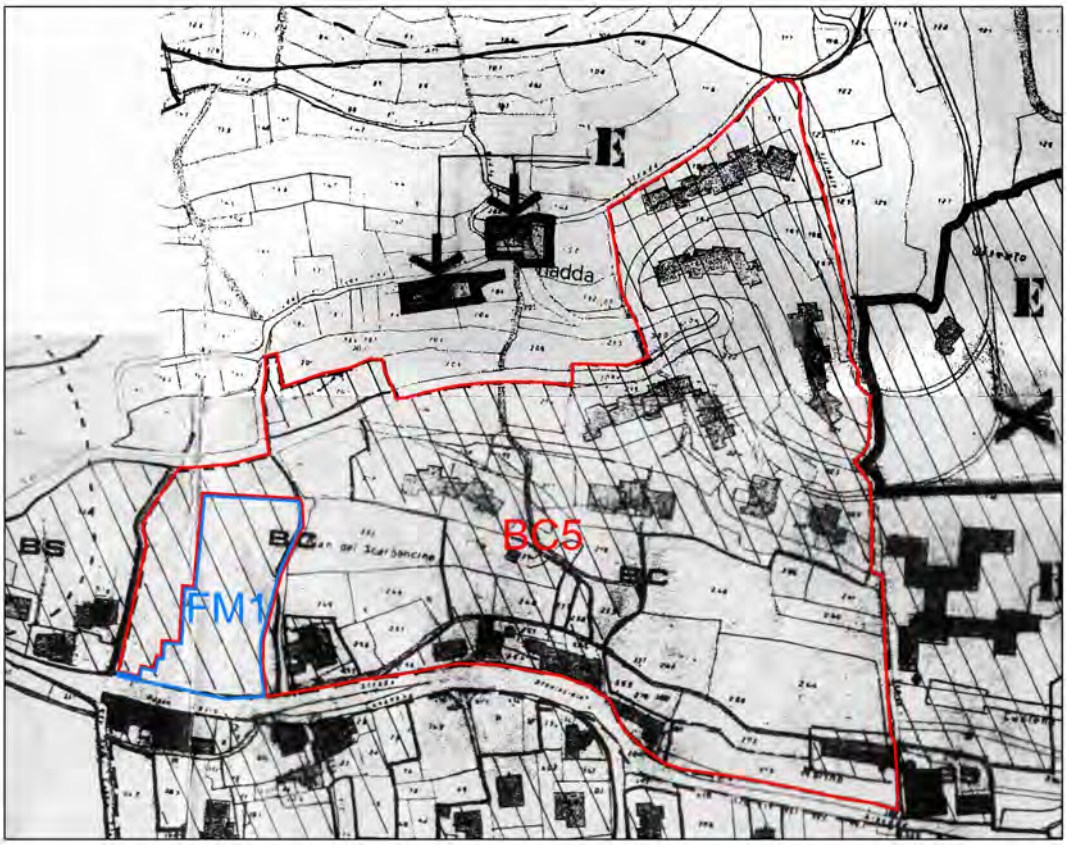
sia lungo la strada provinciale sia lungo la strada verso Paravenna 3. ~~. è inedificabile il tratto compreso tra il torrente Lerrone, la strada provinciale e la strada che va verso il bivio~~ ~~per~~r Paravenna ~~anche~~ ~~se~~ è co~~nsentito~~ l'amplia~~mento~~o dei fabb~~ricat~~i esistenti; *4. aumento della vegetazione* *5. si all'edificazione sui lotti asserviti* *6.* ~~massimo 5 fabbricat~~i massimo 8, minimo *2* fabbricati *7.* eventualmente anche parti di fabbricato con tre livelli *8.* intervento puntuale per il fabbricato ex farmacia per il quale vengono proposte due possibili soluzioni: è possibile realizzare un terrazzo calpestabile, pavimentato con elementi di arredo in legno per pergolati o quinte scenografiche, ampiamente dotato di piante, terrazzo anche tipo "*optigrün*" con giardino roccioso oppure è prevista la demolizione del cornicione attuale e la realizzazione di una copertura a tetto a 4 o più falde con sporgenza limitata, impostata sui muri perimetrali e non sulle dimensioni dell'attuale cornicione, ma con il sottotetto utilizzabile solo ed unicamente come locale di sgombero: In caso di non intervento è prescritto il rifacimento dell'impermeabilizzazione in colore rosso.	

NORMA VIGENTE ART. 23 zone F	NORMA PROPOSTA ART. 23 zone F e zona FM1
ARTICOLO 23 - ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE ZONA FM1 NON PRESENTE NEL PIANO IN VIGORE	ARTICOLO 23 - ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE … art 23 NTA PRG… (… omissis invariato …) (Da collocare in calce all'art. 23 del vigente PRG in aggiunta allo stesso) ZONA FM1 (MISTA SERVIZI) ❖ Zone FM1 ❖ nell'assetto insediativo del P.T.C.P. le zone sono classificate come IS–MA insediamenti sparsi in regime di mantenimento (art. 49 delle N.T.A.) e ID-CO insediamenti diffusi in regime di consolidamento (art. 45) ecc. Tale zona di mq. 3130 mq, ha le seguenti caratteristiche: interventi di completamento del tessuto edilizio e di servizi; sono identificate sempre con delimitazioni precise costituite dalla viabilità esistente o da altri elementi chiaramente individuabili. E' una zona edificabile: ❖ direttamente in loco; ❖ in ampliamento di fabbricati esistenti. In tale zona è assolutamente inedificabili il terreno situato nelle fasce di rispetto della strada provinciale, sebbene sia consentito calcolarne l'indice territoriale e trasferirne la cubatura realizzabile. Per gli interventi nuovi sono previsti: a) altezza massima degli edifici, anche a gradoni, con altezza massima dallo spiccato alla gronda di m. 12,50 e quattro piani fuori terra (tre piano interi più un piano a mansarda); b) limitazione degli accessi diretti dalla provinciale in un ingresso, realizzazione/potenziamento di una viabilità secondaria parallela alla provinciale; c) edificazione obbligatoria in due corpi di fabbrica, il primo che prevede il museo gli uffici e la sede e i servizi 4356.93 mc, il secondo che prevede la foresteria 2424,91; la costruzione dovrà mediare tra una ricerca tipologica più avanzata per il museo e le caratteristiche dei fabbricati circostan-ti per la foresteria; d) servizi da realizzarsi in loco nella misura di almeno 80% della superficie edificata per almeno il 50% parcheggi pubblici il 50% di verde pubblico non attrezzato, con spazi per il gioco e servizi generali come il museo; e) concessione edilizia convenzionata, nella quale gli attuatori devono impegnarsi a contribuire alla realizzazione delle opere viarie, dei parcheggi pubblici e delle opere di urbanizzazione a rete previa verifica del loro dimensionamento, contestualmente alle opere edificatorie; f) indice di fabbricabilità fondiario: 2,17 mc/mq per tutta la zona; g) piantumazione adeguata di piante tipiche della zona, ad alto fusto ulivi e cipressi ligure/toscano nella misura di almeno 1 pianta ogni 300 mc. E arbusti locali di piccolo fusto come corbezzoli, erica arborea, ginestra, lentisco, mirto, cisto, lavanda selvatica, salvia, rosmarino, timo, fillirea, iris e alloro; h) obbligatorio sempre il fotomontaggio da più punti in modo da verificare il corretto inserimento del nuovo intervento in relazione ai fabbricati circostanti ed al paesaggio. i) Tabella riassuntiva Zone FM1 Indicazioni puntuali zone FM1: 1. limitare nuovi innesti dalla strada provinciale, massimo un accesso da sud. 2. fabbricati uno destinato a museo uffici ed uno a foresteria 3. distanza da strada provinciale 8 mt. 4. Distanza da strade comunali 3,5 mt. 5. Distanza da fabbricati con pareti finestrate 10 mt. 6. Distanza da proprietà privata 5,5 mt 7. Distanza da proprietà pubblica 2,5 mt.

VARIANTE PROPOSTA AL PRG
CARTOGRAFIA



P.R.G. GARLENDA vigente dal 2004 (Zona BC5 art. 16 N.T.A.)



P.R.G. - VARIANTE PROPOSTA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

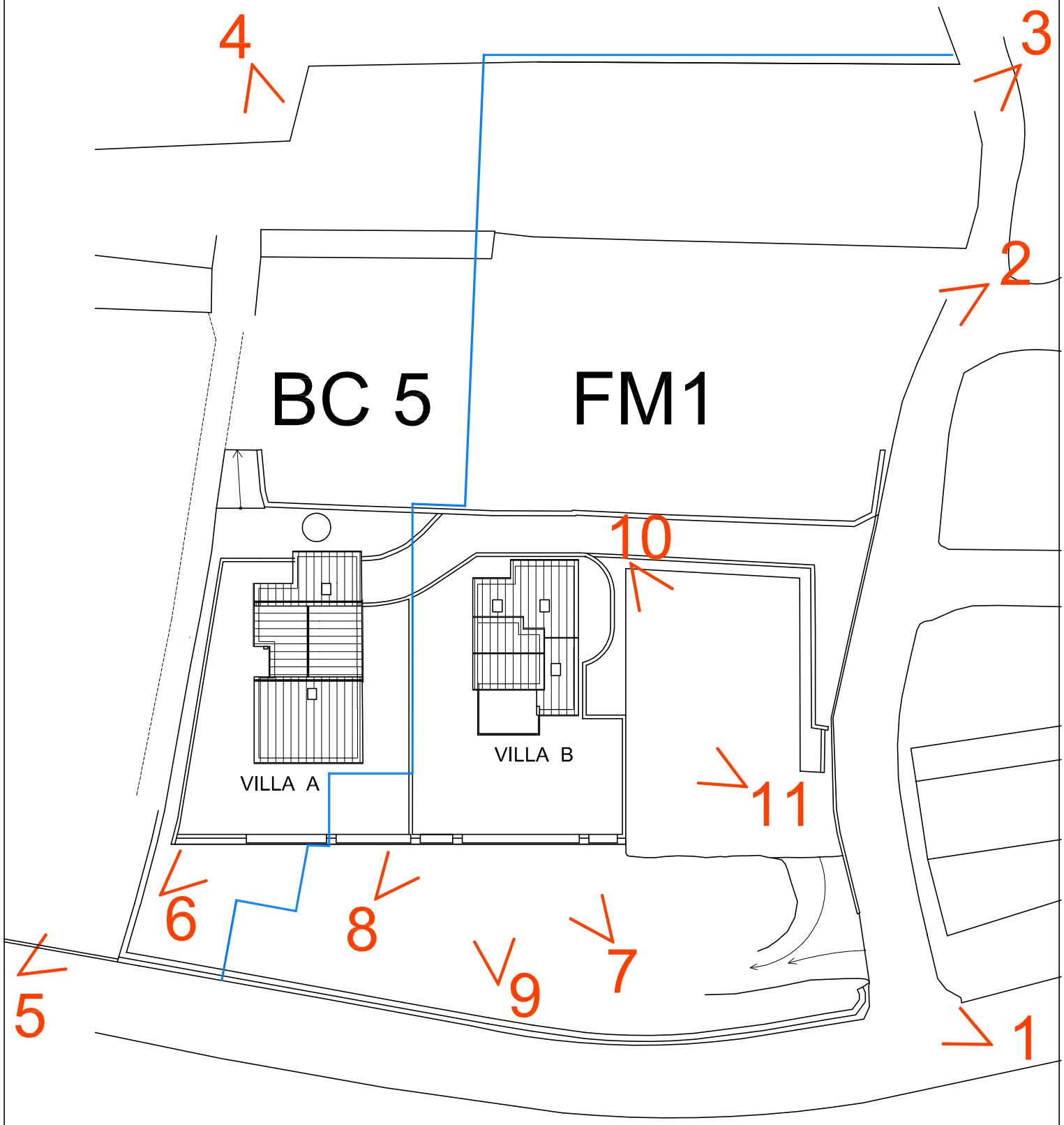


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6 - Villa A



FOTO 7 - Villa A



FOTO 8 - Villa B



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



Interno Villa A - piano terra



Interno Villa A - piano sottotetto



Interno Villa A - piano interrato



Interno Villa B - piano terra



Villa A - piano interrato



Villa A - piano interrato



Piano interrato - box

