RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede di realizzare un edificio residenziale di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e un'area di parcheggio a raso a destinazione pubblica.

Le opere permetteranno la realizzazione di n. 27 appartamenti con relativi 27 posti auto pertinenziali, e 21 posti auto pubblici a raso, oltre che un salone a disposizione del comune di Chiavari.

DATI DI PROGETTO

- Superficie dei mappali oggetto d'intervento: **2.716 mq;**
- Numero di appartamenti realizzati a progetto: n. **27**;
- Superficie interrata a disposizione del comune di Chiavari: **450 mq**
- Numero di parcheggi a raso realizzati a progetto:

  27 pertinenziali +21 pubblici;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il progetto prevede la realizzazione dell'edificio e dell'area di parcheggio in luogo di un terreno precedentemente adibito a coltivazioni agricole, oggi non più utilizzato.

Il progetto prevede lo spianamento della parte bassa del terreno per ricavare dei posti auto a raso e la realizzazione di un volume a servizio del Comune di Chiavari in modo da creare uno spazio sufficientemente ampio per l'area di parcheggio pertinenziale all'edificio, che è posizionato a quota più elevata, ben inserito nel versante collinare, leggermente intersecante i terrazzamenti esistenti.

Per meglio inserire l'intervento nel contesto paesaggistico il fabbricato è stato addossato al versante in modo da lasciare libera la visuale del viale San PioX e specie sull'edificio del Centro Benedetto Acquarone che per architettura e dimensioni domina la via.

I parcheggi verranno realizzati su due quote differenti, a terrazzamento, utilizzando la copertura del volume ad uso comunale come parcheggio, transito e spazio di manovra per i parcheggi pertinenziali all'edificio, che sono raggiungibili tramite una rampa curvilinea di pendenza limitata al 20%.

L'area di parcheggio pertinenziale verrà delimitata da una sbarra automatica apribile tramite telecomando e a chiave.

La separazione permetterà al palazzo di essere distaccato dal parcheggio pubblico che ha altra funzione.

L'intervento risolverà importanti criticità presenti nella zona, rispondendo alle richieste sollevate dalla popolazione e dal Villaggio del Ragazzo, proprietario del Centro Benedetto Acquarone, che ogni giorno accoglie più di 2000 persone all'interno delle proprie strutture polifunzionali; tali criticità di seguito si elencano:

1) la mancanza di parcheggi liberi e pubblici
2) la possibilità per gli autobus di linea del servizio pubblico di servire la via, infatti nel progetto si prevede che la conformazione dei parcheggi pubblici permettano anche l'inversione di marcia dell'autobus che in questo modo potrà servire l'intera via che attualmente è scoperta.

L'edificio si compone di cinque piani fuori terra, di cui uno mansardato per limitare l'altezza dell'edificio ed è stato collocato in cima a terrazzamenti artificiali che consentono la realizzazione dei parcheggi e la realizzazione di una ampia volumetria, circa 1700 mc, disposta su 450 mq che il Comune di Chiavari potrà utilizzare in base alle proprie esigenze come magazzino comunale o come spazio ricreativo o sportivo.

L'edificio si compone da un unico corpo di fabbrica con sedime rettangolare con un disassamento della parte centrale che permette di rendere meno imponente la facciata principale.
L'edificio ha copertura a falde inclinate, con manto in tegole marsigliesi, e la forma a C permette di creare una certa movimentazione nei prospetti migliorando l'aspetto visivo del fabbricato dai punti di vista più importanti.

I piani standard dell'edificio, che sono il paino terra, primo e secondo, contengono 7 appartamenti a piano e il piano mansardato dispone di tre appartamenti di cui due di grandi dimensioni; il piano seminterrato è composto da tre appartamenti e da un locale comune.

NORME ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le parti condominiali sono accessibili da parte di persone portatrici di handicap tramite l'installazione di un ascensore che collega il piano parcheggi pubblici dove ferma anche l'autobus di linea al piano soprastante dove vi sono i parcheggi pertinenziali e l'ingresso all'atrio condominiale.

La visitabilità e l'eventuale accessibilità agli appartamenti è garantita da una scala interna condominiale e da un ascensore che diparte dal piano dei parcheggi e arriva direttamente fino all'ultimo piano.

I corridoi e la disposizione delle porte caposcala permettono il sicuro transito nei corridoi e l'accesso in sicurezza agli appartamenti anche a persone con ridotte capacità motorie.

Le rampe di scala sono comode in quanto facilmente percorribili perché dotate di una modesta alzata (16.3 cm) e di una capiente pedata (30 cm) oltre che essere suddivise in tre tratti che alleggeriscono la salita e non creano problemi di vertigine in fase di discesa.

I servizi igienici dei singoli appartamenti sono facilmente adattabili per divenire accessibili nel caso occorresse. La cabina ascensore possiede le dimensioni per poter essere utilizzata anche da persone su carrozzella.

I comandi elettrici, le cassette della posta, le serrature e i citofoni sono progettati per essere di facile utilizzo e accessibili a persona disabile.

CARATTERISTICHE DEGLI APPARTAMENTI

Gli appartamenti sono così composti:

Gli appartamenti hanno caratteristiche simili tra loro ma possiedono dimensioni e distribuzione diversa, in modo da poter meglio rispondere alle diverse esigenze delle famiglie che vi abiteranno.

Gli appartamenti a una camera sono distribuiti su una superficie utile (comprese le tramezzature interne) di:

- mq 50 circa al piano seminterrato;
- mq 40 circa ai piani terra-primo-secondo;

- mq 60 circa al piano terzo sottotetto;

e riguardano i sotto elencati appartamenti con le seguenti caratteristiche:

- **PS interno 3**: 50 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, cortile privato al piano

- **PT interno 4**: 40 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

- **PT interno 10**: 40 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

- **P1 interno 11**: 40 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

- **P1 interno 17**: 40 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

- **P2 interno 18**: 40 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

- **P2 interno 24**: 40 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

- **P3 interno 26**: 60 mq composti da: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

Gli appartamenti a due camere sono distribuiti su una superficie utile di mq 68 circa (comprese le tramezzature interne) e riguardano i sotto elencati appartamenti con le seguenti caratteristiche:

- **PS interno 1**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, cortile privato al piano e annesso altro locale frazionabile con soggiorno e bagno per disabili. (questo appartamento servirà all'attuale proprietario del terreno, un ente no-profit, per i propri fini istituzionali.
- **PS interno 2**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, cortile privato al piano

- **PT interno 5**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **PT interno 6**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, cortile privato al piano

- **PT interno 7**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 loggia di mq 6,00 e cortile privato al piano

- **PT interno 8**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno e cortile privato al piano

- **PT interno 9**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **P1 interno 12**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **P1 interno 13**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **P1 interno 14**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 loggia di mq 6,00

- **P1 interno 15**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **P1 interno 16**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00
- **P2 interno 19**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **P2 interno 20**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **P2 interno 21**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 loggia di mq 6,00

- **P2 interno 22**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

- **P2 interno 23**: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 5,00

Gli appartamenti a tre camere sono situati al piano terzo sottotetto, possiedono altezza minima di mt 1.50 ai lati e altezza media superiore a mt 2.30 per quanto riguarda i locali abitabili e 2.10 per i locali di sevizio; sono distribuiti su una superficie utile di mq 115 circa (comprese le tramezzature interne) e riguardano i sotto elencati appartamenti con le seguenti caratteristiche:

- **P3 interno 25**: soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

- **P3 interno 27**: soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale e singola, bagno, 1 terrazzo di mq 8,00

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE INTERNE

Le finiture e i materiali che saranno impiegati internamente saranno a scelta del costruttore e gli appartamenti rientreranno nella tipologia degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni contenute nel Decreto Ministeriale 2 agosto 1969.

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE ESTERNE

I materiali impiegati sono quelli classici della tradizione locale: tegole marsigliesi per i tetti, gli elementi accessori della copertura quali canali di gronda e pluviali saranno in lamiera di rame, intonaci ad arenino per le varie superfici verticali trattati con colori tipici nella tonalità indicata sulle tavole grafiche di fotomontaggio.

Per quanto riguarda le bucature delle abitazioni sono previste finestre in pvc o alluminio, di colore bianco, persiane alla genovese tinteggiate di color verde scuro.

Le ringhiere dei terrazzi saranno in metallo tubolare di semplice fattura, la pavimentazione del marciapiede attorno al fabbricato, dei percorsi condominiali e dei terrazzi sarà realizzata utilizzando materiale ingelivo, antiscivolo, di colore chiaro con sfumature.

Alla base dei muri perimetrali dell'edificio sarà realizzata una zoccolatura in ardesia e con lo stesso materiale saranno eseguite le scale e i camminamenti condominiali.

I muretti delimitanti i cortili saranno realizzati in muratura intonacata e quelli delimitanti la proprietà in pietra a spacco disposta a corsi orizzontali secondo la metodologia tradizionale ligure. I muretti saranno sormontati da copertine in ardesia e sormontati da una cancellata in metallo a semplice fattura di colore verde, sulla quale verranno posti rampicanti.

Nella sistemazione degli spazi verdi pertinenti all'edificio si prevede la messa a dimora di piante sempreverdi, da mantenersi ad altezza massima di 5 mt misurata alla punte dell'albero per evitare l'ombreggiatura sulle facciate dell'edificio e il limitare della visibilità e del prospetto degli appartamenti e la messa a dimora di arbusti e piante sempreverdi (mirto, lantana selloviana, lentisco, lavanda, rosmarino) e siepi sempreverdi in oleandro con impianto di irrigazione automatica a pioggia per garantire la corretta irrigazione.

IMPIANTI A ENERGIA RINNOVABILE

L'installazione di impianti solari e fotovoltaici eventualmente previsti da norme specifiche (L. 311/06 e L.R. Liguria 22/07 e succ. mod. e int.) saranno applicati in modo integrato nel manto di copertura e saranno a servizio della parte impiantistica centralizzata condominiale.

NORME DI PREVENZIONE INCENDI

La progettazione prevede l'installazione di una caldaia centralizzata di potenza superiore a 116 kW . A seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151 che aggiorna l'elenco delle attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi l'attività ex 91 (centrali termiche di potenza superiore a 116 kW) è diventata attività 74.
Sotto l'aspetto normativo nulla è cambiato se non che la norma cita 116 kW invece che 100.000 Kcal/h, che è semplicemente la conversione da kW a Kcal/h e non è più necessario un parere preventivo da parte del comando dei VVFF ma, ricadendo nella cat. A, si necessita esclusivamente della progettazione da parte di un tecnico abilitato e solo a fine lavori la presentazione della SCIA al comando dei VVFF che sostituisce il rilascio del CPI. A seguito di ciò,quindi, non è più necessario presentare il parere favorevole dei VVFF per la presentazione del progetto edilizio.

NORME IGIENICO SANITARIE

I camini di ventilazione degli scarichi e i camini delle cappe, oltre che il camino della centrale termica centralizzata saranno convogliati sulla copertura e inseriti all'interno del grande camino in muratura alla genovese che nasconde anche la testata del vano ascensore.

IMPIANTISTICA DELL'EDIFICIO

L'edificio avrà l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria alimentato da generatore termico centralizzato, con contabilizzazione del calore.

La centrale termica, alimentata a gas metano, fornitura pubblica gas già presente nel quartiere, è situata al piano seminterrato e possiede una parete laterale verso l'esterno. La centrale termica è accessibile direttamente dall'esterno.
dove sono situati anche condominiali.

I contatori elettrici sono posti al piano parcheggi, così come i contatori dell'acqua sanitaria , all'interno di locale apposito; questo per facilitarne il riattacco in caso di distacco per supero potenza.

I contatori principali gas e acqua condominiale saranno posti a confine con la via pubblica, come richiesto da parte dei relativi gestori.

LINEA VITA SULLA COPERTURA

L'edificio sarà dotato sulla copertura di LINEA VITA che permetterà di effettuare in tutta sicurezza la manutenzione della copertura e degli impianti solari termici. Tale attrezzatura sarà accessibile e avrà inizio dai terrazzi a pozzetto degli appartamenti del piano sottotetto, oltre che dal lucernaio condominiale.
Detto impianto dovrà essere certificato e collaudato.

PARAMETRI URBANISTICI

LOTTO D'INTERVENTO

Identificazione catastale dei mappali interessati all'intervento

• Foglio	11	Particella	138/a	Superficie (mq)	1.542 mq
• Foglio	11	Particella	1169	Superficie (mq)	1.174 mq
				Totale (mq)	2.716 mq

N.T.A. DEL P.R.G. vigente

L'area attualmente ricade all'interno delle N.T.A. in zona:

Operazione SOI C.6.3.c. – (cimitero e dintorni)
Finalizzata:

Ad una valorizzazione ambientale paesistica del contesto cimiteriale attraverso:

a) Una razionalizzazione della viabilità orientata alla predisposizione di parcheggi di servizio al cimitero, alla pedonalizzazione dell'accesso principale al medesimo mediante il dirottamento del traffico veicolare sulla Via Pio X;

b) La riorganizzazione dell'insediamento delle attività produttive funzionali al cimitero stesso;

c) Alla sistemazione geomorfologia e paesistica del versante della collina.

I progetti degli interventi di cui ai precedenti punti, dovranno rispettare i parametri urbanistici prescritti attraverso la sottostante tabella:

					*	
Ia)	1.00	0.01	0.20	4	*	***
Iia)	1.00	0.01	0.60	4(*)	*	***
VII)	1.00	0.01	0.40	7	*	(.) ***
XI)	1.00	0.01	0.20	4	*	***

(*) fatti salvi i volumi tecnici
* si veda il precedente art. 11
(.)*** Uguale o maggiore di mq. 19.80 per ogni 25 mq. di Slp (vedasi art. 10.02) di cui almeno 12mq da riservare al parcheggio pubblico
*** Uguale o maggiore di mq. 19.80 per ogni 25 mq. di Slp (vedasi art. 10.02)

Superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso

Per maggior chiarezza si rimanda alla tavola tecnica **TAV. 14**

Volumetrie di progetto

L'intervento prevede le seguenti volumetrie:

edificio residenziale: mc 4.980
volume destinato al comune di Chiavari: mc 2.600

totale mc 7.580

Rapporto di copertura di ogni singolo lotto

Per maggior chiarezza si rimanda alla tavola tecnica **TAV. 14**

Indici di fabbricabilità territoriali e fondiari

Per maggior chiarezza si rimanda alla tavola tecnica **TAV. 14**

La capacità insediativa del progetto

La capacità insediativa massima che l'intervento permette è di n. **96** abitanti

Così calcolate:
appartamenti con una camera: 2 persone
appartamenti con due camere: 4 persone
appartamenti con tre camere: 6 persone

per un totale di:

2 ab. x 8 app. = 16
4 ab. x 17 app. = 68
6 ab. x 2 app. = 12

Tot. 96 abitanti

Standard urbanistici

Per maggior chiarezza si rimanda alla tavola tecnica **TAV. 14**

Proprietà del fondo

Attualmente la proprietà dl fondo è ancora di proprietà dell'Opera Diocesana madonna dei bambini – Villaggio del Ragazzo. Di seguito si allegano visure catastali riportanti gli estremi di acquisto della proprietà.

Genova, lì