

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Committente :

OFFICINA GERMANO

Via Contei 77 - Pallare (SV)
P.IVA 00990700098

Oggetto :

**NUOVO EDIFICIO AD
USO ARTIGIANALE IN
VIA CONTEI A PALLARE**

**PROGETTO DI
VARIANTE**

- ☐ PROGETTO PRELIMINARE
☒ PROGETTO DEFINITIVO
☐ PROGETTO ESECUTIVO

Titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- ☐ STATO ATTUALE
☒ PROGETTO
☐ CONFRONTO

SCALA

-

DATA

luglio 2019

Cliente

Incarico

Tav.

GRM

02

--

MODIFICHE

n°	data	descrizione
----	------	-------------

1

2

3

4

5

Progetto architettonico-generale:

GALLARATI ARCHITETTI

ARCH. MARIO GALLARATI

Via Nizza 7/4 sc.d
16145 - GENOVA
tel.: +39.010.8985248 - fax: +39.010.8607519
e.mail: info@gallaratiarchitetti.com
website: www.gallaratiarchitetti.com

ALLEGATI DI PROGETTO

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.1 Premessa

A.2 Descrizione della variante

A.3 Rispetto dei requisiti igienico-sanitari

A.3 Sottoservizi e scarichi

A.4 Inquinamento acustico e smaltimento rifiuti

A.5 Soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche

A.6 Standard urbanistici

B. STRALCI CARTOGRAFICI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI

C. ELABORATI DI PROGETTO

01 - planimetrie di inquadramento

02 - pianta piano terra come da progetto autorizzato

03 - pianta piano interrato e piano rialzato come da progetto autorizzato

04 - sezioni longitudinali come da progetto autorizzato

05 - sezioni trasversali come da progetto autorizzato

06 - pianta piano terra in variante

07 - prospetti laterali e sezioni longitudinali in variante

08 - prospetti frontali e sezioni trasversali in variante

09 - piante di confronto progetto autorizzato e progetto di variante

10 - confronto sezioni progetto autorizzato e progetto di variante

11 - planimetrie con indicazione standards urbanistici
autorizzato/in variante/confronto

PREMESSA

Il progetto in oggetto, relativo alla realizzazione della nuova sede dell'autofficina Germano in Pallare (SV), costituisce variante in diminuzione di un progetto approvato nel 2012.

Il progetto del 2012 ha comportato innanzitutto la redazione di una proposta di variante urbanistica al PRG, approvata dal Comune di Pallare con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 21/09/2011 e autorizzata dalla Provincia di Savona con Atto Dirigenziale di nulla osta n. 2012/5153 del 27.08.2012, a seguito del recepimento dei seguenti atti/pareri:

- parere favorevole del Dipartimento Pianificazione Territoriale della Regione Liguria in ordine alla compatibilità al PTCP, in quanto l'intervento interessa parzialmente un'area classificata ANI-MA (comunicazione PG/2012/47232 del 27.03.2012)

- verifica di esclusione della variante dai disposti del D.lgs. n. 152/2006 in materia di VAS, da parte del Dipartimento Ambiente della Regione Liguria, in quanto l'intervento interferisce con la rete ecologia ligure REL (nota prot. N. PG/2012/96073 del 21.06.2012).

Preso atto della variante urbanistica approvata dal Comune e autorizzata dalla Provincia, nonché dei pareri positivi sul progetto architettonico espressi dagli enti competenti in sede di conferenza dei servizi in merito agli aspetti paesaggistici (in particolare, parere della Soprintendenza n. 4739 del 15/2/2012), edilizi, igienici, antincendio e relativi alla viabilità, come da verbale della conferenza deliberante del

02.10.2012, con Determinazione motivata di conclusione del procedimento del 17 ottobre 2012 prot. 8920 il SUAP di Millesimo ha autorizzato l'esecuzione dell'intervento.

In data 13/02/2019 è stato rilasciato il Provvedimento Finale Unico n. 1/2019 SUAP posizione 635.

Durante il lungo iter istruttorio, visto il perdurare della crisi economica, il committente ha maturato l'intenzione di ridimensionare l'investimento incaricando lo scrivente di progettare una nuova soluzione in grado di rispondere alle effettive, cambiate, esigenze dello stesso.

Si è così giunti a questa nuova proposta progettuale che prevede, come illustrato nel seguito, l'eliminazione del piano seminterrato e del soppalco/primo piano, responsabile di costi di realizzazione troppo elevati a fronte di benefici non giustificati dall'attuale situazione economica.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il presente progetto di variante prevede, a parità di sedime planimetrico, l'eliminazione del piano inferiore e del soppalco/primo piano, previsti dal progetto approvato. L'edificio viene perciò organizzato su un unico livello, con conseguente abbassamento della quota generale dell'edificio e radicale semplificazione dei terrazzamenti previsti tra lo stesso e la strada. Il piazzale sul fronte viene così abbassato a una quota di circa 1,10 m inferiore rispetto alla strada.

L'edificio, caratterizzato da una pianta rettangolare di

dimensioni esterne pari a m 28 x 15 circa, è organizzato su un unico livello (a differenza del progetto autorizzato che era impostato su tre piani); realizzato con struttura prefabbricata in cls e copertura con pendenza al 10%, è suddiviso in quattro campate strutturali.

L'accesso carrabile dalla viabilità avviene sul lato nord-est del lotto, attraverso una breve rampa. Sui quattro lati l'edificio è circondato da un piazzale carrabile, posto ad una quota ribassata rispetto alla strada di circa 1,1 m. L'accesso degli autoveicoli avviene sui due lati corti e sul lato lungo nord. Un marciapiede pubblico separa la strada dall'area d'intervento. Tra il marciapiede e il piazzale dell'edificio è inoltre prevista a progetto un'aiuola privata, che verrà piantumata con alberature.

Le pareti perimetrali dell'edificio sono previste in pannelli prefabbricati in cemento a taglio termico, con uno spessore pari a 28+30 cm. Elemento fondamentale del progetto è l'alternanza delle differenti finiture dei pannelli, che sono previste di tre tipologie:

- 1) finitura liscia fondo cassero non trattato;
- 2) finitura a levigatura e lucidatura;
- 3) finitura a bocciardatura e pigmentazione.

Il rivestimento in pannelli si interrompe in corrispondenza dei serramenti e dei portoni, che rappresentano dei "tagli" verticali sulla parete esterna. I serramenti saranno in alluminio e avranno un'altezza

pari a quella complessiva dei pannelli in cls; saranno mantenuti sul filo interno dei pannelli, in modo da risultare visivamente sottomessi, e alterneranno la parte vetrata, alta circa 350 cm, alle parti cieche inferiore e superiore, queste ultime costituite da pannelli sandwich.

La copertura verrà realizzata in pannelli sandwich con rivestimento esterno in lamiera metallica grecata, di colore grigio.

Il marciapiede sulla strada provinciale sarà pavimentato in masselli autobloccanti, di forma rettangolare e colorazione grigio-chiaro.

I piazzali carrabili intorno all'edificio saranno pavimentati in asfalto colorato con pigmentazione naturale. Le ringhiere saranno di disegno semplice, costituite da montanti e corrimano in elementi di ferro piatto.

Rispetto dei requisiti igienico-sanitari

Il progetto rispetta le norme del regolamento edilizio del comune di Pallare e, in generale, le norme regionali e nazionali vigenti in materia igienico-sanitaria. Il nuovo edificio ha dotazioni di servizi sufficienti ad impiegare n. 3 addetti all'attività di officina, e n. 1 addetto all'attività di ufficio. Vi è infatti la disponibilità di un servizio igienico con antibagno al piano terra dedicato all'eventuale personale di ufficio e alla clientela ed agli addetti all'attività principale.

Per l'areazione di entrambi i servizi igienici è previsto un sistema di ventilazione meccanica. Gli infissi esterni saranno a telaio in alluminio verniciato e vetri a taglio termico in modo da soddisfare i requisiti di trasmittanza fissati dalle normative vigenti sul risparmio energetico.

L'altezza interna degli uffici e servizi è di 2,70 m, mentre l'autofficina ha un'altezza interna media di 6,16 m. con altezza sottotrave pari a 5 m. I portoni d'accesso carrabile all'autofficina sono previsti con apertura laterale ad impacco di dimensioni pari a 5,00x4,50 m. dotati di porta di emergenza al loro interno. Per quanto riguarda l'areazione, sia le finestre del locale ufficio sia le finestre dell'autofficina sono previste parzialmente apribili a vasistas con comando da terra.

Si riporta di seguito una tabella con i rapporti di aerazione ed illuminazione; si tenga conto che in tutti i locali sarà comunque presente un'illuminazione artificiale di intensità idonea all'attività svolta.

LOCALE	SUPERFICIE PAVIMENTO (mq)	SUPERFICIE FINESTRATA (mq)	RAPPORTO ILLUMINOTECNICO	SUPERFICIE AERAZIONE	RAPPORTO AEROTECNICO
bagno + antibagno	7,90	3,75	-	-	-
ufficio	14,20	3,75	26,41% (>12,5%)	3,75	26,41% (>12,5%)
magazzino	7,00	-	-	-	-
autofficina	358,60	97,50	27,19%	82,5	23,0

Sottoservizi e scarichi

E' prevista una linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato e dai piazzali esterni: per questo scopo sono previsti pozzetti dotati di caditoia e alcune griglie caditoie. Le acque raccolte saranno convogliate verso un unico pozzetto decantatore, posizionato a valle del sistema e con recapito nelle acque superficiali del Fiume Bormida di Pallare.

La linea delle acque nere è destinata a raccogliere esclusivamente gli scarichi dei servizi igienici e recapitare nella condotta fognaria comunale il cui pozzetto più vicino all'insediamento si trova sul terreno identificato con il mappale 67: per l'attraversamento del suddetto lotto è stato trascritto un accordo tra la proprietà ed il sig. GERMANO Paolo, già allegato tra i documenti a corredo del progetto autorizzato.

Dalla vicina strada provinciale saranno derivate le linee di telecomunicazioni, elettricità, acquedotto e gas metano: attraverso nuove condotte/cavidotti interrati saranno portate al fabbricato in progetto. I vari contatori potranno essere posizionati all'esterno della delimitazione dell'insediamento, più precisamente nell'area pubblica antistante l'ingresso carrabile.

Lungo il perimetro esterno dell'edificio saranno interrate una treccia in rame per la rete di terra ed una condotta in polietilene per la predisposizione di un eventuale impianto antincendio, completa di almeno tre pozzetti dove realizzare

altrettanti stacchi.

Inquinamento acustico e smaltimento rifiuti

Riguardo al rumore, le lavorazioni possono occasionalmente superare gli 80 dB(A); in questo senso, occorre considerare che attualmente l'attività viene svolta in locali privi di alcun apprestamento particolare e prevalentemente "a portoni aperti", senza che ciò abbia mai creato problemi alle vicine abitazioni. Inoltre si tenga conto che a poche decine di metri dalla sede attuale si trovano gli insediamenti artigianali dove si svolge attività di segheria e produzione di palletts in legno, con emissioni rumorose, magari di livello non elevato ma continuo nell'arco della giornata. Il nuovo fabbricato in progetto, rispetto all'attuale situazione, dà la possibilità di lavorare a portoni chiusi con un livello di insonorizzazione significativo, vòdato lo spessore dell'involucro stesso.

L'attività svolta non prevede emissioni particolari, né reflui, ad esclusione di quelli provenienti dagli scarichi civili. Per quel che riguarda i rifiuti prodotti, l'olio esausto viene raccolto in una cisterna metallica della capacità di 500 l, provvista di proprio bacino di raccolta, posizionata sul piazzale retrostante; pneumatici usati e batterie esaurite vengono conferiti in appositi contenitori metallici esterni al fabbricato e periodicamente smaltiti in discariche autorizzate attraverso una ditta specializzata.

Soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche

Il progetto è redatto in modo conforme a quanto prescritto dalla L. 9 gennaio 1989 n. 13 e successive prescrizioni tecniche, con particolare riferimento al disposto del D.M. 14 giugno 1989 n. 236, circa le soluzioni e le opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare sono stati seguiti i seguenti criteri di progettazione:

a Accessibilità.

A1. Spazi esterni

a.1.1. Percorsi: gli spazi esterni da percorrere per accedere all'edificio (marciapiede, piazzale nord) saranno accessibili da persone con ridotte capacità motorie, tramite percorsi ad andamento regolare, sviluppati prevalentemente in piano

a.1.2. Pavimentazioni: la pavimentazione degli spazi esterni accessibili sarà antisdrucchiolevole, in massetti autobloccanti o in asfalto.

a.2 Parti comuni

L'accessibilità è garantita per le parti comuni, in quanto collocate interamente al piano terra, e perciò alla stessa quota del piazzale. In particolare risultano soddisfatti i seguenti requisiti:

a.1.1 Porte di accesso alle singole unità ambientali: facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da

consentire il transito di una persona su sedia a ruote;

a.2.2 Pavimenti: di norma orizzontali e complanari e, nelle parti comuni, di tipo non sdruciolevole.

a.2.3 Servizi igienici: il locale di servizio esistente nella parte di uso pubblico al piano terra garantisce la manovra di una sedia a ruote necessaria per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.

b visitabilità.

Con esclusione delle parti comuni per cui è richiesto il requisito di accessibilità, il resto dei locali è classificabile come luogo di lavoro sede di attività non aperte al pubblico e non necessita del requisito della visitabilità.

C Adattabilità.

L'adattabilità è garantita in tutto l'edificio ed in particolare nel bagno, già di dimensioni idonee, con lo spostamento dei sanitari.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle prescrizioni e specifiche tecniche di cui al D.M. 236/89 e si rimanda alle tavole di progetto.

STANDARD URBANISTICI

Come noto, il progetto autorizzato, data la natura dell'intervento e la sua ubicazione in relazione alla zonizzazione del P.R.G. Vigente nel Comune di Pallare, ha adottato i parametri urbanistici della vicina zona D1 "Da Valle".

Il lotto di proprietà presenta una superficie totale di 2145 mq, mentre l'edificio in progetto ha una superficie lorda di 417,285 mq. All'interno del lotto di proprietà, risulta asservita all'edificio solo poco più dell'area necessaria a garantire il rapporto di copertura del 40% previsto dal P.R.G., corrispondente a 1210 mq, su cui sono presenti i servizi pubblici, di superficie superiore al 10% dell'area asservita, ricavati nella parte di marciapiede e piazzale direttamente a contatto con la strada; le aree destinate a verde privato e parcheggi, invece, sono di gran lunga superiori a quelle necessarie. Si rimanda comunque all'immagine specifica contenuta nella tavola 01 progetto di variante.

In base alla superficie coperta autorizzata di 417,285 mq, su un lotto di 2145 mq di superficie totale di cui 1.210 mq asservita all'edificio, gli standards previsti nel progetto autorizzato risultano, in particolare:

area a verde pubblico e parcheggi $S = 125 \text{ mq}$

(> 10% area asservita privato)

area a verde privato e parcheggi

(>10% area asservita) $S = 160 \text{ mq}$

La variante non prevede modifica della superficie coperta che

rimarrà pari a 417,285 mq di conseguenza anche l'area asservita e gli standards rimarranno invariati.

Area a verde pubblico e parcheggi

(>10% area asservita) $S = 125 \text{ mq}$

Area a verde privato e parcheggi

(>10% area asservita) $S = 160 \text{ mq}$

La committenza, per motivi logistici necessita di ampio spazio intorno all'edificio di conseguenza chiede all'Amministrazione Comunale di poter monetizzare gli standards a verde pubblico e parcheggi pari a $S = 75 \text{ mq}$ al netto dell'area occupata dal marciapiede pari a mq. 50 (mq. $125 - 50 = 75 \text{ mq}$) mentre si prevede una diversa collocazione degli standards a verde privato e parcheggio come indicato nella tavola 11 e sinteticamente nella planimetria seguente.

AREA A VERDE PRIVATO E PARCHEGGI
S = 160 MQ
(> 10% AREA ASSERVITA)

S = 50 mq

MARCIAPIEDE PUBBLICO IN
ASFALTO CON CORDOLI IN CLS

RAMP A PENDENZA 11 %

WC
mq 4,0

MAGAZ-
ZINO
mq 7,0

UFFICIO
mq 14,2
r.a.i. = 0,27

AUTOFFICINA
mq 358,8
r.a.i. = 0,29

PIASTRE STRUTTURA
PRELIMINARE IN CLS

SEPPIMENTI IN ALLUMINIO CON PARTE
SOPRA E INFERIORE IN PANNELLI
SANDWICH

PANNELLI IN CLS A TAGLIO
TUMICO - SPESORE 10 CM

PAVIMENTO ESTERNO
ASFALTO A PIGMENTAZIONE
NATURALE

PAVIMENTO INTERNO
BATTUTO DI CEMENTO

PAVIMENTO INTERNO
BATTUTO DI CEMENTO

PAVIMENTO ESTERNO
ASFALTO A PIGMENTAZIONE
NATURALE

SEPPIMENTI IN ALLUMINIO CON PARTE
SOPRA E INFERIORE IN PANNELLI
SANDWICH

B'