

**COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**

**CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA**

**PROGETTO IN DEROGA EX ART. 36 L.R. 16/2008 PER LA REALIZZAZIONE  
DI UN SUPERMERCATO E PARCHEGGI NEL FABBRICATO SITO IN VIA G.B.  
LARCO - VIA DELPINO TERAMO (foglio 6 mappale 514 C.F.)**

**RELAZIONE GENERALE**

**Rev. 01**

**Maggio 2017**

**TALEA** Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.  
Sede Legale: con Socio unico  
SAVONA - Corso A. Ricci, 211 R  
Sede Amministrativa:  
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30  
C.F.: 02535130963 - P.I.: 01254800095

Ing. Sebastiano Lurco

Ing. Riccardo Peroni

Ing. Sebastiano Larco  
C.so Matteotti 7/5 - 16038  
Santa Margherita Ligure (GE)

Ing. Riccardo Peroni  
C.so Matteotti 19 - 16035  
Rapallo (GE)

-----

PROGETTO IN DEROGA EX ART. 36 L.R. 16/2008 PER LA  
REALIZZAZIONE DI UN SUPERMERCATO E PARCHEGGI NEL  
FABBRICATO SITO IN VIA G.B. LARCO - VIA DELPINO TERAMO IN  
SANTA MARGHERITA LIGURE (foglio 6 mappale 614 N.C.T.).

-----

Il progetto prevede la ristrutturazione del fabbricato a destinazione artigianale situato in Via G.B. Larco civ. 5-5a in Santa Margherita Ligure (foglio 6 Mappale 614) da effettuarsi in variante ai sensi dell'art.36 della L.R. 16/2008 e s.m.i. per ampliamento e trasformazione con destinazione commerciale e contestuale realizzazione di aree di parcheggio.

L'immobile oggetto di intervento si compone di un livello seminterrato destinato a parcheggio (superficie coperta mq. 1853 con capienza di n. 58 posti auto) con ingresso-uscita su Via Delpino Teramo; di un livello fuori terra costituito da un corpo di fabbrica principale destinato a rimessaggio imbarcazioni (superficie coperta mq. 1875 - altezza netta interna mt. 5,12 ) con accesso carrabile sul lato corto da Via G.B. Larco ed annessa palazzina destinata a servizi (superficie mq. 110) . Il corpo di fabbrica principale ha copertura piana destinata a parcheggio (superficie mq. 1875 Posti auto n. 56 oltre ad una zona centrale indivisa di superficie mq 396,00) con ingresso-uscita dall'area collegata alla parte terminale di Via G.B. Larco.

Il fabbricato è censito al Foglio 6 N.C.T. con il Mappale 614 ed è compreso nell'attuale perimetrazione della Zona D1 di P.R.G. - artigianale esistente e di completamento - regolata dall'art.60 delle relative norme tecniche di attuazione.

Il fabbricato è perimetrato nel PUC adottato (a salvaguardia decaduta) in Zona AR3-S1 "Ambito di riqualificazione per Sostituzione comparto in Via Delpino Teramo" art. 36.8.3.

L'attuale fabbricato pluripiano, sviluppa una volumetria complessiva di mc. 17.957,00 ed una superficie lorda di piano totale di mq. 3.838,00 ed è stato completamente ristrutturato a metà degli anni '90 del secolo scorso dalla "Cantiere Santa Marta s.r.l." per adibirlo

a supporto dell'attività cantieristica da diporto della O.T.A.M. S.r.l. che opera nel porto di Santa Margherita Ligure.

Attualmente la O.T.A.M. S.r.l. ha delocalizzato la maggior parte delle attività cantieristiche nella nuova sede di Genova Sestri Ponente, e l'attuale fabbricato di Via G.B. Larco non rientra più nelle possibilità di un adeguato utilizzo.

La richiesta di intervento in deroga ai sensi dell'art.36 della Legge Regionale 16/2008 e s,m,i. è intesa ad effettuare un intervento con ampliamento del fabbricato e cambio d'uso da artigianale a commerciale per insediare un supermercato dalla media dimensione di vendita (superficie mq, 1853 ) al piano strada con annesso magazzino, palazzina di servizi e due livelli di parcheggio in struttura nel corpo di fabbrica fuori terra oltre al parcheggio in copertura.

E' prevista contestualmente la realizzazione di un corpo servizi in copertura destinato ad accogliere n. 5 ambulatori medici con i relativi locali accessori.

L'intervento sarà completato con l'ampliamento degli esistenti marciapiedi lungo Via G.B. Larco , da C.so Mattotti all'incrocio su Via San Siro e Via D. Teramo.

### **STATO ATTUALE :**

**PIANO TERRA ( SU VIA D. TERAMO ) :** destinazione a parcheggio privato con doppio ingresso – uscita su Via Delpino Teramo – Imposta quota di riferimento mt. +50,00 Slp pari a mq. 1853 Altezza interna mt. 2,57 Totale stalli per parcheggio autovetture n. 58.

**PIANO PRIMO :** destinazione a rimessaggio imbarcazioni a supporto attività nautica (attualmente dismesso) con rampa di ingresso – uscita su Via G.B. Larco– Imposta quota di riferimento mt. +53,35 Slp pari a mq. 1875 Altezza interna mt. 5,12.

**COPERTURA :** destinazione a parcheggio privato con ingresso – uscita indipendente dall'area collegata alla parte terminale di Via G.B. Larco– Superficie pari a mq. 1875 – Totale stalli per parcheggio autovetture n. 56 oltre ad una zona centrale indivisa della superficie di mq 396,00

### **PROGETTO:**

**PIANO TERRA ( SU VIA D. TERAMO ):** E' previsto l'abbassamento del piano interno di 1 metro (da quota +50,00 a quota +49,00) con conseguente altezza interna di mt. 3,17 (rispetto ai precedenti mt. 2,57) e aumento di volume pari a mc 1.853 senza aumento di Slp . E' prevista la demolizione della struttura di distacco rispetto al fronte

strada, in modo da avere un unico fronte di fabbricato con la realizzazione di un ampio marciapiede che disimpegna i vari accessi al piano terra (scala o rampa per superamento barriere architettoniche – zona ascensori – scala esterna di sicurezza).

Il piano terreno a destinazione commerciale si svilupperà in una superficie agibile pari a 1.793 metri quadrati in cui insediare, previa realizzazione dei necessari allestimenti strutturali ed impiantistici, una "media struttura di vendita" della superficie netta di vendita di 1.250 metri quadrati, per merci alimentari, oltre alla realizzazione al piano primo di spogliatoi e di sala soci per complessivi 107 metri quadrati di superficie agibile, per una superficie agibile complessiva pari a 1.900 metri quadrati.

**PIANO PRIMO E PIANO INTERMEDIO:** E' prevista la suddivisione in senso orizzontale del fabbricato con una nuova soletta intermedia in modo da realizzare due livelli di parcheggio collegati da rampe interne.

I due piani avranno altezza interna media pari a m.2,55 e m.2,40.

Il primo livello mantiene con leggere modifiche l'accesso dalla rampa sul lato corto verso Via G.B. Larco; sviluppa una SIp 1.875,00 ed è prevista la sistemazione di n. 51 stalli per parcheggio autovetture oltre alle zone di manovra ed ai necessari spazi tecnici. (Superficie parcheggio pari a mq. 1.528 al netto di rampe e spazi tecnici)

Il secondo livello è collegato ai livelli sottostanti dalle rampe interne separate per salita e discesa; sviluppa una SIp 1.875,00 ed è prevista la sistemazione di n. 56 stalli per parcheggio autovetture oltre alle zone di manovra ed ai necessari spazi tecnici. (Superficie parcheggio pari a mq. 1.602 al netto di rampe e spazi tecnici)

Nel fabbricato saranno mantenute le bucaure esistenti, ad eccezione di alcune porzioni sul fronte verso Via Delpino Teramo che saranno ridotte per consentire l'inserimento della scala di sicurezza, del blocco ascensori, di un magazzino e del vano scala. Alle bucaure rimanenti saranno sostituite le finestrate con griglie a persiana che assicurino la necessaria apertura di areazione.

Il corpo ascensori, posizionato sul fronte principale, è composto da due ascensori che collegano i vari livelli e che consentono di accedere direttamente al piano del supermercato e da un ascensore che consente di raggiungere il marciapiede a livello strada.

**COPERTURA:** Il piano di copertura sarà collegato ai livelli sottostanti dalle rampe interne separate per salita e discesa.

Il livello di copertura sviluppa una SIp pari a 1.875 mq. ed è prevista la sistemazione di n. 46 stalli per parcheggio autovetture oltre alle zone di manovra ed ai necessari spazi tecnici. (Superficie parcheggio pari a mq. 1.328 al netto di rampe e spazi tecnici)

Il corpo ascensori, posizionato sul fronte principale e collegato al piano di copertura, consente il collegamento diretto ai vari livelli.

Sul piano di copertura troverà collocazione il sistema di supporto ai pannelli fotovoltaici, formato da elementi modulari verticali in tubo metallico ancorati al piede alla soletta di copertura, che sostengono

una struttura a falda inclinata verso sud di appoggio dei pannelli fotovoltaici (potenza nominale complessiva pari a 41,20 kW.)

E' prevista la realizzazione di un volume di dimensioni m.19,10 x 10,10 e altezza m. 3,61 con volumetria lorda pari a mc 696,40 destinato ad ospitare n° 5 ambulatori medici oltre sala d'aspetto/accettazione, servizi igienici, spogliatoio e locali di servizio. Il fabbricato avrà copertura piana su cui verrà installato parte dell'impianto fotovoltaico.

La scala esterna di sicurezza, che assicura i collegamenti e le uscite ai vari piani, sarà realizzata a struttura metallica e rivestita con grigliato metallico a maglia fitta per mitigarne e migliorarne l'inserimento architettonico dal punto di vista ambientale.

Verrà realizzato un collegamento pedonale con la Via Belvedere, su passerella a sbalzo dal fronte est.

**PARCHEGGI** : i parcheggi di standard previsti dalla L.R. n. 1/2007 per gli insediamenti commerciali devono soddisfare il parametro 2,50 metri quadrati ogni metro quadrato di superficie netta di vendita, il quale è riferito indistintamente sia ai parcheggi pertinenziali, sia ai parcheggi pubblici.

Nel caso in esame la Superficie netta di vendita, pari a mq. 1.250, richiede uno standard di parcheggi pari a mq. 3.125 , soddisfatti dalla disponibilità pari a mq. 4.522 dei tre piani realizzati.

## **ASPETTI URBANISTICI ED EDILIZI :**

L'area oggetto di intervento è perimetrata in Zona D1 di P.R.G. - artigianale esistente e di completamento ed è situata all'interno del centro edificato. L'art.60 delle norme tecniche di attuazione prevede:

*"Queste zone riguardano aree sulle quali insistono insediamenti artigianali esistenti.*

*In queste zone sono consentite le destinazioni di cui ai G.F II limitatamente alle attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita sino a mq 200, X (a, b, c, d) e XI (a, b). Nelle zone "D1" situate entro il centro edificato, così come definito ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/71 n. 865 e s.m.i., sono consentite le destinazioni di cui sopra nei limiti in cui comportino contenuto movimento di merci e di utenze. Le attrezzature di G.F. XII sono ammesse previa verifica di un corretto inserimento ambientale con il rispetto della distanza minima di m. 10 da pareti finestrate e di m 5 dal ciglio delle strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.*

*Gli impianti dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento (atmosferico, acustico, ecc.) nel rispetto della legislazione vigente.*

*In queste zone il P.R.G si attua per provvedimento abilitativo.*

*Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.*

*Si applicano i seguenti indici e parametri:  
If per la parte produttiva artigianale: 0,80 mq./mq.  
If per la parte a residenza: 0,20 mq./mq.  
RC (rapporto di copertura complessiva): 50%  
H. max: m. 12  
Distanza dalle costruzioni : m. 10  
Distanza dai confini : m. 6  
Quantità minima di superficie esterna da destinare a verde: 10%."*

**L'intervento in oggetto è richiesto ai sensi dell'Art. 36 della L.R. 16/2008: (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici) che recita :**

*" 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale di assenso sul relativo progetto.*

*1bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche da realizzare in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire in deroga altresì alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse*

*pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta preesistente, fermo restando nel caso di interventi aventi ad oggetto insediamenti commerciali il rispetto della vigente normativa regionale di settore.*

*2. La deliberazione consiliare di cui al comma 1 ed i relativi allegati sono depositati a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per un periodo di tempo stabilito dal Comune fra quindici e trenta giorni consecutivi, previo avviso affisso all'Albo pretorio e divulgato con ogni altro mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse. Le determinazioni in ordine alle osservazioni presentate sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare da adottarsi nei successivi trenta giorni.*

*3. Il permesso di costruire in deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati nonché le destinazioni d'uso di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, di quelle statali e regionali in materia di altezze e di distanze nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia."*

**L'intervento a progetto è conforme al succitato articolo in quanto trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia in area industriale dismessa con mutamento di destinazione d'uso che non comporta un aumento della superficie coperta esistente. Trattandosi di insediamento commerciale, è soggetto alla vigente normativa di settore a cui è conforme.**

**Verifica ai sensi dell'art. 10 comma 2 lett. f) della L.R. 16/2008 :**

**volumetria esistente = mc 17.957,00**

**ampliamento di progetto:**

- **supermercato piano terra = mc 1.853,00**

- **ambulatori in copertura = mc 696,40**

**ampliamento complessivo = mc 2.549,40**

**pari a 2.549,40 : 17.957,00 = 14,2 % del volume attuale inferiore a 20% come da art. 10 comma 2 lett. f) della L.R. 16/2008 (Ristrutturazione edilizia)**

**INFRASTRUTTURE / URBANIZZAZIONI ESISTENTI ,  
VIABILITA' ED AREE DESTINATE AGLI SPAZI PUBBLICI :**

L'area oggetto di intervento è laterale all'asse viario principale costituito da Corso Matteotti che collega il centro cittadino al quartiere di San Siro.

L'area è completamente inglobata in un tessuto residenziale (Zona B di P.R.G.) , è inserita nella rete infrastrutturale cittadina ed è collegata da una buona rete viaria e di parcheggi, fatto che garantisce una buona viabilità di accesso al comparto priva di significative interferenze con il traffico viario cittadino.

- RETE VIARIA : la viabilità di accesso al e dal comparto è costituita dall'asse viario principale di Corso Matteotti e dalle via laterali che vi convergono, costituite da Via G.B. Larco, Via Costamezzana, Via San Siro e Via Delpino Teramo. Tutte le strade hanno una carreggiata adeguata già al traffico cittadino esistente e sono in grado di smaltire il traffico indotto dalla realizzazione del nuovo insediamento

- PARCHEGGI PUBBLICI : Il comparto oggetto di intervento è inserito in un contesto urbano dove esiste un complesso di aree di parcheggio pubblico distribuite lungo gli assi viari principali  
L'intervento di progetto prevede la realizzazione di una superficie lorda su vari livelli, destinata a parcheggio pertinenziale, pari a mq. 5.625,00 di cui una parte, individuata ai piani secondo e copertura sarà destinata a parcheggi pubblici per un totale di n. 112 nuovi posti auto.

- RETE ENEL : L'area dove insiste il fabbricato in esame è collegata alla rete elettrica esistente; in particolare esiste una cabina ENEL di trasformazione adiacente al fabbricato tra via San Siro e Via G.B.Larco.

- RETE GAS : L'area dove insiste fabbricato è collegata alla rete gas esistente con una adeguata rete di condotte Italgas interrate (  $\phi$  80

mm. acciaio in Via G.B. Larco e  $\phi$  180 mm. PE in Via Costamezzana) .

- RETE ACQUEDOTTO : L'area dove insiste il fabbricato è collegata alla rete dell'acquedotto esistente con una adeguata rete di condotte interrate . ( $\phi$  250 acciaio in Via San Siro/Via G.B.Larco e  $\phi$  90 PE in Via Costamezzana).

- RETE NERA : L'area dove insiste il fabbricato è collegato alla rete nera esistente e interrata in Via Delpino Teramo ed in Via G.B. Larco.

- RETE BIANCA : L'area dove insiste il fabbricato è collegato alla rete nera esistente e interrata in Via Delpino Teramo ed in Via G.B. Larco.

- RETE TELEFONICA : Il fabbricato è collegato alla linea Telecom e l'intervento comporterà i necessari adeguamenti per l'allaccio alla rete.

- RETE P. ILLUMINAZIONE : Esiste una adeguata linea della pubblica illuminazione cittadina nelle vie circostanti il comparto oggetto di intervento dotata di una adeguata rete di punti luce. In particolare lungo la Via Delpino Teramo, sono collocati n.4 pali della p.i in corrispondenza del fabbricato ed un palo della p.i. sul marciapiede frontistante.

E' previsto lo spostamento dei tre pali esistenti adiacenti il fabbricato nella nuova posizione determinata dalla realizzazione del marciapiede sul lato di Via D. Teramo.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :**

L'intervento ha luogo in tessuto urbano già sufficientemente urbanizzato. Sono, tuttavia, previste alcune opere di urbanizzazione sul fronte principale del fabbricato verso Via Delpino Teramo e lungo Via G.B. Larco

In particolare:

#### **a) Via Delpino Teramo :**

- Realizzazione di marciapiede di larghezza minima pari a m. 1,50 su tutto il fronte di interessato dall'intervento. Il marciapiede sarà in lastre squadrate di arenaria con superficie a spacco e corsi regolari con bordo stradale in cemento di tipo prefabbricato. La larghezza minima della carreggiata di Via Delpino Teramo risulta pari a m 4,00.
- Realizzazione di una aiuola lato ovest, di dimensioni m. 9,50 x 2,70 con muro di contenimento di altezza m. 0,50 rivestito in pietra locale a secco con messa a dimora di tre piante di *ligustrum excelsium superbum* con impianto di irrigazione automatica.



- Installazione di n. 2 panchine, in corrispondenza dell'aiuola a ovest posizionate su tratto di marciapiede a progetto di larghezza m. 1,95.
- Formazione di 5 asole nella pavimentazione del marciapiede prospiciente la palazzina servizi, per messa a dimora di altrettante piante di oleandro, con sistemazione al piede di griglia in ghisa con impianto di irrigazione automatica.
- Formazione di area di deposito RSU lato est, di dimensioni m. 4,80 x 2,50.
- Ricollocazione di due pali della pubblica illuminazione esistenti (rimossi per i previsti lavori) e spostamento di due pali della pubblica illuminazione nella nuova posizione di progetto.
- Realizzazione di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e loro collegamento tramite tubazione interrata, alla rete pubblica di fognatura bianca.
- Predisposizione di cavidotto per impianto di videosorveglianza interrato nel marciapiede antistante il supermercato completo di pozzetto in corrispondenza di nr. 3 pali pubblica illuminazione.

L'area interessata dalla sistemazione ad uso pubblico, comprende una porzione di superficie pari a mq 176 all'interno della proprietà che verrà ceduta al Comune, ed una porzione di superficie pari a mq 100 già insistenti sulla proprietà comunale.

#### b) Via G.B. Larco

- Realizzazione di marciapiede su entrambi i lati della carreggiata, dall'imbocco su Corso Matteotti fino all'incrocio con Via San Siro e Via D. Teramo.  
Il marciapiede avrà larghezza pari a cm. 150 sul lato sinistro e di cm. 140 circa sul lato destro della Via. Saranno predisposti i passi carrai esistenti a livello strada con raccordi a pendenza < 8% segnalati da inserti trasversali in listelli di cotto. Il marciapiede sarà in lastre squadrate di arenaria con superficie a spacco e corsi regolari con bordo stradale in cemento di tipo prefabbricato. La larghezza minima della carreggiata di Via G.B. Larco risulta pari a m 5,00.
- Spostamento e rifacimento delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e loro collegamento all'esistente rete pubblica di fognatura bianca.
- Predisposizione di due cavidotti interrati nel sedime del marciapiede con n.3 pozzetti (ubicati alle estremità ed al centro sul lato dove è installata la pubblica illuminazione).
- Sostituzione dei pozzetti esistenti delle varie utenze (acqua, gas ecc) lungo i marciapiedi per adeguarli all'intervento.

### **INTERVENTO EDILIZIO - DESCRIZIONE ED ELEMENTI DIMENSIONALI :**

#### **Opere esterne**

#### **Fronte nord**

E' prevista la demolizione del terrapieno con sovrastante terrazza praticabile e aiuola. Il fronte, verrà ad avere affaccio diretto sulla Via Delpino Teramo da cui sarà distaccato da marciapiede di larghezza minima pari a m. 1,20. Nello spazio così ricavato verranno realizzati:

- scala di emergenza di dimensioni m. 5,80 x 2,50 e altezza complessiva pari a m. 12,70, che raccoglie le vie di fuga dalle autorimesse dei piani intermedi e del piano copertura, con sbarco sul marciapiede alla quota di + 47,85. La scala avrà le pareti laterali in muratura intonacata e pitturata e la parete frontale verso la via pubblica in grigliato a barre orizzontali di legno su supporto metallico.
- Blocco ascensori di dimensioni m. 8,20 x 2,90 e altezza pari a m. 14,80, formato da: due ascensori ad uso esclusivo degli utenti dell'attività commerciale, con collegamento interno tra il piano terra ad uso commerciale e i piani intermedi e copertura ad uso autorimessa; un ascensore ad uso pubblico per l'accesso ai piani superiori e al piano copertura e sbarco sul marciapiede alla quota +48,45. Tutti gli ascensori sono conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. La muratura sarà intonacata e dipinta.
- ingresso principale al supermercato formato da un pianerottolo alla quota +49,00 accessibile da una scala a rampa unica di larghezza pari a m. 3,00 dal marciapiede a quota +48,10 e da una rampa di pendenza massima pari a 8% conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'ingresso ha anche funzione di uscita di sicurezza.
- Uscita di sicurezza dall'area di vendita con sbarco su pianerottolo alla quota +49,00 e breve rampa di scale per il raggiungimento del marciapiede alla quota +48,45
- Uscita di sicurezza dall'area di vendita con sbarco diretto sul marciapiede alla quota +49,00
- Uscita di sicurezza e ingresso dipendenti dall'area magazzino / riserva con sbarco diretto sul marciapiede alla quota +49,00
- Cabina ENEL di dimensioni pari a circa m. 6,30 x 2,80
- Aiuola a completamento dell'area di dimensioni m. 4,80 x 2,50 rivestita in pietra
- Aiuola a completamento dell'area di dimensioni m. 13,00 x 2,70 rivestita in pietra

A piano terra verranno create ampie bucatore con serramenti a vetri in parte fissi e in parte apribili per garantire la ventilazione. L'ingresso principale avrà porte scorrevoli a vetri.

I serramenti ai piani primo e secondo verranno sostituiti con altri di pari dimensioni, ad eccezione delle zone interessate dalla scala di sicurezza e dal vano ascensori, dotati di pannellature a persiana per garantire l'aerazione permanente dell'autorimessa.

### **Fronte ovest**

E' prevista la modifica della rampa carrabile di accesso al piano autorimessa a q. +53,35 che avrà larghezza pari a m. 6,00 con funzione di entrata / uscita delle autovetture all'autorimessa nonché di uscita di sicurezza. Lo spazio rimanente a fianco della rampa verrà utilizzato come zona di carico / scarico delle merci.

Verrà realizzata una scala di sicurezza in struttura metallica in sostituzione della scala esistente all'interno dell'intercapedine, che dalla quota +49,00 raggiunge la quota di sbarco +53,35.

Verrà realizzata una passerella aggettante sul fronte con funzione di via di fuga dal piano a quota m. +56,25 fino a sbarcare, con una breve rampa di scale, sulla strada esistente a quota +57,21. La passerella avrà larghezza pari a m. 1,20 e nel tratto iniziale sopra la rampa di accesso all'autorimessa, larghezza pari a m. 3,00 con funzione di pensilina per lo spazio sottostante. Sarà dotata di parapetto in profili di ferro smaltati.

I serramenti verranno sostituiti con altri di pari dimensioni con pannellature a persiana per garantire l'aerazione permanente dell'autorimessa.

### **Fronte est e sud**

I fronti est e sud rimangono inalterati ad eccezione dei serramenti che verranno sostituiti con altri di pari dimensioni con pannellature a persiana per garantire l'aerazione permanente dell'autorimessa.

### **Copertura**

Verrà demolito l'ascensore interno esistente compresa la torretta di sbarco emergente dalla copertura del fabbricato uffici, con ripristino della copertura stessa.

Il solaio di copertura del fabbricato verrà destinato a parcheggio e verrà completato, verso nord e verso ovest, da una aiuola in muratura di larghezza pari a m. 0,80 e altezza pari a m. 0,80 in cui verranno alloggiate siepi di alto fusto.

Il parapetto esistente, in muratura piena, verrà completato con una scossalina in lamiera a protezione e una ringhiera con corrimano in tubo di ferro smaltato per raggiungere un'altezza di sicurezza dal piano di calpestio pari ad almeno m. 1,10.

Verso nord vi sarà lo sbarco degli ascensori, davanti ai quali verrà ricavata una pensilina a protezione dagli agenti atmosferici, con spalle in muratura e di dimensioni pari a m. 8,20 x 2,30 e altezza m. 2,40 oltre all'ingombro del vano ascensori.

Nel solaio di calpestio verranno ricavate le aperture per lo sbarco delle due rampe carrabili di collegamento con il piano inferiore, a senso unico di percorrenza. Le rampe avranno larghezza pari a m. 4,50 e andamento curvilineo. I bordi verranno protetti da appositi parapetti e barriere stradali di sicurezza di altezza non inferiore a m. 1,10.

Nella zona centrale verrà realizzato un volume destinato ad ospitare n. 5 ambulatori medici con zona di attesa/accettazione, WC a norma per l'uso da parte di persone disabili, WC di servizio, spogliatoio e locali di servizio.

Il manufatto avrà dimensioni pari a m. 19,10 x 10,10 e altezza lorda pari a m. 3,61 con volumetria lorda pari a mc 696,40 e sarà collegato con percorso pedonale all'ascensore in copertura verso il fronte di Via Delpino Teramo. Il manufatto avrà bucaure rettangolari sui fronti verso nord e verso sud e cieco sugli altri due fronti. Avrà copertura piana con gronda aggettante dotata di cordolo

rialzato e scossalina metallica. Sulla copertura verrà installato parte dell'impianto fotovoltaico.

Verrà installato il sistema di supporto ai pannelli fotovoltaici formato da 4 elementi modulari disposti su due file. Ogni elemento è costituito da 4 supporti verticali in tubo metallico ancorati al piede mediante piastra metallica, a sostegno della struttura a correnti metallici a formare una falda inclinata verso sud con altezza netta minima pari a m. 2,30 e altezza massima pari a m. 3,50. Sulla falda vengono alloggiati i moduli fotovoltaici. Gli elementi hanno finitura in anodizzato colore argento e hanno anche funzione di pensilina a protezione delle autovetture in sosta.

Verrà realizzata una passerella a sbalzo sul fronte est di collegamento pedonale tra il piano copertura alla quota +59,35 e la Via Belvedere alla quota +60,92. Avrà larghezza pari a m. 1,20 e sviluppo complessivo pari a m. 24,80 e sarà composta da tre tratti con pendenza pari a 8%, due pianerottoli intermedi di profondità pari a m. 1,20 e due pianerottoli di sbarco all'inizio e alla fine del percorso. Sarà priva di barriere architettoniche e accessibile alle persone su carrozzina o con ridotta capacità motoria. Avrà parapetto di altezza pari a m. 1,00 in profili metallici a semplice disegno.

Il piano copertura sarà dotato di una ulteriore uscita di sicurezza pedonale sul fronte sud tramite una passerella esistente di collegamento con Via Belvedere.

## **Opere interne**

### **Piano terra**

Il piano di calpestio verrà abbassato di m. 1,00 portando la quota del piano finito da +50,00 a +49,00 e l'altezza netta interna da m. 2,57 a m. 3,57. L'aumento di volume così ottenuto risulta pari a mc 1853 senza aumento di superficie agibile.

Verranno realizzate pareti divisorie per separare spazi di servizio:

- locale tecnico UPS di dimensioni circa m. 2,80 x 2,30
- vano scala per scala di collegamento con il piano superiore alla quota +53,35
- zona riserva deposito di dimensioni pari a circa m. 8,00 x 18,50 comprensivo di vano montacarichi di dimensioni circa m. 3,00 x 4,00 per il trasporto delle merci dalla zona di carico/scarico al piano superiore alla quota +53,35 e comprensivo di due celle frigorifero
- zona ad uso dei dipendenti composta da ufficio, servizio igienico, area ristoro, comprensiva di una cella frigorifero e di un uscita di sicurezza verso la nuova scala di sicurezza prevista nell'intercapedine lato sud
- ulteriori 8 celle frigorifero e spazi destinati alla lavorazione dei prodotti alimentari
- un servizio igienico ad uso dei clienti

Sono previste 4 uscite di sicurezza sul fronte nord e una sul fronte ovest in conformità a quanto prescritto dalla vigente normativa antincendio.

### **Piano primo**

Il piano mantiene la quota esistente pari a m. 53,35 e avrà altezza netta interna pari a m. 2,55. Verranno realizzate pareti divisorie per delimitare i seguenti locali:

- collegamento dotato di zona filtro alla palazzina servizi
- vano scala per collegamento con il piano inferiore commerciale alla quota +49,00
- vano montacarichi di dimensioni circa m. 3,00 x 4,00 per il trasporto delle merci dalla zona di carico/scarico al piano inferiore alla quota +49,00
- locale tecnico dimensioni circa m. 2,20 x 3,80
- locale tecnico dimensioni circa m. 2,50 x 7,90
- locale tecnico dimensioni circa m. 5,00 x 10,60
- locale tecnico dimensioni circa m. 5,00 x 7,60
- zona di sbarco degli ascensori e relativo filtro a prova di fumo, di dimensioni m. 8,20 x 5,00

verranno realizzate 2 rampe carrabili di collegamento con il piano superiore alla quota +56,25, con percorrenza a senso unico, una a salire e una a scendere. Le rampe avranno larghezza pari a m. 4,50 e andamento curvilineo. I bordi verranno protetti da appositi parapetti e barriere stradali di sicurezza di altezza non inferiore a m. 1,10.

E' prevista una uscita di sicurezza sul fronte nord e una sul fronte ovest in conformità a quanto prescritto dalla vigente normativa antincendio.

### **Piano secondo**

Il piano viene ricavato mediante la costruzione di un nuovo solaio intermedio alla quota finita di calpestio di +56,25, risultando di altezza netta interna media pari a m. 2,40.

Verranno realizzate pareti divisorie per delimitare la zona di sbarco degli ascensori e relativo filtro a prova di fumo, di dimensioni m. 8,20 x 5,00.

Verranno realizzate 2 rampe carrabili di collegamento con il piano inferiore alla quota +53,35 e 2 rampe carrabili sovrapposte di collegamento con il piano copertura alla quota +59,35, con percorrenza a senso unico. Le rampe avranno larghezza pari a m. 4,50 e andamento curvilineo. I bordi verranno protetti da appositi parapetti e barriere stradali di sicurezza di altezza non inferiore a m. 1,10.

E' prevista una uscita di sicurezza sul fronte nord e una sul fronte ovest in conformità a quanto prescritto dalla vigente normativa antincendio.

### **Palazzina servizi**

L'interno della palazzina, distribuito su un unico livello a quota +53,83, verrà suddiviso in due zone, non comunicanti.

Nel lato ovest verrà ricavata una sala riunioni ad uso dei soci di dimensioni circa pari a m. 5,10 x 8,30. Annessa alla sala vi sarà un servizio igienico utilizzabile anche da persone diversamente abili.

L'accesso avverrà direttamente dall'esterno, tramite la porta esistente sul fronte ovest, e scala esterna in muratura che dalla Via G.B. Larco a quota +50,89 raggiunge l'ingresso a quota +53,70. La scala sarà dotata di montascale conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il lato est della palazzina verrà destinato agli impiegati dell'attività commerciale e comprenderà uno spogliatoio uomini dotato di servizio igienico con antibagno e doccia, e uno spogliatoio donne dotato di servizio igienico con antibagno e doccia. L'accesso avverrà direttamente dal fabbricato principale, con una breve rampa di scale dalla quota +53,35 alla quota +53,83, e avrà funzione anche di uscita di sicurezza verso la scala interna di collegamento con il piano terra.

E' prevista una uscita di sicurezza dalla zona est e una dalla zona ovest in conformità a quanto prescritto dalla vigente normativa antincendio.

### **TIPOLOGIE EDILIZIE :**

L'attuale fabbricato, nella parte emergente oltre il piano strada, ha una tipologia edilizia di fabbricato industriale costituito da elementi prefabbricati a pianta rettangolare di dimensioni regolari.

La struttura è realizzata con pilastri, travi di grande luce, solai in tegoli a T, tamponamenti perimetrali in lastre di cemento vibrato con superficie in ghiaino lavato, ampi serramenti vetrati sui fronti e grande porta di ingresso scorrevole su Via G.B. Larco.

La parte di fabbricato sottostante ha un distacco dal filo strada di Via Delpino Teramo costituito da una struttura di intercapedine coperta rivestita in lastre di pietra a spacco di dimensioni regolari, con parte superiore sistemata a terrazza di disimpegno a livello del corpo emergente e con fioriere sul bordo.

Sul fronte strada di Via D. Teramo si aprono due ampie porte di ingresso/uscita dal piano autorimessa.

Adiacente al fabbricato è presente una palazzina servizi, dall'architettura tradizionale, a unico piano fuori terra impostata su terrapieno contenuto da muri in C.A. rivestiti in lastre di pietra a con forma regolare. La copertura è a due falde con manto in lamiera sagomata. In prossimità del colmo e in adiacenza al fabbricato principale, emerge il corpo ascensore di accesso al piano copertura dell'edificio principale.

Il progetto prevede l'eliminazione dell'intercapedine e la continuità del fronte a tutt'altezza su Via D. Teramo, riprendendo e completando l'attuale tipologia edilizia, della quale vengono mantenute le caratteristiche principali.

Saranno realizzate le aperture finestrate al piano strada per le necessità della nuova destinazione commerciale (illuminazione - areazione), e saranno integrate le aperture al piano superiore, ora destinato ad autorimessa, con nuovi serramenti a persiane lungo i

fronti per assicurare la necessaria areazione e, nello stesso tempo, per migliorare l'aspetto edilizio.

Sul fronte principale spiccano le linee architettoniche delineate dalla scala di emergenza che raccoglie le vie di fuga dalle autorimesse dei piani intermedi e del piano copertura e del blocco dei tre ascensori che collegano i vari livelli di parcheggio al piano commerciale ed al piano strada.

Questi elementi tecnici contribuiscono con i volumi e le finiture a caratterizzare l'architettura dell'intervento.

Al piano di copertura è prevista la realizzazione di una fioriera di bordo per la piantumazione di una siepe alta sempreverde per migliorare l'inserimento del complesso edilizio e mitigare la presenza degli elementi dell'impianto fotovoltaico presenti in copertura

Al piano strada, nella parte antistante Via D. Teramo, sarà realizzato un marciapiede per consentire un agevole accesso al piano commerciale del fabbricato che prevede scala e rampa a norma L.13/89 , zona di sbarco della scala di sicurezza dei piani autorimessa e zona di sbarco di uno degli ascensori di servizio. Il marciapiede avrà larghezza minima di mt. 1,20 , sarà pavimentato con pietra naturale a spacco ed avrà aiuole e panchine per un miglior inserimento dell'intervento con elementi di arredo urbano.

### **BARRIERE ARCHITETTONICHE :**

RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA LEGGE 9/1/89 N.13 E DEL D.M. 14/6/89 N. 236

Il progetto prevede la realizzazione di un intervento di ristrutturazione di edificio ad uso magazzino e autorimessa e cambio d'uso in commerciale e autorimessa.

L'intervento e' soggetto alla disciplina prevista e contemplata nelle norme di cui al D.M. 14/6/89 n.236, che prevedono, nelle unità immobiliari aperte al pubblico, il rispetto del criterio della "visibilità", soddisfatto se gli spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, sono accessibili; oltre all'accessibilità di almeno un servizio igienico.

In particolare :

- Il locale commerciale è raggiungibile con automezzo dalle strade carrabili di uso pubblico (Via Delpino Teramo e Via G.B. Larco).
- L'accesso pedonale sul fronte nord è dotato di rampa con pendenza massima dell'8% e pianerottolo intermedio.
- Il locale è accessibile, dai piani autorimessa, mediante tre ascensori con cabina di dimensioni superiori a m. 1,40 x 1,10, con porte a scorrimento automatico e luce netta minima di m. 0,80, tali da consentirne l'uso da parte di persone su sedia a ruote. Ogni piano di sbarco ha profondità superiore a m. 1,50.
- All'interno dell'area di vendita non ci sono dislivelli.

- Un servizio igienico, ad uso pubblico, ha dimensioni circa m. 1,90 x 1,80 consentendo la rotazione a 360 gradi della sedia a ruote. Gli apparecchi sanitari hanno caratteristiche e dimensioni conformi alla normativa per l'utilizzo da parte di persone diversamente abili.
- Le porte di accesso all'antibagno e al wc hanno luce netta superiore a m. 0,75.

**DISTANZE E LIMITI :**

L'intervento di progetto è contenuto all'interno del profilo di ingombro del fabbricato esistente.

In particolare i volumi tecnici dalla scala di sicurezza e del corpo ascensore sono collocati all'interno del profilo della struttura di intercapedine distacco esistente sul filo strada di Via D. Teramo.

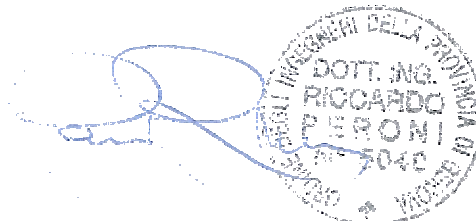
Le parti emergenti dei volumi tecnici rispettano abbondantemente la distanza minima dei 10 metri dai fronti finestrati dei fabbricati esistenti come prescritto dalle norme di cui al D.M. 1444/1968

La fascia di marciapiede attrezzato antistante l'intervento sul fronte strada di Via D. Teramo insiste in parte sull'attuale limite di proprietà, in parte sulla fascia già di proprietà della Santa Marta S.r.l. e destinata ad uso pubblico nel contesto dei lavori di ristrutturazione autorizzati con C.E. 4453 del 27.04.1990.

Ing. Sebastiano Larco

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI VIGEVANO", "DOTT. ING. SEBASTIANO LARCO", "N. 4113", and "VIGEVANO".

Ing. Riccardo Peroni

A handwritten signature in blue ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI VIGEVANO", "DOTT. ING. RICCARDO PERONI", "N. 5040", and "VIGEVANO".

S. Margherita Ligure , 26.05.2017