ALLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

AUTORIZZAZIONE IN MATERIA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Realizzazione di un nuovo insediamento per la produzione musicale

Cembrano Fraz. di Maissana – La Spezia

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEL PROGETTO

Allegato 2



Richiedente e proprietà

Dott. Paolo Cogorno

31/12/2011

Professionista

Arch.Patrizia Buzzi

Ordine degli Architetti della provincia di La Spezia
Dott. Arch. PATRIZIA BUZZI N. 827

INFORMAZIONI GENERALI

Richiedente e Proprietà

Dott. Paolo Cogorno - Studio Psicologia Clinica
Via Cesarea 17/13, 16121 Genova
tel.010 87 13 45
CF: CGR PLA 63B02 D969I

Professionisti incaricati:

Progettazione architettonica
Arch.Patrizia Buzzi - Via Montello 154, 21100 Varese
tel 0332 22 55 30 e-mail patrizia.buzzi@libero.it
CF BZZ PRZ 61 B 67 L 68 2S
Iscritta Ordine Architetto PPC della Provincia di Varese n. 827

Strutturista
Ing.Paolo Sanfilippo - Via Milano 40c/7 sc.Sx, 16126 Genova
tel. 010 2425951 e-mail paolosanfilippo@fastwebnet.it
CF SNF PLA 61D13 D969J
Iscritto Albo Ingegneri di Genova n. 6037

Termotecnico
Ing. Riccardo Mauri – Via Milano 58A/3, 16126 Genova
Tel 010/ 86 88 204 e-mail riccardo@energetica.pro
CF MRA RCR 72R21 D 969Z
Iscritto all'Ordine Ingeneria della Provincia di Genova n.8206 A
Iscritto nell'elenco regionale dei certificatori energetici al n. 309

Geologo

Geol. Ruggero Dameri - Via Vesuvio 52 R 16134 Genova

tel. 010/ 40 30 779 e-mail rogeolog@libero.it

C.F. DMR RGR 62610 D969V

Iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Liguria n° 193

Acustico

Lucio Visintini – Gruppo Concrete srl – Via Montello 154 Varese

tel 0332 22 55 30 e-mail lucio.visintini@gruppoconcrete.com

C.F. e P.I. 01741110124

Iscritto all'Albo dei Tecnici competenti in Acustica della Regione Lombardia - DPGR 4104/98

Luogo dell'intervento

Comune di Maissana - loc. Cembrano - La Spezia

Censito al catasto terreni

Foglio 19 Mapp.li N. 209, 479, 210, 201,199

ELABORATI GRAFICI PROGETTO ARCHITETTONICO

TAV.A/01/19	COROGRAFIA	SCALA 1:200
TAV.A/02/19	VARIANTE URBANISTICA ESTRATTO PRG	SCALA 1:2000
TAV.A/03/19	PTCP CARTOGRAFIA E ANALISI INSEDIATIVA	SCALA VARIE
TAV.A/04/19	RILIEVO E PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO	SCALA 1:200
TAV.A/05/19	SEZIONI TERRENO DELLO STATO DI FATTO	SCALA 1:200
TAV.A/06/19	STRADA DI ACCESSO	SCALA 1:200
TAV.A/07/19	PLANIMETRIA SEZ. QUOTA +398.854	SCALA 1:200
TAV.A/08/19	PLANIMETRIA SEZ. QUOTA +402.054	SCALA 1:200
TAV.A/09/19	PLANIMETRIA SEZ. QUOTA +405.240	SCALA 1:200
TAV.A/10/19	PIANTA DELLE COPERTURE, IMPIANTO SMALTIMENTO ACQUE	SCALA 1:200
TAV.A/11/19	PROSPETTI E SEZIONI RESIDENZA	SCALA 1:100
TAV.A/12/19	PROSPETTI E SEZIONI PRODUTTIVO	SCALA 1:100
TAV.A/13/19	CONFRONTO - MOVIMENTI TERRA	SCALA 1:100
TAV.A/14/19	PARTICOLARI COSTRUTTIVI EDIFICIO 1	SCALA 1:20
TAV.A/15/19	PARTICOLARI COSTRUTTIVI EDIFICIO 2	SCALA 1:20
TAV.A/16/19	VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI - DISTANZE E ALTRI PARAMETRI	SCALA 1:200
TAV.A/17/19	VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI - CONTEGGIO VOLUME	SCALA 1:100
TAV.A/18/19	BARRIERE ARCHITETTONICHE	SCALA 1:100/1:50
TAV.A/19/19	FOTOSIMULAZIONI E RENDERING	

PROGETTO ARCHITETTONICO : RELAZIONI

ALLEGATO 1 MOTIVAZIONI AZIENDALI
Relazioni sulla variante urbanistica
Analisi dei piani sovraordinati (PTCP, PTC, Piano di Bacino)

ALLEGATO 2 Relazione tecnico descrittiva del progetto

ALTRI ALLEGATI:

ALLEGATO 3 Relazione tecnica di cui all'art. 28 L 9/01/1991 n°10

ALLEGATO 4 Relazione idrogeologica

ALLEGATO 5 Relazione acustica

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tav. S/1/1 Vincolo Idrogeologico - Fondazione e muri di sostegno

ALLEGATO 6 Relazione di calcolo delle opere di sostegno e relazione sulle fondazioni

ALLEGATO 7 Relazione Geotecnica

ALLEGATO 8 Bozza di convenzione

Patrizia Buzzi Architetto – Via Montello 154, 21100 Varese – 0332 22 55 30

Finalità del proponente

(Per una trattazione completa della strategia aziendale si rimanda all'allegato 1)

La finalità del proponente è realizzare nelle aree di sua proprietà una struttura per la produzione discografica e musicale in ambito audio e video nonché per l'esercizio e promozione dell'educazione artistico musicale.

E' noto quanto attualmente la collocazione degli studi di registrazione, in particolare per la produzione dei prodotti discografici, sia sempre più decentrata; è ormai da anni che si tende a lavorare sulla parte creativa dei progetti discografici in luoghi che assolvano ai requisiti di tranquillità, di bellezza paesaggistica e di distanza da affollamenti cittadini.

La Val di Vara e le valli adiacenti, per le caratteristiche di incontaminazione, bellezza e clima sono un luogo assolutamente adatto per l'insediamento di tale attività.

Strumenti urbanistici

Le aree destinate ad accogliere il nuovo centro per la produzione musicale sono nei pressi dell'abitato di Cembrano e sono censite al catasto terreni al Fg. 19 mappali n.199, 201, 209, 210.

Le aree sono classificate nel Piano Regolatore Vigente in ***zona agricola normale EN.***

Tale destinazione non risulta conforme con le previsioni sopra descritte per cui occorre mutare il regime urbanistico a ***zona omogenea dc1 – zona mista produttivo residenziale.*** (come meglio descritto nell'allegato 1 e rappresentato nella Tav.A /02/19)

L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico L.R. N°4/99

I piani sovraordinati sono (alla cui analisi si rimanda all'Allegato 1):

- Il **PTCP, Piano territoriale di Coordinamento Paesistico,** che classifica l'area in:

Assetto insediativo IS-MA.

Assetto geomorfologico MO-B

Assetto vegetazionale COL – ISS – MA

- Il **PTC, Piano territoriale di Coordinamento Provinciale**
- Il **Piano Stralcio Assetto Idrogeologico**

L'Amministrazione Comunale ha in corso il PUC.

DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Superficie fondiaria		Mq 5278
Volume complessivo di progetto		Mc 2490,45 (< 2700 Mc)
di cui	Produttivo	**Mc 1573,70**
di cui spazio Foresteria Mc 323,01		
(edificio1 Mc 194,35 - edificio 2 Mc 128,66)		
	Residenza titolari o addetti	**Mc 916,75** (< 1120 Mc)

		Mc 2490,45
Altezza massima degli edifici		Mt 8,50
Distanza tra gli edifici		Mt 19,00
Superficie coperta		Mq 529,78 < del massimo concesso
Parcheggi (> 10% del volume)		Mq 280,45 > del minimo concesso

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Lo stato attuale

L'area di progetto è sul lato Est del nucleo antico di Cembrano e da esso distante circa 350 mt.
Il terreno degrada verso la valle con terrazzamenti delimitati da muri di contenimento dell'altezza massima di mt 1,00/1.50, ad eccezione del terrazzamento a monte che contiene la *strada vicinale Seraio* che supera di poco mt 2,00.
I muri di contenimento, privi di manutenzione da tempo, sono in cattive condizioni, quello a monte è crollato in larga parte.

Sul lato Est dei mappali c'è la pietraia, testimonianza della tradizionale operazione di pulizia dei versanti per la trasformazione a campi di coltivazione, ricoperta da vegetazione e piante di robinia.
Sul resto dei terreni di proprietà ci sono poche ed isolate piante ad alto fusto.
L'accesso all'area è possibile dalla strada vicinale Seraio, attualmente non manutenuta e percorribile sono con un piccolo mezzo, e da una sterrata proveniente dalla località " Crocetta".
L'area non è servita da fognatura e da acqua potabile.
E' stata eseguita una campagna di indagini geologiche e idrologiche a cui si rimanda per le considerazioni generali e specifiche di progetto (vedi " Relazione Geologica" Allegato 4).

Il progetto

Strada di accesso

Per accedere all'area è prevista la sistemazione, in accordo con i confinanti, del tracciato che diparte dalla zona "la crocetta", per la realizzazione di una nuova strada di accesso (vedi allegato "a" alla presente relazione per l'accordo tra confinanti).
Tale tracciato, già utilizzato per il passaggio dei mezzi agricoli, sarà trasformato in strada carraia che consentirà l'accesso al lotto di proprietà ma anche alle altre abitazioni vicine.
La strada della larghezza di mt 3,00, corrispondente più o meno al tracciato esistente, sarà realizzata in stabilizzato naturale per armonizzare al meglio con il paesaggio naturale nel quale si inserisce, senza rinunciare a stabilità e durata nel tempo, oltre a garantire maggiori valori di ecologia e sostenibilità ambientale rispetto ai prodotti cementizi o asfalto (Rif. Tav.A/06/19).
La strada sarà realizzata a spese del richiedente e successivamente ceduta al comune, (vedi allegato "8"- "Bozza di convenzione").

Insediamento

Il sistema insediativo consentito dal PTCP riconosce nell'area l'esistenza di un equilibrato rapporto tra insediamento e ambiente naturale sempre che il primo mai ecceda i limiti di insediamento sparso. Per tale motivo abbiamo deciso di non concentrare il volume in un unico edifico ma in due di ridotte dimensioni, (il tipo di attività lo consente).
La tipologia scelta, come meglio motivata nella relazione di analisi paesaggistica riportata nell'Allegato 1, nasce dalla volontà di richiamare "l'insediamento tipico di villaggio", con piccoli

edifici accostati gli uni agli altri. Gli edifici, funzionalmente sono due, ma ognuno è composto da più unità differenti per forma, altezza e involucro.
L'edificio a monte ospita gli studi di registrazione e le sale di ripresa, gli uffici o lo spazio foresteria, quello a valle la residenza del proprietario/conduttore oltre ad un ufficio e altri spazi foresteria, indipendenti e con accesso separato.
Gli edifici sfruttano l'andamento naturale del terreno rispettandone la morfologia. Da monte gli edifici sembrano ad un solo piano, un secondo parzialmente interrato è stato ricavato usufruendo della pendenza del versante. Solo l'edificio residenziale per una piccola porzione è di due piani fuori terra.
Abbiamo cercato di ridurre al minimo i movimenti terra (vedi elaborato Tav. A/13/19)
Viene mantenuto l'andamento a terrazze del terreno e saranno ripristinati i muri a secco utilizzando le pietre depositate in loco (pietraia).

I tetti sono a due falde, con l'accezione del corpo regia+sala presa realizzato in tetto giardino. La pendenza delle falde non è mai superiore ai 30°. Il manto è in tegole marsigliesi.
La gronda ha sporgenza ridotta con cornice perimetrale.
I fronti degli edifici sono rivestiti in pietra, utilizzando i conci a spacco lavorato senza una forma precisa, a corsi irregolari.
Gli edifici prediligono l'orientamento nord/sud e sono progettati per l'ottenimento della classe energetica A.
Le strutture saranno realizzate con tecnica a secco in legno. Fanno eccezione i muri di contenimento terra e i locali di produzione musicale (regia + sala presa) realizzati in cemento armato.
Per proteggere le strutture a secco e meglio isolare i fabbricati, sarà realizzata una intercapedine ventilata tra l'edifico e la terra.
Il tutto come meglio di seguito descritto e come rappresentato sugli elaborati grafici.

Edificio 2 (produttivo)

L'edificio è formalmente risolto con quattro "fabbricati "differenti per forma ed altezza:
1) sala presa , 2) regia, 3) ingresso con i locali di servizio e la foresteria al primo piano, 4) uffici e sala di attesa. L'ingresso principale è sul lato Est. Attraverso un atrio sufficientemente ampio, per

favorire il passaggio di strumenti musicali di grandi dimensioni (come ad esempio il pianoforte), si accede ai locali di produzione.
Lo spazio reception accoglie e distribuisce i fruitori nei vari ambienti. Gli uffici sono ad una quota di mt 1,20 più bassa rispetto a quella di ingresso.
Nell'atrio è stata collocata la scala che conduce alle camere per la foresteria, funzionalmente separate ed indipendenti dall'area della produzione musicale.
La sala presa è di grandi dimensioni (circa 100 mq) ed è molto alta per garantire il giusto sound interno.
Lo spazio potrà accogliere anche corsi, convegni, etc..
La sala presa e la regia hanno copertura piana con tetto giardino.
Tutti gli edifici saranno rivestiti in pietra tranne il fronte sud del locale regia, per cui è prevista una finitura ad intonaco.

Edifico 1 (residenza + produttivo)

Anche per l'edificio 1 la soluzione formale è quella di tre "edifici" distinti, per forma ed altezza e involucro.
Al piano terra/seminterrato è prevista la zona giorno, con soggiorno, cucina e locali di servizio, al primo piano la zona notte e un unico locale studio al piano secondo del blocco centrale.
Una parte del fabbricato è dedicata agli uffici e alla foresteria, è previsto un accesso indipendente dal giardino. Un percorso in pietra collega all'edificio 2.
Tutti i fronti sono rivestiti in pietra tranne il corpo centrale che sarà finito ad intonaco.

Sistema di smaltimento acque

La raccolta e lo smaltimento delle acque bianche è finalizzata all'accumulo e al riutilizzo per per impieghi in usi non potabili.
Lo smaltimento delle acque nere avverrà con il sistema imhoff - trattamento secondario con recapito nel corso d'acqua superficiale al margine ovest della proprietà (vedi Tav.A/10/19)

Parcheggi

I parcheggi sono pertinenziali ai fabbricati e distribuiti lungo la strada di accesso. La residenza usufruisce di un box interrato comunicante con la zona di servizio al piano seminterrato.

Impianti tecnologici

La finalità è raggiungere un alto livello di efficienza energetica attraverso l'impiego di sistemi tecnologici innovativi e materiali e sistemi costruttivi adatti a ridurre le dispersioni termiche.

Di seguito vengono descritte schematicamente le tipologie previster per gli impianti di climatizzazione, rimandando alle relazione termotecnica le considerazioni più specifiche.

Edificio 1

- Riscaldamento / raffrescamento estivo con sistema radiante a pavimento, integrato nel massetto tradizionale o in massetto a secco.
- Rinnovo meccanico dell'aria ambiente con canalizzazioni dedicate, unità centrale di ventilazione con recuperatore di calore.
- Sorgente termica: pompa di calore acqua/aria + pannelli solari in copertura (acqua sanitaria e riscaldamento).

Edificio 2 – ingresso, servizi, ricettività, uffici

Vale quanto precedentemente detto, con sistema autonomo; per l'installazione dei pannelli solari è disponibile la falda a sud.

Edificio 2 – studio di registrazione.

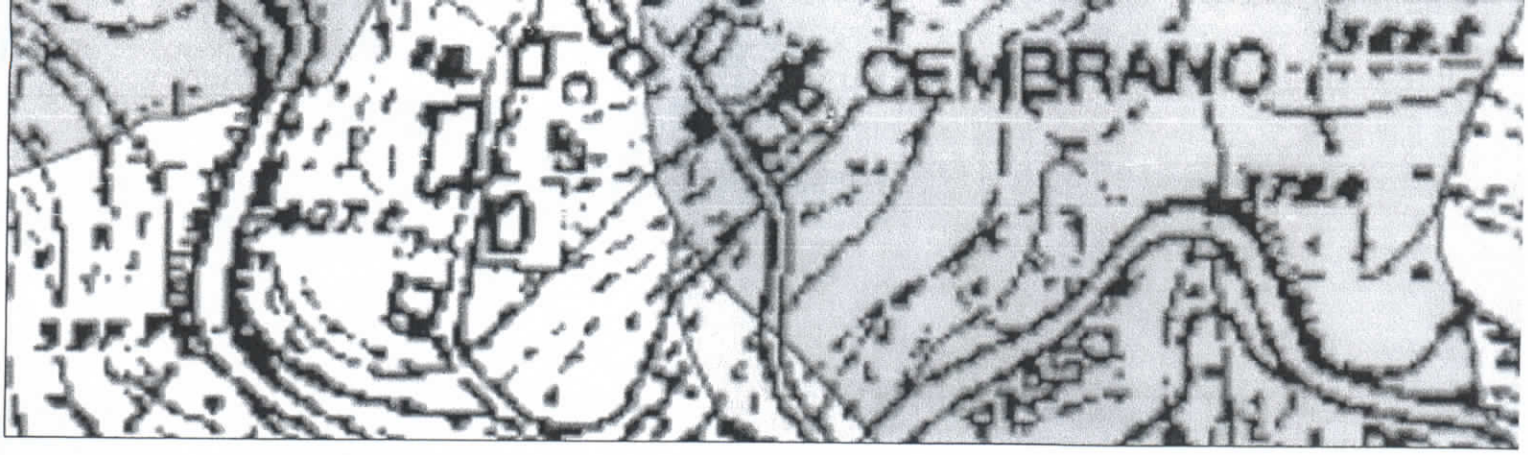
Per la grande variabilità del carico termico e la necessità di velocizzare il raggiungimento della temperatura di regime (i locali saranno climatizzati solo in occasione del loro uso), è utilizzato un sistema di riscaldamento/raffrescamento a tutt'aria, con UTA autonoma per ciascun locale e unità esterna dedicata.

Per rispettare il livello massimo di rumore ammesso nei locali Regia e Sala Presa, le unità di trattamento sono poste nel controsoffitto del corridoio di accesso, connesse ai locali con canalizzazioni dotate di elementi silenzianti.

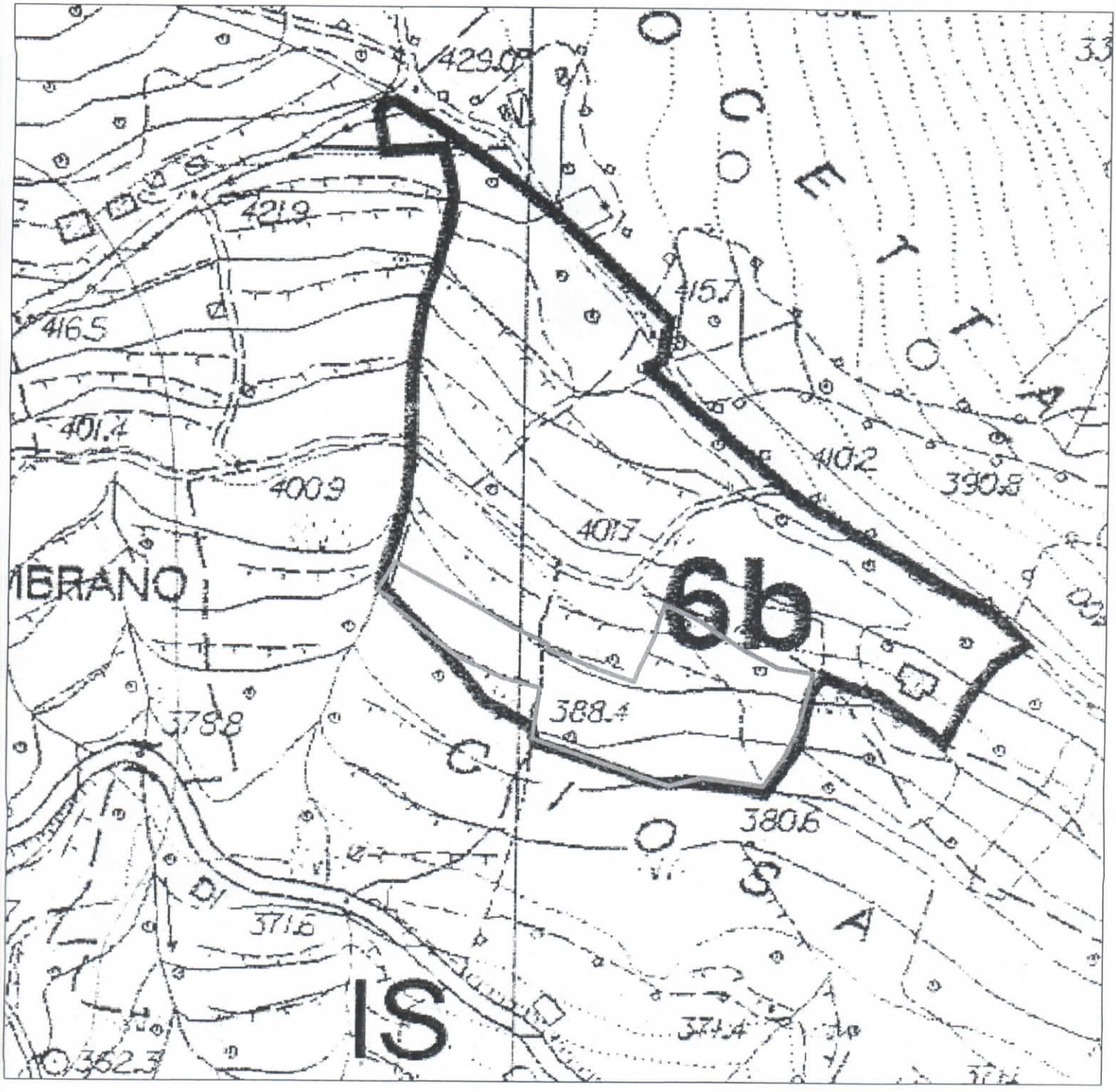
Regia e Sala Presa soni dotate di sistema meccanico di rinnovo dell'aria ambiente, con gruppo ventilante dotato di recuperatore di calore.

Il fabbisogno di aria primaria è di circa 5-6 persone per la Regia e da un minimo di 5 ad un massimo di 50 per la Sala Presa.

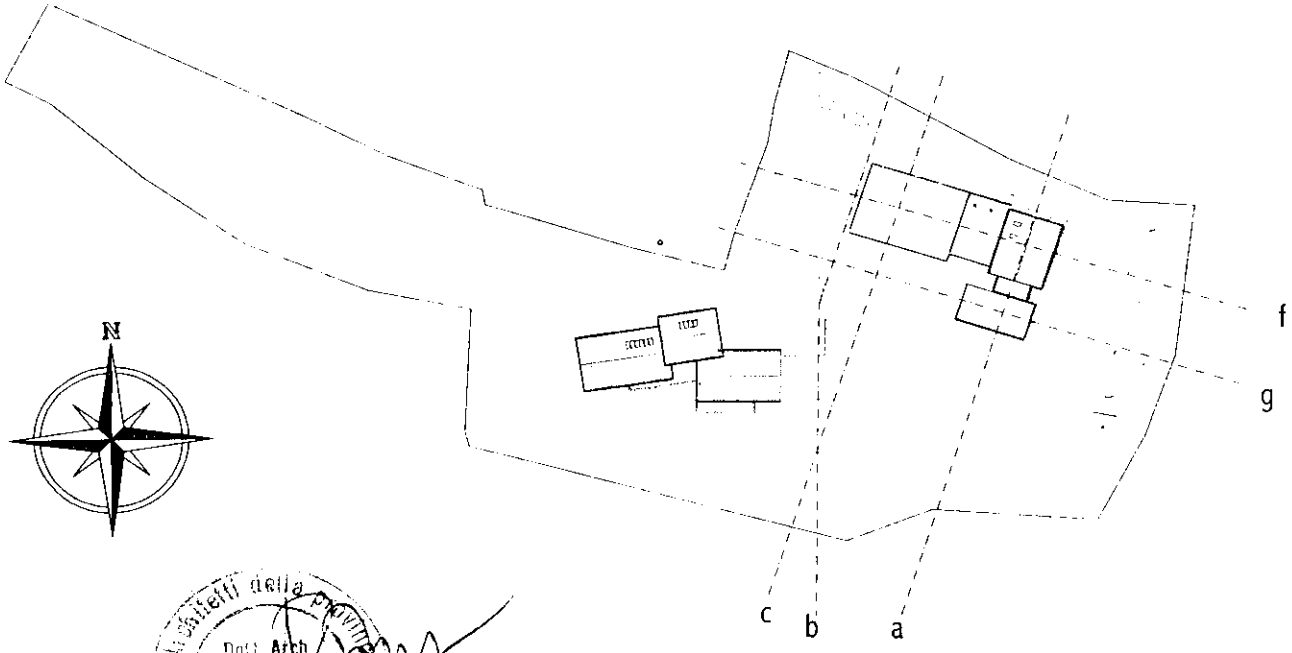
V Pa
R G
Z. Cembrano
T Tg
C
O
S
A
IS

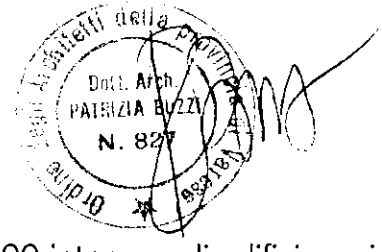


ESTRATTO TAVOLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav.3, Sez. 232040 Varese Ligure)



ESTRATTO PROPOSTA DI MODIFICA PTCP ASSETTO INSEDIATIVO





quota 0.00 interna agli edifici corrisponde alla quota + 401.076 del terreno

ALLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

AUTORIZZAZIONE IN MATERIA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Richiedente Proprietà	DOTT. PAOLO COGORNO Studio Psicologia Analitica Via Cesarea 17/13 16121 Genova tel. 010-87 13 45 PI: 03430870109 CF: CGRPLA63B02D969I
Luogo dell'intervento	CEMBRANO frazione di Maissana, La Spezia
Progetto	DOTT.ARCH.PATRIZIA BUZZI Via Montello, 154- 21100 VARESE tel. 0332-22 55 30 CF: BZZPRZ61B67L682S Collaboratori: Arch.Roberto Bressan, Arch.Laura Longhi

oggetto

NUOVO INSEDIAMENTO PER LA PRODUZIONE MUSICALE

PROGETTO ARCHITETTONICO

PROSPETTI E SEZIONI EDIFICIO 2

data	scala	Tavola
31/01/11	1:100	A/12/19

