Comune di Celle Ligure



PERMESSO DI COSTRUIRE

[ab] STUDIO >ARCHITETTURA alessandra bonanni

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:	Relazione Tecnica - Illustrativa	
> data:	OTTOBRE 2011	>all. B
> aggiornam.:		

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

PREMESSA

La presente relazione descrive il progetto di Ristrutturazione del comparto immobiliare della “Ex Colonia Milanese”, individuato a catasto al foglio 6 mappali 390-391-398-395-394-399-400-409-410-664-1189 e parte del mappale 408 (arenile), oltre alla realizzazione di una nuova Viabilità di accesso al complesso, insistente sul territorio comunale individuata a catasto al foglio 6 mappali 218-219-260-261-262-1515.
La superficie d’intervento risulta di circa mq 35.960 per la parte a monte dell’Aurelia e di circa mq 4.780 per la parte dell’arenile.

L’area d’intervento si colloca a fregio della statale Aurelia in prossimità dello svincolo autostradale e prevede la ristrutturazione architettonica e riqualificazione ambientale dell’ex Colonia Milanese con la trasformazione in un complesso turistico ricettivo (così come definito dall’art. 5 comma 2 lettera a e b del testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari L.R. n.° 2 del 7 febbraio 2008) composta da un albergo e da una residenza - turistico - alberghiera.

Il contesto, in cui s’inserisce l’intervento, è di indiscutibile pregio ambientale e cornice ideale alle nuove funzioni turistiche previste, grazie anche alla prossimità di centri urbani a vocazione turistica, quali la città di Celle, Varazze ed Albisola, ma soprattutto per la vicinanza della costa e la possibilità di usufruire direttamente dell’arenile e del vasto parco che fa da cornice naturale al comparto immobiliare.
Il complesso si compone di tre corpi di fabbrica principali: il padiglione Baslini, il Secondo padiglione e il padiglione Sessa.
La progettazione prevede la demolizione e ricostruzione del Secondo padiglione e del padiglione Sessa, mentre per il Padiglione Baslini, ritenendolo elemento di maggiore pregio architettonico, la scelta progettuale prevede un’attenzione particolare all’impianto originario con il mantenimento dell’allineamento delle finestre esistenti e la conservazione della parte basamentale del prospetto principale.

Un intervento che partendo dalla volontà di preservare le caratteristiche compositive e ambientali del contesto, si dota di spazi e servizi al fine di compensare le carenze di ordine funzionale e logistico allo scopo di garantire, una struttura alberghiera di qualità, senza alterare in modo sostanziale l’impianto originale e le caratteristiche ambientali ormai consolidate nel paesaggio.

1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA

1.1Il Piano Territoriale Regionale

Il P.T.R. colloca l'intervento in progetto in *ambito 08 – Savonese* del piano territoriale regionale. Negli obiettivi descritti questo ambito viene citato come opportunità territoriale da valorizzare all'interno dell'obiettivo 4 Riviera del Beigua ed è incluso nell'area a progetto "2 Comprensorio delle ex Colonie di Celle Ligure – Ambito di progetto 4 – Riviera del Beigua".
Tra gli obiettivi da perseguire vi è il rafforzamento di funzioni turistiche e di servizio, riferite ad un bacino di scala sovraregionale. Parallelamente, la valorizzazione del comprensorio può consentire positivi effetti a scala locale.
Il progetto prevede la realizzazione di una struttura turistico ricettiva con elevate caratteristiche prestazionali, sia a livello di classificazione alberghiera sia in termini di capacità ricettiva, dotando la struttura in progetto di servizi annessi quali un centro benessere, una sala convegni e servizi per la fruizione della spiaggia.

1.2Il Piano Territoriale Provinciale

Il P.T.C.p. provinciale individua l'area in esame all'interno dell'obiettivo 4 "L'innovazione del sistema turistico costiero" e all'interno del progetto integrato 5.
Tale progetto prevede la riqualificazione del fronte mare, la tutela dell'ambiente marino e costiero e la fruizione del litorale tra le Albissole e Varazze.
Il progetto prevede all'interno del suo ambito d'intervento la riqualificazione del tratto di costa e del fronte a mare con l'inserimento di servizi alla balneazione.

1.3Il Piano della Costa

Il piano della costa prevede per la zona oggetto dell'intervento indicazioni relative al riutilizzo del patrimonio FS, non più strumentale, prevedendo per questo tratto la passeggiata pedonale e servizi alla balneazione. Il progetto prevede per la parte di arenile connesso alla struttura ricettiva la dotazione di servizi alla balneazione strettamente funzionali alle attività previste.

1.4 Il Piano territoriale di Coordinamento Paesistico

La **disciplina Paesistica di livello puntuale** in applicazione al P.T.C.P. della Regione Liguria prevede, per la zona d'intervento, il seguente regime normativo:

- Assetto insedativo: ID – CE ANI-MA
- Assetto vegetazionale COLL-ISS BCT-TRZ-BAT BAT-CO

- Assetto Geomorfologico MO-A CO

Il piano urbanistico comunale coordina la normativa della disciplina Paesistica di livello puntuale con le previsioni pianificatorie ammesse.

Gli interventi in progetto sono finalizzati al recupero delle singole situazioni di degrado e a soddisfare le carenze funzionali con particolare riguardo all'accessibilità pedonale e veicolare, e alla dotazione di nuovi parcheggi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti, anche dei fabbricati costruiti antecedentemente al 1940, sono preordinati all'adeguamento degli stessi ai caratteri propri della zona.

2- LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

2.1 IL Piano Regolatore Generale

La strumentazione urbanistica comunale è il vigente **P.R.G.** del comune di Celle che è equivalente al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della L.U.R. n.° 36/97 approvato con D.P.G.R. del 6.12.1999.

L'area oggetto dell'intervento si pone nelle seguenti zone omogenee dello S.U.G. vigente:

- In parte in T1.ID-CE
- In parte in T1.ANI-MA
- In parte in F2.ID-CE
- In parte in F3. ANI-MA

2.2- ZONA TURISTICA

L'area in progetto, per la parte collocata a monte della via Aurelia, è inclusa in zona a destinazione turistica, individuata in cartografia con la sigla "**T**"; nelle Norme di Attuazione.

Le ZONE TURISTICHE sono regolamentate **dall'art. 67 delle N.d.A. del P.R.G.**, in riferimento alle parti di territorio caratterizzate da impianti per l'ospitalità turistico ricettiva e dai campeggi.

L' Art. 67 - zone turistiche T al punto 8 delle norme di attuazione del P.R.G suddivide la zona T in sette sottozone; la norma che regola la sottozona T1 è riferita al punto 8.1 che fa specifico riferimento all' "Ex colonia milanese" , ai criteri di intervento e alla vocazione dell'impianto nato per la cura e vacanze legate all'attività balneare, del quale se ne auspica il recupero e il riuso con funzioni a carattere collettivo tra le quali anche struttura alberghiera.

Le STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE sono regolamentate **dall'art 57 delle N.d.A. del P.R.G.**

Il Piano Turistico Comunale include l'area d'intervento (titolo VII delle norme tecniche di attuazione e di disciplina paesistica del P.R.G.) con dimensionamento minimo per la zona T1 pari a 240 posti letto (art. 116 tabella B).

2.3 LA ZONA F per attrezzature e impianti di interesse generale

Le aree in progetto collocate a valle della via Aurelia e della ex sede ferroviaria Ge – Ventimiglia, in concessione demaniale marittima sono incluse interamente in **zona F2 ID-CE.**
La finalità è di sistemare, rendendola fruibile, la parte costiera di levante del territorio comunale che oggi si presenta in condizioni ancora degradate a seguito dello spostamento a monte della ferrovia.

LA ZONA F2 è regolamentata **dall'art. 68 punto 9 delle N.d.A. del P.R.G.** e dalla tabella di zona (Titolo VIII capo I) delle Norme di Attuazione di Disciplina Paesistica di P.R.G.
L'intervento in queste aree prevedere l'uso dell'arenile in concessione demaniale attraverso interventi minimi di riordino delle volumetrie esistenti, la creazione di spazi attrezzati per la balneazione e il recupero del pontile esistente attualmente fortemente degradato.

LA ZONA F3 è regolamentata **dall'art. 68 punto 9 delle N.d.A. del P.R.G.**e dalla tabella di zona (Titolo VIII capo I) delle Norme di Attuazione di Disciplina Paesistica di P.R.G.
In questa zona si prevede la realizzazione della nuova viabilità di accesso al complesso turistico ed una zona a parcheggio.

2.2 Scheda di piano della zona T1

ZONA : T1 *Superficie territoriale = mq 109.250*

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 109.250 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / *Sr prevista = mq /*

AMBITO : *REGIME DI P.T.C.P. :*

conservazione conservazione *ANI-MA ID-CE*

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di zona
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = ml /
Distanza dai confini: Dc = ml 12,00
Distanza tra edifici: De = ml 24,00
Distanza dal filo stradale: Ds = ml 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 6) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr anche su diverso sedime ma nella stessa zona.

Disciplina paesistica:
Per i volumi costruiti prima del 1940 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: *vale il titolo V delle norme di attuazione*
Schede: Cs, Rco

Norme agro-forestali: *vale il titolo VI delle norme di attuazione*
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

2.3La Scheda di piano della zona F2

ZONA : F2 *Superficie territoriale = mq 71.250*

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 71.250 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / *Sr prevista = mq /*

AMBITO : *REGIME DI P.T.C.P. :*

conservazione conservazione conservazione *IS-CE ID-CE ANI-MA*

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = ml /
Distanza dai confini: Dc = ml /
Distanza tra edifici: De = ml /
Distanza dal filo stradale: Ds = ml /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:
Per i volumi esistenti e per i nuovi interventi è prescritto il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 68 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: *vale il titolo V delle norme di attuazione*
Schede: Cal, Rco

Norme agro-forestali: *vale il titolo VI delle norme di attuazione*
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

2.4 Vincolo Ambientale (Legge Galasso 431/85)

Gli interventi sugli edifici in progetto in quanto ricadenti all'interno dei 300 m della fascia costiera (legge Galasso 431/85) dovranno ottenere l'**Autorizzazione paesistico ambientale** dagli Enti preposti.

2.5 Procedura di Screening

Per l'intervento proposto dovrà essere valutata la procedura di **screening** ai sensi della l.r. 38/98.

LA VARIANTE URBANISTICA

Per la realizzazione del progetto si dovrà procedere ad una variante urbanistica sia a livello PTCP che del PUC vigente.

2.6.1La Variante al PTCP

La Variante viene richiesta principalmente per la realizzazione di una nuova strada su un terreno di proprietà comunale con la funzione di raccordo tra la viabilità esistente ed il complesso turistico-alberghiero e per la realizzazione di una nuova viabilità privata e parcheggi pertinenziali, posti all'interno dell'area di competenza del complesso turistico-alberghiero, entrambe in aree classificate dal PTCP come zona ANI-MA.

Tale previsione pone la necessità di variare l'assetto insediativo del vigente PTCP in un regime più consono alla tipologia d'intervento, variante sostenibile in quanto la zona dove si prevede la nuova viabilità, risulta già ambientalmente compromessa dalla presenza degli impianti sportivi e dalle infrastrutture comunali

Si richiede pertanto che il regime di ID-CE, che governa la restante area del comparto immobiliare delle ex colonie Milanesi, posto a monte dell'Aurelia, sia esteso alla porzione di territorio dove è prevista la nuova viabilità di accesso al complesso immobiliare.

A tale proposito si rimanda allo stralcio planimetrico (allegato A).

PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1:2000



ALLEGATO A

2.6.2LA VARIANTE AL PRG

Il progetto si pone in Variante rispetto alla normativa del vigente P.R.G..

La Variante riguarda:

a)L'aumento della superficie di riferimento

Aumento strettamente necessario al fine di garantire caratteristiche prestazionali elevate alla struttura ricettiva prevista.

Il progetto prevede il totale utilizzo della superficie di riferimento esistente pari a mq 9.172,59

La Sr totale richiesta in progetto risulta di 12.000 mq.

b) La demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Infatti il progetto prevede la demolizione e ricostruzione del padiglione Sessa e dei padiglioni Secondo e Baslini (esclusa la parte basamentale del prospetto frontale di quest'ultimo della quale si prevede la conservazione) anche se costruiti prima del 1940.

Si prevede inoltre la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente posto in fregio all'Aurelia.

c) Interventi posti in zona F per i quali, le norme di attuazione del P.R.G. all'art. 68.4, prevedono un progetto unitario esteso all'intera area mentre il progetto di riqualificazione prevede interventi puntuali consistenti in:

1) Sistemazione dell'arenile con progetto puntuale su una porzione di zona F2 ID-CE;

2) Realizzazione della nuova strada di accesso al Complesso delle Ex Colonie Milanesi con parcheggio pertinenziale, in parte pubblica, su una porzione di zona F3. ANI-MA.

d)Variante per rendere possibile la funzione RTA in zona T1 in quanto il progetto propone una Residenza Turistica Alberghiera (R.T.A.) gestita autonomamente rispetto all'Albergo;

e)Variante alla normativa vigente del piano, per quanto riguarda l'area di progetto, relativamente **alle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici e dai confini stradali;**

f)Utilizzo di materiale diverso dalla pietra per le zone di sosta e le piazzette vicinali alla viabilità in deroga all'art. 33 comma 7 delle N.T.A. del P.R.G.

3 LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO -Sr

La superficie di riferimento (Sr) degli edifici esistenti, nell'area di intervento, è pari a mq 9172,59 di cui mq 9.125,36 in zona T1 e 47,23 mq in zona F2, così come evidenziata dall'allegata Perizia Asseverata a firma del geom. Tomaso Cerruti.

La superficie di riferimento (Sr) in progetto è pari a mq 12.000, in variante rispetto a quella prevista dal P.R.G.

Per una visualizzazione delle superfici esistenti si rimanda alla Tavola 8 "STATO ATTUALE – Calcolo superficie di riferimento" a cura del Geom. Tomaso Cerruti, mentre per le superfici di progetto si rimanda alla Tavola 29 "PROGETTO - Superficie di riferimento".

4 - LO STATO ATTUALE

Il complesso dell'ex colonia Marina, si localizza su un suggestivo promontorio coperto da una vegetazione composta da pini marittimi, palme e dalla tipica vegetazione della costa ligure.
Imponente ed austero, si articola in tre padiglioni, due di essi, posti tra loro ortogonalmente, erano dedicati ad ospitare le camere ed i servizi delle ex colonie marine e rappresentano i corpi di fabbrica più significativi in termini architettonici.
Gli edifici si sviluppano in altezza rispettivamente su 4 e 5 piani, la copertura del tetto è a falde inclinate molto prominenti; il terzo padiglione è tipologicamente diverso dai due corpi principali e di epoca più recente oltre a comprendere una serie di superfetazioni che concorrono in modo ancor più rilevante a compromettere la qualità architettonica dell'immobile.
Dalla strada di accesso, la via Aurelia, non si coglie nell'immediato l'entità volumetrica di tali edifici essendoci un forte dislivello tra il livello di ingresso al complesso e il costruito, sensazione percettiva accentuata inoltre dalla folta vegetazione presente nell'area, presenza per alcune parti di pregio, per altre ormai in stato di abbandono.
Percorrendo la strada sinuosa che si inerpica lungo il versante, si percepisce gradualmente il prospetto affacciato sul mare del padiglione Baslini. Solo giungendo alla sommità del percorso, si apre lo scenario sulla zona della piscina e sul terzo padiglione "il Sessa" posto verso ponente, più arretrato e ortogonale al Baslini è collocato il secondo padiglione tipologicamente simile al corpo di facciata.
Altri fabbricati minori a servizio della struttura sono presenti sull'area, il più significativo è collocato nella zona d'ingresso, un corpo basso con copertura piana utilizzato, probabilmente, come struttura di ricevimento al complesso delle ex colonie.
La zona posta a mare dell'Aurelia è collegata attualmente, alla parte a monte, attraverso un tunnel sotterraneo, che si raccorda ai percorsi del giardino, in prossimità del cancello di ingresso.
L'arenile ha alle spalle uno scenario roccioso suggestivo e dispone di un tratto di spiaggia che era già utilizzata ai tempi dell'attività della colonia.
Addossati alla roccia sono collocati due fabbricati senza particolari caratteristiche architettoniche probabilmente funzionali all'attività dell'ex colonia marina. Sulla parte di spiaggia ad uso della struttura è presente inoltre un pontile in stato di forte degrado che si protende sul mare.

5 TIPOLOGIA DI INTERVENTO PER LA ZONA T1

Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso così come definita dall'art. 22 delle Norme di attuazione del P.R.G.

Il padiglione Baslini e il Secondo padiglione, ortogonale ad esso, sono stati costruiti ai primi del novecento, la tipologia di intervento prevista è, per questi due padiglioni, di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della parte basamentale del prospetto frontale del Baslini oltre all'impianto planimetrico, altimetrico e compositivo dei due edifici esistenti.
Il padiglione Sessa e il fabbricato posto in prossimità dell'Aurelia sono invece di più recente impianto, anche per questi è prevista la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso che consente la demolizione e ricostruzione. Il progetto prevede per il padiglione Sessa, una tipologia a terrazzamenti al fine di mitigare l'impatto ambientale.

6 - IL PROGETTO

6.1 Premessa

Il progetto si propone di preservare e riqualificare le risorse paesaggistiche ed architettoniche dell'area nel rispetto del particolare e pregiato sistema ambientale nel quale sono collocate le volumetrie esistenti, un ambito naturale caratterizzato dall'ampia area del parco, oltre che dalla suggestiva zona dell'arenile.
L'intervento prevede la realizzazione di un complesso turistico ricettivo che comprende una struttura alberghiera di alta qualità prestazionale, corredata di opportuni servizi quali una sala congressi, un centro benessere, attrezzature per la spiaggia e una residenza turistico alberghiera.
La progettazione prevede la ristrutturazione edilizia degli immobili principali oltre a quello posto all'ingresso del complesso nel rispetto della tipologia architettonica degli edifici stessi e la demolizione delle superfetazioni e dei fabbricati minori esistenti.
Sono previsti interventi di sistemazione della strada esistente con la previsione di allargare lievemente la stessa, unicamente in prossimità della zona posta tra il padiglione Sessa e il padiglione Baslini per problemi di accessibilità.
Il complesso sarà raggiungibile attraverso la strada di nuova previsione posta in zona collinare che dalla strada posta su area di proprietà comunale in progetto, esterna al comparto immobiliare della "Ex Colonia Milanese", permetterà di raggiungere il complesso e le aree a parcheggio previste, garantendo una migliore accessibilità all'area da parte dei mezzi veicolari funzionali alle nuove attività.

E' inoltre prevista la costruzione di parcheggi pertinenziali in struttura e la localizzazione di una serie di parcheggi a raso a servizio della struttura oltre a locali di servizio necessari alle richieste prestazionali di qualità dell'albergo e alle necessità logistiche di gestione e di funzionamento dell'impianto alberghiero.
Particolare attenzione dovrà essere impiegata nella tutela della vegetazione esistente, oltre a provvedere dove necessario all'impianto di nuove essenze al fine di preservare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche esistenti; per tali aspetti si rimanda alla relazione specialistica che analizza lo stato della qualità e stabilità delle alberature prevedendo gli interventi adeguati.
La zona dell'arenile prevede interventi di riqualificazione della spiaggia, del molo esistente e dei fabbricati funzionali all'attività di balneazione della struttura turistico-ricettiva.

Per la progettazione della complesso turistico ricettivo si è fatto riferimento, oltre alle norme vigenti nel Comune di Celle, alla legge regionale del 7 febbraio 2008 n.° 2 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive) che classifica le strutture alberghiere e le definisce al capo I art. 5. In particolare l'albergo è regolato dall'art. 6, mentre l'art. 7 regola le residenze- turistico -alberghiere.
La struttura turistico ricettiva proposta in progetto è stata dotata dei requisiti architettonici e qualitativi tali da essere classificata nelle seguenti modalità: l'albergo, come struttura a 4 stelle mentre la Residenza Turistico Alberghiera come struttura a 4 stelle (a tale proposito si rimanda ai relativi moduli per la classificazione).

6.2Il complesso Turistico ricettivo – ALBERGO

La struttura turistico-ricettiva dell'albergo, trova la sua collocazione ideale nei volumi e nelle superfici ricavate dagli attuali padiglioni Baslini e Secondo padiglione.
L'impianto dei padiglioni con la loro morfologia a stecche allungate, ortogonali tra loro, ben si presta all'inserimento della nuova struttura alberghiera simile negli aspetti logistici alla precedente funzione, inoltre l'arenile ad uso esclusivo e raggiungibile direttamente dall'albergo, offre una risorsa unica ai futuri fruitori oltre a essere un complemento fondamentale per il centro benessere collocato nel padiglione Baslini. Il parco, infine, è splendida cornice per accogliere zone di relax e le piscine.
Al nuovo complesso si accederà sia attraverso la viabilità esistente e fregio della via Aurelia, sia attraverso la nuova viabilità in progetto.
L'intervento prevede il recupero delle volumetrie e delle superfici esistenti con incrementi in virtù della normativa vigente e di piano (variante) per le strutture turistiche, superficie e volumi necessari alle esigenze funzionali della nuova destinazione d'uso in progetto. I due padiglioni manterranno

un impianto analogo a quello esistente compresa la copertura dei tetti a falde inclinate con il recupero sulle facciate principali delle caratteristiche architettoniche e materiche originarie.
I due padiglioni saranno collegati attraverso un volume di connessione, coperto in parte da tetto a giardino che si integra al parco esistente, permettendo il godimento della vista del mare, oltre a svolgere il ruolo di collegamento logistico dei due padiglioni.
E' prevista inoltre una zona di accoglienza alla struttura turistica nel fabbricato esistente adiacente alla via Aurelia, con funzione di reception: Tale scelta è stata dettata dalla volontà di garantire l'accoglienza per i fruitori della struttura in funzione anche dei servizi della spiaggia. L'edificio è provvisto anche di spazi ad uso ufficio ed un'area comprendente i servizi igienici ed un alloggio per il custode.
Una zona reception è situata al piano terra del padiglione Baslini, da essa si potrà accedere alla sala congressi, posta sul lato destro e al centro benessere, sul lato sinistro. Ai piani soprastanti si sviluppano le altre zone dell' albergo.
Le stecche lunghe e strette si prestano all'inserimento di una struttura alberghiera di camere e suite, collegate da corridoi e da blocchi scala rivelando la volontà progettuale di mantenere il lessico compositivo originario sia negli schemi planimetrici sia nella composizione architettonica degli esterni.
L'albergo è costituito da 144 camere (274 posti letto), spazi comuni, reception, sala polivalente, bar, è corredato da magazzini e locali tecnici, cucine, ristorante, ecc..
Il progetto prevede inoltre 10 camere (18 posti letto) per il personale collocate nel secondo padiglione.
Le camere e le suite si localizzano ai vari piani che presentano per lo più lo stesso schema planimetrico. Il piano tipo dotato di camere è caratterizzato da un lungo corridoio, con affaccio verso la zona retrostante collinare, che collega i corpi scala ed i vani ascensore e permette l'accesso alle stanze che si affacciano prevalentemente verso il mare. Ogni stanza è dotata di bagno ed in alcuni casi di cabina armadi. Le suite, di dimensioni maggiori, hanno al loro interno una zona giorno.
Al piano interrato del secondo padiglione trovano localizzazione vani tecnici funzionali alla struttura turistica.

La zona **ristorante** ha una sala di mq 552,43 mq e ulteriori 187,17 mq collocati nella veranda.
E' localizzata al piano primo del padiglione Baslini e si sviluppa planimetricamente, fuoriuscendo dal rigido perimetro dell'edificio, con un'ampia area costituita dalla veranda in grado di offrire una vista unica sul mare e sulla zona verde.

Sullo stesso piano, per ovvi motivi logistici, è posizionata la cucina ed i servizi ad essa annessi, questa nuova superficie è posta nella zona interrata sottostante al volume di connessione tra i due padiglioni all'esterno del sedime dell'edificio esistente.
L'area della cucina è di 312,15 mq dotata di relativi servizi; in adiacenza ad essa si trova la mensa e gli spogliatoi per il personale.
Il **bar** è stato previsto al secondo piano, per una superficie di 89,72 mq, in prossimità delle due **sale comuni polivalenti** (mq 169,92; mq 59,13) e in posizione baricentrica rispetto al resto della struttura.

La **sala congressi** è stata progettata in modo da adattarsi alle differenti richieste legate al mondo delle conferenze e degli eventi mediatici in generale.
Il suo accesso dal piano terra del corpo principale dell'albergo, lo rende autonomo e allo stesso tempo sinergico funzionalmente alle attigue funzioni quali il ristorante, il bar, ecc.
La superficie della sala congressi è capace di ospitare 246 persone a sedere. E' raggiungibile direttamente dalla hall d'ingresso attraverso una zona break funzionale alla stessa sala congressi, dotata inoltre di opportuni servizi igienici.

Il **centro benessere** è di circa 2.500 mq di superficie si sviluppa su più livelli occupando alcuni spazi del padiglione Baslini e sarà dotato di una zona con sauna, bagno turco, zone relax, trattamenti con acqua, piscine interne ed esterne, oltre ad una zona adibita alle cure terapeutiche, massaggi e trattamenti estetici. Il centro benessere è dotato altresì di spogliatoi e uffici, zone di deposito e distribuzione biancheria e locali tecnici.
Ad esso si potrà accedere tramite un volume completamente vetrato posto a quota 36.35, sia attraverso l'utilizzo delle strade interne al complesso, sia attraverso l'esistente percorso pedonale posto a monte, offrendo la possibilità ai fruitori di una gradevole passeggiata all'interno della pregiata area verde.
La zona esterna del centro stesso è dotata di piscina e vasche per i trattamenti. Una zona per trattamenti al coperto è posta in un piccolo fabbricato interrato ai margini dell'area pianeggiante alle cui spalle sorge la zona collinare verde.
La struttura centrale del Centro Benessere risulta arretrata rispetto al fronte del padiglione Baslini per inserire orograficamente il più possibile i volumi e per non creare soluzioni di continuità tra i fronti
L'albergo è dotato inoltre di **piscina esterna** dedicata con i relativi locali di servizio alla piscina e sottostanti locali tecnici funzionali alla struttura alberghiera.

6.3Requisiti igienico sanitari

Nella progettazione della struttura turistica si è tenuto conto dei seguenti requisiti igienico-sanitari:

- le camere, il ristorante, il bar,ecc., dovranno fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. In essa dovrà essere assicurato un fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile è superiore a 1/8 della superficie di pavimento;
- i vani destinati a soggiorno di persone posti nei locali sottotetto dovranno essere areati tramite finestre che si affacciano su spazi aperti e la cui superficie di areazione raggiunge almeno 1/16 della superficie del locale illuminato.
- i locali destinati a sala congressi, sala conferenze e spogliatoi del centro benessere, dove non è possibile fruire di illuminazione naturale dovranno essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un idoneo ricambio d'aria.
- I vani di pernottamento per due letti hanno superficie uguale o superiore a mq 17.00, rispettano il dimensionamento minimo richiesto dal regolamento edilizio (14 mq) e il requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle (17 mq);
- I vani di pernottamento per un letto hanno superficie uguale o superiore a mq 9.00, rispettano il dimensionamento minimo richiesto dal regolamento edilizio (9 mq) e il requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle (9 mq);
- Le junior suite hanno superficie uguale o superiore a 22 mq rispettando il requisito richiesto per la classificazione alberghiera a 4 stelle;
- I locali bagno funzionali alle camere e suite (di superficie uguale o maggiore di mq 4,00 il dimensionamento minimo richiesto dal regolamento edilizio (3,50 mq) e il requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle (4,00 mq)) dovranno essere dotati di lavabo, vaso all'inglese con cassetta di cacciata, vasca da bagno o doccia, bidet. Qualora siano sprovvisti di aerazione diretta di almeno 0,5 mq, i locali bagno dovranno essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata con doppia canna di esalazione, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a sei volte la cubatura del locale stesso. Le pareti dovranno essere rivestite fino a due metri di altezza con materiale impermeabile e lavabile;
- L'altezza interna minima utile dei vani è uguale o superiore di m 2,70, riducibile a m 2.40 per i locali bagno e gli altri locali accessori.

Nei vani scala i ballatoi e le rampe delle scale dovranno avere larghezza non inferiore di mt 1,10 ed i gradini pedata non minore di cm. 27 ed alzata non maggiore di cm. 18; quando trattasi

di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non dovrà essere inferiore a cm. 28.

Le ringhiere e di parapetti dei balconi, poggioli, terrazzi, finestre ,portefinestre, scale dovranno avere altezza non inferiore a mt. 1,00 e, qualora realizzati non con struttura piena ma con elementi metallici o comunque elementi di ogni materiale ma traforati, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm. 10.

I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.

In merito ai punti trattati e per i punti non citati si rimanda integralmente alla normativa vigente e al Regolamento edilizio e di Igiene.

7LA RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA

Il Padiglione Sessa

L'edificio esistente, denominato padiglione Sessa, non risulta di particolare pregio architettonico e nella nuova progettazione è prevista la ricomposizione volumetrica del corpo di fabbrica che sarà così in grado di ospitare la nuova funzione turistica ricettiva e di completare l'ampia offerta in termini turistici dell'intero complesso.

Il padiglione attualmente è composto da due volumi di altezza diversa con copertura a terrazzo e da una serie di elementi di superfetazione aggiunti nel corso degli anni.

Per il padiglione Sessa la scelta progettuale prevede la completa demolizione del volume esistente ritenendolo paesaggisticamente poco significativo, ma anzi incombente dal punto di vista ambientale e la conseguente ricostruzione attraverso un inserimento più consono all'andamento del terreno esistente e con una distribuzione a gradoni con sviluppo degradante lungo il versante collinare.per ridurre l'impatto visivo dall'Aurelia;

La tipologia proposta vuole ispirarsi ai terrazzamenti tipici del paesaggio ligure, prevedendo l'impiego di materiali locali, quali la pietra e coperture inerbite a terrazzo, al fine di mitigare l'impatto ambientale.

Nella nuova residenza turistico alberghiera, si prevedono n.° 37 unità immobiliari.

L'accesso all'edificio avviene dalla stessa strada di servizio all'intero complesso e risulta strategicamente in prossimità alle autorimesse interrate al fine di ottimizzare i flussi veicolari e di prestazione per la clientela.

La quota di imposta del primo piano dell'autorimessa del padiglione Sessa è stata collocata a livello +33.30 e pertanto posta a quota inferiore dell'attuale piano terra, in modo da diminuire di un

livello la quota definitiva dell'intero corpo di fabbrica che risulta così morfologicamente integrato nel versante roccioso.

La residenza turistico alberghiera accoglie n.° 37 unità abitative arredate con una capacità di n.° 42 posti letto effettivi e n.° 69 posti letto aggiuntivi negli appartamenti.
Ogni vano di ogni singola **unità abitativa** dovrà rispettare i seguenti **requisiti igienico sanitari** :

- I vani soggiorno con annesso eventuale posto cottura e possibilità di posti letto aggiuntivi dovranno avere una superficie uguale o superiore a 14,00 mq, rispettare il dimensionamento minimo richiesto dal regolamento edilizio (14 mq) e il requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle (18 mq per soggiorno con 1 posto letto aggiuntivo);
- I locali adibiti a cucinini e posti di cottura, dovranno avere i seguenti requisiti:

  - la superficie minima dei locali dovrà essere di:
    - mq. 4,50 per il cucinino;
    - mq. 1,50 per il posto di cottura;

  - dovranno essere forniti, così come per ogni locale dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato, di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, eseguiti in materiali sicuri ed incombustibili, prolungati sino alla copertura; analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori;
  - i locali cucinino dovranno avere:
    - la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1,50 metri;
    - la superficie finestrata apribile non inferiore a mq. 0,75;
    - un'apertura che li annette direttamente al locale ad uso soggiorno o comunque ad un locale non adibito a stanza da letto; tale apertura può essere chiusa da un serramento;
  - i posti cottura dovranno avere:
    - lato minimo non inferiore a 0,90 metri;
    - adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
    - apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo che li annette direttamente al locale ad uso soggiorno;

- I vani di pernottamento per un posto letto, senza letti aggiuntivi, dovranno avere superficie uguale o superiore a mq 9.00, rispettare il dimensionamento minimo richiesto dal regolamento edilizio (9 mq) e il requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle (9 mq);
- I vani di pernottamento per un letto con 1 letto aggiuntivo dovranno avere superficie uguale o superiore a mq 14.00, rispettare il dimensionamento minimo richiesto dal regolamento edilizio (14 mq) e il requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle (17 mq);
- I vani di pernottamento per due letti senza letti aggiuntivi dovranno avere superficie uguale o superiore a mq 14.00, rispettare il dimensionamento minimo richiesto dal regolamento edilizio (14 mq) e il requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle (19mq);
- i locali bagno (di superficie maggiore di mq 4,00 così come previsto dal regolamento edilizio e come previsto dalla classificazione alberghiera 4 stelle) dovranno essere dotati di lavabo, vaso all'inglese con cassetta di cacciata, vasca da bagno o doccia, bidet.

  Qualora siano sprovvisti di aerazione diretta di almeno 0,5 mq, i locali bagno dovranno essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata con doppia canna di esalazione, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a sei volte la cubatura del locale stesso. Le pareti saranno rivestite fino a due metri di altezza con materiale impermeabile e lavabile;
- I monolocali per una persona dovranno avere una superficie minima di 18 mq requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle;
- I monolocali per due persone dovranno avere una superficie minima di 26 mq requisito richiesto per la classificazione alberghiera 4 stelle.

L'altezza interna minima utile dei vani è di m 2.70 per i locali soggiorno, camere da letto, riducibile a m 2.40 per i locali bagno e gli altri locali accessori.

I vani destinati a soggiorno di persone dovranno essere aerati tramite finestre e portefinestre che si affacciano su spazi aperti e la cui superficie di aerazione raggiunge almeno 1/8 della superficie del locale illuminato.

Nei vani scala i ballatoi e le rampe delle scale dovranno avere larghezza non inferiore di mt 1,10 ed i gradini pedata non minore di cm. 27 ed alzata non maggiore di cm. 18; quando trattasi di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non dovrà essere inferiore a cm. 28.

Le ringhiere e di parapetti dei balconi, poggioli, terrazzi, finestre, portefinestre, scale dovranno avere altezza non inferiore a mt. 1,00 e, qualora realizzati non con struttura piena ma con elementi metallici o comunque elementi di ogni materiale ma traforati, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm. 10.

I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.
Per quanto trattato nei punti precedenti e per quanto non trattato si rimanda integralmente alla normativa vigente e al Regolamento edilizio e di Igiene.

8I SERVIZI alla struttura turistica –albergo

8.1 Accessibilità Veicolare

Il complesso sarà accessibile attraverso una strada di nuova previsione posta in zona collinare che, dall'ulteriore strada prevista in progetto, insistente sulla proprietà comunale , permetterà di raggiungere il complesso e le aree a parcheggio previste, garantendo una migliore accessibilità all'area da parte dei mezzi veicolari funzionali alle nuove attività.

La viabilità, esistente ed in previsione, avrà quindi la funzione di servire le aree a parcheggio sia a raso che interrate e permettere l'accesso al complesso turistico e alle aree a servizio dell'impianto. Per la progettazione stradale specifica delle nuove strade si rimanda integralmente agli elaborati progettuali a cura dello studio Laut Engineering.

8.2 I parcheggi

Le aree dedicate ai parcheggi sono costituite da un parcheggio in struttura e da spazi esterni.

La struttura alberghiera sarà dotata di un **parcheggio in struttura** posto su due piani, capace di ospitare 61 auto a livello 33,30 per una superficie totale di 1.415,49 mq e 39 auto a livello 36,30 per una superficie di 803,48 mq.

Altre aree esterne con **parcheggio a raso** per un totale di mq 1751,30 sono così localizzate:

- area di mq 81,52 con n.° 7 posti auto in prossimità delle autorimesse;;
- area di mq 215,12 con n.° 16 posti auto in prossimità della zona di ingresso;
- area di mq 1454,66 costituita da n.° 69 parcheggi posti nell'are esterna a monte del complesso in prossimità dell'accesso da monte.

I parcheggi di pertinenza rispondono ai requisiti richiesti dall'art. 50 della Norme di Attuazione del P.R.G. (superficie parcheggio = 30% della superficie di riferimento), e sono così calcolati:

Superficie di riferimento di progetto = 12.000,00 mq

30% di 12.000 mq = 3600 mq di parcheggio pertinenziale richieste

Superficie minima di parcheggio pertinenziale richiesta = 3.600 mq.

Superficie di parcheggio pertinenziale in progetto = 3.970,27 mq.

La superficie di parcheggio prevista in progetto soddisfa la quantità minima di parcheggio necessaria in base alle Norme di Attuazione del P.R.G.

Inoltre i parcheggi di pertinenza rispondono ai requisiti richiesti dalla L.R. n.° 16/2008 e s.m.i. che richiede un posto auto ogni camera pertanto occorrono in totale 192 posti auto che sono totalmente reperiti nel progetto.

Si rimanda alla tavola 30 di progetto.

8.2Sistemazioni esterne

La fruizione degli spazi esterni, il godimento della vista del mare e delle pregiate aree a parco saranno mantenute ed incrementate le aree a verde attrezzato, ritenendole una preziosa risorsa in aggiunta alla serie di servizi offerti dal complesso alberghiero.
Saranno quindi previste ampie **aree a verde attrezzato** oltre a **piscine** ed aree a solarium, a servizio del centro benessere e della struttura turistica.
Sono previsti interventi di sistemazione della strada esistente in prossimità della zona posta tra il padiglione Sessa e il padiglione Baslini.
Il criterio generale di sistemazione delle aree esterne privilegia l'utilizzo di un sistema a fasce tipica del contesto ligure, con la previsione di muri che dovranno avere altezza massima di 2 metri, realizzati in pietra a spacco e per ridurre al minimo l'impatto visivo.
La fruizione degli spazi esterni e il godimento della vista del mare e delle pregiate aree a parco saranno mantenute, ed incrementate le aree a verde attrezzato, ritenendole una preziosa risorsa in aggiunta alla serie di servizi offerti dal complesso alberghiero.

8.3 L'arenile

L' arenile è collegato funzionalmente alla struttura turistica ricettiva con servizi destinati al bar ristoro, alla zona solarium, ai servizi di spiaggia.
Il tunnel sotterraneo esistente sarà ripristinato in modo da garantire la connessione tra la struttura alberghiera posta a monte dell'Aurelia e la spiaggia e sarà collegato funzionalmente all'albergo

attraverso un ascensore esterno che permette di raggiungere la reception situata al piano terra del padiglione Baslini.
Si prevede inoltre il ripristino attraverso una parziale ricostruzione del pontile esistente a protezione della spiaggia oltre ad opere di ripascimento del tratto di spiaggia in concessione.
Il progetto del pontile e della zona dell'arenile è redatto dallo studio degli ingegneri Molfino e Longo, a cui si rimanda integralmente.

9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

9.1 Tipologie costruttive.

Dovranno essere rispettate le **disposizioni di cui ai capi I e II del titolo II** e dell'art. 67.7 delle N.T.A. del P.R.G. a cui si rimanda per le parti non trattate nello specifico di seguito :

- i manti di copertura dovranno essere in ardesia;
- le facciate saranno finite ad intonaco alla genovese la pitturazione prevede una decorazione tipica Ligure meglio illustrata negli elaborati grafici, le tinte saranno ai silicati escludendo, tassativamente, i colori a base plastica;
- i serramenti esterni saranno previsti con profili di alluminio verniciati e/o legno con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro);
- i muri esterni di sostegno, non dovranno superare l'altezza di m. 2,00 e saranno costruiti in pietra di cava locale a vista a secco o con pietrame legato da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, nella parte contro terra;
- le pavimentazioni delle aree private saranno realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o legno;
- le sistemazioni esterne dovranno essere previste a verde con giardino, le alberature dovranno essere mantenute o, se rimosse, ripiantumate in loco e se di nuova piantumazione essere tipiche della macchia mediterranea e, comunque rispettare l'art. 97 delle norme di attuazione;
- le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,50 e dovranno essere realizzate con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde e/o grigio tipo ferro micaceo composti a disegno semplice su muretti in pietra a vista;
- I parapetti saranno di due tipi distinti: in ferro a semplice disegno; in muratura, o muratura completati da una parte in ferro a semplice disegno.
  Le ringhiere e di parapetti dei balconi, poggioli, terrazzi, finestre, portefinestre, scale dovranno avere altezza non inferiore a mt. 1,00 e, qualora realizzati non con struttura piena

ma con elementi metallici o comunque elementi di ogni materiale ma traforati, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm. 10.
I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.

10 RISPETTO DEI REQUISITI GENERALI DEI LOCALI

Gli edifici dovranno rispettare le norme prescritte dal Regolamento Edilizio Comunale in merito ai requisiti generali dei locali, fatte salve le disposizioni più restrittive dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti, in merito ai seguenti requisiti di qualità:

-Isolamento dall'umidità esterna
-Protezione dalla condensa dei vapori
-Ventilazione e purezza dell'area
-Requisiti termici
-Requisiti illuminotecnici
-Requisiti acustici
-Fruibilità
-Sicurezza
-Requisiti energetici ed ecologici
-Approvvigionamento idrico
Inoltre si puntualizza quanto segue in merito ai seguenti punti:

1-Isolamento dall'umidità esterna.

Le murature, dovranno essere isolate tramite stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno, tra le fondazioni ed i muri soprastanti dovrà essere interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
Tutti i pavimenti dei locali a diretto contatto con il terreno dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- il piano di calpestio isolato mediante uno spazio aerato e ventilato;
- saranno isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
- avranno un'intercapedine aerata che circondi il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.

Per i locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili, potranno essere impiegati vespai di tipo "pieno" realizzati con ciottolate o analogo materiale, con spessore non inferiore a cm. 40.
Le intercapedini dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza idonea all'ispezione minima di 60 cm e non superiore a cm. 100;
- calpestio a quota inferiore rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespaio;
- pendenza del fondo atta a garantire l'allontanamento delle acque;
- l'intercapedine dovrà essere accessibile e ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie;
- i muri perimetrali degli edifici dovranno essere protetti dall'acqua piovana preferibilmente con una zoccolatura di altezza adeguata, di materiale compatto e resistente all'umidità , agli agenti atmosferici, agli urti e all'usura;
- le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il proprio scarico delle acque piovane; i bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione;
- i tetti a falda dovranno essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua al fine di evitare infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti;
- gli aggetti di qualsiasi tipo (cornicioni, pensiline, balconi, ecc.) dovranno essere muniti di gocciolatoi tali da impedire scolatura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

2 Protezione dalla condensa dei vapori

- Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente;
- Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, si dovrà provvedere a:
  - oridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
  - ofavorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
  - ofavorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno, a tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
  - oconciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione;
  - oimpiegare pareti a solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

3 Ventilazione e purezza dell'aria

- Gli edifici dovranno essere progettati in modo che ogni locale fruisca di aerazione adeguata alla sua destinazione;
- L'aerazione dei locali sarà naturale e diretta oppure attivata con sistemi di aerazione permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

4 Muri perimetrali e pareti interne degli edifici

Le murature perimetrali, qualunque siano i materiali costruttivi impiegati, dovranno essere previste dello spessore minimo di 30 cm. con camera d'aria, le tramezze interne in laterizio dovranno essere, intonacate e tinteggiate.
Essendo previste attività soggette a prevenzione incendi le murature dovranno essere realizzate secondo le indicazioni e prescrizioni di resistenza al fuoco richieste per legge.
Le murature dovranno inoltre garantire idoneo isolamento termico e acustico e la protezione dall'umidità come prescritto dalla normativa vigente, qualunque sia la tecnica ed i materiali costruttivi impiegati.

11REQUISITI GENERALI

Gli impianti previsti nel complesso immobiliare (idraulico-elettrico–riscaldamento-condizionamento) ed ogni altro possibile impianto necessario, le opere e le apparecchiature, dovranno essere progettati da tecnico abilitato e realizzati in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente per ogni singola materia.
Le strutture, relative al progetto, dovranno essere opportunamente progettate e valutate da tecnico-calcolatore abilitato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
Le attività soggette a prevenzione incendi previste nel progetto, dovranno essere valutate e progettate da tecnico abilitato, nel rispetto della normativa vigente in materia, e richiesto il relativo parere di conformità antincendio ai vigili del fuoco.

24 Ottobre 2011 arch. Bonanni Alessandra