



richiedente



comune di genova

riqualificazione in vico  
coccagna 3

progetto definitivo

02.A

relazione generale

marzo 2023

progettazione

architettura  
una2 architetti associati,  
genova

strutture  
martignone associati  
genova

impianti  
franco cevasco  
cvd progetti srl  
genova



**PINQuA**

Programma Innovativo Nazionale  
per la Qualità dell'Abitare

**Proposta ID 500**

Comune di Genova  
Caruggi – Ambito del Centro  
Storico di Genova e aree limitrofe

**Intervento ID 2351**

ARTE Genova

**a.r.t.e. genova**

via bernardo castello 3  
16121 genova

r.u.p.

ing. christian corradi  
t +39 010 53 90 298  
f +39 010 53 90 318  
corradi.arte@gmail.com

**comune di genova**

riqualificazione in vico  
coccagna 3

**progetto definitivo**

**PINQuA**

Programma Innovativo Nazionale  
per la Qualità dell'Abitare

**Proposta ID 500**

Comune di Genova  
Caruggi – Ambito del Centro  
Storico di Genova e aree limitrofe

**Intervento ID 2351**

ARTE Genova

**marzo 2023**

**progettazione**

architettura  
**una2 architetti associati**  
vico delle mele 6/3  
16123 genova  
t +39 010 254 32 10  
f +39 010 254 31 38  
info@una2.net

strutture

**martignone associati**  
ing. federico martignone  
ing. luca molisani  
via palestro 25/3  
16122 genova  
t +39 010 876287  
f +39 010 4042244  
studio@martignoneassociati.it

impianti

**cvd progetti srl**  
p. i. franco cevasco  
via eros da ros 8  
16167 genova  
t+f +39 010 3291563  
franco.cevasco@cvdprogetti.it

## **Relazione generale**

### **1 Premessa**

Oggetto dell'intervento è un immobile sito in Vico di Coccagna n.3, censito a catasto fabbricati del Comune di Genova sez. GEA foglio 97 sub. 148. A causa di un parziale crollo a seguito dei bombardamenti bellici, un'ala dell'edificio è stata oggetto di demolizione e consolidamento strutturale al fine di mettere in sicurezza la restante porzione con accesso da Salita Coccagna. L'immobile è attualmente abbandonato poiché la porzione di esso che conteneva il corpo scale è stata demolita per motivi di pubblica incolumità.

L'immobile, quasi interamente di proprietà A.R.T.E. Genova, è situato nell'area di Ravecca, nel Centro Storico, Municipio I Centro Est: Sarzano – San Donato. L'intervento è finalizzato ad eliminare il degrado del complesso immobiliare, con la riqualificazione degli alloggi, la ricostruzione del sistema di collegamento verticale (scale e ascensore) e la sistemazione dell'area che un tempo ospitava l'edificio che definiva il lotto, demolito come detto, per ragioni di incolumità.

### **2 Obiettivi dell'intervento**

Cogliendo l'occasione della partecipazione al Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare – Modello PINQuA 100, si propone quindi un intervento di recupero dell'immobile che interessi questo corpo edilizio coinvolgendo anche lo spazio antistante attualmente codificato come "vuoto urbano" nell'area su cui insisteva la porzione di edificio demolito; nella zona a margine dell'area, dove sorgeva l'edificio demolito, risulta ancora possibile leggere lo sviluppo interno di quello che era l'edificio prima delle demolizioni.

Formato da un piano di magazzini con accesso lungo Vico Coccagna e da tre piani fuori terra e un sottotetto con coperture a falde in ardesia su struttura lignea, l'edificio risulta attualmente inaccessibile in quanto privo, come detto, di collegamenti verticali, il corpo scale infatti era situato nella porzione di edificio demolita.

Le finalità generali del progetto, tenderanno sia al rispetto delle tecniche del costruito tradizionale sia al raggiungimento di una effettiva funzionalità dell'immobile.

### **3 Inquadramento urbanistico**

L'immobile oggetto del presente studio, dal punto di vista urbanistico, risulta rientrare nelle seguenti zone:

PTCP: Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, per quanto concerne l'Assetto Insediativo, inserisce l'area nel regime normativo SU, Struttura Urbana Qualificata, assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di

ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana

PUC 2015: l'immobile ricade in zona A, sottozona AC-CS ovvero centro storico urbano, comprendente il tessuto urbano di impianto medievale e parte dell'urbanizzazione ottocentesca, individuato con apposito perimetro nella planimetria di zonizzazione. Nello specifico l'area di Vico Coccagna ricade nell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 49 San Donato – Sarzano – Settore 3\*, area in cui è previsto di indirizzare gli interventi al completamento del recupero urbanistico, architettonico e sociale della zona mediante azioni pubbliche e private coordinate e integrate con le iniziative di risanamento già in atto su singoli edifici e progetti di edilizia sovvenzionata e agevolata.

Nell'agosto del 2022 è stata consegnata la proposta di aggiornamento al P.U.C. (ai sensi dell'art.43 L.R.36/2001) destinando a servizio le porzioni di alloggi e le aree che verranno adibite ad ERP ed a piazza pubblica.

#### **4 Stato attuale dell'area**

Attualmente l'immobile versa in stato di totale abbandono, con situazioni di grave degrado, sia igienico che statico. I rilievi e i sopralluoghi negli appartamenti sono stati possibili successivamente alla realizzazione di un ponteggio in facciata tramite il quale si è potuto accedere alle unità immobiliari ai vari piani. Le unità immobiliari sono costituite da ambienti molto piccoli, e la metratura a piano, è sufficiente ad ospitare 1 e/o 2 utenze.

Il piano terra, unico ambiente rimasto accessibile, era utilizzato come magazzino, il piano primo, secondo, terzo e sottotetto erano organizzati in ambienti troppo piccoli per ospitare gli spazi minimi necessari ad un contemporaneo utilizzo dell'unità immobiliare, pertanto il progetto si è indirizzato verso una razionalizzazione degli ambienti.

L'ossatura portante della costruzione è costituita da pareti in muratura perimetrali e di spina su cui si appoggiano i solai realizzati con travi principali, travetti in legno e tavolato superiore. Nella porzione di edificio oggetto di intervento le pareti laterali sono in muratura di pietra mentre quelle interne di spina sono in mattoni pieni. Un tempo l'edificio aveva forma pressoché triangolare sviluppandosi quindi anche nel distacco oggi presente sul fronte nord in corrispondenza della porzione intervento. In tale porzione, crollata nel corso del secolo scorso, erano un tempo presente anche un vano scala che permetteva l'accesso ai piani di questa zona di edificio.

#### **5 Caratteristiche generali dell'intervento:**

Il contesto interessato dall'intervento, riveste particolare importanza per quello che riguarda il recupero urbanistico, architettonico e sociale della zona inserendosi in un programma di iniziative di risanamento già in atto su singoli edifici e progetti di edilizia sovvenzionata e agevolata.

L'intervento prevede il risanamento di tutta la porzione dell'immobile, ad esclusione del tetto già oggetto di ristrutturazione in tempi recenti, con l'inserimento di un nuovo corpo scala/ascensore.

Si tratta pertanto della ristrutturazione dei vari piani abitativi, in particolare al piano terra una porzione è adibita a locale impianti accessibile dall'esterno e ad una quota inferiore rispetto al solaio dell'adiacente abitazione.

Le unità abitative hanno rispettivamente superficie pari a:

- mq. 34,00 circa al P.T.,
- mq. 39.50 circa al P.1.,
- mq 39.50 circa al P.2.,
- mq 39,00 al P.3. e
- mq. 35.00 al P.4 (sottotetto)

per una superficie utile totale di circa mq 187,00 (oltre a circa 10mq per impianti) cui si aggiunge la superficie occupata dal corpo scale.

Gli alloggi sono sovrapposti tra loro e la distribuzione interna di progetto semplifica l'originario taglio degli spazi, ricavando un bilocale con zona giorno prospiciente l'ingresso e servizi collocati nella parte a sud/ovest (confinanti con il cavedio) utilizzando le colonne esistenti sia per gli impianti idraulici che per le colonne fumi. Tale distribuzione si ripete per tutti gli alloggi con piccole differenze al piano sottotetto e al piano terra dimensionalmente ridotti rispetto agli altri piani. Come detto al piano terra è stato ritagliato uno spazio per l'inserimento del locale ad uso impianti e accesso dall'esterno, lì troverà posto la nuova centrale termica condominiale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel locale tecnico troveranno altresì posto tutte le apparecchiature atte alla distribuzione agli impianti di riscaldamento e delle singole unità immobiliari nonché il sistema di accumulo riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria.

Il sistema di generazione sarà costituito da una caldaia a condensazione alimentata da gas metano, si rimanda alla relazione impianti allegata sia per gli impianti meccanici che per gli impianti elettrici.

Per quanto riguarda la scala condominiale di distribuzione, è previsto il suo posizionamento sulle tracce del vecchio vano scala demolito, ritenendo la collocazione e lo sviluppo originario funzionale alla distribuzione degli alloggi: sarà realizzata in muratura con andamento lievemente curvilineo in corrispondenza del prospetto est. Il corpo scala inviluppa il vano ascensore che permette l'accesso a tutti i piani dell'immobile.

Il distacco tra la scala e l'edificio contiene, di fianco all'ascensore un piccolo cavedio tecnico per il passaggio delle montanti degli impianti. Sul lato opposto un'opportuna risega lascia lo spazio per la canna fumaria della centrale posta a piano terra.

Nella elaborazione delle fronti si ritiene infine opportuno rispettare la situazione preesistente, in particolare l'originaria articolazione compositiva delle aperture, le quali sono state in passato murate per questioni di sicurezza, intervento che ha preservato almeno in parte lo stato degli alloggi.

I portoncini verranno realizzati con blindati di colore verde vagone, così come le persiane rigorosamente alla genovese, mentre per quanto riguarda i serramenti, gli stessi saranno scelti in materiale concordato con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e montati con vetro camera.

Per quanto riguarda i prospetti dell'edificio, non sono previste cornici alle finestre per adeguare le fronti a quelle già recuperate di Salita Coccagna, in fase esecutiva il rifacimento delle facciate sarà concordato con gli uffici competenti del Comune di Genova, per i disegni ed i colori opportuni.

Le opere previste comportano la conservazione, previo consolidamento delle strutture murarie, il rifacimento e/o la sostituzione di travi e solai delle strutture esistenti, che saranno realizzate con tecniche tradizionali compatibili con quelle dell'edificio originario. Si prevedono i seguenti interventi strutturali:

- Realizzazione nel distacco a nord dell'edificio di un vano scala con ascensore che permetta l'accesso ai vari livelli dell'edificio. Il nuovo vano scala e il vano ascensore avranno ossatura portante in cemento armato su cui si appoggeranno le rampe delle scale in soletta piena e lo sviluppo perimetrale del manufatto in muratura di blocchetti in calcestruzzo vibrato opportunamente armati. Tra il vano scala e l'edificio esistente sarà realizzato un giunto strutturale in modo che le due costruzioni siano indipendenti tra loro e non si verifichino fenomeni di martellamento in condizioni sismiche;
- Rimozione di tutti i solai in legno, in quanto presentano un pessimo stato di conservazione fatta eccezione per la copertura di recente costruzione. Si prevede di realizzare i nuovi solai in travi principali e travetti in legno massiccio con doppio tavolato superiore collegato alla muratura perimetrale. Alcune travi principali, saranno mantenute perché in comune con i solai dei locali adiacenti non oggetto di intervento. Si prevede pertanto il loro rinforzo mediante l'affiancamento di profili metallici a C collegati tra loro con barre filettate passanti. In corrispondenza dei solai saranno disposte inoltre catene in acciaio volte a collegare tra loro le pareti perimetrali in modo da fornire un adeguato presidio al ribaltamento fuori piano.
- Modifica di alcuni varchi nelle pareti di spina interne accompagnate da opportuni architravi di rinforzo.

Per gli approfondimenti si rimanda alla relazione sulle strutture allegata al progetto.

Lo spazio antistante, attualmente codificato come “vuoto urbano”, è pavimentato con pietra arenaria di Carniglia: attraverso piani a quote diverse si realizza un piccolo spazio pubblico. Le differenze di quota tra vico Coccagna e l’area, risolte con gradoni permettono la seduta a vari livelli; completa lo spazio la piantumazione di un albero ad alto fusto e sempre verde.

## **6 Relazione di verifica abbattimento barriere architettoniche:**

### **6.1 premessa**

L'immobile oggetto della presente relazione, quasi interamente di proprietà A.R.T.E. Genova, è situato nell'area di Ravecca, nel Centro Storico, Municipio I Centro Est: Sarzano – San Donato. L'intervento è finalizzato ad eliminare il degrado del complesso immobiliare, con la riqualificazione degli alloggi, la ricostruzione del sistema di collegamento verticale (scale e ascensore) e la sistemazione dell'area che un tempo ospitava l'edificio che definiva il lotto, demolito per ragioni di incolumità.

Per quanto riguarda il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche è prevista l'installazione di un ascensore che servirà tutte le unità immobiliari avente accesso dall'atrio condominiale raggiungibile dalla piazza antistante l'edificio tramite una rampa ai sensi del D.M. 263/89.

Tutti gli appartamenti soddisferanno i requisiti di visitabilità (*possibilità, da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione\_ soggiorno o pranzo\_ e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare*).

### **6.2 Inquadramento normativo**

I riferimenti normativi sono il d.P.R. 380/2001 (art. 77 e seguenti) e il D.M. 236/1989. Quest'ultimo in particolare indica (art. 3) che per gli interventi di ristrutturazione che riguardano edifici residenziali plurifamiliari, l'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda gli spazi esterni e le parti comuni e definisce (art. 3.3 lettera a) che devono essere accessibili "almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di 1 unità immobiliare per ogni intervento". Inoltre, in base alle prescrizioni dell'art 3.4 "ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile(...)".

L'art. 2 lett. g e h chiarisce che "Per *accessibilità* si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia" e "Per *visibilità* si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta"

Si riportano gli elementi salienti dei criteri di progettazione per la visitabilità come definiti all'art. 5, dove sono richiamati quelli per l'accessibilità precisati all'art. 4.

"5.1 RESIDENZA: Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui all'art. 3, deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di

pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento. A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 4.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2 e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche..”

### **6.3 “Art. 4 - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITÀ”**

#### 4.1 UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI.

(...)

##### 4.1.6 Servizi igienici

Nei servizi igienici devono essere garantite, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari. Deve essere garantito in particolare:

- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza e, ove presenti, al bidet, alla doccia, alla vasca da bagno, al lavatoio, e alla lavatrice;
- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, che deve essere del tipo a mensola; (...)

##### 4.1.9 Percorsi orizzontali

Corridoi e passaggi devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.

I corridoi non devono presentare variazioni di livello; in caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La larghezza del corridoio e del passaggio deve essere tale da garantire il facile accesso alle unità ambientali da esso servite e in punti non eccessivamente distanti tra loro essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote. Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, rampa, ascensore, servoscala, piattaforma elevatrice) deve prevedere una piattaforma di distribuzione come vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo tramite percorsi orizzontali.“

##### 4.1.12 Ascensore

L'ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime tali da permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote. Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo automatico e di dimensioni tali da permettere l'accesso alla sedia a ruote.(...) Il ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina deve avere una profondità tale da contenere una sedia a ruote e consentire le manovre necessarie all'accesso.

Per quanto riguarda gli spazi esterni i criteri di progettazione per l'accessibilità sono definiti dall'art. 4.2.

##### 4.2.1 percorsi

Il requisito di accessibilità per definizione si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;

“(...) le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche.”

#### **6.4 Accessibilità per gli spazi esterni, le parti comuni e dell'unità immobiliare al piano terra e visitabilità di ogni unità immobiliare**

##### 1.2.1. Accessibilità spazi esterni

L'accessibilità da Vico Coccagna è garantita tramite la realizzazione di una rampa che permette di raccordare la quota della pavimentazione esistente della piazza antistante l'edificio con la nuova quota di accesso dell'atrio condominiale. La rampa ha larghezza maggiore di 1,50m per consentire l'incrocio di due persone e una pendenza inferiore all'8% in accordo con le specifiche tecniche del D.M. 236/1989.

##### 1.2.2. Accessibilità parti comuni

Il nuovo volume realizzato sul prospetto ovest del fabbricato ospita un vano scale le cui rampe sono realizzate a norma ai sensi del D.M. 236/1989. Inoltre è prevista l'installazione di un ascensore avente accesso dall'atrio condominiale che servirà tutte le unità immobiliari ai vari piani.

##### 1.2.3. accessibilità unità immobiliare 1

Poiché la norma prevede che debba essere realizzato un minimo di 1 unità immobiliare accessibile per ogni intervento, l'unità 1 situata al piano di accesso dell'immobile è stata progettata secondo i criteri di accessibilità. E' soddisfatto il requisito dell'accessibilità dell'unità immobiliare, risultando consentito l'accesso all'interno del fabbricato, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno e pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento. In particolare nei servizi igienici sono garantiti gli spazi per le manovre di una sedia a ruote per l'utilizzo degli apparecchi sanitari.

##### 1.2.4 Visitabilità di tutte le unità immobiliari

Le unità situate ai piani superiori sono considerate visitabili ai sensi della norma in quanto i diversi piani sono raggiungibili tramite l'utilizzo dell'ascensore condominiale. Le unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, sono progettate in modo da consentire l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

## 7 Indice

Relazione generale.....	1
1 Premessa.....	1
2 Obbiettivi dell'intervento.....	1
3 Inquadramento urbanistico .....	1
4 Stato attuale dell'area .....	2
5 Caratteristiche generali dell'intervento:.....	2
6 Relazione di verifica abbattimento barriere architettoniche: .....	6
6.1 premessa .....	6
6.2 Inquadramento normativo .....	6
6.3 "Art. 4 - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITÀ" .....	7
6.4 Accessibilità per gli spazi esterni, le parti comuni e dell'unità immobiliare al piano terra e visitabilità di ogni unità immobiliare .....	8
7 Indice .....	9