STUDIO TAMAGNO
*ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE*
E-MAIL: studio.tamagno@gmail.com

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA REV_02

**Proprietà:**

L'immobile interessato dall'intervento è di proprietà della società HIRAM S.p.A. Società di Promozione Iniziative Immobiliari Per Azioni P.IVA 03101450108, con sede legale nel Comune di Genova, Via XII Ottobre 2/193, di cui l'Amministratore Unico è il Sig. Ferrari Marco nato a Genova il giorno 30 aprile 1953 C.F. FRRMCS53D30D969V, residente per la carica in Via XII Ottobre 2/193.

**Ubicazione Topografica:**

L'edificio oggetto dei lavori è sito nel Comune di Ronco Scrivia con l'entrata ai parcheggi superiori lungo Corso Italia, l'edificio è censito al C.F. foglio 14 mappale 433 sub.60-61-62 mentre al C.T. è censito sul foglio 14 mappale 187.

**Inquadramento dell'intervento**

- P.U.C.: il fabbricato oggetto d'intervento ricade in ambito "RQ-TE" Ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei;
- Vincolo idrogeologico: il terreno NON si trova in zona di vincolo idrogeologico.
- P.T.C.P. "Assetto Insediativo": TU, aree urbane, tessuti urbani
- V.B.P. il fabbricato non è interessato da fenomeni di dissesto

**Descrizione sintetica dell'intervento**

L'intervento progettato prevede il cambio di destinazione d'uso urbanistica da Palestra/Cinema a media struttura di vendita, con la realizzazione di parcheggi sulla copertura.

**Situazione progettuale**

Attualmente l'immobile è prevalentemente ad un piano con un'altezza interna par a 6.46m, con il progetto proposto si intende realizzare una soletta intermedia per creare una nuova superficie. Nel nuovo piano si ipotizza l'inserimento di una media struttura di vendita.

Per la costruzione della soletta verrà realizzazione una platea di 30cm di altezza su tutta la superficie del piano

Geom. Matteo Tamagno *cell: +39 393 9249418 e-mail: tamagnomatteo@tin.it*
Geom. Alessandro Brassesco *cell: +39 349 2269551 e-mail: alessandro.brassesco@gmail.com*
Via V. Veneto 109/2 - 16012 - Busalla (Ge)
p.i. 02113810994
**tel./fax 0109642198**

terra da cui partiranno i pilastri verticali in calcestruzzo armato utili a sorreggere il nuovo solaio tra il piano -1 e il piano -2; l'intervento non prevede scavi ma solo demolizioni di strutture esistenti.

La soletta verrà realizzata con un getto pieno di calcestruzzo, per limitarne lo spessore. Tutte le strutture come la soletta, le travi e i pilastri saranno arretrati lungo tutto il perimetro di almeno 5 cm per creare un adeguato giunto sismico ed evitare l'interferenza tra la vecchia e la nuova struttura. Sul lato confinante con il condominio tale arretramento sarà di 20 cm per permettere oltre all'adeguamento sismico un corretto isolamento acustico e termico.

Al piano -2 posto a quota 326.65m si prevede la realizzazione di una zona magazzino, area spogliati e zona bagno posti al lato sud/est.

L'accessibilità alla struttura di vendita e al magazzino è garantita dalla realizzazione di un ascensore che dalla copertura collega tutti i piani dell'immobile. Il nuovo ascensore sarà collocato all'interno di un nuovo vano in calcestruzzo, il corpo esterno sarà intonacato mentre la copertura sarà impermeabilizzata con una guaina contenente scaglie di ardesia. La soletta di copertura sarà prevalentemente piana fatta eccezione di una piccola pendenza necessaria per garantire un corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Ad ogni piano la struttura è dotata di adeguate uscite di sicurezza, collegate direttamente con l'esterno, che permetteranno in caso di incendio un sicuro esodo alle persone presenti all'interno dell'attività comprese quelle con impedita o limitata capacità motoria.

Al piano -1 si prevede la realizzazione di una media struttura di vendita che comprende l'area aperta al pubblico con scaffali, banchi frigo e cassa.

L'accesso alla struttura di vendita avviene tramite l'utilizzo dell'ascensore, dal piano di copertura o dal piano -2, oppure dall'ingresso posto a sud/ovest e raggiungibile dalla scala esterna di collegamento con il piano superiore.

Il personale impiegato, previsto in 6 unità, provvederà alla gestione del punto vendita i clienti potranno parcheggiare sulla copertura, prelevare il carello, e accedere autonomamente all'area esposizione. Il pagamento della merce comprata avverrà mediante l'utilizzo di casse self-service, con l'assistenza di un addetto.

La merce arriverà al punto vendita mediante automezzi che sosteranno nell'apposita area, prevista sulla copertura, dove sarà prelevata dal personale del punto vendita che, tramite l'uso di transpallet, verrà sistemata nell'ascensore e portata al piano -2 in attesa di essere collocata sugli espositori. Tali operazioni avverranno di prima mattina e in pausa pranzo in modo da non ostacolare l'utilizzo dei parcheggi da parte della clientela.

Sulla copertura del fabbricato, con accesso da Corso Italia, verranno ricavati 15 posti auto scoperti delle dimensioni di 5,00m per 2.50m, di cui uno di dimensioni 5,00x3,50m destinato a persone con ridotte capacità motorie. La superficie sarà pavimentata con mattonelle autobloccanti le cui dimensioni e colore saranno

preventivamente concordati con l'ufficio tecnico Comunale.

I parapetti saranno intonacati e tinteggiati, sulla sommità saranno posizionate delle piane in pietra di serizzo.

Le stesse lastre di pietra saranno utilizzate per le piane dei davanzali e delle soglie.

Nel progetto è prevista l'installazione di finestre ad anta battente e scorrevoli in alluminio di colore bianco, con trasmittanza termica conforme alla normativa vigente. Tutte le aperture saranno protette da grate in ferro a disegno semplice tinteggiate con colore grigio antracite.

L'intonaco sulle facciate sarà ripreso dove necessario e successivamente si provvederà a realizzare una rasatura colorata su tutta la superficie per eliminare i segni dei rappezzi e uniformare il colore.

La tipologia del colore sarà preventivamente concordata con l'ufficio tecnico Comunale.

Le fioriere, viste le dimensioni, saranno realizzate in loco in calcestruzzo successivamente intonacate e tinteggiate.

All'interno delle fioriere verranno messe a dimora delle piantine di agrifoglio.

Tutto il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere sarà rivisto e verrà installata nuova stazione di pompaggio.

La nuova stazione di pompaggio sarà suddivisa in due scomparti distinti, uno per le acque nere e uno per le acque bianche. Sarà installata all'interno del locale posto al piano -2.

La rete sarà staffata, dove possibile, al muro dell'intercapedine e arriverà alla nuova stazione di pompaggio, da qui sarà convogliata nella rete di smaltimento pubblica. Tutto il tragitto delle tubazioni avviene su area privata di proprietà della società proponente l'intervento, solo l'attraversamento della strada per raggiungere la rete comune avverrà su proprietà pubblica.

Tutta la nuova struttura sarà realizzata con una resistenza al fuoco pari almeno a R90 mentre si dovranno proteggere, con la stessa resistenza, anche le strutture esistenti.

**Gestione rifiuti**

È stato ipotizzato di adibire una zona al piano seminterrato per lo stoccaggio dei cassonetti e di utilizzare l'area per lo scarico della merce (dove attualmente è presente l'ex edicola) come area per il prelievo da parte dei mezzi addetti allo smaltimento.

Ipotizzando che la merce verrà recapitata al punto vendita al mattino il ritiro dei bidoni normalmente avverrà nel pomeriggio, quindi, non dovrebbero crearsi problemi / interferenze.

Si prevede l'utilizzo di contenitori da 1000 L (1.2m x 1.0m) per la carta e la plastica, eventualmente riducibili a 360 L (0.6m x 0.6m). Per il residuo secco (RSU) e per l'organico i contenitori saranno da 240 L.

Il prelievo dei rifiuti avverrà nei seguenti giorni:

CARTA – lunedì e venerdì nel pomeriggio
PLASTICA – martedì e giovedì nel pomeriggio
RSU / ORGANICO – lunedì e giovedì mattina
VETRO – mercoledì mattina.

**DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PRIVATI (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**
**TAV. n.13**

SUPERFICIE NETTA DI VENDITA = 274.40 mq
SUPERFICIE LORDA PIANO COMMERCIALE = 387.09 mq
SUPERFICIE AGIBILE = 324.68 mq (filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori)

Superficie di Vendita SV = Superficie Agibile SAg x 0.80 = 324.68 mq x 0.8 = 259,74 mq
ALIMENTARI
Superficie a Parcheggio SP per strutture 150mq < SV < 800mq SP= SV x 1.50 = 259,74mq x 1.50 = 389,61mq
Dotazione minima = 1 posto auto ogni 26 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi a raso

Superficie parcheggio copertura (a raso) = 461.48 mq
sulla copertura sono previsti N.15 posti auto a cui corrisponde una superficie minima di parcheggio pari a 390mq (N.15 x 26 mq/PA)
SUPERFICIE A PARCHEGGIO 390 mq > 389.61 mq SUP. MINIMA

Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)
per insediamenti commerciali nella misura del 20% della SL
387.09 mq (SL) x 0.2 = 77.42 mq

**VALUTAZIONE ACUSTICA PREVISIONALE relazione specifica redatta dall'Ing. Giulio Chiarlo**
L'ipotesi a base di progetto è di installare la centrale frigorifera all'interno del vano tecnico all'interno del fabbricato.
Nella valutazione si è stabilito di tamponare l'apertura per lo scambio termico con una griglia afonica ad alette

fonoassorbenti dimensionata per ridurre di 10 dB l'emissione sonora.

Con queste ipotesi di lavoro, saranno rispettati, presso tutti i recettori più esposti al rumore, i limiti di emissione ed immissione della classificazione acustica dell'area e il limite differenziale, sia nel periodo diurno che nel periodo notturno.

**DISCIPLINA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE LEGGE n.13 DEL 09/01/1989 e DM 14/06/1989 N.236**

Il rispetto della legge relativa al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche è rappresentata dal soddisfacimento del requisito di visitabilità atto a rendere fruibile gli spazi pubblici a persone con ridotte capacità motorie, in particolare la normativa precisa che "nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico." Gli spazi di relazione si intendono le zone adibite alla vendita aperte al pubblico, in quanto la destinazione d'uso principale del fabbricato è commerciale.

Tali caratteristiche sono rappresentate nella tav. 15.1 in cui sono indicati ingressi, uscite, percorsi ed il raggiungimento del servizio igienico senza la presenza di ostacoli.

**Opere in fregio alla S.S. n.35**

In progetto si prevede di ricostruire il muretto parzialmente esistente (H=40cm) e installare una ringhiera, a disegno semplice sulla sommità. La realizzazione della ringhiera si rende necessaria per delimitare l'area di parcheggio a servizio della media struttura di vendita.

Non si prevede l'installazione di un'insegna, qualora si rendesse necessaria sarà oggetto di separata autorizzazione.

*Ronco Scrivia, 13/08/2025*

Il Tecnico

*(doc.firmato digitalmente)*