CONSOLIDE CASA VACANZE

PROGETTO IN VARIANTE AL PUC VIGENTE DI RISRUTTURAZIONE DI IMMOBILE IN VIA SANDA 99/b DESTINATO A MAGAZZINO INDUSTRIALE E CONTESTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CASA PER VACANZE

AMBITO 18 DC DI PUC, FOGLIO 5 MAPPALE 157 SUB. 1, 2, 4, 5, 6, 7

PROPRIETA' SVILUPPO Srl

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

12 luglio 2022

SOGGETTO PROPONENTE :

SVILUPPO SRL, via C.Roccatagliata Ceccardi 3/5 – Genova

PROGETTISTI :

Arch. Enrico Persico e Arch. Ugo Destefanis
Via Nicola Bartoli 17 r - 17100 Savona
Tel 019 2053859 e mail : ugo.destefanis@archiworldpec.it enrico.persico@srchiworldpec.it

Premessa

Il progetto in oggetto consiste nella **ristrutturazione di edificio esistente catastalmente censito come D/7, con cambio di destinazione d'uso da magazzino industriale a case per vacanze, con esecuzione di opere edili finalizzate al mutamento di destinazione d'uso, per cui si rende necessaria una variante al PUC vigente.**

Oltre agli interventi riguardanti l'edificio, il presente progetto interessa anche le opere di sistemazione dell'area di pertinenza dello stesso.

1 LO STATO ATTUALE

1.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA NELL'INTORNO E INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO

L'edificio è attualmente all'interno della zona industriale produttiva di Celle Ligure (Ambito 18DC) seppur posto al margine della stessa e confinante su un lato con una zona non produttiva (residenziale, infrastrutture, verde naturalistico).

L'edificio, di forma oblunga, è collocato in un lotto di forma allungata e posto tra la strada e il torrente Sanda.

Il lotto di conseguenza viene ad essere posto tra :

- un lotto con edificio di tipo produttivo - commerciale sul lato sud;
- la strada provinciale (su cui si affacciano edifici residenziali) a est;
- un lotto con edifici residenziali a condominio sul lato nord;
- il torrente Sanda e il versante a verde boscato sul lato ovest.

Dal punto di vista architettonico, la zona è caratterizzata da una estrema eterogeneità di dimensioni e linguaggi costruttivi.

1.2 IL SITO DELL'INTERVENTO E GLI EDIFICI INTERESSATI DAL PROGETTO

L'edificio è costituito da unico volume di forma oblunga su tre piani più un piano sottotetto agibile.

La costruzione occupa interamente il lotto e la forma ne segue l'andamento, lasciando una fascia su tutto il perimetro per spazi di manovra e (pochi) parcheggi all'aperto.

La struttura dell'edifico è in calcestruzzo armato con i solai e i tamponamenti misti in laterizio e calcestruzzo.

L'involucro dell'edificio non è idoneo dal punto di vista termico e necessita di opere di adeguamento alle norme vigenti in materia.



immagine aerea interessata dall'intervento

Attualmente la copertura è a falde. Il progetto prevede la realizzazione di una copertura piana con contestuale adeguamento del piano alle altezze necessarie, oltre a realizzare una terrazza per l'inserimento di una piccola piscina e, sulla copertura, un parco fotovoltaico e una porzione adibita a spazi ricreativi come aperitivi, feste di compleanno ecc.

Identificazione catastale

Gli immobili e i terreni interessati dall'intervento sono iscritti al N.C.E.U. del Comune di Celle Ligure al foglio 5, mappale 157, subalterno 1, 2, 4, 5, 6 e 7.

1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

PTCP

Assetto Insediativo	:	Zona ID CO
Assetto Geomorfologico	:	Zona MO-A
Assetto Vegetazionale	:	Zona BCT-TRZ-BAT BAT-CO

PUC

L'edificio è inserito in Ambito 18 DC e confinante con l'Ambito 17 BR, pertanto si rende necessaria una variante al PUC per il mutamento di destinazione d'uso in case per vacanze a cui viene destinato l'immobile.
La variante si ritiene giustificata e plausibile considerando che il lotto di appartenenza è posto ai margini

della zona produttiva e contornata da aree residenziali; inoltre la zona industriale a contatto con l'immobile ha carattere commerciale e non artigianale - produttivo e pertanto compatibile con l'esercizio turistico o residenziale.

Piano di Bacino

Bacino Rio Sanda		
Suscettibilità al dissesto	:	media
Fasce di inondabilità	:	nessuna
Carta degli interventi	:	nessuno
Carta del reticolo idrografico	:	presenza del Rio Sanda

Il Rio Sanda è corso d'acqua indagato.

Carta dei Vincoli

Per effetto e ai sensi della **legge n° 431 dell'8 agosto 1985** (Galasso) *"Conversione in legge con modificazione del decreto legge 27 giugno 1985, n° 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale"*, l'intervento rientra nella fascia di vincolo paesaggistico in quanto a meno di 150 m dal corso d'acqua Rio Sanda.

Si precisa, a riguardo, che l'intervento non effettua modifiche tali da alterare il rapporto con il corso d'acqua per quanto riguarda distanze, altezze, difese idrauliche, argini ecc.

2 IL PROGETTO

2.1 GLI OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Trasformare l'edificio destinato a magazzino industriale in edificio destinato a case per vacanze.

Ciò comporta non solamente la modifica degli spazi interni per ricavare le unità abitative, gli spazi distributivi e funzionali, ma anche una trasformazione dell'immagine esteriore dell'immobile in modo che sia più consona all'utilizzo e soprattutto qualificante l'intervento.

2.2 IMPOSTAZIONE GENERALE PLANIVOLUMETRICA

Dal punto di vista planimetrico l'edificio non subisce nessuna modifica, salvo l'aggiunta sul lato est di "passerella" in ferro e doghe di legno finalizzata ad assicurare la distribuzione orizzontale ai piani e due scale in ferro poste agli estremi della costruzione per la distribuzione verticale.

La copertura a falde viene trasformata in copertura piana eliminandone una parte per ricavare una terrazza adibita a spazio piscina a cielo aperto.

Aspetti paesaggistici

La compatibilità dell'intervento con i caratteri e i valori paesaggistici della zona sarà affrontato più approfonditamente nella relazione paesaggistica.

In questa relazione si richiamano **i punti qualificanti** l'attenzione paesaggistica :

- **le modificazioni previste e prevedibili, dal punto di vista paesaggistico**

La modifica più rilevante è dal punto di vista paesaggistico e volumetrico la trasformazione della copertura da falde a piana.
Ciò si rende necessario per il nuovo utilizzo del sottotetto oggi adibito a magazzino.
Gli edifici appartenenti all'ambito del volume di progetto hanno tetti prevalentemente piani : da qui la scelta dello stesso tipo di copertura al fine di uniformare l'intervento ai caratteri prevalenti della zona stessa.
Non vengono alterati i rapporti di altezza totali dell'edificio.
Viene introdotta una struttura di carattere "leggero" sul lato est (verso la strada Provinciale) in ferro con applicati pannelli in tela microforata con funzione distributiva e con funzione di mascheratura e filtro tra l'esterno e l'interno degli alloggi.

- **le modifiche di tipo costruttivo**

La "pelle" dell'edificio viene completamente modificata con l'introduzione di cappotto isolante successivamente tinteggiato.
La nuova distribuzione interna prevede la modifica generale delle bucature, sia sul lato est (lato strada dove sono ubicati gli ingressi e gli spazi di servizio) che sul lato ovest (lato torrente Sanda dove sono ubicati gli affacci degli alloggi.
La struttura esterna distributiva viene mascherata verso la strada Provinciale con pannellature in teli microforati alternati a listellature a formare schermo - filtro tra i percorsi distributivi e lo spazio pubblico.
La facciata verso il torrente Sanda viene trattata come parete forata al servizio degli affacci sottolineati e arricchiti da balconi aggiunti.

2.3 DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO

SUPERFICI (rif. Tavola 06 e Tavola 13)

Superificie Utile STATO ATTUALE	:	mq 2.126,39
Superficie Agibile STATO ATTUALE	:	mq 2.135,47
Superificie Utile PROGETTO	:	mq 1.710,81
Superficie Agibile PROGETTO	:	mq 1.230,53
Superficie accessoria PROGETTO	:	mq 477,44
Superficie accessoria ammissibile (max 60 % superficie utile)	:	mq 1.026,49

Superficie accessoria di progetto **mq 477,44 < mq 1026,49 ammissibile**

Totale alloggi di progetto edificio	:	21
Totale posti auto	:	21

Standard urbanistici

Per il calcolo delle dotazioni di standard urbanistico si procede dal calcolo degli abitanti teorici procedendo dalla superficie agibile diviso per 25 (art. 33 comma 2 lettera a) L.R. 36/97).

Superficie agibile	:	mq 1230,53
Abitanti (superficie agibile/25)	:	ab 49
Fabbisogno standard (ab x 24 mq/ab)	:	mq 1176

2.4 CARATTERI COSTRUTTIVI E MATERIALI

L'edificio

Strutturalmente l'edificio è in calcestruzzo armato con solai in laterocemento.
I tamponamenti sono in muratura a cassa vuota e saranno isolati tramite cappotto.
Le coperture piane dei terrazzi e del piano attico saranno pavimentate a deck in legno.
L'edificio nelle parti murarie esterne sarà rivestito da cappotto termico e avrà colore neutro grigio contrastando con gli elementi aggiunti di colorazioni diverse e accese (i balconi) e la schermatura lato strada in colorazioni in gradazione del verde e colori naturali in sintonia con lo sfondo naturale boscato con cui si confronta
Le finestre saranno in PVC o alluminio senza divisione dei vetri per ottenere il massimo della pulizia compositiva e il miglior risultato di godimento di rapporto interno esterno, vetri basso emissivi a singola o doppia camera d'aria secondo quanto prescritto dal progetto termico.
Gli elementi di completamento degli esterni (parapetti, ringhiere, scossaline in testa muro) saranno in alluminio verniciato o acciaio zincato e verniciato.
I parapetti dei balconi e del terrazzo piano piscina saranno in vetro per dare massima visibilità verso il comparto verde della collina lato Rio Sanda.

Le aree esterne

Il terreno nell'immediato intorno dell'edificio sarà pavimentato con asfalto o blocchetti in calcestruzzo.
Le aree non pavimentate saranno sistemate a verde con aiuole piantumate con arbusti o con alberature.
Le zone esterne saranno tutte illuminate con lampade a LED antiinquinamento luminoso e con lampade segna passo lungo le rampe delle scale.

Recinzioni

Sul lato est lungo la via Provinciale sarà posta recinzione divisoria di separazione con le aree pubbliche.

2.5 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E RISPARMIO ENERGETICO

L'abitazione sarà dotata di acqua potabile, eventuale allaccio a rete gas metano, allaccio a rete elettrica e allaccio a rete telefonica.
Per quanto riguarda la climatizzazione :

- l'edificio sarà realizzato secondo criteri di minima dispersione termica e minimo accumulo di calore estivo;
- verranno usati materiali, componenti e serramenti ad alto isolamento termico e alta inerzia termica per un migliore sfasamento estivo;
- verrà installato impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato con contabilizzatori per singoli alloggi a pompe di calore ad alimentazione elettrica alimentate dal parco fotovoltaico; gli elementi interni di climatizzazione saranno costituiti da ventilconvettori a parete o con sistema canalizzato.
- l'acqua calda sanitaria sarà prodotta da sistema a pompe di calore operante su accumuli di acqua dotati di integrazione impianto solare termico.
- viene prodotto e allegato calcolo delle dispersioni termiche ai sensi della legge 10/91 aggiornata dal Dlgs 192/25 e Dlgs 311/06 e smi;
- verranno posti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria sulla copertura dell'edificio.
- gli angoli cottura saranno dotati di sistemi a piastre elettriche a conduzione.

L'edificio è progettato per rientrare almeno nella **Classe energetica A1** come da nuovo calcolo delle APE Regione Liguria con programma Celeste 3 (la classificazione potrebbe subire variazioni in miglioramento in fase esecutiva).

2.6 FINITURE INTERNE

L'edificio internamente sarà completamente intonacato e tinteggiato; i pavimenti saranno finiti con piastrelle in gres porcellanato o in legno nelle parti private e in gres porcellanato negli spazi comuni.
Le pareti dei bagni e dell'angolo cucina saranno rivestite con materiali lavabili (es in piastrelle di ceramica o resine o rasature minerale) fino ad altezza minima di m 2,00.

2.7 ALLACCI ALLE RETI FOGNARIE

L'edificio è già dotato di allaccio alla pubblica fognatura comunale per le acque nere.

2.8 PREDISPOSIZIONE PER RACCOLTA RSU

La raccolta sarà organizzata in apposito spazio dedicato che sarà oggetto di successivo elaborato concordato con il servizio raccolta differenziata del Comune..

2.9 DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E CERTIIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 104/92

L'edificio non presenta particolari difficoltà ad essere visitato da persona disabile, essendo tutte le parti comuni visitabili e accessibili e gli alloggi visitabili e adattabili per portatori di handicap:

- tutti i piani dell'edificio sono raggiungibili da impianto ascensore;
- tutti i passaggi le porte interne ed esterne all'edificio hanno dimensioni tali da permettere l'accesso con carrozzina;
- tutti gli alloggi hanno percorso visitabile almeno per il soggiorno e un bagno
- tutti gli spazi comuni sono acessibili

Nella **Tavola 14** sono evidenziati gli accorgimenti progettuali al fine di garantire la rispondenza del progetto alle prescrizioni di cui alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ELENCO ELABORATI

Allegati

Elaborato A : relazione tecnico descrittiva

Elaborati grafici stato attuale

Tavola 01 : inquadramento territoriale e urbanistico
Tavola 02.1 : documentazione fotografica esterni
Tavola 02.2 : documentazione fotografica interni
Tavola 03.1 : stato attuale : pianta piano seminterrato
Tavola 03.2 : stato attuale : piano terra e piano primo
Tavola 03.3 : stato attuale : piante piano sottotetto e piano copertura
Tavola 04 : stato attuale : prospetti
Tavola 05 : stato attuale : sezioni
Tavola 06 : stato attuale : calcolo superfici

Elaborati grafici stato di progetto

Tavola 07.1 : progetto : pianta piano seminterrato
Tavola 07.2 : progetto : piante piano terra e piano primo
Tavola 07.3 : progetto : piante piano secondo e coperture
Tavola 08.1 : progetto: prospetto ovest
Tavola 08.2 : progetto: prospetti est, sud e nord
Tavola 09 : progetto: sezioni

Tavola 10.1 : raffronto: pianta piano seminterrato

Tavola 10.2 : raffronto : pianta piano terra e piano primo

Tavola 10.3 : raffronto : pianta piano sottotetto e piano coperture

Tavola 10.4 : raffronto : pianta piano copertura livello + 44.50

Tavola 11 : raffronto : prospetti

Tavola 12 : raffronto : sezioni

Tavola 13 : progetto : calcolo suerfici

Tavola 14 : progetto : superamento barriere architettoniche

Savona, 12 luglio 2022

i progettisti

Arch. Ugo Destefanis Arch. Enrico Persico