REGIONE LIGURIA

COMUNE DI SANREMO

PROVINCIA DI IMPERIA

Green Park

Pian di Poma

Sanremo



FINANZA PROGETTO

ex. art. 183 comma 15 e ss.CODICE DEGLI APPALTI

Concessione per la realizzazione e gestione del parco pubblico urbano, dell'area a parcheggio, dell'area di sosta e sistemazione di opere di difesa a mare (scogliera), nel Comune di Sanremo in località Pian di Poma.

AREA DI SOSTA

- art. 185 D.lgs 285 del 1992 (Nuovo Codice della Strada)
- art. 24 L.R. 32 del 2014

PROGETTO ESECUTIVO

PROMOTORE

O.I.T. S.r.l.
Corso Re Umberto n. 1
10121 Torino (TO)

PROFESSIONISTA MANDATARIA

Dott. Ing. Stefania Benzo
Viale Cagna n. 31 bis
12078 Ormea (CN)
P.I. 03524030040 - C.F. BNZ SFN 74A56 F351J
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo A2411
e-mail:ufficio.studiogb@gmail.com
pec:benzo.stefania@ingpec.eu
tel. 0174 392281 - cell. 347 4413698

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA

Dott. Arch. Cristina Catto
Via Dei Giardini n. 3/11
18012 Bordighera (IM)
P.I. 01597060084 - C.F. CTT CST 83P69 I138X
Ordine degli Architetti della Provincia di Imperia N. A601
e-mail:cristinacatto@hotmail.it
pec:cristina.catto@archwordpec.it
cell. 335 7374572

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA

Geol. Vittorio Vezzaro
Via Cavour n.30
17051 Andora (SV)
P. IVA/CF 00986040095
Ordine dei Geologi della Liguria n° 222
e-mail:stingeo@libero.it
tel. 0182 684363

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA

Dott. Ing. Enrico Ingenito
Via Regina Margherita n.46
18012 Bordighera (IM)
P.I. 01157630086 - C.F. NGN NRC 69M20 I138O
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Imperia 557
e-mail:e.ingenito@libero.it
pec:enrico.ingenito@ingpec.eu
tel. 0184 261497 - cell. 348 4114045

GIOVANE PROFESSIONISTA

Dott. Ing. Marta Foschini

REVISIONE	DATA EMISSIONE	DESCRIZIONE	MOTIVAZIONE
00	16-01-2024	PRIMA_EMISSIONE	VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 2

TAVOLA

P.E.-R-15

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE GENERALE OPERE IN VARIANTE IN CORSO D'OPERA

SCALA

-

IDENTIFICATIVO FILE:

NOTE: LA DIFFUSIONE E RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL SEGUENTE ELABORATO E' VIETATA A TERMINE DI LEGGE.

Sommario

1 PREMESSA....2
2 ANNESSIONE AREA EX -OASI AL AREA DI SOSTA....3
2.1 Stato attuale dei luoghi -Area ex oasi....3
2.2 Stato di variante Area ex Oasi....5
3 AREA DI SOSTA....8
3.1 Stato attuale dei luoghi - Area di Sosta....8
3.2 Parco Urbano....9
4 Sistemazione lato mare opera di difesa....9
5 CONCLUSIONI....10

1 PREMESSA

La presente documentazione è redatta a corredo della richiesta di variante in corso d'opera n.2 al progetto "Green Park".

Le principali modifiche che si intende realizzare interessano sostanzialmente:

- annessione all'Area di sosta dell'Area demaniale iscritta al catasto del Comune di Sanremo al Foglio 38 Mappali 3174 e 1285;
- differente disposizione degli stalli e razionalizzazione dell'area di sosta;
- piccole modifiche localizzate necessarie all'adattamento delle strutture prefabbricate alla topografia del sito;
- variante opera di difesa dal moto ondoso.

Relativamente all'annessione all'area di sosta dell'area demaniale che un tempo ospitava il ristorante "Oasi" si propone di demolire la struttura esistente e ricostruirla di pari volumetria con gli stilemi della costruenda Area di Sosta destinandola a magazzino a servizio dell'area stessa.

Relativamente agli altri interventi proposti, che si originano principalmente dalla realizzazione del muro di contenimento del terrapieno del costruendo palazzetto dello sport, consentono di ottimizzare la futura area di sosta e parco urbano, mantenendo i requisiti di accessibilità per tutti i futuri utilizzatori.

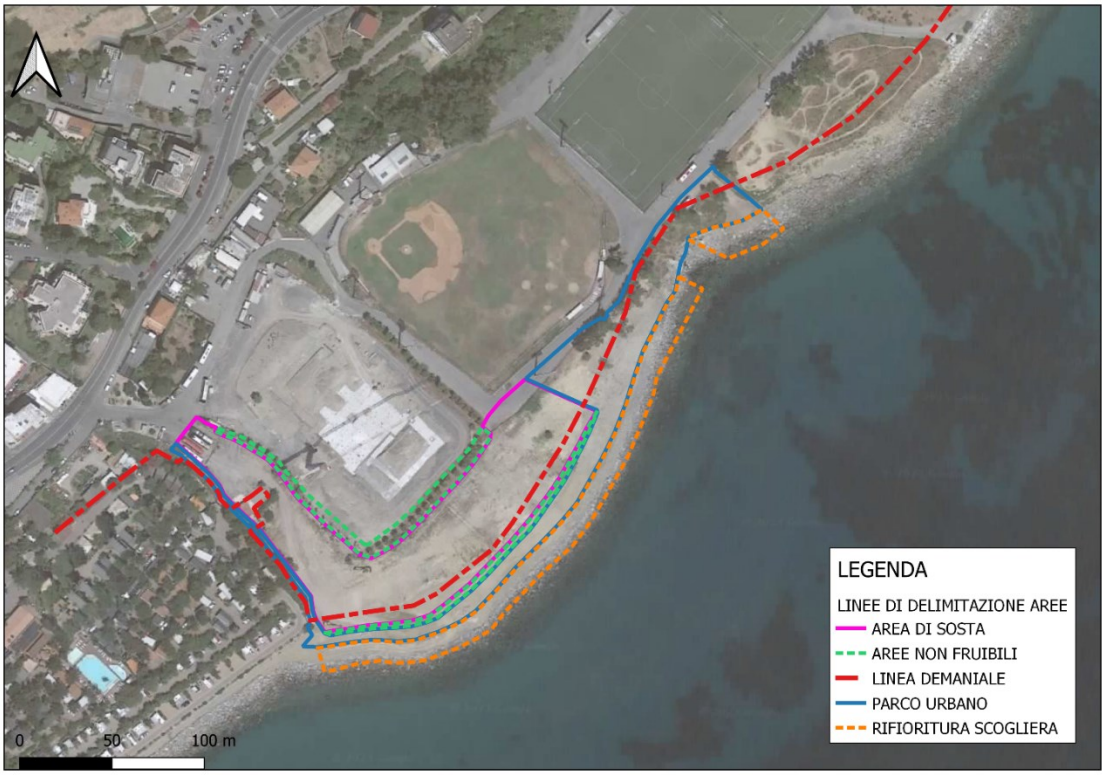


Figura 1 Inquadramento area oggetto di intervento

2 ANNESSIONE AREA EX -OASI AL AREA DI SOSTA

Tale intervento, come meglio illustrato di seguito, risulta essenziale per il completamento della riqualificazione dell'area di Pian di Poma.

2.1 Stato attuale dei luoghi -Area ex oasi

Allo stato attuale l'area demaniale dell'ex ristorante "Oasi" risulta abbandonata ed in forte stato di degrado, come si evince chiaramente dalle immagini riportate di seguito.

La superficie catastale complessiva oggetto di intervento è di circa 162 mq e si presenta perlopiù ricoperta da un battuto in cemento, pavimentazioni in piastrelle ed una struttura prefabbricata non più funzionale. La struttura prefabbricata esistente ha una superficie di 45.46 mq ed il volume urbanistico corrispondente è indicativamente pari a 129.44 mc.



Figura 2 Interno ex-Oasi



Figura 3 Interno ex-Oasi



Figura 4 Vista Nord Ovest ex Oasi.



Figura 5 Vista Nord Est ex Oasi



Figura 6 Vista Sud Ex Oasi

2.2 Stato di variante Area ex Oasi

La proposta progettuale coinvolge interamente la superficie complessiva di 162 mq. annettendola all'intervento in corso di realizzazione denominato Green Park Pian di Poma con il fine di completate la riqualificazione dell'area. La volumetria esistente verrà sostituita e convertita in un nuovo magazzino a servizio del Green Park.

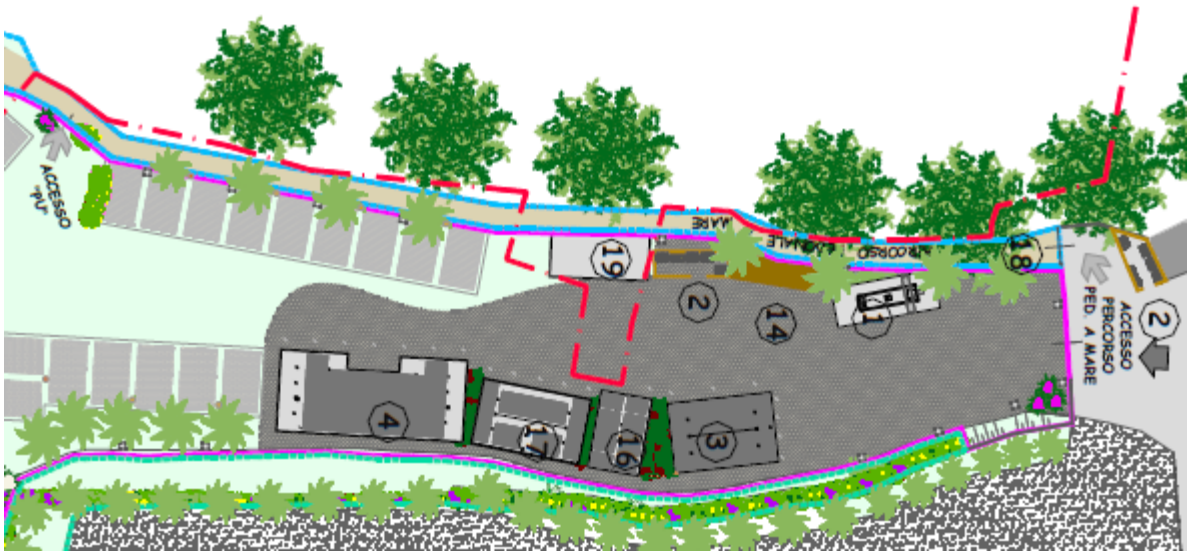


Figura 7 Inserimento nuovo magazzino (struttura 19) nell'area di sosta Green Park

Le attività previste sul sedime demaniale sono:

1) le strutture esistenti compreso le pavimentazioni verranno completamente rimosse;
2) la volumetria esistente verrà sostituita con una di dimensioni analoghe realizzata in legno e sarà destinata a magazzino, necessario alla costruenda attività turistico ricettiva;
3) le aree limitrofe verranno armonizzate con il resto dell'area di sosta, ovvero saranno utilizzate finiture sia per le pavimentazioni che per tutte le altre opere, della stessa tipologia di quelle in corso di costruzione, al fine di creare un unico ed ampio passaggio di accesso veicolare all'area di sosta stessa.

Nelle seguenti immagini si riporta la tipologia di struttura che si propone di realizzare sul sedime demaniale.

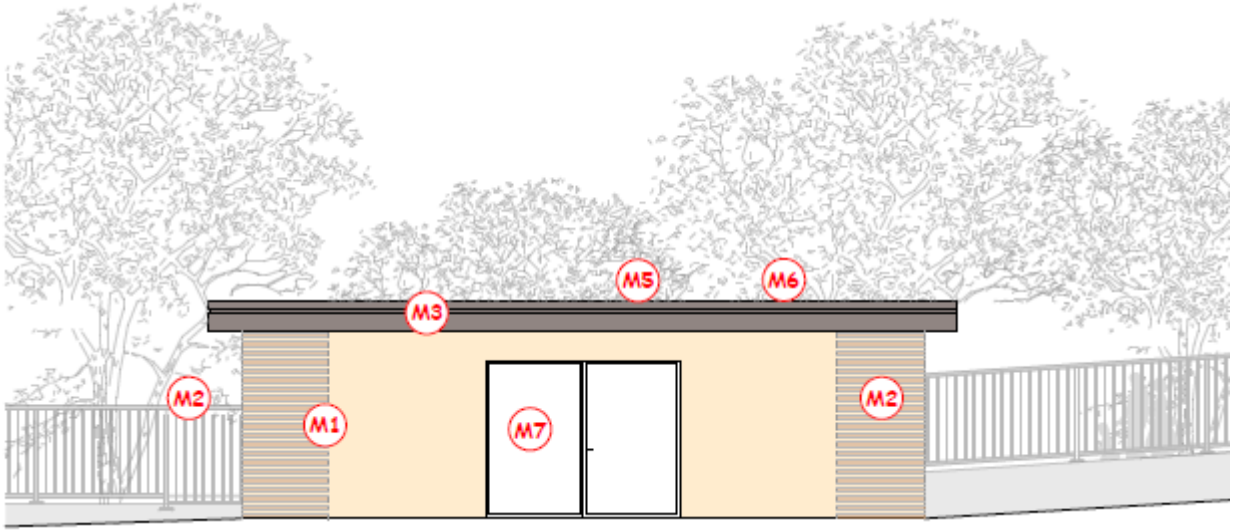


Figura 8 Prospetto nord-est

La struttura proposta presenta un sistema costruttivo in legno con pannelli a parete portante in legno lamellare a strati incrociati “xlam“ con spessore complessivo di 15 cm composto da 10 cm di struttura lignea e 5 cm di finiture interne ed esterne; anche la copertura sarà realizzata in pannelli di xlam adeguatamente protetti dagli agenti atmosferici. Tutte le parti strutturali dell’edificio sono state progettate nel rispetto delle normative tecniche vigenti.
L’utilizzo previsto sarà quello di magazzino per lo stoccaggio del materiale necessario alla gestione dell’area di sosta ed avrà la stessa architettura e stile delle strutture a progetto previste per il Green Park.
La superficie complessiva risulta pari 44.88 mq ed è confrontabile con quella costruita (45.46 mq). Al fine di uniformare il nuovo magazzino con le altre strutture del Green Park si è scelto di realizzarlo con un’altezza interna pari a 3.00 m, la volumetria complessiva pari a 134.64 mc risulta pertanto di poco superiore rispetto a quella esistente (129.44 mc). Ad ulteriore giustificazione di tale lieve variazione occorre evidenziare che parte della struttura precedente costruita, nelle zone adibite a cucina e bagno presentava un’altezza media interna pari a 2.55 m.
Infine l’immobile **non** sarà dotato né di impianto di riscaldamento né di impianto idrico.

3 AREA DI SOSTA

Le modifiche proposte sono ben evidenti negli elaborati grafici di variante allegati alla presente documentazione.

In termini complessivi le varianti proposte comportano una modifica alle superfici fruibili dell'Area di Sosta che passerebbe dai 10'480 m^2 autorizzati ai 10'648 m^2 di cui 1'190 m^2 non fruibili. Si rimanda il lettore all'elaborato grafico "P.E.-T-29 Planimetria generale di confronto" per una completa visione delle superfici proposte.

3.1 Stato attuale dei luoghi - Area di Sosta

Per realizzare il muro di contenimento del terrapieno dell'area del "Nuovo Palazzetto dello Sport", è stata adottata ed autorizzata una soluzione in muratura in massi ciclopici in luogo di un muro in cemento armato. La soluzione, adottata e già autorizzata nella precedente variante, presenta un impatto paesaggistico sicuramente molto contenuto con un miglior inserimento nel contesto ambientale, ma al contempo presenta dimensioni in pianta (ingombri) maggiori rispetto alle altre soluzioni.

3.2 Stato di variante - Area di Sosta

Le modifiche proposte relative all'area di sosta interessano:

- differente distribuzione degli spazi e sottoservizi interni all'area di sosta;
- modifiche locali relative alla sistemazione del terreno intorno al area snack-lavanderia;
- annessione all'area di sosta dell'area demaniale ex-oasi;
- allineamento ingresso principale con le aree del palazzetto dello sport.

3.2.1 Ridistribuzione spazi area di sosta

Principale conseguenza del maggiore ingombro del nuovo muro, al fine di garantire l'accessibilità a tutti gli stalli si è proceduto ad una diversa distribuzione degli stalli stessi e della viabilità. Stretta conseguenza sarà la ridistribuzione dei sottoservizi necessari per i singoli stalli come illustrato nell'elaborato progettuale "T-08-R1-Reti di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque grigie/nere, meteoriche ed elettrica" a cui si rimanda il lettore per un'esaustiva comprensione della proposta progettuale di variante. Il numero complessivo degli stalli non viene modificato e rimane pari a **96**.

3.2.2 Allineamento ingresso principale dell'area di sosta

Si propone di allineare l'ingresso principale con l'inizio dell'area a verde esistente di divisione tra il costruendo Palazzetto dello Sport e l'Area di Sosta al fine di uniformare la zona.

3.2.3 Annessione area ex oasi

Come illustrato al capitolo precedente si propone di annettere all'area di sosta le superfici dell'area demaniale denominata "ex-oasi".

Si precisa che, al fine di ridurre le dimensioni impiantistiche dei sistemi di pompaggio, si propone di realizzare due vasche di pompaggio dedicate rispettivamente, all'Area di Sosta ed ai servizi presenti nel Parco Urbano.

3.2.4 Accessibilità all'area snack-lavanderia

Per una differente disposizione altimetrica del locale reception/snack/lavanderia, al fine di renderlo accessibile anche ad utenti su sedia a ruote si prevede di realizzare un'opera di sostegno per il contenimento del terrapieno anche lato magazzino, allo scopo di non indurre spinte alla struttura.

4 Opere in variante Parco Urbano

Nella computazione della superficie relativa all'accesso al parco urbano è stata inserita anche l'area di accesso pedonale posta al confine tra il Camping Villaggio dei Fiori e la costruenda area di sosta in quanto accesso dedicato al parco urbano. Le lievi modifiche alle superfici complessive sono dettate dall'adattamento del parco urbano alla nuova configurazione della opera di difesa lato mare.

Per una migliore comprensione dell'intervento proposto si rimanda il lettore agli elaborati grafici di fotoinserimento.

Relativamente al parco urbano la variante proposta consentirebbe di aumentare la superficie complessiva da 6'140 m^2 autorizzati a 6'195 m^2 proposti.

Anche per il parco urbano si rimanda il lettore all'elaborato grafico "P.E.-T-39 Planimetria generale di confronto" per una completa visione delle superfici proposte.

5 Sistemazione lato mare opera di difesa

Relativamente al rispristino della funzionalità idraulica della opera di difesa anti erosiva del rilevato oggetto di intervento sono state apportate alcune modifiche al profilo del

rivestimento in massi naturali rispetto a quanto autorizzato nel progetto originale. Per gli aspetti idraulici si rimanda alla documentazione specialistica. L'elaborato P.E.-T-33 Sezioni trasversali Stato Autorizzato – Stato di Variante, illustra le modifiche proposte rispetto a quanto autorizzato.

6 CONCLUSIONI

La proposta progettuale attuata dalla società OIT S.r.l. consentirà il completamento dell'intervento di riqualificazione dell'area di Pian di Poma secondo gli obiettivi posti dal PUC di Sanremo, unendo la necessità di avere un'area verde condivisa e di armonizzare la zona destinata alle attività sportive con l'utilità dell'area di sosta. Il servizio di ristoro offerto dal precedente ristorante "Oasi" viene spostato in un'area di miglior fruizione (attività già autorizzata nell'ambito del progetto "Green Park"). L'area demaniale dell'ex ristorante, oggi in forte degrado verrà annessa al progetto del Green Park e la volumetria presente convertita in magazzino a servizio della futura Area di sosta.

Le variazioni in corso d'opera proposte relativamente all'area di sosta ed al parco urbano, consentiranno di migliorare ulteriormente sia la fruibilità delle aree che la loro percezione paesaggistica.