Comune di Celle Ligure



PERMESSO DI COSTRUIRE

Ristrutturazione

ex colonia milanese - Celle Ligure

Complesso turistico ricettivo: albergo - R.T.A.

> proponenti:	G.H.V. s.p.a. via forcellini, 150 - 35128 Padova	
> progetto architettonico:	Arch. Alessandra Bonanni piazza G. Chabrol, 2 - 17100 Savona (SV) cell. +39 348 3823769 - email: architettura@alessandrabonanni.it	
> allegato:	Note esplicative delle modifiche al progetto alla luce delle prescrizioni del CTR del 09/05/2011	
> data:	OTTOBRE 2011	>all. 0
> aggiornam.:		

A termine di legge é rigorosamente vietato riprodurre o comunicare a terzi il contenuto del presente elaborato

NOTE ESPLICATIVE DELLE MODIFICHE AL PROGETTO

ALLA LUCE DELLE PRESCRIZIONI DEL CTR DEL 09/05/2011

Premessa

Le presenti note intendono illustrare le principali modifiche apportate al progetto di ristrutturazione delle ex Colonie Milanesi di Celle Ligure esaminato in data 9 maggio 2011 dal CTR – sezione per la pianificazione territoriale e urbanistica – alla luce delle indicazioni dello stesso riportate nel voto n. 26 e di quanto ulteriormente prescritto dal Settore V.I.A. a seguito della verifica di screening.

Vengono quindi assunte come riferimento le prescrizioni riportate nelle considerazioni finali riportate alle pagg. 10 ed 11 della Relazione Istruttoria n. 472 del 01 giugno 2011 alla procedura di Screening, relazione allegata al Decreto n. 1371 emesso dal Settore V.I.A. in data 06/06/2011 e i relativi elaborati integrativi del progetto presentate dai singoli professionisti in merito alle loro specifiche competenze a cui si rimanda integralmente.

Considerazioni finali – p.to a)

In merito alle modifiche apportate al progetto architettonico si evidenzia che la quota di imposta del primo livello dell'autorimessa del padiglione Sessa è stata portata ad una quota inferiore all'attuale piano terra (individuato a +36.36 m) e precisamente a quota +33.30 m, diminuendo conseguentemente di un livello la quota definitiva dell'intero corpo di fabbrica e rendendo così a tutti gli effetti interrato il primo livello dell'autorimessa.

L'edificio Sessa rimane comunque morfologicamente integrato nel versante roccioso come già nella versione precedentemente presentata e la destinazione d'uso rimane quella di R.T.A.. Il numero di unità abitative rimane pari a 37.

Considerazioni finali – p.to b)

Secondo quanto richiesto dal CTR nella seduta del 9 maggio u.s., le modifiche architettoniche apportate al progetto si sono rivolte nella direzione del maggiore interramento possibile delle volumetrie aggiuntive al fine di ridurre l'impatto volumetrico rispetto alle volumetrie esistenti pari a 45.207,33 mc e migliorare quindi la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento.

La necessità di evidenziare gli effettivi volumi fuori terra ed interrati del progetto esaminato dal CTR al fine di confrontarli con quelli del progetto che ha recepito le nuove modifiche, ha portato alla formulazione di un nuovo elaborato (E1) allegato alle presenti integrazioni in cui viene presentato il volume geometrico complessivo del progetto presentato in CTR suddiviso in volume fuori terra ed interrato. I risultati sono di seguito esposti**.**

Progetto presentato in CTR :

- volumi fuori terra = mc. 57.508,55

- volumi interrati = mc 9.881,44

Il volume geometrico complessivo a parità di progetto risulta di 67.389,99 mc e cioè leggermente più alto rispetto a quello precedentemente presentato di 66.510,10 mc questo in virtù di una minore approssimazione e conseguente affinamento dei calcoli.

Da questi dati si evince che i volumi fuori terra rispetto a quelli dello stato attuale risultano :

57.508,55mc – 45.207,33 mc = mc. 12.301,22

Per meglio visualizzare anche graficamente le parti interrate e quelle fuori terra del progetto presentato al CTR, si è elaborata una tavola grafica (n° 43a) che individua piano per piano le parti interrate e quelle fuori terra evidenziando le porzioni che risultavano interrate: i locali tecnici della piscina dell'hotel; buona parte dei locali cucina siti al primo livello del corpo Baslini; il magazzino ed una parte della sala conferenze al piano terra del Baslini e la porzione più a monte dell'area benessere sita al medesimo livello.

Questi elaborati cristallizzano la situazione del progetto presentato in CTR sia in termini di calcolo volumi che superfici di riferimento. Analoghi elaborati sono stati presentati con riferimento al nuovo progetto, modificato in base alle prescrizioni del CTR, al fine di rendere confrontabili i dati.

L'elaborato E evidenzia quindi attraverso i calcoli volumetrici dei volumi interrati e fuori terra il risultato in termini numerici di questo lavoro di riduzione così di seguito evidenziati:

Progetto modificato alla luce delle prescrizioni CTR:

- volumi fuori terra = mc 50.710,07

- volumi interrati = mc 16.474,90

Da questi dati si evince che i volumi fuori terra rispetto a quelli dello stato attuale risultano :

50.710,07 mc – 45.207,33 mc = mc. 5.502,74

Per il nuovo progetto si è prodotta la tavola n° 43, che evidenzia in maniera del tutto analoga al precedente quali sono le porzioni interrate nello stato di progetto successivo alle nuove modifiche. Il confronto tra i due elaborati rende immediatamente evidente il sostanziale interramento di ulteriori volumetrie e nello specifico quelle del primo livello dell'autorimessa del Sessa che mostra altresì come, conseguentemente, alcune porzioni dei piani terra e primo del Sessa siano state maggiormente interrate. Si evidenzia inoltre

che tutta la porzione del livello più basso del centro benessere esterna al corpo Baslini risulta interrata.

Questo ulteriore interramento è frutto del maggiore inserimento orografico della porzione centrale del centro benessere, ottenuto mediante l'arretramento del fronte di 3 metri verso monte. Si è inteso in questo modo anche rispondere alla richiesta di organizzare i volumi con soluzioni prospettiche più arretrate al fine di rompere le soluzione di continuità tra i fronti esistente in precedenza.

Per la visualizzazione grafica si fa riferimento nello specifico agli allegati dell'elaborato D "Relazione paesaggistica"

Quindi confrontando i dati volumetrici del progetto presentato in CTR rispetto al progetto modificato alla luce delle indicazioni prescritte si evince che:

Progetto presentato in CTR :

- volumi fuori terra = mc. 57.508,55

- volumi interrati = mc 9.881,44

- volumi fuori terra rispetto a quelli dello stato attuale = mc. 12.301,22

Progetto modificato alla luce delle prescrizioni CTR:

- volumi fuori terra = mc 50.710,07

- volumi interrati = mc 16.474,90

- volumi fuori terra rispetto a quelli dello stato attuale =mc. 5.502,74

Ne scaturisce quindi un maggiore interramento di volumi pari a 6.593,46 mc.

Considerazioni finali – p.to c) e p.to 6)

Le sistemazioni laterali al percorso della strada seguiranno i principi dell'ingegneria naturalistica come viene meglio precisato nella "Integrazione alla relazione tecnica" datata Ottobre 2011 a firma del p.a. Beppe Provasi, paesaggista A.I.A.P.P..

Alla stessa si rimanda per la puntuale definizione delle finiture della superficie stradale e delle zone a parcheggi , così come per la descrizione delle modalità di salvaguardia del verde durante le fasi di cantiere e delle modalità manutentive ideali delle specie arboree.

Considerazioni finali – p.to d)

La convenzione urbanistica è stata adeguata secondo i termini indicati dal referente dell'Ufficio Demanio della Regione riportati nel verbale della conferenza referente del 09/03/2011 (si veda la nuova bozza presentata, datata Ottobre 2011).

Considerazioni finali – p.to e) e p.to 7)

Per quanto concerne la parte a mare, la revisione B della Relazione al Progetto a firma dell'ing. Agostino Molfino datata Ottobre 2011, risponde agli approfondimenti richiesti in sede di conferenza dei servizi referente con riferimento alla DGR n. 222/03 "Criteri generali per la progettazione e l'esecuzione delle opere di difesa della costa…" ed alla DGR n. 1793/05 "Criteri generali per il monitoraggio delle opere di difesa della costa…", sia per gli aspetti sedimentologici che per quelli legati agli studi meteomarini.

La previsione del piano di monitoraggio quinquennale, già presente nella precedente relazione presentata in data 05 aprile 2011, è stata ribadita ed integrata nella nuova revisione della relazione (rev. B). Nella medesima vengono inoltre precisati i volumi di ripascimento e la granulometria del materiale da impiegare per lo stesso.

La delimitante tra proprietà privata e demanio marittimo è già stata evidenziata nella tav. 07 presentata in data 05 aprile 2011.

Considerazioni finali – p.ti 1) 3) 4) e 5)

Alla luce delle modifiche intervenute sulla progettazione architettonica, la revisione dei volumi di sterri e riporti è stata condotta dal geom. Alex Vaiani ai cui elaborati si rimanda per il dettaglio ("Relazione tecnica calcolo e volumi" e "Tav 1 Calcolo volumi – scala 1:500" datati Ottobre 2011).

I volumi di sterro sono aumentati passando da 19.150 mc a 27.295 mc per la sola parte delle opere edilizie. Di tale incremento si è tenuto conto nel nuovo bilancio delle terre e dei materiali riportato negli elaborati "Progetto di gestione terre e rocce da scavo (D. Lgs. 152/2006 e ss. mm.) - rev. 1" e Tav. G03 a cura del geologo dott. Giambattista Vezzolla e datati Ottobre 2011.

In base a quanto asserito dal geologo, in particolare, permanendo la completa compatibilità del materiale di scavo con l'uso per le opere a mare (ripristino del molo e ripascimento), se ne prevede il riutilizzo fino a 10.500 mc mentre i restanti metri cubi potranno essere messi a disposizione per eventuali necessità dell'Amministrazione Comunale o, in mancanza, di altri soggetti o ancora conferiti a discarica.

Le indagini geologiche sono state completate anche per i settori non ancora sondati, mediante un ulteriore sondaggio a carotaggio e ulteriori stendimenti sismici che hanno permesso un ampio areale di indagine, tenuto conto dell'omogeneità dell'unica formazione

rocciosa presente. Sono stati inoltre eseguiti i calcoli di stabilità dei fronti di scavo o definite le opere provvisionali dove necessarie.

Per il dettaglio e approfondimento si rimanda integralmente ai seguenti elaborati datati Ottobre 2011 a cura del geologo dott. Giambattista Vezzolla:

- Relazione Geologica - Complesso turistico ricettivo: albergo – R.T.A. - rev. 3
- Relazione Geotecnica - Complesso turistico ricettivo: albergo – R.T.A. - rev. 2
- Tav G01 - Planimetria con elementi geologici geomorfologici e ubicazione indagini geognostiche. Tomografie sismiche – rev. 2
- Tav G02 - Modello geologico e geotecnica – rev. 2

Considerazioni finali – p.to 2)

Nell'elaborato intitolato "Cronoprogramma del cantiere" a cura dell'arch. Claudio Boscolo e datato Ottobre 2011, sono state illustrate graficamente le fasi di cantiere che si svolgeranno sull'area in successione cronologica, unitamente ad un cronoprogramma di massima che fornisce indicazione dei tempi previsti per ciascuna fase in successione.

03 Novembre 2011 arch. Bonanni Alessandra