

A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Via B.Castello,3-16121-GENOVA-SERVIZIO PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE



<p>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p> Ing. Giovanni Paolo Spanu c.f. SPN GNN 67C10 D969K</p>	<p>PROGETTAZIONE STRUTTURALE</p> <p>Ing. Paolo Costa Via Felice Romani 12/6, 16122 - Genova Tel. 010 / 815965 Fax. 010 / 810235 email: ingpaolocosta@interfree.it</p>
--	--

<p>PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA</p> <p> Arch. Federica Chiora Ordine Architetti PPC della Provincia di Genova n° 3198 Via Bernardo Castello,3-16121 Genova - tel. 010/5390256 - fax 010/5390218 c.f. CHR FRC 73H41 D969X mail: chiora.arte@gmail.com</p>	<p>PROGETTAZIONE IMPIANTI TERMICI E IDRICO-SANITARI</p> <p> Ing. Paolo Traversone Ordine Ingegneri della Provincia di Genova n° 9507A Via Bernardo Castello,3-16121 Genova - tel. 010/5390253 - fax 010/5390218 c.f. TRV PLA 80C21 D969H mail: p.traversone@arte.ge.it</p>
---	--

<p>TITOLO DEFINITIVO ARCHITETTONICO</p> <p>Relazione standard urbanistici e scomputo oneri urbanizzazione</p>	<p>PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI E FOTOVOLTAICI</p> <p>Ing ALBERTO GIORDANO Via Colletta 15/2 - 16011 Arenzano (GE) - Ord. Ing. Prov. GE n° 6330A Collaboratori: CVD PROGETTI S.r.l Via Eros da Ros, 8 - 16167 Genova - C.F. e P.IVA 01865190993</p>
---	--

OGGETTO

Realizzazione di due edifici residenziali nell'area di Via Bainsizza, in Genova

	SIGLA	DATA	SCALA	FORMATO	NUMERO DOCUMENTO	REV.
DISEGNATO		Febbraio 2017	1:100	A4		
CONTROLLATO		Maggio 2017				
APPROVATO		Giugno 2020				

DAD006 C

**REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VIA BAINSIZZA – GENOVA**

NOTA INTRODUTTIVA ALLA PRESA VISIONE DEL PROGETTO

In data 14 giugno 2016 A.R.T.E. ha presentato istanza di accesso alla procedura di Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione di un progetto, che prevedeva - in allora - la realizzazione di due edifici da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), impostati a quote diverse e separati dalla mattonata esistente, denominati Edificio A ed Edificio.

Il progetto prevedeva, inoltre, interventi di sistemazione delle percorrenze pedonali su parte dei sedimi di via Bainsizza e via Brigata Salerno, della mattonata esistente, nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico e dell'impianto di smaltimento di acque bianche in via Brigata Salerno.

Successivamente alla seduta referente della Conferenza di Servizi ed all'approvazione con Delibera di Giunta Comunale n. 94/2019 dello schema di convenzione relativo agli obblighi connessi al progetto CDS n. 8/2016, A.R.T.E., con nota prot. n°12373 del 16/10/2019, comunica la rinuncia formale alla realizzazione di una porzione del progetto precedentemente presentato e precisamente alla realizzazione della palazzina individuata negli elaborati progettuali come "Edificio A" e delle relative aree di pertinenza.

Conseguentemente, con la presente nota, si specifica che, per quanto riguarda quanto descritto nella successiva relazione, il progetto dovrà essere inteso solo con riferimento a quanto concerne la realizzazione dell' "Edificio B".

Le opere di urbanizzazione collegate all'intervento verranno realizzate come da progetto, impegnandosi A.R.T.E. al mantenimento degli obblighi convenzionali di cui allo schema di convenzione approvato con la D.G.C. n. 94/2019, e nello specifico, per quanto riguarda l'accesso all'area da via Bainsizza, verrà realizzato il marciapiede di collegamento tra via Bainsizza e l'esistente mattonata a via Brigata Salerno, la quale verrà riqualificata, e verrà realizzato il parcheggio di uso pubblico a raso, con percorso pedonale protetto ed aiuole, collegamento viario di accesso al parcheggio pertinenziale all'edificio B.

Per quanto riguarda invece l'accesso per chi proviene da Via Brigata Salerno, il marciapiede di nuova realizzazione verrà raccordato con quello esistente in adiacenza al muro di confine con la proprietà demaniale, e verrà realizzato l'impianto di smaltimento delle acque bianche in via Brigata Salerno sino al punto di allaccio alla rete pubblica, con ripristino della pavimentazione esistente.

Il Progettista

(Arch. Federica Chiara)



Il Dirigente della Struttura Tecnica

(Ing. Giovanni Paolo Spanu)



***“REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI
IN VIA BAINSIZZA – GENOVA”***

**RELAZIONE SODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICI ED
OPERE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Verifica dotazione di aree a standard

Il PUC vigente comprende l'area interessata dall'intervento nell'**Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n°44 "Via Bainsizza"**, destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500, depositi e commercio all'ingrosso non superiori a mq 500 di S.A. e parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima complessiva di mq 1.500 e parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda la determinazione della quota degli standard ed in riferimento a quanto sottoindicato dall'art.7 "*Urbanizzazioni*" delle Norme Generali del P.U.C. approvato con D.D. n°2015/118.0.0/18:

"Il Piano,....., stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi. La quantità di tali aree è da corrispondersi,....., in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:

- a) Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:
- residenza: 40% della S.A.

ne consegue che, essendo la S.A. totale di progetto pari a:

S.A. edificio B mq 576,59 (vedasi TAV.AD011 rev.2_Calcolo superficie agibile ed accessoria)

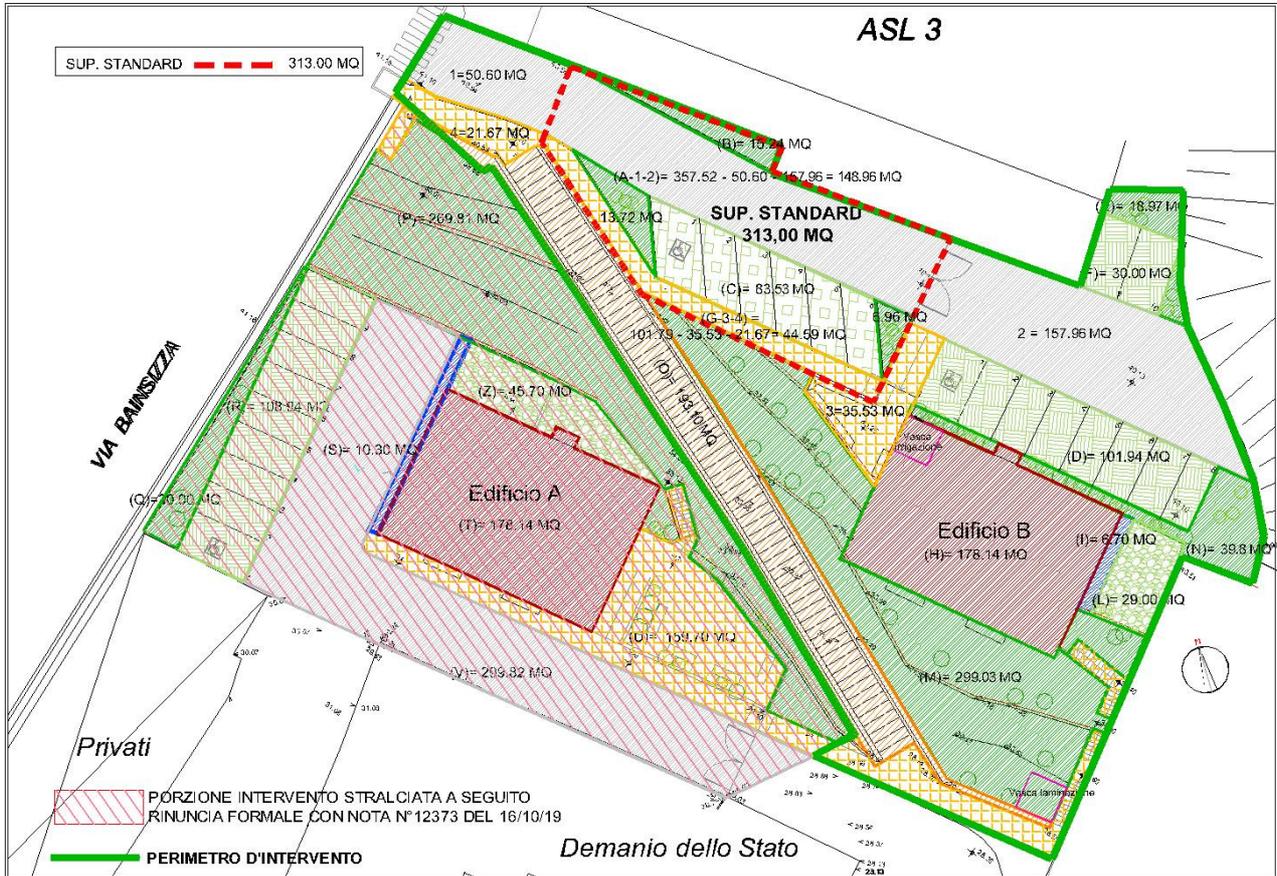
e quindi inferiore al limite previsto di 1.500 mq.

Applicando successivamente quanto indicato dall'art.7 delle Norme Generali del P.U.C. risulta:

$\text{mq } (576,59 \times 40/100) = \mathbf{\text{mq } 230,64 \text{ standard richiesti}}$

Gli standard urbanistici sono stati reperiti nell'area collocata a sud, in prossimità dell'edificio A.S.L. esistente e con accesso diretto da Via Bainsizza, con destinazione a parcheggio (*lo stesso, localizzato in area privata, sarà quindi previsto ad uso pubblico*).

Dalla “TAV.AD014D_Permeabilità del suolo e smaltimento acque meteoriche” (di cui si riporta un estratto nella planimetria sottostante) si desume come la superficie destinata a parcheggio ed utilizzata per la dotazione degli standard sia pari a:



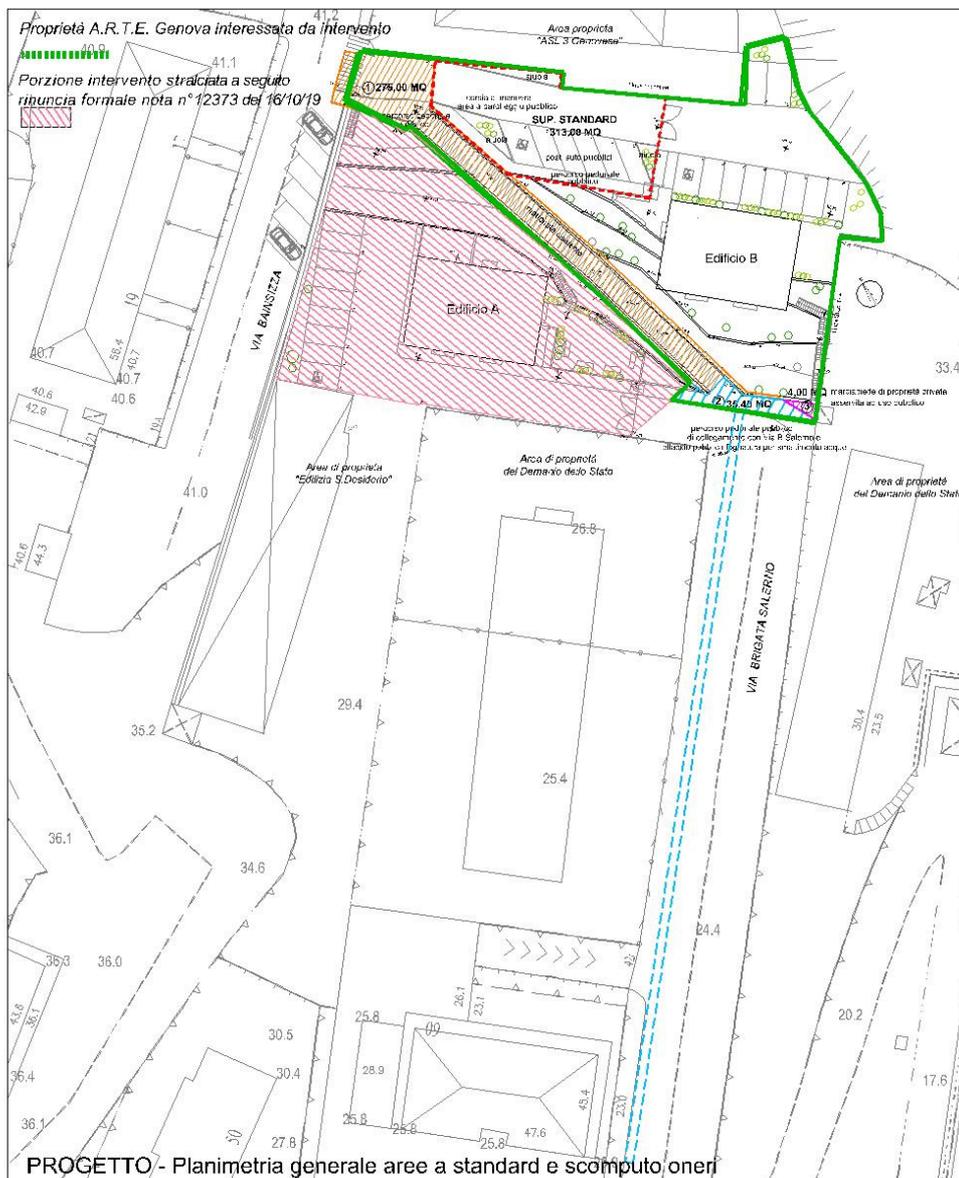
mq 83,53 stalli + mq 357,52 corsia di manovra parcheggio – (Area 1 = mq 50,60) quota asfalto considerata a scomputo oneri - (Area 2 = mq 157,96) quota asfalto in area privata + mq 101,79 marciapiedi - (Area 3 = mq 35,53) quota marciapiede in area privata – (Area 4 = mq 21,67) quota marciapiede considerata a scomputo oneri + (13,72 mq + 6,96 mq + 15,24) aiuole = mq (83,53 stalli + 148,96 corsia parcheggio + 44,59 marciapiede + 35,92 aiuole) = **313,00 mq totali**

mq 230,64 standard richiesti < mq 313,00 standard realizzati

Pertanto si ritiene raggiunto il soddisfacimento della dotazione di spazi pubblici richiesti.

Calcolo oneri di urbanizzazione

Per quanto riguarda lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, al fine di potenziare la fruibilità dell'intera area attraverso un miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza degli accessi, pedonali e carrabili, di quella che rappresenta da sempre una parte della viabilità di riferimento per la zona, si ritiene di rendere *pubblica* la scalinata di raccordo tra le due quote stradali di Via Bainsizza e Via Brigata Salerno, tangente il lotto di proprietà di A.R.T.E.. Nell'area sottostante viene riprodotta una riduzione dell'elaborato grafico di progetto "TAV.AD015 rev.3_Planimetria aree a standard e scomputo oneri di urbanizzazione" ad esemplificazione degli interventi che si intendono proporre a tale scopo (che si allega alla presente in formato A1_scala 1:200 e formato A3_fuori scala).



AREA A STANDARD:

PARCHEGGIO PUBBLICO CON ACCESSO DA VIA BAINSIZZA (SUP. 313,00 MQ).

Alla quota di via Bainsizza verrà realizzato un parcheggio privato ad uso pubblico dotato di n°6 posti auto, di cui 1 a norma disabili. Gli stalli verranno realizzati con autobloccanti di tipo drenante, per migliorare la permeabilità del suolo, ma di facile manutenzione; al fine di schermare i nuovi posti auto verranno create tre nuove aiuole piantumate con essenze tipiche del clima mediterraneo.

L'area verrà raccordata alla viabilità esistente tramite la realizzazione di un marciapiede in autobloccanti e verranno inoltre posizionati Codici Loges per facilitare l'accesso anche ai disabili non solo motori ma anche visivi. L'area verrà inoltre illuminata con lampade a LED consentendo un notevole risparmio energetico (*fino all'80% rispetto alle tecnologie tradizionali*) a fronte di un investimento limitato e richiedendo inoltre poca manutenzione. La linea elettrica di quest'area verrà separata rispetto a quella della mattonata.

AREA 1 SCOMPUTO ONERI:

MARCIAPIEDE E VIABILITA' DI ACCESSO ALL'AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED ALLA MATTONATA TRA VIA BAINSIZZA E VIA B. SALERNO (SUP. 275,00 MQ).

Alla quota di via Bainsizza, al fine di accedere al parcheggio ad uso pubblico ed alla mattonata esistente, verrà realizzato un marciapiede in autobloccanti integrato con Codici Loges per facilitare l'accesso pedonale anche ai disabili non solo motori ma anche visivi.

Dal punto di vista dell'accessibilità carrabile verrà asfaltata l'area di accesso ai parcheggi pubblici e dotata della necessaria segnaletica stradale.

Gli interventi sulla mattonata, dal punto di vista del settore illuminazione, consisteranno nella sostituzione degli apparecchi convenzionali obsoleti esistenti sulla stessa con altri con lampada a LED, nella verifica ed eventuale sostituzione di parti del selciato danneggiate con elementi analoghi a quelli già utilizzati in precedenza; nella sostituzione della ringhiera esistente sul lato mare della stessa e nell'installazione di un corrimano sul lato monte; infine nella revisione ed implementazione della rete smaltimento acque esistente, con l'installazione di una griglia a metà della scalinata e con il ridimensionamento di quelle esistenti ad inizio e fine percorso, in modo da poter accogliere le acque meteoriche provenienti anche dalle pavimentazioni ex novo.

AREA 2 SCOMPUTO ONERI:

MARCIAPIEDE DI COLLEGAMENTO TRA VIABILITA' PEDONALE PROVENIENTE DA VIA BAINSIZZA E LA PARTE TERMINALE DI VIA B.SALERNO (SUP. 35,40+4,00 = 39,40 MQ).

Con riferimento alla progettazione delle opere riguardanti la sistemazione esterna da realizzarsi nel contesto dell'intervento a cura di A.R.T.E., nella zona sud-ovest dell'area d'intervento verrà realizzato un marciapiede di collegamento tra la mattonata ed il marciapiede esistente: una porzione di tale marciapiede risulta ricadere su proprietà del Comune di Genova (tratto terminale della strada comunale di Via Brigata Salerno); anche tale superficie, ripavimentata in autobloccanti, verrà considerata a scomputo.

Una porzione di tale marciapiede, identificato nella planimetria come **AREA 3** pari a 4,00 mq, verrà ceduta al Comune di Genova (*marciapiede di proprietà privata asservito ad uso pubblico*) in seguito alla realizzazione delle opere previste dal progetto.

Alle opere a scomputo andrà aggiunta infine, in quota parte, il tratto di scavo e tubazioni per la regimazione delle acque piovane sino al raggiungimento della pubblica fognatura (*posta circa a 100 mt a valle dell'intervento, in corrispondenza del civ. 60 di via Brigata Salerno*) e successiva riasfaltatura, della porzione di pavimentazione stradale asportata.

Gli interventi sopra descritti sono stati valutati rispettivamente pari a circa:

- **AREA STANDARD** (*parcheggio pubblico*): **56.100,11 €**
- **AREA 1 SCOMPUTO** (*viabilità di accesso e manutenzione mattonata*): **35.821,87 €**
- **AREA 2 SCOMPUTO** (*quota marciapiede via B. Salerno*): **42.483,39 €**

Al fine della quantificazione delle sopraelencate opere si allegano alla presente i computi metrici estimativi, suddivisi per interventi, corredati da rispettivi stralci planimetrici di riferimento.

Il Responsabile Unico del Procedimento

(Ing. Giovanni Paolo Spanu)



Il Progettista

(Arch. Federica Chiara)

