

COMUNE DI MONEGLIA

Oggetto

**REALIZZAZIONE LOCALI INTERNI ALLA
EX MASSICCIATA FERROVIARIA (intervento 2Ta PUO)**

Procedura urbanistica

**Variante P.C. 21/2012 con contestuali Variante al P.U.O. (Art. 59 l.r. 36/97) -
Variante al P.U.D. - Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica**

Committente

**Coop. Moneglia Frontemare s.c.r.l.
"Il Chiosco" di Chighine Rosalba**

firma

emesso il:

02/10/13

progetto

www.timossiarchitetto.it

Arch. Claudio Timossi - via G. Casaregis 44/3
16129 Genova - C.F. TMSCLD63H09D969Y

Arch. Gianfranco Caruso
Arch. Gian Pietro Paravidino

firma

Sostituisce doc.
n.

Prot. n.

9

Oggetto tavola

**RELAZIONE TECNICA – VARIANTE AL
P.C. 21/12**

n. documento

DV.01

PROGETTO IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 21/2012

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

Oggetto: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21/2012 COMPORTANTE MODIFICHE AL P.U.D. E AL P.U.O. (AMBITO 2Ta) - REALIZZAZIONE DI LOCALI INTERNI ALLA EX MASSICCIATA FERROVIARIA, LOCALITA' MONEGLIA (GE).



Render di progetto

La presente relazione tecnica si allega alla richiesta di Variante al Permesso di Costruire n. 21/2012, che si richiede per modifiche al progetto depositato.

Tali modifiche si sono rese necessarie a seguito di più accurate verifiche al rilievo dell'area in oggetto, oltreché per modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche ai prospetti, differente utilizzo della zona retrostante il terrapieno in prossimità del Municipio, modifiche delle passeggiate e al dehors – ristorante.

Tali variazioni sono qui di seguito meglio illustrate.

L'area dell'intervento (Catasto Terreni Foglio 19, Mappale 1032) è localizzata a Moneglia (GE), presso la ex massicciata ferroviaria. La zona attualmente oggetto d'intervento è situata tra la città e la spiaggia, nell'ex terrapieno ferroviario.



Estratto ortofoto

L'intervento, in corso di realizzazione, prevede la realizzazione di n. 21 locali commerciali ricavati nel volume dell'ex tracciato ferroviario.

Tutti i locali interni, ricavati nel volume della massicciata, hanno accesso dalla passeggiata cittadina su Corso Libero Longhi, verso il lato città; una parte di questi è dotato di varco anche verso lato mare. I setti di suddivisione tra i locali hanno una scansione regolare guidata dalla maglia strutturale, con passo costante di 7 m.

Descrizione delle modifiche di progetto

In conformità alle Prescrizioni presenti nel Permesso di Costruire N°21/2012 e alle indicazioni di volta in volta impartite dai Competenti Uffici del Comune di Moneglia, nel Settembre 2012 sono iniziati i lavori previsti. A seguito dello scavo interno ai muri di contenimento e ad alla precisa rilevazione, si è potuto constatare la reale morfologia costruttiva del fabbricato (terrapieno delimitato da due muraglioni inclinati e privi di arcate interne di collegamento) e di conseguenza si è reso necessario aggiornare il progetto, verificando al contempo la superficie dei locali commerciali, che si è ridotta a causa dell'elevato spessore murario; ognuno dei 21 locali commerciali ha quindi differente dimensione, a causa anche della conformazione variabile dei muraglioni di contenimento. A opere di scavo inoltrate, in accordo con i competenti Uffici Regionali e del Comune di

Moneglia, nel Febbraio 2013 si è poi deciso di sospendere le opere di realizzazione della passeggiata a mare (zona Levante) e del dehors ristorante con una nuova definizione degli spazi (qui di seguito meglio rappresentati nelle tavole grafiche allegate) e conseguente frazionamento del Ristorante (venutosi a trovare di dimensioni troppo grandi) in due attività separate.

E' variata, di concordo con gli Uffici Comunali, la forma del dehors previsto dal P.U.O. approvato. Tale modifica, scaturita dopo riesame dell'impatto del costruito sulla spiaggia, ha portato a ridefinirne la forma, da semicircolare a rettangolare (in maggior sintonia con i manufatti già esistenti), e un impatto fortemente ridotto sull'arenile, dovuto anche alla mancanza della gradinata circolare. I materiali prescelti (per gran parte legno e vetro, come verificabile in tav. allegata) non varieranno.

Dette modifiche al dehors ristorante hanno inoltre comportato anche modifiche dimensionali e funzionali alle superfici dell'attiguo locale condominiale, trovandosi privato di ingresso; il nuovo accesso individuato è situato dal muraglione delimitante l'intercapedine retrostante il Municipio, immediatamente a Ponente di esso, da piano della gradinata di collegamento tra Corso Libero Longhi e Via Dante Alighieri.

Il nuovo dimensionamento della passeggiata a mare lato levante ha altresì indotto i responsabili dell'attività "il Chiosco" titolare di una Concessione demaniale a unirsi alla presente Istanza di Variante per chiedere una migliore definizione del perimetro della tettoia ad oggi utilizzata pur mantenendo la stessa superficie di mq. netti.

Esternamente i prospetti presentano alcune modifiche.

Verso la città, è eliminata la porta di ingresso adiacente al Municipio, lato Ponente; una nuova bucatura è prevista verso lato Levante; verso la spiaggia, a posto dell'accesso arcato lateralmente al dehors, è ricavato un accesso di dimensioni più ridotte.

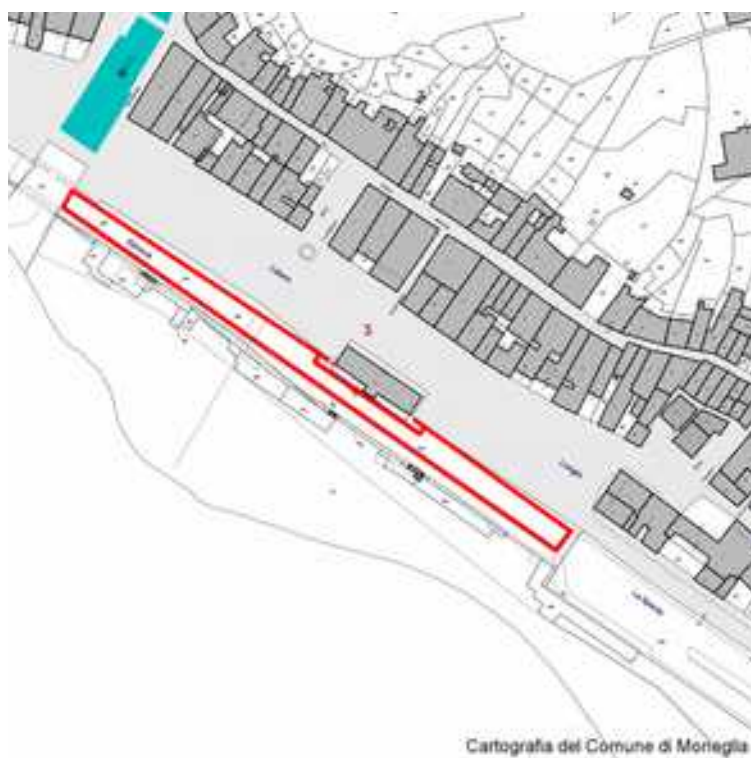
A seguito della variazione di forma del dehors, risulta "inglobata" dal manufatto e quindi non più visibile dal lato mare un'apertura arcata, mentre al posto di quella situata subito prima dei bagni Orchidea è ricavato un accesso di dimensioni più ridotte.

La passeggiata a mare di collegamento tra i varchi pubblici lato Levante, è stata, anche a seguito della modifica del dehors, ridisegnata, con una diminuzione della lunghezza totale. Superiormente, lungo il Lungomare Dante Alighieri, è stata ridisegnata la passeggiata, con nuovo arredo e verde pubblico con piantumazione di palme nane, accogliendo le indicazioni espresse dal Dipartimento per la Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Liguria. Lungo la nuova aiuola continua sono posizionate nuove panchine, inserite organicamente nel disegno della passeggiata. Verso il lato città è ridisegnato il bordo esterno; sono previsti elementi in laterizio come contorno aiuola

piantumati con pitosforo, intervallati, con la stessa cadenza delle aperture e alternati alle siepi ogni 7 m., da camini sempre in laterizio a copertura delle canne fumarie in inox dei singoli locali (nel rispetto delle prescrizioni date in sede di Conferenza dei Servizi dai Competenti Uffici ASL di Chiavari e del Comune di Moneglia).

Ulteriori modifiche riguardano la rimozione di due elementi a fioriera a Levante del municipio, alcune modifiche distributive interne richieste dai singoli soci promissari dei locali n° 1-2-3-4-5-16-19-20-21 oltre alcune opere di minor conto quali una migliore definizione degli spessori murari (constatati a scavi ultimati) allineamenti strutturali e di quote (cordoli marciapiedi e sommità muraglioni).

Conformità alla Normativa urbanistica



La superficie della proprietà (Foglio 19, mappale 1032 Catasto Terreni) è di 2.960 mq.

L'area interessata dall'intervento è normata nel P.U.C. regime "AC-FM".

Il PTCP della Regione Liguria, approvato nel dcr n.6/1990, inserisce l'area nella zona SU per l' Assetto Insediativo, nella zona MO-B per l'Assetto Geomorfologico e nella zona BCT-TRZ-BAT per l'Assetto Vegetazionale.

La zona in oggetto ricade parzialmente in rischio idrogeologico (regime R0 – Area a rischio lieve o trascurabile); per quanto riguarda il rischio idraulico l'area non ricade in nessuna classe di pericolosità; nessuna classe di appartenenza a rischio pericolosità neanche per quanto riguarda le fasce di inondabilità.

Il Progetto Urbanistico Operativo frontemare del 2011, prevede l'intervento al punto 2Ta (Intervento Sistemazione dei volumi utilizzabili al di sotto del piano stradale in corrispondenza dell'ex terrapieno ferroviario) . La presente richiesta apporta modifiche al Progetto, in particolare per quanto riguarda la risistemazione del fronte mare (differente Dehors), oltre alcune modifiche minori, dovute perlopiù a differente organizzazione degli spazi in seguito a miglior definizione della geometria dell'oggetto attraverso rilievo puntuale.

Per quanto riguarda il regolamento edilizio vigente, l'altezza minima dei locali è di 270 cm; ogni ambiente rispetta ampiamente i rapporti di aero-illuminazione richiesti. E' presente intercapedine aerata di almeno 30 cm dall'intradosso del solaio a terra. Ogni locale è dotato di servizi igienici con antibagno, la cui salubrità è garantita da ventilazione forzata; l'evacuazione dei fumi di cottura dei cibi nonché degli sfiatatoi della colonna di scarico dei wc sono portati superiormente in copertura lato città a livello piano stradale in zona siepe, mediante appositi comignoli in mattoni, con canne fumarie dotate di di filtro ad acqua.

Conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L n° 13/1989, D.M. N° 236/1989)

Ogni locale interno oggetto del presente progetto, è soggetto alla legge 13/89 e successivo regolamento attuativo Decreto Ministero LL. PP. N° 236/89.

I locali aperti al pubblico rispettano il requisito di visitabilità (art. 3 D.M. 236/89). Nel progetto oggetto della presente relazione tecnica tutti i locali (locale bagno incluso) sono privi di dislivelli e in continuità planimetrica; i percorsi interni ai locali sono complanari, con larghezza maggiore o uguale a 1 m e tali da consentire comunque la manovra da parte di una sedia a ruote. L'accesso è garantito essendoci minimo dislivello con pendenza minima tra il piano strada lato città e l'interno dei locali.

Gli spazi esterni, accessibili ai portatori di handicap, saranno privi di dislivelli e salti di quota e pavimentati con materiali antisdrucchiolo. L'accesso ai locali avviene inoltre da una passeggiata pedonale di notevole larghezza che consente di giungervi agevolmente con un'autovettura, trovandosi parcheggi lungo la stessa passeggiata.

Genova, lì 02/10/2013

Il Progettista
Arch. Claudio Timossi