

# STUDIO VIZIANO

Associazione Professionale  
Via F. Pozzo 14  
16145 Genova  
P. IVA 03484050103

Telefono 010 315615 (r.a.)  
Telefax 010 363459  
e-mail: studio@gruppoviziano.it  
web: www.gruppoviziano.it

## **RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELL'EX MERCATO RIONALE DI TEGLIA**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



La riqualificazione dell'ex mercato rionale di Teglia, costruito negli anni '50, prevede la collocazione di un nuovo esercizio commerciale di generi alimentari e non alimentari con superficie netta di vendita inferiore a 250 mq.

Il progetto prevede un piccolo ampliamento della struttura nella parte terminale su due livelli per la collocazione degli spazi per spogliatoi, servizi e locale tecnico per un aumento complessivo di S.A. pari a mq. 33 (attualmente la S.A. è mq. 314 e raggiungerà 347 mq.).

Viene ricostruito il manufatto retrostante, verso la ferrovia, parzialmente crollato in seguito ad un incendio, per la realizzazione di uno spazio chiuso per scarico merci e sosta.

Dal punto di vista edilizio l'immobile è in discrete condizioni, il nuovo ampliamento si integrerà armonicamente con l'esistente utilizzando finiture analoghe (intonaco, coloriture, materiali). La struttura portante sarà parte in struttura metallica, parte in cemento armato.

In copertura verrà ricollocato l'impianto di condizionamento, opportunamente schermato.

---

# STUDIO VIZIANO

Gli allacci fognari esistenti vengono mantenuti mentre sono previste nuove reti di scarico all'interno della nuova parte di ampliamento opportunamente collegata alla rete interna esistente .

I prospetti esterni mantengono la loro caratteristica architettonica, vengono modificati gli accessi per esigenze funzionali e tamponate alcune finestre sul retro in alto.

Tutti i serramenti sono metallici.



## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il PUC adottato identifica l'immobile in zona AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale che consente l'intervento proposto.

Il PUC 2000 vigente al foglio 1 riporta ancora la situazione pregressa dell'intera area a servizi: zona FF. Pertanto è stato richiesto l'allineamento al PUC adottato.

## **VINCOLI**

Non sono presenti vincoli paesaggistici né monumentali di cui al DLgs.n. 42/2004.

Non è presente vincolo idrogeologico.

---

# STUDIO VIZIANO

Associazione Professionale  
Via F. Pozzo 14  
16145 Genova  
P. IVA 03484050103

Telefono 010 315615 (r.a.)  
Telefax 010 363459  
e-mail: studio@gruppoviziano.it  
web: www.gruppoviziano.it

La vicinanza della Ferrovia richiede che il nuovo progetto abbia l'autorizzazione preventiva delle Ferrovie dello Stato.

L'immobile non è soggetto al rilascio di CPI dei Vigili del Fuoco.

L'intervento non è soggetto al rilascio di parere provinciale relativamente al Piano di Bacino risultando conforme.



## **SUPERFICI PERMEABILI**

Allo stato attuale si rileva che il terreno naturale non esiste più e tutte le superfici risultano totalmente impermeabili in asfalto o coperte con strutture.

Le nuove sistemazioni di progetto contemplan scelte di materiali di finitura per quanto possibile drenanti: verrà realizzata un'area verde lateralmente all'ampliamento.

E' infatti necessario tener conto delle esigenze di accesso funzionale al punto vendita sia da parte dei fruitori che degli operatori.

Fermo restando quanto già realizzato dal Comune il progetto non prevede grandi interventi esterni.

Si rileva che allo stato attuale il terreno naturale sul lato interessato dal nuovo intervento non esiste più e l'inserimento del prato/aiuola migliora le superfici drenanti e l'efficienza idraulica.

Si precisa che verrà realizzata un'idonea rete di raccolta e smaltimento delle acque piovane nella zona di intervento fino alla rete comunale.

---

# STUDIO VIZIANO

Associazione Professionale  
Via F. Pozzo 14  
16145 Genova  
P. IVA 03484050103

Telefono 010 315615 (r.a.)  
Telefax 010 363459  
e-mail: studio@gruppoviziano.it  
web: www.gruppoviziano.it

Le sistemazioni superficiali di progetto garantiscono il miglioramento dell'efficienza idraulica aumentando le superfici permeabili ora totalmente inesistenti.

## PUC VIGENTE

Ai sensi del PUC vigente risulta verificata la normativa.

L'intervento non prevede nuove superfici impermeabili superiori a 200 mq. pertanto non risulta necessario predisporre la stima idrologica né prevedere le vasche di compensazione.

## RELAZIONE SUI REQUISITI ECOLOGICI E AMBIENTALI

In relazione a quanto richiesto dal nuovo Regolamento Edilizio al titolo VI si attesta che in fase esecutiva verranno in ogni caso rispettate tutte le disposizioni impartite per gli edifici esistenti ai sensi della vigente normativa comunale e regionale.

Verranno peraltro rispettati puntualmente le indicazioni di cui agli articoli 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 del R.E.C. come già precisato ed inoltre come da relazione tecnica allegata redatta ai sensi della vigente normativa.

Si precisa che l'intervento di riqualificazione riguarda l'edificio già esistente e già destinato ad uso commerciale (trattasi di esercizio di vicinato con superficie inferiore ai 250 mq.)



# STUDIO VIZIANO

Associazione Professionale  
Via F. Pozzo 14  
16145 Genova  
P. IVA 03484050103

Telefono 010 315615 (r.a.)  
Telefax 010 363459  
e-mail: studio@gruppoviziano.it  
web: www.gruppoviziano.it

Gli interventi previsti mirano alla realizzazione di migliorie sia dal punto di vista ambientale che dell'ecosostenibilità.

Più in particolare siamo a riepilogarVi brevemente per quanto attiene ai contenimenti del consumo energetico:

sono previste vetrate isolanti con telai a taglio termico con eventuali protezioni per il sole ove necessario;

le murature dei locali sono "pesanti";

i materiali impiegati avranno marcatura CE;

oltre all'illuminazione elettrica è prevista illuminazione naturale, inoltre le superfici interne saranno colorate con tinte chiare;

l'impianto di condizionamento sarà dotato di sistema di regolazione con termostato;

sono previsti dispositivi per la riduzione del consumo d'acqua sia dei rubinetti che degli sciacquoni;

è prevista idonea ventilazione del fabbricato;

eventuali materiali in fibre minerali verranno occultati o trattati idoneamente per evitare il rilascio di fibre.

Genova, marzo 2015

