REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN LOCALITA' CASSOTTANA A RAPALLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(AGGIORNATO LUGLIO 2012)

DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Rapallo in località Cassottana, nell'area periurbana tra la via San Tommaso e il piccolo rio Cassottana.

L'area di progetto, presentato dal Consorzio I Sestieri in qualita' promissario acquirente come da contratto allegato, è identificata a catasto terreni di Rapallo al Foglio n° 18 all. D mappali n° 687, 948, 949, 1071, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1828,1829, 1831, 1832, 1833.

Trattasi di terreno di circa mq. 6.822 in stato di abbandono, prevalentemente con vegetazione a carattere spontaneo, sulla sponda destra del rio.

L'area sul versante collinare, con accesso dalla via San Tommaso, è adiacente ad altre aree piu' o meno in stato di abbandono, con vecchi terrazzamenti con muretti in pietra a secco ammalorati, ed insediamenti sparsi di vario genere, non molto distante dall'autostrada A12 Genova-Sestri Levante.

L'area si snoda lungo la strada comunale parallelamente alla stessa in estensione lungo il versante collinare di modesta pendenza nella parte inferiore e maggiormente pendente nella parte superiore , costituito da fasce di rovi e canneti infestanti con qualche alberatura senza alcun pregio, ed una parte quasi pianeggiante nella sommita' adiacente la strada.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L' edificio e' articolato in due corpi di fabbrica disposti a L e posizionati su diversi livelli altimetrici al fine di adattarsi alle curve di livello del terreno ed agli accessi dalla strada esistente; sono entrambi costituiti da 2 piani con interpiano pari a m. 4.50 per il corpo A e 5,00 per il corpo B, con copertura a tetto verde e una porzione con pannelli fotovoltaici all'intersezione tra i due corpi.

L'accesso avviene dalla strada comunale con accessi indipendenti per ogni piano, con ripristino di una fascia terrazzata e del pendio sistemato a verde tutto all'intorno a mascherare l'intervento con l'ausilio di opere di ingegneria naturalistica; l'impatto visivo viene ulteriormente attenuato con filari alberati e sistemazione di siepi di media altezza.

La viabilità si snoda intorno ai corpi di fabbrica a servire i diversi piani al fine di occultare alla vista per la maggior parte possibile i muri di sostegno e la sede carrabile sfruttando il declivio naturale del terreno e limitando per quanto possibile gli scavi.

L'utilizzo di barriere arboree e la scelta dei fronti architettonici movimentati nei volumi e nel trattamento delle superfici contribuisce ad un accurato inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante.

La superficie coperta risulta in totale di mq. 1604 sul lotto complessivo di mq. 6822.

Sistemazioni esterne

I muri di sostegno saranno visibili per una altezza inferiore a 3 mt. e verranno rivestiti in pietra faccia a vista. Tuttavia, per la modellazione del terreno circostante l'intervento, l'uso di muri di contenimento sarà limitato alla sola fascia superiore, utilizzando per ripristinare il pendio verso il rio elementi di ingegneria naturalistica e palizzate realizzate con elementi vegetali.

Le facciate con serramenti vetrati metallici che ne alleggeriscono le superfici sono intervallate da spazi pieni rivestiti in pietra come gli adiacenti muri di

fascia, oppure con due diversi tipi di intonaco, di colori consoni agli insediamenti circostanti. Il progetto delle sistemazioni esterne è volto alla generale riqualificazione dell'area. La copertura di entrambi i corpi di fabbrica è prevista a verde pensile, predisposto su opportuni strati drenanti. In piena terra verranno collocate le nuove alberature con essenze diverse quali roverella, ciliegi selvatici, castagni, già presenti sul territorio, come da indicazioni della relazione vegetazionale allegata, intervallate da rampicanti e specie arbustive ad arricchire maggiormente lo spazio verde circostante gli edifici e la nuova viabilità prevista in asfalto drenante.

Viene prevista un'area a verde privato nella pare inferiore del lotto, con alberature coerenti con quanto rilevato e riportato nella allegata relazione vegetazionale. In fregio alla strada comunale verranno realizzati 8 posti per parcheggio pubblico, e la strada stessa verrà ampliata per agevolare il transito; queste opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Caratteristiche delle strutture

Il fabbricato è delimitato da paratie di contenimento perimetrali, poggia su fondazione in c.a. ed ha solai e pilastri prefabbricati.

Le strutture verticali portanti saranno costituite da pilastri prefabbricati in cemento armato .

Finiture Interne

Le pavimentazioni delle vie di corsa ai piani saranno realizzate in cemento lisciato con spolvero, mentre la rampa di collegamento ai piani sarà realizzata in battuto di cemento con strato superficiale ad alta resistenza, impermeabile agli oli ed ai grassi con finitura antisdrucciolo per migliorare l'aderenza dei pneumatici.

I passaggi pedonali di uscita verranno pavimentate in pietra tipo arenaria o similari. I tamponamenti perimetrali, i parapetti su intercapedini ed i divisori

interni sono previsti in blocchetti di conglomerato cementizio a superficie faccia a vista.
Le porte tagliafuoco metalliche verniciate sono del tipo omologato REI 120, complete di maniglioni antipanico.
In corrispondenza degli accessi carrabili sono previsti cancelli in ferro motorizzato per il controllo degli accessi in entrata ed in uscita.
Pareti e soffitti verranno tinteggiati con due mani di idropittura lavabile bianca ed i servizi igienici verranno piastrellati.

VERIFICA PROGETTUALE E DATI DELL'INTERVENTO

La superficie agibile risulta mq. 1.180 su due piani per il corpo A e mq. 1.691 su due piani per il corpo B e quindi complessivamente mq. 2.871.
Considerato che la superficie disponibile del lotto è mq. 6.822 ed il rapporto di copertura del 50% consente la realizzazione di mq. 3.411, tale disposizione è rispettata in quanto la superficie coperta risulta complessivamente di mq. 1.604< 3.411.
La superficie di sosta auto veicolare viene verificata in misura non inferiore al 10% per ogni mq. di superficie agibile.
Gli spazi per parcheggi, come sopra indicati, risultano complessivamente mq. 767, all'interrato del corpo B.
Sono inoltre previsti piazzali carrabili accessibili ai mezzi pesanti ai diversi livelli a servizio delle attività.

CONFORMITÀ NORME IGIENICO SANITARIE

Allo stato attuale il progetto di cui trattasi non richiede valutazioni tecnico-discrezionali ed è conforme a tutti i requisiti di carattere igienico-sanitario previsti dalle norme di legge in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro e con particolare riguardo al Regolamento Edilizio Comunale che disciplinano tale materia e in particolare:

a) Non si è in presenza di punti di captazione di acque potabili;
b) Non si è in presenza di zone di rispetto cimiteriale;
c) L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete acquedottistica del gestore di tale servizio e così pure lo smaltimento dei reflui avverrà usufruendo della rete urbana previ i trattamenti preliminari che si renderanno necessari; in particolare (data la mancanza nel Comune di Rapallo di un depuratore comunale) si prevede la predisposizione di un depuratore biologico secondario per il trattamento delle acque provenienti dalla rete nera, prima dell'immissione nella rete comunale come prescritto dalla LR 4/2012.
d) Si è conformi in particolare alle norme di Regolamento Edilizio Comunale di Rapallo, art. 43 (Difesa dei fabbricati dall'umidità del suolo, intercapedini), art. 22 (Altezze minime interne), art. 24 (Arieggiamento ed illuminazione dei locali), art. 51 (Requisiti di curabilità e manutenzione), in particolare si è verificato che per ogni locale la superficie delle finestre e delle aperture sia superiore all'ottavo della superficie di pavimento corrispondente; i pavimenti, sono previsti con pendenza sufficiente per il convogliamento in collettori delle acque e la loro raccolta in un dispositivo per la separazione di liquidi infiammabili dalle acque residue. Le Pavimentazioni saranno realizzate con materiali antisdrucciolevoli ed impermeabili, e per evitare lo spandimento dei liquidi le soglie, tra la superficie destinata a parcheggio e la relativa rampa di accesso, avranno un livello leggermente superiore.

IMPIANTI

Trattandosi di edificio ad uso produttivo destinato a consorzio di imprese artigiane sono previsti solo gli allacci delle reti elettriche ed idriche a norma di legge, rimandando la progettazione impiantistica di dettaglio alla

successiva progettazione esecutiva da concordare con i singoli consorziati in funzione delle specifiche esigenze dettate dall'attività esercitata.

Trattandosi di nuova costruzione sarà previsto, secondo le normative vigenti, impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché adottate tutte le prescrizioni per il risparmio energetico. La quantificazione e la definizione dell'impianto rispetterà la dotazione minima di 5 Kw per ogni unità insediata all'interno del fabbricato.

Impianto elettrico di illuminazione

Gli impianti esterni saranno realizzati secondo le vigenti normative ed in ottemperanza alle indicazioni della L.R. 22/2007 art. 20.

I percorsi carrabili saranno dotati di rete di illuminazione idonea sia su palo che a parete a basso consumo e con fasci di luce orientabili verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.

E' prevista inoltre rete di illuminazione di emergenza a garanzia delle vie di fuga in ottemperanza alla normativa di sicurezza e antincendio.

L'impianto sarà dotato di quadro elettrico con rete di messa a terra a norma.

L'impianto elettrico sarà realizzato con plafoniere di illuminazione a basso consumo a soffitto con quadro elettrico suddiviso a settori da gestire opportunamente secondo gli utilizzi. L'impianto di illuminazione di emergenza sarà inoltre completato dalla segnaletica di sicurezza.

Impianto di riscaldamento

Nel fabbricato non è previsto impianto di riscaldamento.

Impianti antincendio

Nel fabbricato non risulterebbe necessario predisporre un impianto di spegnimento automatico allo stato attuale secondo l'applicazione della normativa di prevenzione incendi; sono peraltro stati previsti rete idranti

antincendio ed estintori oltre ad uscite di sicurezza regolamentari secondo la normativa antincendio.

Viabilità

La viabilità su Via San Tommaso non viene variata mantenendo le stesse caratteristiche della strada a doppio senso di marcia, ma in un punto critico per il transito si prevede un ampliamento, da realizzarsi come opera a scomputo. Gli accessi del fabbricato avvengono in posizione di buona visibilità con cancello arretrato di 5 metri dal filo stradale, come prescritto dalla normativa.

DEFLUENZE FOGNARIE: MODALITA' RACCOLTA ACQUE NERE E ALLONTANAMENTO ACQUE PLUVIALI

Sono previste distinte reti per la raccolta ed il deflusso delle acque bianche e nere che verranno convogliate al collettore comunale esistente con pozzetti separati. Davanti agli accessi carrabili sono previste griglie per la raccolta delle acque piovane.

I servizi igienici previsti a servizio dell'insediamento avranno allaccio alla fognatura comunale, come la fossa desolatrice dell'autorimessa. Non essendo il Comune di Rapallo ancora dotato di depuratore, tutte le acque nere verranno convogliate al depuratore biologico secondario previsto in prossimità dell'ingresso carrabile a quota 35.50, dove saranno trattate prima dell'immissione nella rete comunale (vedi Tav n 13).

La rete interna avrà una pendenza media del tre per cento, assicurando nei tratti pianeggianti una pendenza non inferiore al due per cento, con utilizzo di tubazioni realizzate in PVC con diametro mm. 140 entro massetto in calcestruzzo. Sulla rete verranno posizionati opportuni pozzetti d'ispezione e inoltre ai piedi delle condotte discendenti ed esternamente agli edifici in progetto saranno installati idonei sifoni. Per quanto riguardante le modalità di allontanamento delle acque pluviali, si adotteranno le stesse metodologie

descritte in riferimento alle acque nere con impiego di tubazioni di diametro non inferiori a mm. 200. Sono inoltre previste griglie di raccolta delle acque piovane sulle rampe. Tutte le acque bianche verranno scaricate nell'adiacente rio. Saranno inoltre adottati gli accorgimenti necessari onde ottenere pavimentazione drenante al fine di ridurr ıdotte.

Genova, Luglio 2012







