

RELAZIONE TECNICA

L'intervento in oggetto si riferisce ad un immobile sito nel Comune di Laigueglia in Via Dante Alighieri al civico 138 contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 3 Mapp. 183, di proprietà di della Società Children S.r.l., con sede in Via Mazzini n. 79/3 ad Alassio (SV), P.IVA: 01506110095

L'immobile risulta sito:

- in zona denominata **SU** del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, "Assetto Insediativo";
- in zona **VA** "AREE DA DESTINARSI ALLA FORMAZIONE DI SPAZI PER PARCHI E GIARDINI DI USO PUBBLICO" del vigente P.R.G. del Comune di Laigueglia;
- in zona **AC1** "AMBITO DEL CENTRO STORICO- STRUTTURA URBANA QUALIFICATA" del P.U.C. Del comune di Laigueglia.

L'immobile ha destinazione a discoteca, è stato autorizzato con Permesso di Costruire n° 19012 del 09/10/2006, relativo al Condonò ai sensi della L.47/85.

L'edificio risulta attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono da diversi anni.

La società Children, in qualità di proprietaria, intende demolire completamente il volume, per trasferirlo in un'altra area del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale 49/2009 e s.m. e i..

I terreni dove la società intende trasferire la volumetria sono collocati lungo la Via Castello Romano e sono contraddistinti al N.C.T del comune di Laigueglia al:

- Foglio 4, part. 1086, pascolo cl 2, superficie 1950 mq, reddito dominicale Euro 1,01;
- Foglio 4, part. 1087, pascolo cl 2, superficie 225 mq, reddito dominicale Euro 0,12;
- Foglio 4, part. 193, pascolo cl 1, superficie 1650 mq, reddito dominicale Euro 1,28;
- Foglio 4, part. 753, pascolo cl 2, superficie 30 mq, reddito dominicale Euro 0,02.

La zona ricade, a livello normativo in:

- in zona denominata **ID MA** del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, "Assetto Insediativo";
- in zona **C2**: ZONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI RESIDENZIALI del vigente P.R.G. del Comune di Laigueglia;
- in zona **AR6.5** "AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE VIA DEGLI OLMI" del P.U.C. Del comune di Laigueglia.

L'edificio di cui si richiede la demolizione per la successiva ricostruzione ai sensi della L.R. 49/2009 e s.m. e i., presenta delle caratteristiche, per le quali si ritiene possa rientrare tra gli edifici moderni (posteriore al 1950), di intasamento delle aree libere del tessuto antico, caratterizzato da un linguaggio architettonico incongruo ai caratteri linguistici di base.

La copertura dell'edificio è stata realizzata con lamiere di diverse forme e colori, il muro divisorio con i giardinetti pubblici è un muro cieco in cemento.

Gli elementi costruiti dell'immobile risultano in forte contrasto con le caratteristiche tipologiche presenti nel centro storico di Laigueglia.

L'edificio, nello stato in cui verte attualmente, risulta, come sopraindicato, in contrasto con il contesto in cui è inserito, generando una situazione di forte degrado, tenendo conto anche del fatto che è posto in adiacenza ai giardinetti pubblici.

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici e dei volumi dell'esistente si rimanda alla tavola "Stato attuale – Calcolo della volumetria esistente".

L'intervento proposto prevede la demolizione del volume esistente e il suo spostamento in un'altra area del territorio comunale. Si prevede inoltre, il cambio di destinazione d'uso del volume esistente in residenziale, ai sensi del comma 3 del suddetto articolo 7 della L.R. 49/2009.

L'area, rimasta libera in seguito alla demolizione, verrà ceduta al Comune, in accordo con l'Amministrazione, per la realizzazione dell'ampliamento dei vicini giardini pubblici.

Per la sistemazione dell'area, si prevede:

- La demolizione dell'edificio esistente;
- la pavimentazione dell'area con pietra di luserna, in continuità con la pavimentazione dei giardinetti;
- realizzazione di un bagno, utilizzabile anche da persone disabili, posizionato come da elaborati grafici allegati, dotato di lavabo e w.c., delle dimensioni di 2,00metri x 2,00 metri.

Si prevede la realizzazione di una copertura piana e il rivestimento delle pareti esterne in listelli di legno. L'areoilluminazione del bagno avverrà attraverso due serramenti posti nella parte superiore delle pareti libere, come da elaborati grafici allegati;

- posa di panchine in legno e ferro, della stessa tipologia delle panchine esistenti;
- posa di copri illuminanti, come quelli già presenti nei giardinetti pubblici;
- l'istallazione di un grande veliero polifunzionale, con sottostante pavimentazione in gomma antitrauma, stessa tipologia della pavimentazione intorno ai giochi dei bambini, presente negli attuali giardini. La tipologia del gioco è stata concordata con l'Amministrazione;
- realizzazione di una tensostruttura a protezione sia di un'area per la sosta delle biciclette, con accesso diretto da Vico Sarosa, sia di un'area per la sosta delle persone e dei passeggini, con accesso dai giardinetti pubblici;
- Nella zona tra l'area di sosta delle bici e l'area di sosta delle persone, si prevede la posa di una ringhiera della stessa tipologia della ringhiera attualmente esistente, per impedire l'accesso ai giardinetti nelle ore di chiusura.

Per quanto riguarda il volume demolito, se ne prevede quindi la ricostruzione in un'area residenziale del Comune, provvista delle urbanizzazioni necessarie all'inserimento dell'intervento che nello specifico prevede la realizzazione di 9 unità abitative, poste su più livelli, inserite nell'andamento naturale del terreno, dove sono già presenti diversi terrazzamenti in pietra tipici del territorio ligure.

Il progetto prevede la realizzazione di volumi che possano adattarsi il più armoniosamente possibile nel contesto in cui sono inseriti.

Le nuove unità abitative sono quindi disposte su 4 differenti quote del terreno, serviti da una doppia scalinata posta in posizione baricentrica rispetto all'intervento, al centro è previsto un sistema di risalita con andamento inclinato, che segue l'inclinazione naturale del terreno.

Alla quota più alta, 97.40 m s.l.m., è previsto un parcheggio composto da 16 posti auto e 16 posti moto, il cui accesso avviene direttamente dalla parte superiore di Via Castello Romano, mediante una rampa, posizionata all'interno della proprietà.

A quota inferiore, a 94.50 ml s.l.m., in corrispondenza del parcheggio scoperto è prevista un'autorimessa composta da 13 box.

Il blocco composta da 3 unità abitative è posto ad una quota inferiore rispetto a quella dell'autorimessa e precisamente a quota 91,50 ml s.l.m.

Alla stessa quota nella parte interrata verso Via Castello Romano, si è potuto realizzare 10 cantine a servizio del complesso immobiliare.

Dalla quota del primo blocco di unità abitative, mediante le scalinate e l'ascensore inclinato è possibile raggiungere gli altri 3 livelli dove sono ubicate le altre unità abitative e precisamente: 2 unità abitative alla quota 87.70 ml, 2 unità abitative alla quota 83,80 ml s.l.m. e le ultime due unità abitative alla quota di 76,30 ml s.l.m.

Tramite il sistema di risalita inclinato è possibile raggiungere anche la piscina posta alla quota 79,60 m s.l.m.

Per la sistemazione delle unità abitative, dei box, della piscina e delle sistemazioni esterne si rimanda agli elaborati grafici allegati al progetto.

Alla Tavola T01 e T05 sono stati sviluppati i calcoli del volume esistente e quello di progetto con le verifiche necessarie, mentre nella tavola T04.1 si sono sviluppati i calcoli delle superfici utili al fine di determinare gli oneri concessori e si è provveduto anche al calcolo degli standards dovuti.

Per l'inserimento nel contesto del progetto si rimanda alla tavola T10 con i *vair rendering*.

Data 10/06/2019

I tecnici