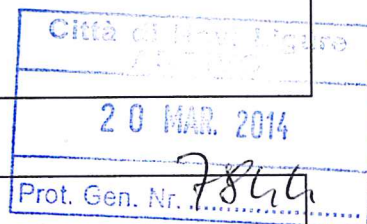


STUDIO ARCH. STEFANO FERRERA
Corso Aurelio Saffi n° 15 / 1A, 16128 Genova (GE)
tel 010.57.61.106 fax 010.40.71.142
info@studioferrera.com stefano.ferrera@archiworldpec.it
www.studioferrera.com

RICHIEDENTI

Geom. Paolo Roveda
Via Provinciale Frazione Persi n° 144
15060 – BORGHETTO DI BORBERA (AL)

Daniela Capsoni
Via Angelo Freggiaro, N° 11
15060 – CABELLA LIGURE (AL)



VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
“CASCINA LA COSTA”

COMUNE DI NOVI LIGURE

PROGETTO G

VARIANTE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2° stesura

Genova, 19 marzo 2014

ORIGINALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
G-C. n. 167 del 28-4-2014
IL SEGRETARIO GENERALE



Arch. Stefano Ferrera

Iscrizione Ordine degli Architetti di Genova = n° 1540
Esperto in materia di bellezze naturali nell'Albo regionale della Liguria
Specializzato in materia di sicurezza ai sensi del D. Lgs. n° 81/08 e s.m.i.
Cod. Fisc. = FRR SFN 58R12 D969M P.IVA = 02582770109

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Validità temporale del P.R. Cascina La Costa.

Il P.R. ha validità decennale dalla data di approvazione (Deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 14/07/2008)

Art. 2 – PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente prevede per la porzione di territorio comprendente il complesso immobiliare denominato “Cascina La Costa”, oggetto del presente P.R., la seguente norma di riferimento:

- Area agricola collinare al di sopra della isoipsa caratterizzante (Art. 40 – B2).
- L’immobile non risulta nell’elenco degli immobili compresi nel territorio extraurbano (Art. 68).
- L’area oggetto di intervento non è soggetta a vincolo idrogeologico.
- L’area oggetto di intervento non è soggetta a vincolo ambientale.

Art. 3 - Destinazioni d’uso

Le destinazioni d'uso del suolo e dei manufatti sono quelle indicate negli elaborati dello P.R.

La destinazione d’uso dei nuovi fabbricati è residenziale, accessori alla residenza e agricoli.

Art. 4 - Volumi interrati

E’ ammessa la costruzione di volumi totalmente interrati, sotto la quota di riferimento del terreno sistemato.

Si possono prevedere dei collegamenti interrati tra i volumi tecnici interrati.

Art. 5 - Scavi e movimenti terra

I movimenti terra devono essere limitati alla sistemazione generale dell’area in funzione delle nuove quote di progetto, della sistemazione della nuova viabilità, della sistemazione idrogeologica del terreno e della

regimazione delle acque superficiali.

I movimenti terra sono da relazionare al progetto di “ sistemazione ambientale e planoaltimetrica “ dei terreni della cascina stessa, che prevede un sostanziale livellamento del territorio circostante e la realizzazione di un nuovo vigneto nei terreni esterni al perimetro del Piano di Recupero.

Art. 6 - Aree verdi

Ai fini del recupero ambientale del terreno circostante, si devono effettuare nuove piantumazioni nei terreni di proprietà e lungo i percorsi veicolari, nel rispetto dell'ambiente locale.

Tutte le nuove piantumazioni all'interno e all'esterno del perimetro del P.R. devono pertanto essere di essenze locali con prevalenza di querce, castani, carpini, robinie, etc., e devono essere posizionate nel rispetto della sistemazione del terreno e secondo le buone regole della botanica.

Per i terreni interni al P.R. si dovranno organizzare gli spazi verdi in maniera armoniosa con il contesto e in modo funzionale all'utilizzo della corte.

All'esterno del perimetro del P.R. è ammissibile la piantumazione di vigneti, realizzati in funzione di progetti coerenti con la sistemazione geomorfologica dell'area.

Art. 7 - Sistemazioni esterne

Sui terreni di proprietà sono ammessi interventi di ingegneria naturalistica, per la conservazione ed il miglioramento dell'assetto fisico ed idrogeologico, conseguibili anche attraverso nuove piantumazioni con essenze locali di alto e medio fusto.

Ogni modifica dei terreni deve essere preventivamente autorizzata dal Comune, in base a progettazione dettagliata dell'insieme e dei particolari.

Art. 8 - Piscine

E' ammessa la realizzazione di piscina pertinenziale nelle vicinanze della corte.

Le sistemazioni esterne connesse alla piscina devono essere particolarmente curate, con utilizzo di materiali naturali che si inseriscano correttamente nel contesto ambientale.

Art. 9 - Collegamenti con le viabilità esistenti

Il P.R. prevede integrazioni ai collegamenti veicolari con la Via Oneto.

E' ammissibile prevedere altri eventuali collegamenti realizzati ex novo.

Le sistemazioni esterne connesse a nuove viabilità devono essere particolarmente curate, con posa in opera di alberature di dimensioni importanti che si inseriscano correttamente nel contesto ambientale.

Art. 10 - Tipologie edilizie dei percorsi carrabili e pedonali

I percorsi carrabili devono avere pavimentazione costituita da materiale drenante tipo pietrisco o struttura a spaziature per la crescita dell'erba (tipo green park), pietra a spacco o naturale annegata nel calcestruzzo, mentre è ammesso l'utilizzo di materiali e tecniche di finitura più pregiate, quali lastricati in pietra, in mattoni e simili.

Art. 11 - Tipologie edilizie inerenti agli interventi sugli edifici

I prospetti degli edifici sono definiti in sede progettuale in base alle necessità funzionali emergenti e ad un accurato studio delle nuove soluzioni architettoniche ed impiantistiche finalizzato al migliore inserimento delle nuove destinazioni d'uso all'interno delle volumetrie esistenti da recuperare.

Dovranno, in ogni caso, essere sempre rispettate le tipologie costruttive ed edilizie del luogo, sia per quanto concerne i canoni estetici che l'uso dei materiali.

I tetti degli edifici devono essere realizzati con manto di copertura in tegole o coppi.

I comignoli principali devono essere realizzati, nel rispetto del sito e della tipologia locale, in mattoni intonacati od in mattoni a vista. Sono esclusi parti di camini esterni in cemento prefabbricato.

È ammessa la realizzazione di abbaini, sia nei volumi esistenti che in costruzione, al fine di rendere coerenti le caratteristiche di abitabilità dei locali sottotetto e l'estetica delle facciate.

I pluviali e le gronde degli edifici devono essere realizzati in rame.

È ammessa la possibilità di realizzare poggiali in funzione della tipologia dell'edificio, mediante materiali lapidei, con mensole di sostegno in pietra, cotto od in ferro lavorato.

Le finiture esterne devono essere realizzate in mattoni faccia a vista od intonacati con materiali naturali. Le coloriture devono rispettare la tradizione locale e le sfumature naturali delle terre.

Art. 12 - Tipologie edilizie inerenti agli interventi sui distacchi

Le pavimentazioni esterne devono essere realizzate con materiali naturali e tecniche di posa che le inseriscano correttamente nel contesto ambientale, così come dovuto per tutti gli elementi di arredo fissi da posizionare nelle parti esterne.

Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali e tecniche tradizionali. È vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento o similari.

Art. 13 – Interventi edilizi ammissibili

Gli interventi edilizi ammessi nell'attuazione del P.R. sono i seguenti:

- dalla manutenzione alla ristrutturazione :
 - Edifici A e B;
- nuova costruzione :
 - Edifici C e D

EDIFICIO “A” – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Disciplina degli interventi

I tipi di intervento ammissibili sono di seguito elencati:

- Manutenzione ordinaria e opere interne
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo
- Risanamento conservativo
- Cambio di destinazione d'uso
- Frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari e edilizie
- Ristrutturazione edilizia
- Incremento superficiale dell'edificio originario, nel rispetto della volumetria originaria massima

Metodologia di intervento

I principali interventi architettonici ammessi sull'edificio, al fine di garantire l'unitarietà di intervento per la realizzazione della Cascina La Costa con tipologia a corte i, sono i seguenti:

- rispetto della tipologia strutturale e architettonica dell'edificio, con valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti (ad esempio: strutture in mattoni faccia a vista, elementi strutturali caratterizzanti, etc. ..)

- mantenimento, quando il progetto unitario lo consente, delle strutture murarie in mattoni faccia a vista
- realizzazione di nuove bucatore nel rispetto tipologico delle preesistenze, al fine di garantire i rapporti aero-illuminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità dell'unità immobiliare
- realizzazione, nei locali sottotetto, di bucatore filo falda (tipo Velux)
- traslazione dei solai interni al fine di migliorare e facilitare l'inserimento delle nuove funzioni caratterizzanti dell'edificio
- costruzione di nuovi solai di calpestio come indicati schematicamente negli elaborati progettuali
- rifacimento delle coperture con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni devono essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Sono proibiti sporti in cemento armato.
- realizzazione di torretta tipo " altana " che sovrasta la copertura esistente
- demolizione e ricostruzione di porzioni di edificio per problemi strutturali

EDIFICIO "B" – DESTINAZIONE AGRICOLA

Disciplina degli interventi

I tipi di intervento ammissibili sono di seguito elencati:

- Manutenzione ordinaria e opere interne
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo
- Risanamento conservativo
- Cambio di destinazione d'uso
- Frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari e edilizie
- Ristrutturazione edilizia
- Incremento superficiale dell'edificio originario, nel rispetto della volumetria originaria massima

Metodologia di intervento

I principali interventi architettonici ammessi sull'edificio, al fine di garantire l'unitarietà di intervento per la realizzazione della Cascina La Costa con tipologia a corte i, sono i seguenti:

- rispetto della tipologia strutturale e architettonica dell'edificio, con valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti (ad esempio : strutture in mattoni faccia a vista, elementi strutturali caratterizzanti, etc.)
- mantenimento, quando il progetto unitario lo consente, delle strutture murarie in mattoni faccia a vista

- realizzazione di nuove bucatore nel rispetto tipologico delle preesistenze, al fine di garantire i rapporti aero-illuminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità dell'unità immobiliare
- realizzazione, nei locali sottotetto, di bucatore filo falda (tipo Velux)
- traslazione dei solai interni al fine di migliorare e facilitare l'inserimento delle nuove funzioni caratterizzanti dell'edificio
- costruzione di nuovi solai di calpestio come indicati schematicamente negli elaborati progettuali
- rifacimento delle coperture con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni devono essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Sono proibiti sporti in cemento armato.
- demolizione e ricostruzione di porzioni di edificio per problemi strutturali

EDIFICIO "C" – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Disciplina degli interventi

I tipi di intervento ammissibili sono di seguito elencati:

- Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici in sostituzione di edifici esistenti demoliti e superfetazioni demolite
- Nuove costruzioni
- Cambio di destinazione d'uso

Metodologia di intervento

I principali interventi architettonici ammessi per il nuovo edificio, al fine di garantire la caratterizzazione originaria della Cascina La Costa, sono i seguenti:

- costruzione ex novo in tipologia tradizionale nel rispetto delle volumetrie esistenti
- realizzazione di bucatore nel rispetto tipologico della tipologia tradizionale adottata per gli edifici A e B, al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità delle nuove unità immobiliari
- realizzazione di bucatore filo falda (tipo Velux)
- realizzazione della copertura con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, marsigliesi, etc. e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni devono essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Sono proibiti sporti in cemento armato.
- realizzazione di volumi interrati per la costruzione di locali tecnici, cantine, etc. ..

EDIFICIO “D” – DESTINAZIONE AGRICOLA

Disciplina degli interventi

I tipi di intervento ammissibili sono di seguito elencati:

- Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici in sostituzione di edifici esistenti demoliti e superfetazioni demolite
- Nuove costruzioni
- Cambio di destinazione d'uso

Metodologia di intervento

I principali interventi architettonici ammessi per il nuovo edificio, al fine di garantire la caratterizzazione originaria della Cascina La Costa, sono i seguenti:

- costruzione ex novo in tipologia tradizionale nel rispetto delle volumetrie esistenti
- realizzazione di bucature nel rispetto tipologico della tipologia tradizionale adottata per gli edifici A e B, al fine di garantire i rapporti aero-illuminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità delle nuove unità immobiliari
- realizzazione di bucature filo falda (tipo Velux)
- realizzazione della copertura con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, marsigliesi, etc. e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni devono essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Sono proibiti sporti in cemento armato.
- realizzazione sulla copertura di impianti tecnologici quali pannelli fotovoltaici, etc. ...
- realizzazione di volumi interrati per la costruzione di locali tecnici, cantine, vasca di riserva idrica, etc. ..

L'edificio C sarà realizzato utilizzando il recupero della volumetria originaria degli edifici A e B.

I calcoli di dettaglio delle volumetrie e superfici esistenti e di progetto relative agli edifici “A” e “B” e delle quantità residue attribuite all'edificio “C” sarà definito con esattezza negli elaborati di progetto allegati ai permessi di costruire ed avrà valore prevalente rispetto ai calcoli indicati negli elaborati di P.d.R.

L'edificio D avrà destinazione d'uso agricola connessa con la Azienda Agricola.

Sui terreni di proprietà sono ammessi interventi di ingegneria naturalistica, atti alla conservazione ed al miglioramento dell'assetto fisico ed idrogeologico, raggiungibili anche attraverso nuove piantumazioni con essenze locali di alto e medio fusto.

Ogni modifica dei terreni dovrà essere preventivamente autorizzata con relativo permesso di costruire, in base a progettazione dettagliata dell'insieme e dei particolari.

Art. 14 - Flessibilità e tollerazione in fase esecutiva

Le tipologie architettoniche indicate negli atti del Piano di Recupero potranno essere marginalmente modificate, purchè non si incida sulla complessiva previsione dello strumento urbanistico, in rapporto ad esigenze di carattere attuativo, in sede di approvazione dei progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire o D.I.A. con i quali saranno altresì precisate le caratteristiche compositive di dettaglio.

Sono ammesse piccole modifiche alle sagome degli edifici, ai prospetti ed alle suddivisioni interne, sia per motivi strutturali connessi con gli interventi di ristrutturazione sia per motivi compositivi ed architettonici, fermi restando lo schema compositivo previsto ed il numero dei piani indicati dal PdR per ogni edificio.

La composizione architettonica della nuova " corte " può anch'essa discostarsi con piccole modifiche dal progetto originario, nel rispetto tipologico dello schema approvato.

Art. 15 - Standards urbanistici

Il progetto prevede la ristrutturazione di un complesso immobiliare privato con due unità immobiliari. Tutte le reti tecnologiche a servizio della cascina verranno realizzate direttamente senza nessun aggravio per l'amministrazione pubblica.

I progettati interventi rientrano tra quelli " sul patrimonio edilizio esistente " e determinano un limitato incremento di capacità insediativa residenziale, corrispondente ad un fabbisogno pari a mq. 325 , localizzati dal PdR sul mappale n° 143 del F n° 40, già ceduto gratuitamente al Comune.

Art. 16 - Opere di urbanizzazione

Il Progetto di Variante non prevede opere di urbanizzazione.

Art. 17 – Fasi di attuazione

Le Fasi di attuazione si distinguono in:

- 1° FASE

Comprende gli interventi, entro 3 anni dalla approvazione del P.R., nell'edificio " A " a destinazione abitativa.

- 2° FASE

Comprende gli interventi, entro 5 anni dalla approvazione del P.R., nell'edificio " B " a destinazione accessorio all'abitazione e/o agricola.

- 3° FASE

Comprende gli interventi, entro 10 anni dalla approvazione del P.R., nell'edificio " C " e " D " a destinazione abitativa ed accessori all'abitazione e/o agricola.

Le tre fasi sono già in corso di realizzazione.