

COMUNE DI SANREMO

AMAIE ENERGIA E SERVIZI srl

**PROGETTO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE
DEI NUOVI UFFICI AMAIE ENERGIA E SERVIZI SRL
ALL'INTERNO DEL MERCATO DEI FIORI VALLE
ARMEA**

Contenuto:

RELAZIONE GENERALE

RG

RUP: ing. Leonardo Perotto Ghi

PROGETTO: arch. Ennio Scarella



0. PREMESSA

Il Comune di Sanremo ha in corso di esecuzione all'interno del Mercato dei Fiori di Valle Armea interventi finalizzati alla realizzazione del nuovo polo scolastico. Pertanto risulta indispensabile il trasferimento (sempre all'interno della stessa struttura del Mercato) degli Uffici in oggi ad uso di AMAIE ENERGIA E SERVIZI nelle aree poste al piano secondo tra le torri scala 7-8-9, attualmente ancora solo parzialmente utilizzate ed in gran parte rimaste al grezzo dall'epoca della costruzione del mercato. Tale trasferimento lascerà libere le aree nelle quali si realizzeranno nuove aule e servizi scolastici.

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Il progetto consiste nella realizzazione di uffici operativi e direzionali sia nella porzione compresa tra le torri 7 e 8 che, in parte tra le torri 8 e 9. La porzione che si affaccia sul plateatico sarà compartimentata ai fini antincendio mediante portali in struttura metallica leggera, pareti e soffitti in cartongesso certificati resistenti al fuoco, in analogia a quanto in fase di realizzazione nei lotti adibiti ad uso scolastico.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

Il fabbricato che ospita gli uffici da realizzare risulta soggetto al seguente regime urbanistico e vincolistico.

PIANO URBANISTICO COMUNALE – OTTOBRE 2018

Ambiti e distretti:

TU_07 Ambiti di riqualificazione:

Servizi e infrastrutture:

Se234 Attrezzature di Interesse Comune (Art.3 lett.b) DM

02.04.68) Sp10 Polo Istruzione Superiore (Art. 4 punto 5 DM

02.04.68)

Zonizzazione geologica e suscettività al dissesto

4 Classe 4 – Suscettività d'uso parzialmente limitata (4g, 4i)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (vers. prec.)

Assetto insediativo: IS TR-TU Insediamento Sparso a regime normativo di Trasformabilità – Tessuto Urbano.

PIANO DI BACINO

Ambiti: Ambito 4 Argentina(ambito n. 4)

Bacini: Bac A. e F. Bacino Armea e Fonti

Carta di suscettività al dissesto del bacino Armea e Fonti:

Pg0 Suscettività al dissesto molto bassa: aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

Fasce fluviali del bacino Armea e Fonti:

Fascia B come da variante non sostanziale, ai sensi dell'art. 10 c.5 L.R. 58/2009 relativa al piano di Bacino stralcio per la tutela del rischio idrogeologico dell'Ambito 4 Argentina – Torrente Armea e Rio Fonti approvata con D.G.P. N.187 del 18/07/2013

COMPATIBILITA' dell'INTERVENTO con il vigente PIANO DI BACINO

Le opere previste in progetto consistono nel parziale cambio di destinazione d'uso dei locali del Mercato dei Fiori per la realizzazione di alcune classi all'interno della struttura. Tali opere saranno realizzate al piano rialzato ossia all'altezza di via Frantoi Canai.

Il vigente Piano di Bacino pone l'intera struttura del Mercato dei Fiori in fascia B. In particolare la fascia B interessa logicamente la sottostante strada ossia via Q. Mansuino, che costituisce la copertura del torrente Armea.



Il piano di accesso alla struttura ove saranno realizzate le scuole è posto a ca. +7 metri rispetto all'area a rischio.

Inoltre l'intervento è compatibile con la vigente normativa del Piano di Bacino di cui all'art. 15 c.3 e del DGR 723/2013, in quanto in fascia B sono consentiti i cambi di destinazione d'uso anche con aumento del carico antropico.

Pertanto visto lo stato dei luoghi e la normativa associata all'area, l'intervento risulta compatibile con il vigente Piano di Bacino.

CENTRO ABITATO: area interna alla delimitazione del centro abitato – artt. 3 e 4 nuovo codice della strada D.L. 285/1992

CENTRO EDIFICATO: area interna alla delimitazione del centro edificato art. 18 L.865/71

VINCOLI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, ARCHITETTONICI



Estratto da Liguria vincoli.

L'area non risulta vincolata ai sensi del D.LGS 42/2004 e s.m.i.

3.DESCRIZIONE DEL PROGETTO E RISPONDENZA AL DECRETO MINISTERIALE 18 DICEMBRE 1975

3.1 Descrizione del progetto

Il progetto consiste nella realizzazione dei nuovi Uffici di Amaie Energia e Servizi srl nel fabbricato del Mercato dei Fiori, in Valle Armea.

I nuovi uffici si svilupperanno per una superficie di circa 850 mq. tra le torri 7 e 8 e per circa 120 mq. tra le torri 8 e 9

Il **fabbricato esistente**, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, presenta una pianta rettangolare simmetrica organizzata intorno ad un grande cortile centrale coperto, dove in parte si svolgono le attività del plateatico (porzione nord) e in parte si localizzano le palestre comunali (porzione sud).

La struttura modulare prefabbricata in calcestruzzo cementizio armato, è distributivamente caratterizzata dalla presenza di dieci corpi scala (torri) a pianta quadrangolare che dal piano interrato salgono fino in copertura; tra di essi si trovano degli ampi vani rettangolari, scanditi dalla presenza di pilastri e travi con solai tipo sistema tegolo TT, coperti da tetti piani in cui si aprono lucernai rettangolari; il cortile centrale, invece, è caratterizzato da un tetto a pseudo-padiglione con struttura a travi reticolari in legno lamellare e copertura in elementi di lamiera metallica.

Rispetto al piano primo, il piano secondo aggetta sia in corrispondenza della facciata esterna, lungo la quale si aprono con regolarità le finestre dotate di sporto schermante, sia verso il plateatico su cui si affaccia un ballatoio perimetrale rigirante.

In particolare l'intervento si localizzerà nell'**ala nord-ovest del primo secondo** dell'immobile tra le torri scala 7 -8 -9, attualmente in gran parte inutilizzata, con accesso principale dalla torre scale 7 e secondario dalla torre 8.

L'**ingresso** dal piano primo avverrà mediante un vano di distribuzione comune sia al vano scale che al vano ascensore dai quali sarà possibile raggiungere il piano secondo dove si svilupperanno gli uffici.

Materiali

In relazione alle finiture interne, le scelte progettuali, hanno privilegiato materiali che garantissero superfici continue, antisdrucchiolo (con riferimento alle pavimentazioni), sanificabili e di facile manutenzione; inoltre si è posta particolare attenzione al comfort termico e acustico degli spazi e alla scelta dei colori, attentamente individuati e coordinati in relazione alla necessità di realizzare un ambiente sensorialmente stimolante. In particolare:

- - pavimenti degli uffici AMAIE ENERGIA E SERVIZI in pannelli sopraelevati ispezionabili con superficie in laminato
- Pavimenti scale, zone di ingresso edisimpegni, uffici igiene urbana in gomma con battiscopa a sguscia;
- - pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato;
- - pareti realizzate con sistema a secco termicamente coibentato e ad abbattimento acustico;
- - controsoffitti fonoassorbenti;
- - rivestimento delle superfici verticali con idro-smalto;
- - vetri delle finestre a taglio termico e ad abbattimento acustico.