

COMUNE DI VADO LIGURE

Provincia di Savona

ASD TENNIS E SQUASH VADO LIGURE

Immobili in località Murate - Fg. 13 mapp. 480, 509, 517 e 518
Interventi di parziale riordino degli spazi e realizzazione di
nuovi volumi.

Richiedente:

Giancarlo Barbetta

Versione	Rev.
Agosto 2014	01

FASCICOLO TECNICO DESCRITTIVO

Progettazione

Geometra STEFANO LUCON

Via Madonna della neve 6 - 17047 Quiliano (SV) - cell. 393 9678644
c.f. LCN SFN 70P29 I480J - P.I.V.A 01099260091

Designer OMAR TONELLA

Via Silvio Torcello 13 - 17047 Quiliano (SV) - cell. 340 24 81422
c.f. TNL MRO 91H01 I480A

IL RICHIEDENTE:

Giancarlo **BARBETTA**

nato a Savona il 16/04/1965, C.F. BRB GCR 65D16 I480K,
residente a Quiliano (SV) in Via Viarzo 34/B,

in qualità di presidente dell'associazione "**ASD TENNIS SQUASH VADO**" con sede legale a
Vado Ligure, Loc. Murate, Via Leopardi n°9.

IL PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI:

Gloria DI CESARE

nata a Savona (SV) il 28/06/1964 C.F. DCS GLR 64H68 I480F,
residente a Quiliano (SV) in Via Viarzo 34/B,

legale rappresentante della Società "**TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare Gloria & C.**"

con sede legale a Vado Ligure, Loc. Murate, Via Leopardi n°9, in qualità di proprietaria degli
immobili.

PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto, previ sopralluoghi e rilievi del caso nonché preliminari colloqui con i competenti uffici comunali, lo scrivente ha redatto il progetto in parola che si prefigge lo scopo di riorganizzare buona parte degli spazi di un centro sportivo sito in località Murate del comune di Vado Ligure.



Trattasi delle aree e degli edifici catastalmente censiti con i mappali 480, 509, 517 e 518 del foglio 13, come evidenziati nell'estratto di mappa a lato.

Detti immobili risultano di proprietà della Società
"TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare Gloria
& C." con sede legale a Vado Ligure, Loc. Murate,
Via Leopardi n°9, della quale la signora **Gloria DI
CESARE** nata a Savona (SV) il 28/06/1964 C.F. DCS
GLR 64H68 I480F, residente a Quiliano (SV) in Via
Viarzo 34/B, ne è la legale rappresentante.

La titolarità sugli immobili proviene:

- da un atto di compravendita a rogito Notaio Ermanno CORALLO, in Albenga (SV) del 26 luglio 2005 – Rep. 66680 – Racc. 8632, con il quale la **"TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare UGO& C."** acquistava dalla DALMAZIA TRIESTE srl gli immobili di cui sopra;
- da un atto di donazione di partecipazione di società nell'ambito di patto di famiglia, a rogito Notaio Ermanno CORALLO, in Albenga (SV) del 21 aprile 2006 – Rep. 68523 – Racc. 8820, con il quale il signor Di Cesare Ugo unico socio accomandatario della **"TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare UGO& C."**, donava alla figlia Di Cesare Gloria, l'intera sua quota di compartecipazione e, veniva modificata la ragione sociale della Sas da **"TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare UGO& C."** a **"TENNIS SQUASH VADO S.a.s. di Di Cesare Gloria & C."**.

Il centro sportivo è in oggi gestito dalla committenza rappresentata dal Signor Barbetta Giancarlo, quale presidente della in qualità di presidente dell'associazione **"ASD TENNIS SQUASH VADO"** con sede legale a Vado Ligure, Loc. Murate, Via Leopardi n°9, affittuaria.

L'ubicazione del centro è una sua peculiarità che si ritiene doveroso sottolineare. Infatti, ponendosi alle spalle dell'Aurelia(a poche decine di metri da essa) nonchè all'incrocio dei confini di tre comuni: Vado Ligure, Quiliano e Savona, è in grado di offrire uno spazio ricreativo ad un ampio bacino di utenza.

Le strutture del centro di maggior rilevanza sono le seguenti:

- due campi da tennis al coperto,in terra battuta,
- due campi polivalenti (tennis e calcetto) al coperto in erba sintetica,
- due campi da squash, all'interno di palazzetto dedicato.

Gli spogliatoi con le docce e bagni dedicati alle attrezzature sportive sono collocate all'interno di un volume in muratura, di un piano fuori terra, con suddivisione degli spazi in maschili e femminili.

Oltre a quanto sopra, le aree, nel complesso gestite dalla Associazione Sportiva Dilettantistica TENNIS & SQUASH VADO, dispongono inoltre :

- di una buona superficie a parcheggio esclusivo,
- di un'area destinata a minigolf, da tempo praticamente inutilizzata,
- di aree residuali in parte arborate ed in parte destinate a deposito, poste a confine tra le aree industriali sui lati SUD-EST e SUD-OVEST,
- di una struttura aperta con funzione di ristorante riservato ai soci, ove si effettua servizio Bar, somministrazione di farinata, pizza e carni alla brace,
- di un'area verde attrezzata a giochi bimbi, interposta tra il centro sportivo e la vicina strada pubblica (Via Leopardi) che da accesso al centro stesso.

Le immagini aeree sottostanti rappresentano la situazione di fatto sopra descritta.



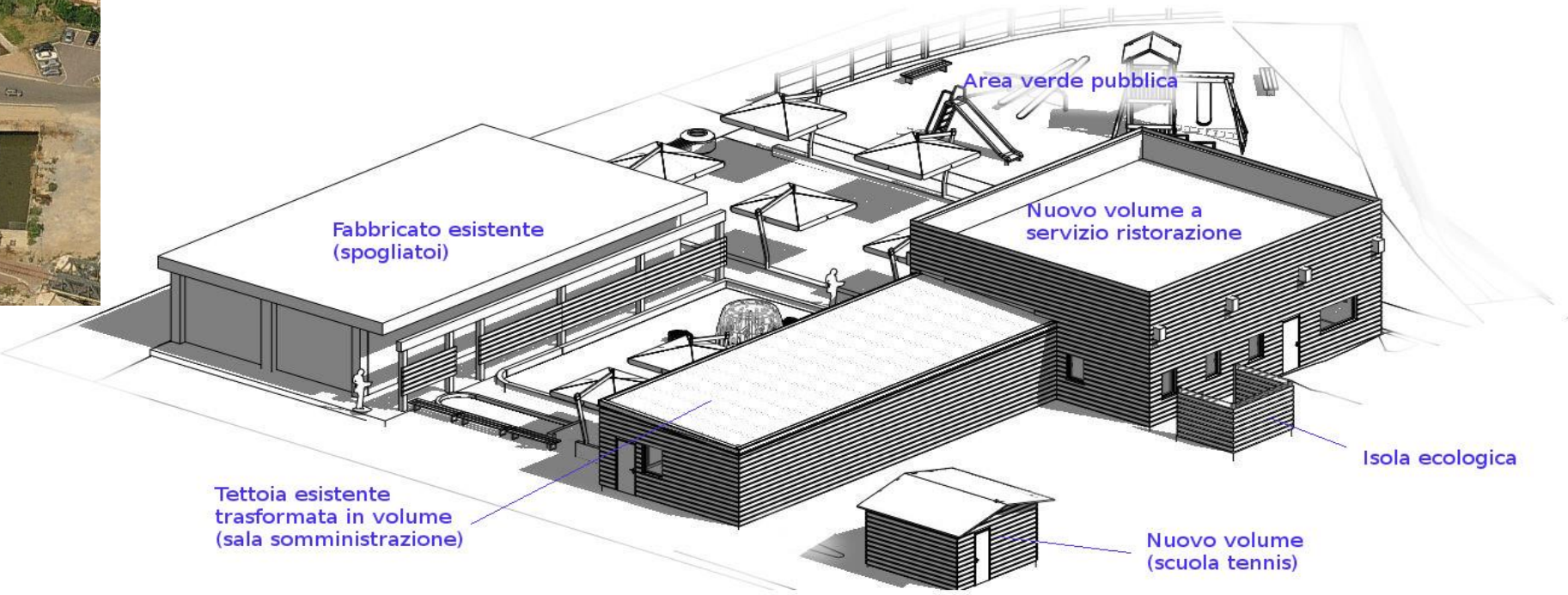
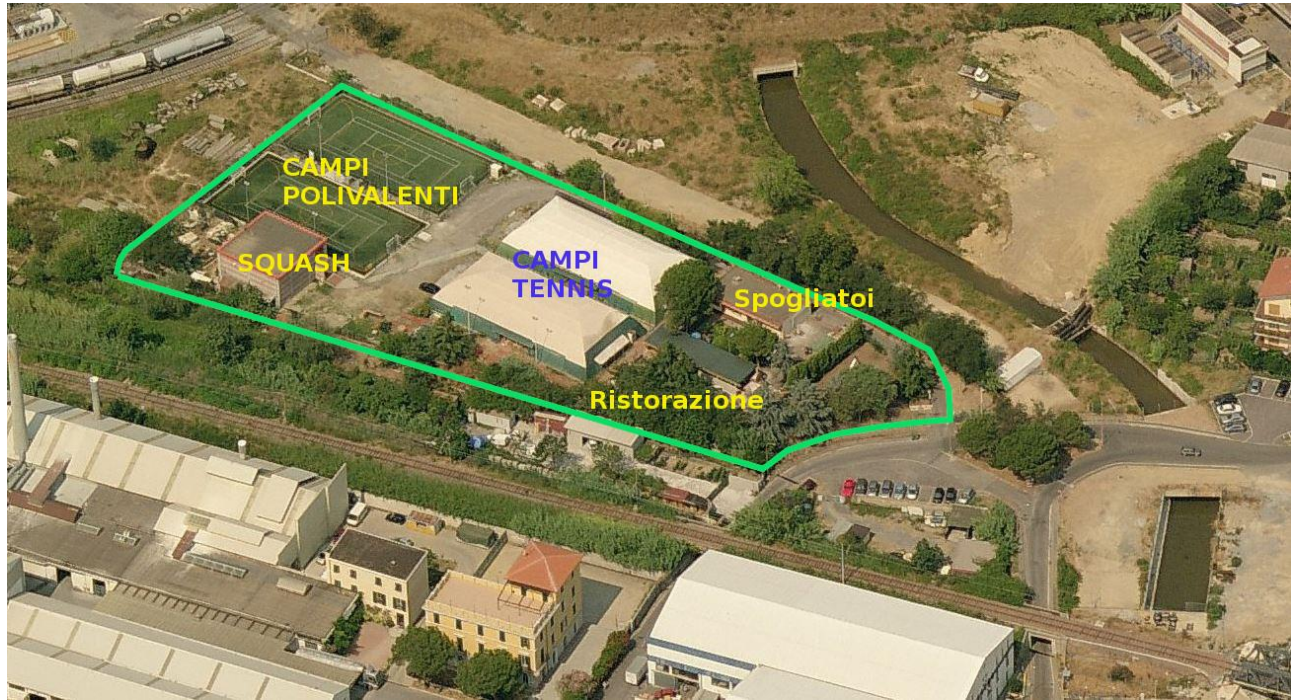
L'area verde attrezzata a parco giochi, di prevalente uso pubblico, attualmente non risulta disciplinata in alcun modo nei rapporti tra il comune ed il privato proprietario.

L'attività sportiva del centro, seppur in calo in ragione della grave congiuntura economica, continua, ma sopravvive soprattutto grazie alla presenza della ristorazione collegata, che garantisce nei bilanci la copertura di buona parte delle spese di mantenimento delle altre strutture.

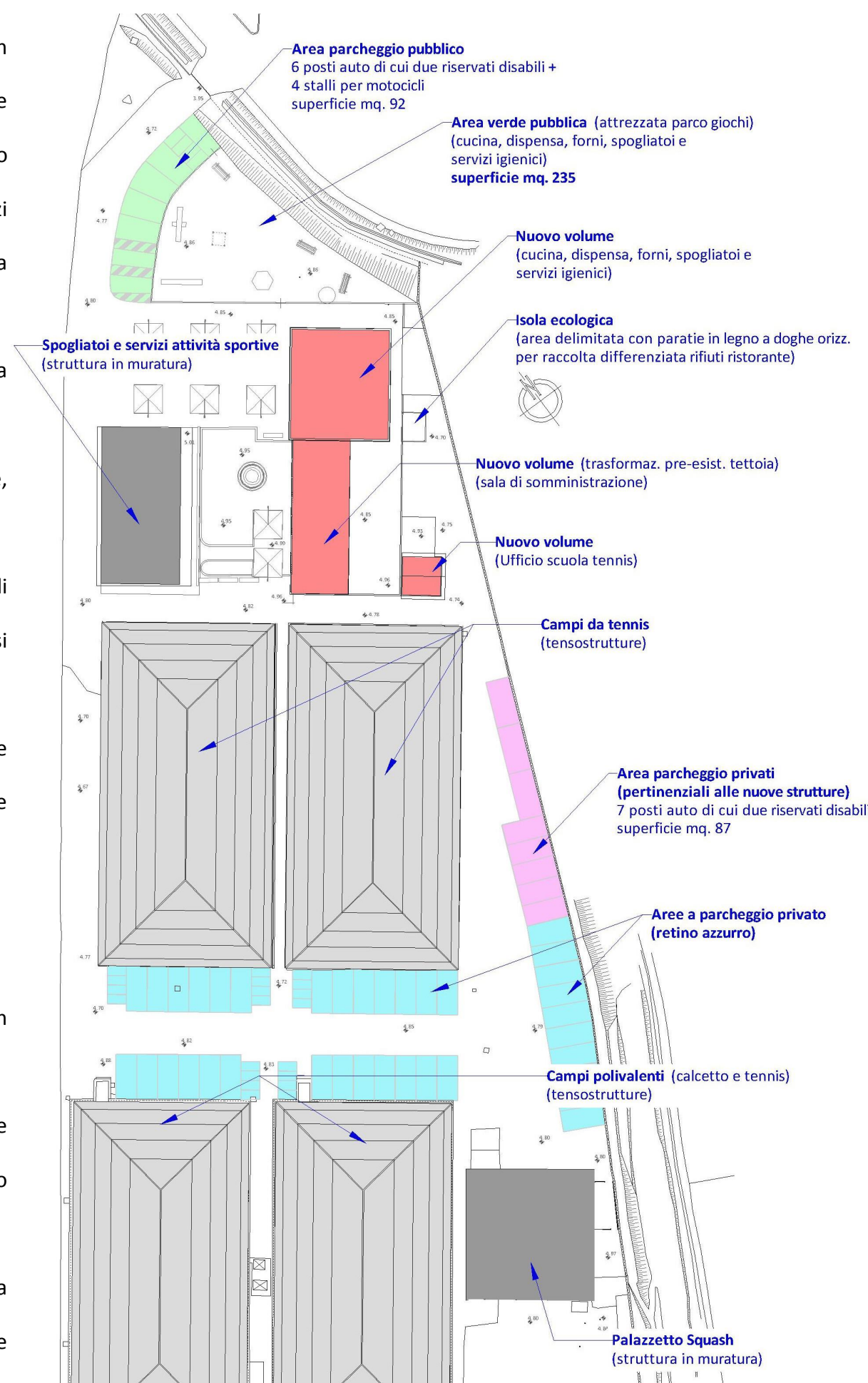
L'attuazione del progetto consentirà di riordinare complessivamente gli spazi, delineandone le funzioni per comparti e soprattutto di riqualificarli. Inoltre la convenzione tra privato e comune e la la previsione degli standard urbanistici del progetto consentiranno di regolamentare la gestione dell'area parco giochi bimbi, oltre a garantire un aumento di parcheggi pubblici, preziosi al contesto circostante specie nella stagione balneare.

ELENCO DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti dal progetto sono sintetizzabili come segue:



1. ristrutturazione degli spazi adibiti a bar e ristorazione, con trasformazione delle attuali strutture in volumi chiusi e realizzazione nuovo volume, in ampliamento dell'esistente tettoia, che ospiterà la cucina, i servizi igienici gli spogliatoi i ripostigli, il tutto a pertinenza dell'attività ristorativa;
2. risistemazione e rinverdimento dell'area a tergo della tettoia esistente, mediante:
 1. realizzazione nuovo volume di dimensioni ridotte, adibito ad ufficio della scuola tennis,
 2. perimetrazione mediante steccato in legno di dimensioni contenute, di una superficie da destinarsi ad isola ecologica per raccolta rifiuti,
3. risistemazione dell'area verde interposta tra il volume degli spogliatoi e l'esistente tettoia adibita a ristorazione mediante:
 1. semplice rifinitura in tinta dei cordoli esistenti,
 2. eventuale espanto e ricollocazione alberature,
 3. perimetrazione sul lato spogliatoi di barriera visuale in doghe orizzontali in legno
4. risistemazione dell'area verde ad uso pubblico e predisposizione dell'attiguo parcheggio sempre in uso pubblico;
5. riordino delle aree a parcheggio interne, ivi compresa la nuova superficie a tali fini ricavata in loco della superficie



destinata al minigolf (ormai inutilizzato).

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Più in dettaglio, ogni opera è ipotizzata come segue.

RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI ADIBITI A BAR E RISTORAZIONE, CON TRASFORMAZIONE DELLE ATTUALI STRUTTURE IN VOLUMI CHIUSI E REALIZZAZIONE NUOVO VOLUME, IN AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE TETTOIA, CHE OSPITERÀ LA CUCINA, I SERVIZI IGIENICI GLI SPOGLIATOI I RIPOSTIGLI, IL TUTTO A PERTINENZA DELL'ATTIVITÀ RISTORATIVA.

La trasformazione della esistente tettoia in un volume chiuso, con annesso un ulteriore volume che ospiterà servizi, cucine e quant'altro necessario alla buona funzionalità. Le nuove opere sono previste in legno trattato con impregnanti protettivi a finitura opaca, sia per quanto attiene la struttura verticale ed orizzontale, sia per quanto attiene le finiture esterne. Infatti la perimetrazione della struttura finale, avverrà con pannelli tipo sandwich, costituiti da uno strato in cartongesso sul filo interno, uno strato di isolante termoacustico ed infine, sul filo esterno un paramento in doghe di legno a corsi orizzontali, fatta eccezione per la tamponatura di un lato dell'esistente tettoia, che è prevista integralmente con infissi in alluminio tintecciato, posti in opera direttamente sui montanti verticali della struttura. Le partizioni interne dei locali verranno invece realizzate con tramezzi in cartongesso, opportunamente rasati e, in funzione della destinazione d'uso di ogni locale, rivestiti in piastrelle o resine, tali da consentirne una adeguata manutenzione e costante igienizzazione.. Al momento non sono state previste in maniera definitiva le tipologie delle nuove pavimentazioni, che in ogni caso, fatta salva l'eventuale diversa prescrizione degli enti che

emetteranno il provvedimento autorizzativo finale, verranno scelte fra la gamma delle resine o in piastrelle, ma sempre con scrupoloso riguardo alla fattibilità di una costante pulizia ed igienizzazione.

La copertura della tettoia esistente verrà mantenuta, integrandone il sistema di raccolta delle acque piovane con scossaline perimetrali in rame (ed opportuni pluviali) , atte anche a raccordare lo spessore aggiuntivo delle parametrature laterali del volume,

con l'attuale perimetro della copertura stessa, che

resta a filo con la struttura verticale originaria.

L'attuale copertura è costituita da pannelli tipo

sandwich (spessore circa 3 cm), con lamiera

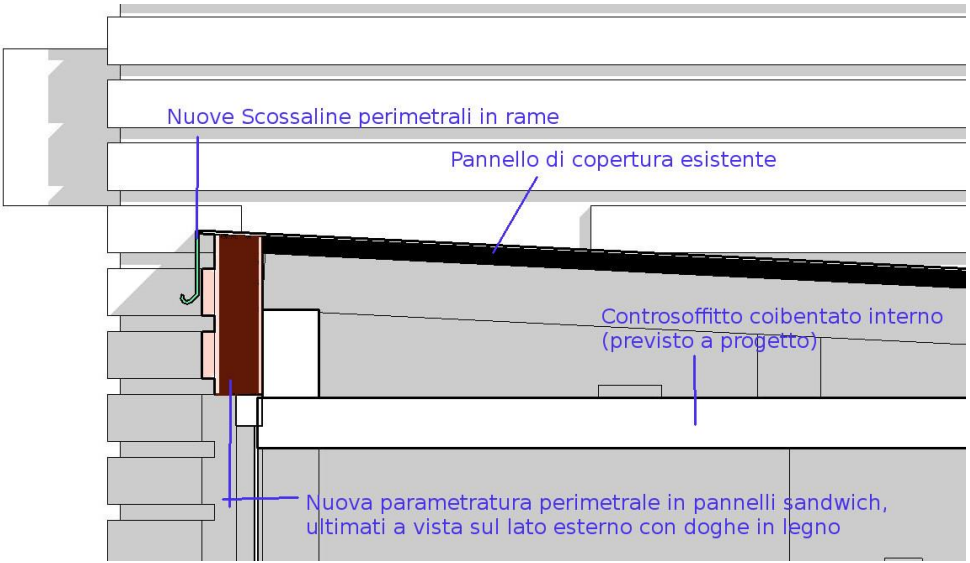
lineare all'intradosso e grecata in tinta verde

all'estradosso, con interposto isolante in

polistirene o similare; ciò non garantisce un

opportuno isolamento termico secondo i

parametri di legge, pertanto, l'adeguamento in tal



senso è previsto, senza alterazione dell'esterno, mediante una controsoffittatura coibentata posta all'intradosso della struttura,

ovvero a soffitto all'interno dei locali.

Anche la copertura del nuovo corpo contiguo la tettoia esistente ed ospitante cucina ed annessi, è prevista in pannelli

sandwich, tipo serie AEFPE-OLYMPOS(TERMOCOPERTURE® - Elcom System S.p.A)- ottenuti incollando in processo continuo due

supporti metallici con un materassino di lana di roccia, che

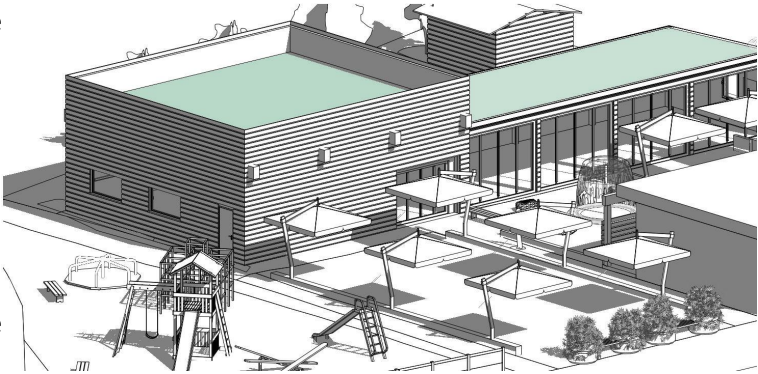
oiltre a consentire un elevato isolamento acustico, un buon

isolamento termico, unitamente ad una incombustibilità ed

a una elevata resistenza al fuoco. Anche in questo caso, la

lamiera grecata all'estradosso sarà finita in tinta verde

liguria, opaca.



Tutti i nuovi infissi, siano essi opachi, siano essi vetrati, sono previsti in alluminio preverniciato a finitura opaca e martellinata,

ovviamente a taglio termico e conformi alle vigenti disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici, nelle tinte del

grigio o del nero.

RISISTEMAZIONE E RINVERDIMENTO DELL'AREA A TERGO DELLA TETTOIA ESISTENTE

L'area a adiacente l'esistente tettoia, attualmente semi-abbandonata, verrà valorizzata insediandovi un modesto

fabbricato in legno di un solo piano fuori terra, con copertura a due falde, destinato alla scuola tennis. L'immobile sarà

alloggiato su un preesistente basamento in cls, ed è previsto integralmente in tavolato di legno, sia per la

perimetrazione (in doghe orizzontali) sia per la copertura (in tavolato disposto secondo la pendenza delle falde) , il tutto

debitamente trattato con protettivi a finitura opaca. La copertura sarà completata con lastre grecate in polimglass in

tinta verde liguria, opaca.

Inoltre verrà realizzata una piccola isola ecologica dedicata alla raccolta rifiuti, delimitando u'area scoperta

con uno steccato a doghe orizzontali in legno , poste in opera tipo “brise soleil” su pali d'angolo. Il legno utilizzato ed il

relativo trattamento saranno pari a quanto previsto per tutto il legname impiegato nel progetto.

RISISTEMAZIONE DELL'AREA VERDE INTERPOSTA TRA IL VOLUME DEGLI SPOGLIATOI E L'ESISTENTE TETTOIA ADIBITA A RISTORAZIONE.

L'area non necessita di particolari interventi, edilizi (fatta salva un ordinaria manutenzione dei cordoli in cls esistenti,

che si elevano dal piano di campagna per poche decine di centimetri) o nuove istallazioni, tuttavia un riordino delle

piantumazioni esistenti conferirà certamente una miglior qualificazione del contesto. In tal senso è stata prevista una

struttura in legno tipo brise soleil, da porre in opera lungo il marciapiede sul fianco sud-est del marciapiede che da

accesso agli spogliatoi. Detta struttura, per quanto trasparente, consentirà una barriera e delimitazione visiva dagli

spazi verdi e di ristorazione, verso l'accesso degli atleti agli spogliatoi.

RISISTEMAZIONE DELL'AREA VERDE AD USO PUBBLICO E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTIGUO PARCHEGGIO SEMPRE IN USO PUBBLICO.

La porzione Nord-Est della proprietà, in prossimità della strada comunale e dell'accesso da essa, è in oggi occupata da

un'area a verde attrezzata a parco giochi bimbi, fruibile pubblicamente dall'accesso al centro sportivo. Attualmente

l'uso pubblico non risulta disciplinato in alcun modo. Il progetto, pur senza prevedere importanti opere di

sistemazione, fatto salvo il ripristino e lo spostamento di una parte della recinzione, con gli stessi materiali esistenti o

con altri equipollenti, nonché la realizzazione di una superficie a parcheggio pubblico, destina tale area al soddisfacimento degli standard urbanistici (area verde+parcheggio pubblico). La convenzione a base del titolo definitivo per la realizzazione del progetto, vincolerà definitivamente con un atto a valore legale l'area agli usi descritti, disciplinandone la manutenzione e la conservazione.

RIORDINO DELLE AREE A PARCHEGGIO INTERNE, IVI COMPRESA LA NUOVA SUPERFICIE A TALI FINI RICAVATA IN LOCO DELLA SUPERFICIE DESTINATA AL MINIGOLF (ORMAI INUTILIZZATO).

Le aree scoperte interessate dal progetto rivestono già per una buona quota la funzione di parcheggio per le esigenze del centro. Tuttavia, anche ai fini del soddisfacimento delle previsione normative in relazione ai parcheggi pertinenziali i nuovi volumi, il progetto individua le superfici a parcheggio esistenti (vedi aree con campitura in azzurro) e quelle di nuova previsione (vedi aree con campitura in rosa). Queste ultime, sono previste in sostituzione di un campo minigolf, ormai abbandonato in quanto non appetibile e quindi del tutto inutile.

INTERVENTI VARI

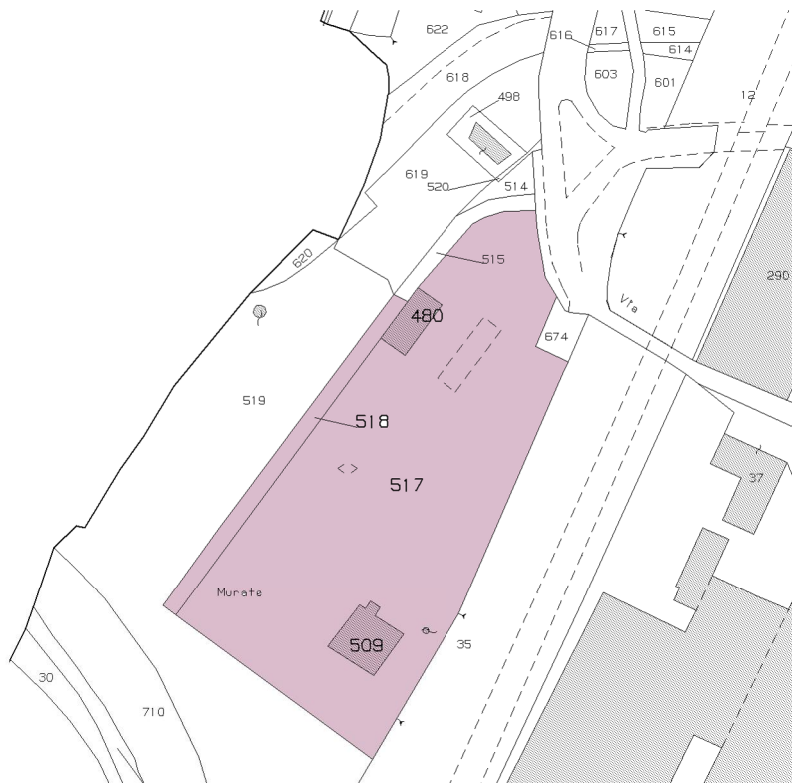
Per quanto utile e necessario si specifica infine che:

- tutte le aree scoperte destinate al transito o al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, verranno pavimentate mediante stesa di uno strato di ghiaia di cava, di provenienza mista, atta ad ottenere una policromia nei toni dal grigio al marrone, opportunamente rullata e cilindrata, direttamente sul piano di campagna naturale, anche al fine di garantire la massima permeabilità alle acque piovane;
- con esclusione di quanto al punto precedente, dei camminamenti e marciapiedi esistenti, nonché delle nuove aree prospicienti i nuovi volumi, arredate con tavoli ed ombrelloni (anch'esse previste in ghiaia rullata), tutte le superfici interessate dal progetto verranno inerbite;
- tutto il legname impiegato nella costruzione verrà trattato con impregnanti protettivi a finitura opaca, nelle tinte del legno naturale;
- il volume degli spogliatoi esistenti, sarà oggetto di marginali manutenzioni ordinarie, con ritinteggiatura, nei toni da concordarsi con i competenti uffici;
- le recinzioni esistenti e mantenute o ricondizionate, nonché le nuove sono costituite da pali in metallo infissi al suolo su

cordolo a raso in cls;

Completano il presente fascicolo alcune tavole grafiche di dimensionamento, nonché alcuni estratti cartografici di inquadramento.

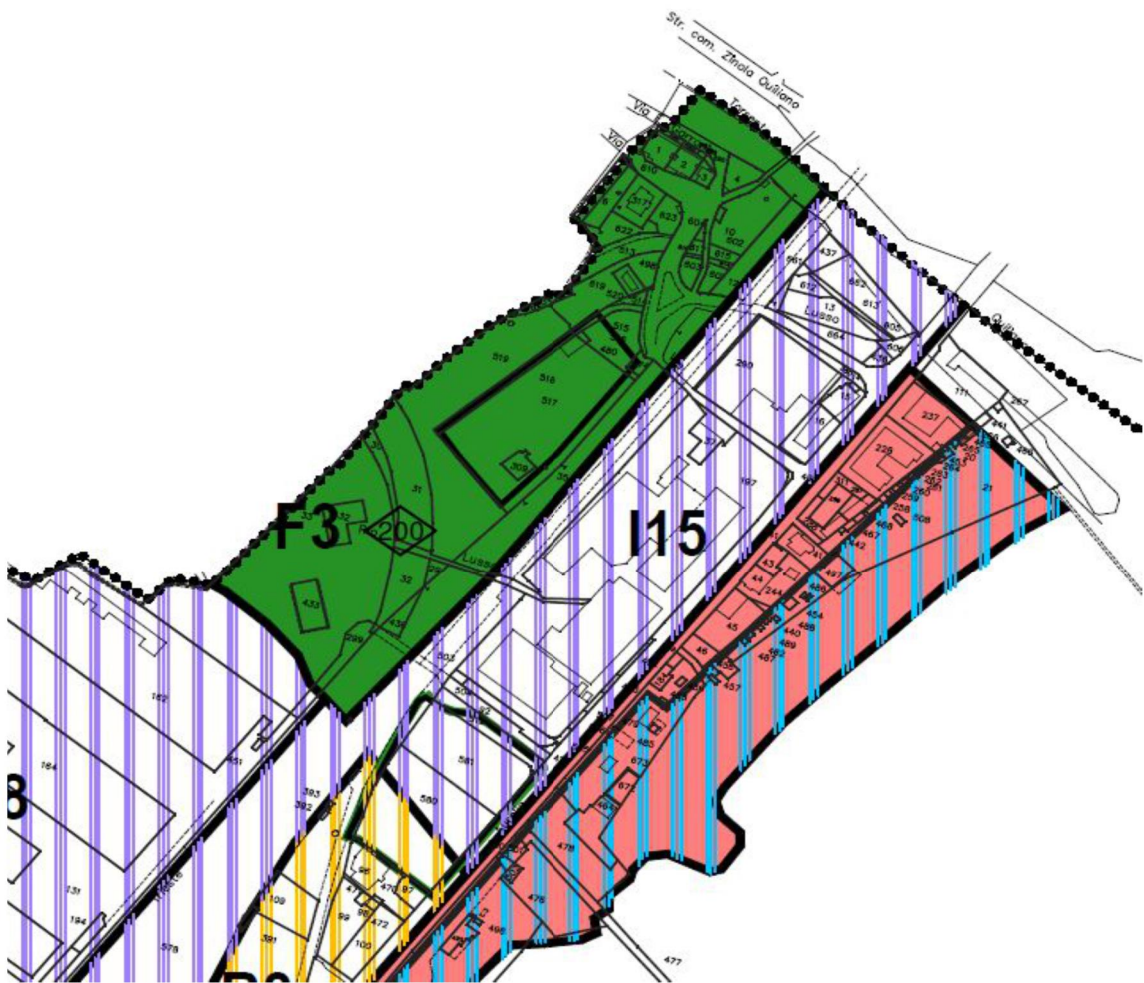
INQUADRAMENTO
URBANISTICO



COMUNE DI VADO LIGURE
Provincia di Savona

VARIANTE AL VIGENTE SUG PER
L'ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA PAESISTICA DI
LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP

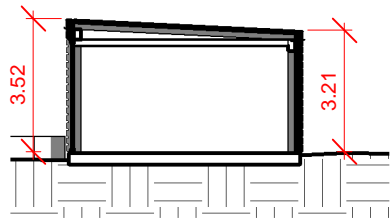
tavola **7** Assetto Generale



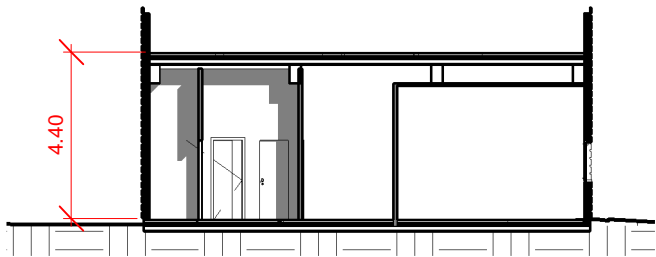
F3 zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4 D.M. 1444/1968

Albissola Superiore Albissola Marina Bergeggi Quiliano Savona Vado Ligure	PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE SAVONESE Variante Intermedia	<div>1. DENOMINAZIONE : F 3</div> <div>2. CLASSIFICAZIONE NORMATIVA : Lettera F art. 2, D.M. 14/1968 1. Zona territoriale omogenea : Attrezzature ed impianti per servizi pubblici 2. Destinazione : o di uso pubblico di interesse territoriale</div> <div>3. UBICAZIONE : Comune di Vado Ligure</div> <div>4. SUPERFICIE : ha 5,50</div>	ZONA F 3
<div>6. NOTE : Nella zona è previsto un raccordo ferroviario per le aree industriali e portuali per una superficie di caq. 55.000.</div>		<div>5. EDIFICAZIONE : La definizione della tipologia edilizia è demandata ai piani e progetti esecutivi.</div>	

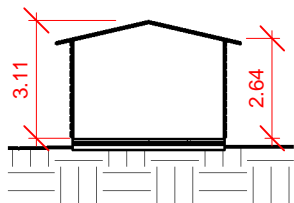
CALCOLO VOLUMI



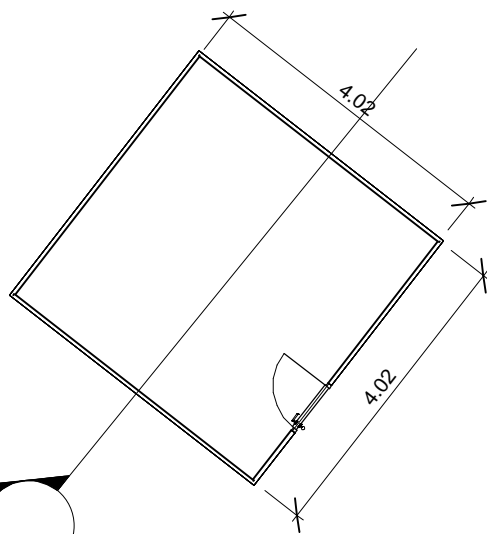
CV - Sez 1 - ALTEZZE VOLUME 1



CV - sez 2 - ALTEZZE VOLUME 2



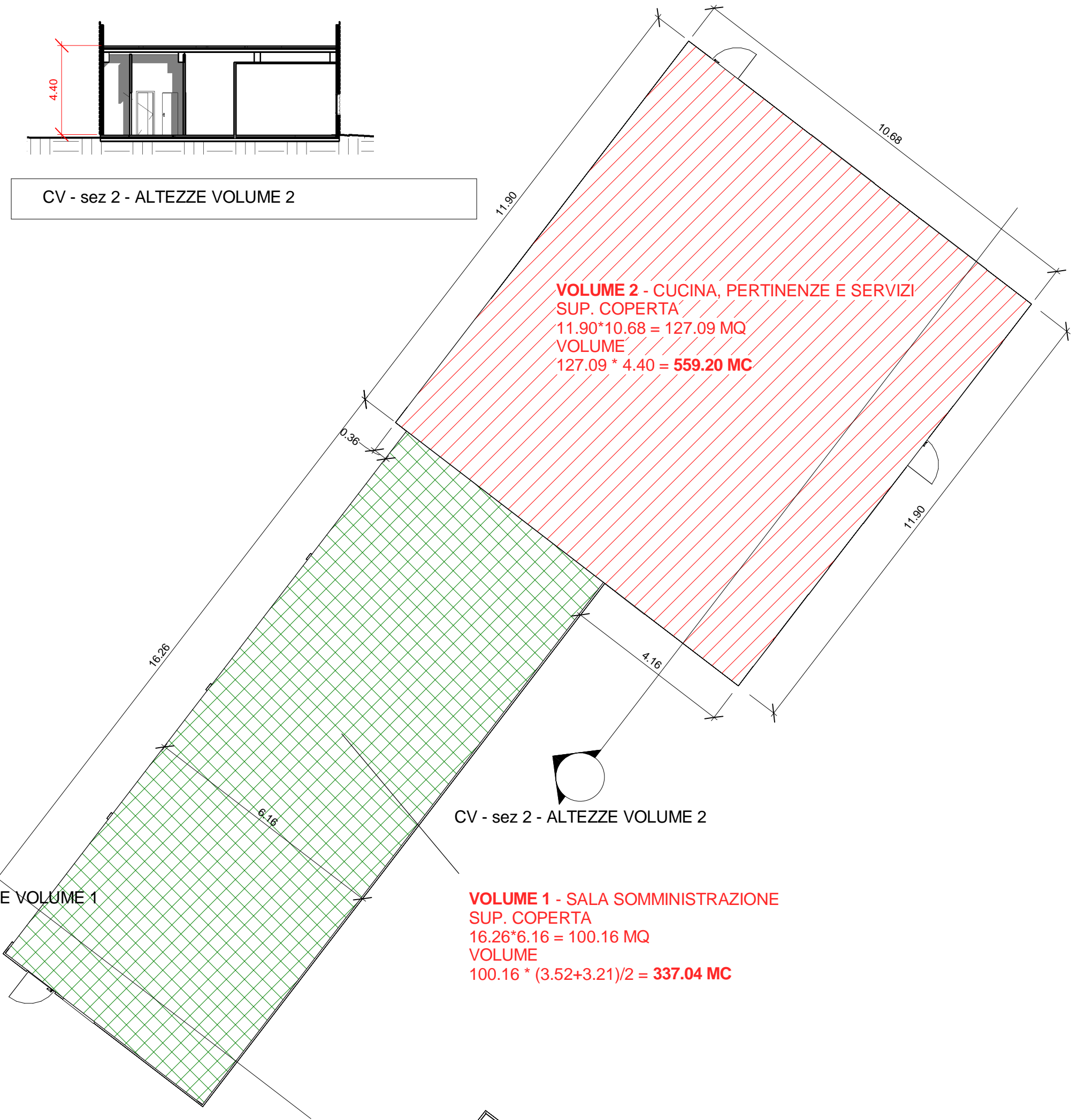
CV - sez 3 - CORPO DIREZ. TENNIS



CV - sez 3 - CORPO DIREZ. TENNIS

CORPO DIREZIONE TENNIS
SUP. COPERTA
 $4.02 \times 4.02 = 16.16 \text{ MQ}$
VOLUME
 $16.16 \times (3.11 + 2.64) / 2 = 46.46 \text{ MC}$

CV - Sez 1 - ALTEZZE VOLUME 1



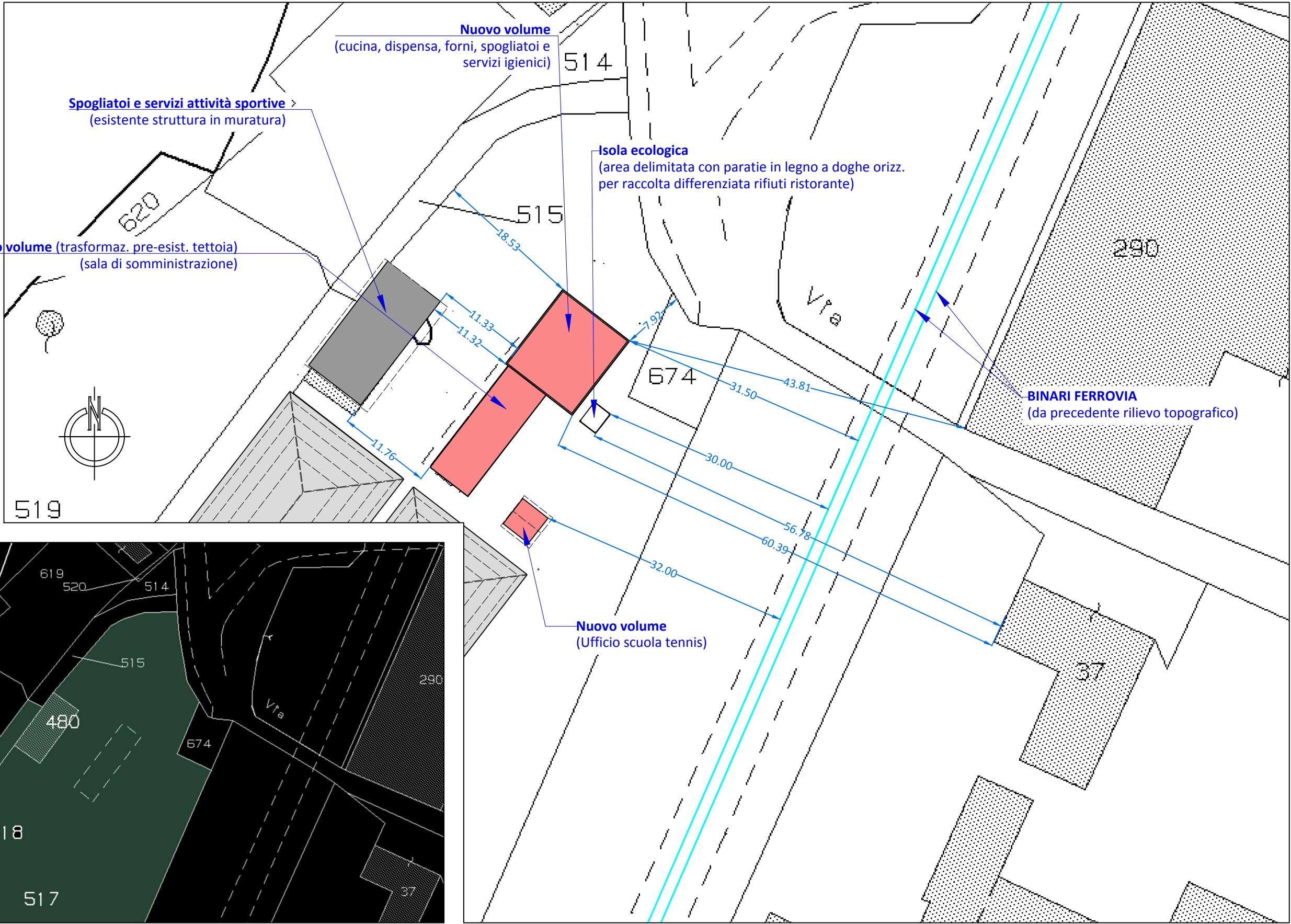
CV - sez 2 - ALTEZZE VOLUME 2

VOLUME 1 - SALA SOMMINISTRAZIONE
SUP. COPERTA
 $16.26 \times 6.16 = 100.16 \text{ MQ}$
VOLUME
 $100.16 \times (3.52 + 3.21) / 2 = 337.04 \text{ MC}$

VOLUME 2 - CUCINA, PERTINENZE E SERVIZI
SUP. COPERTA
 $11.90 \times 10.68 = 127.09 \text{ MQ}$
VOLUME
 $127.09 \times 4.40 = 559.20 \text{ MC}$

SCHEMA DISTANZE SIGNIFICATIVE A FINI URBANISTICI
Scala 1:500

(progetto su estratto mappa catastale - Foglio 13)



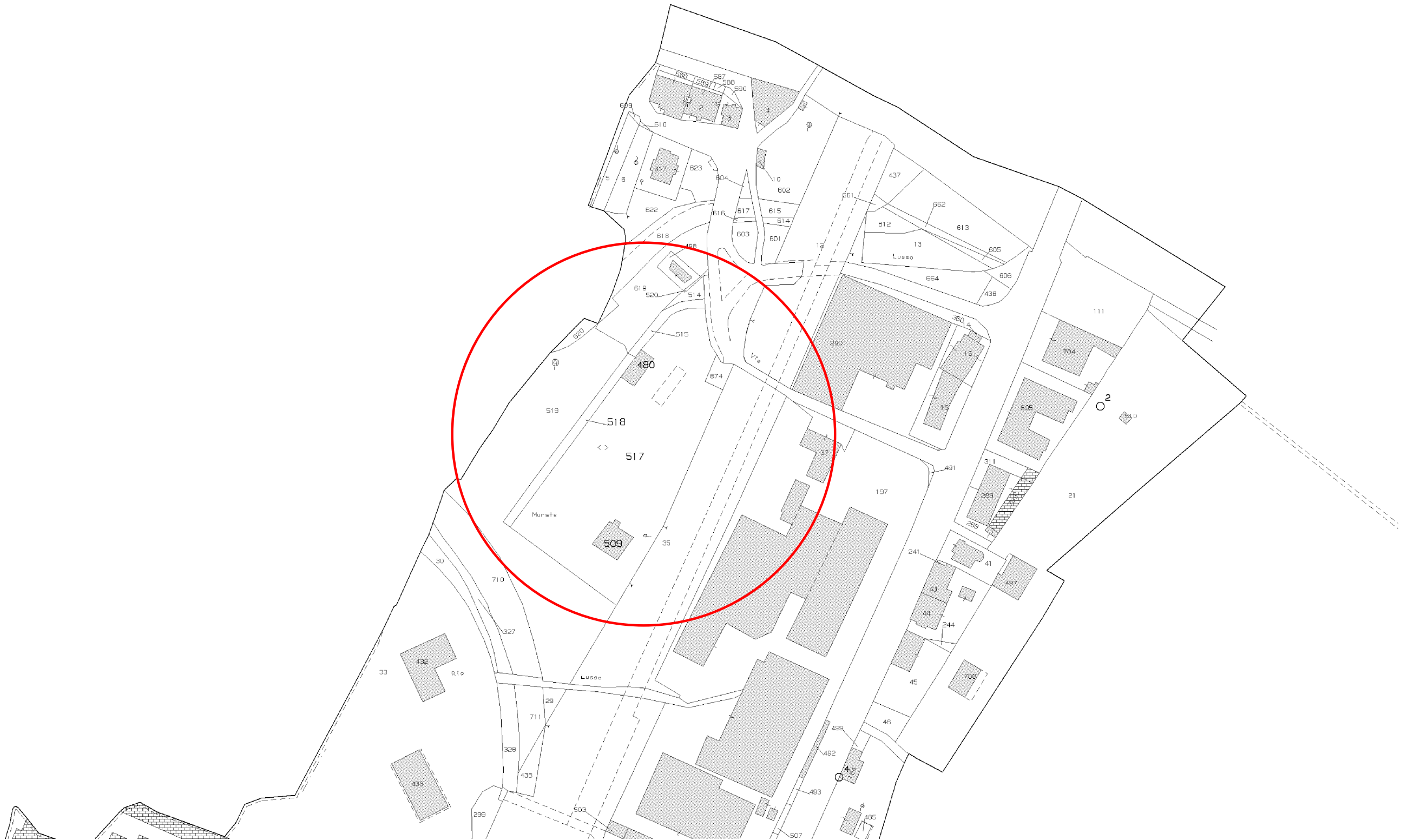
SCHEMA PROPRIETA'
Scala 1:1000
(in verde su estratto mappa catastale - Foglio 13)



ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

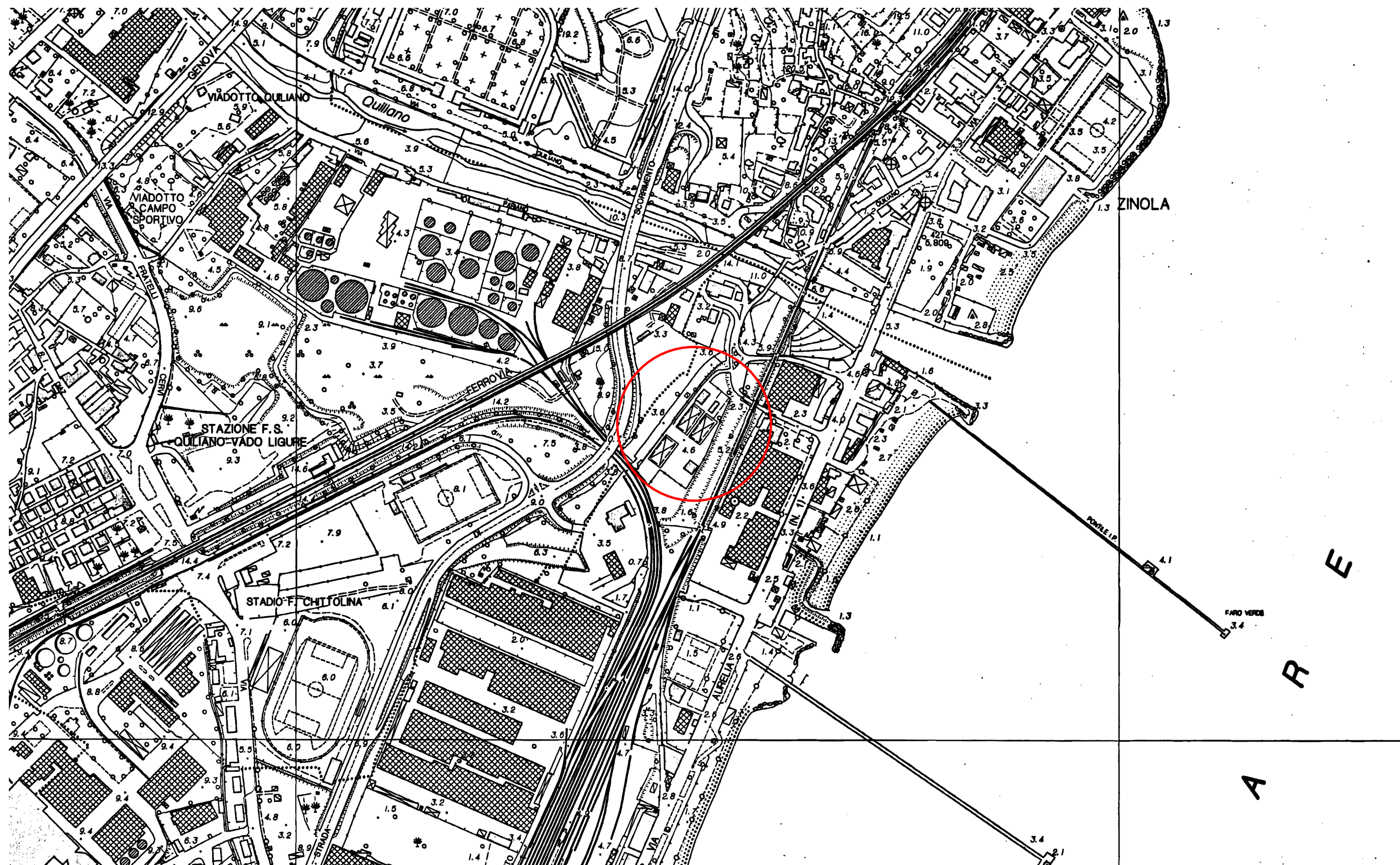
SCALA:

1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE
C.T.R

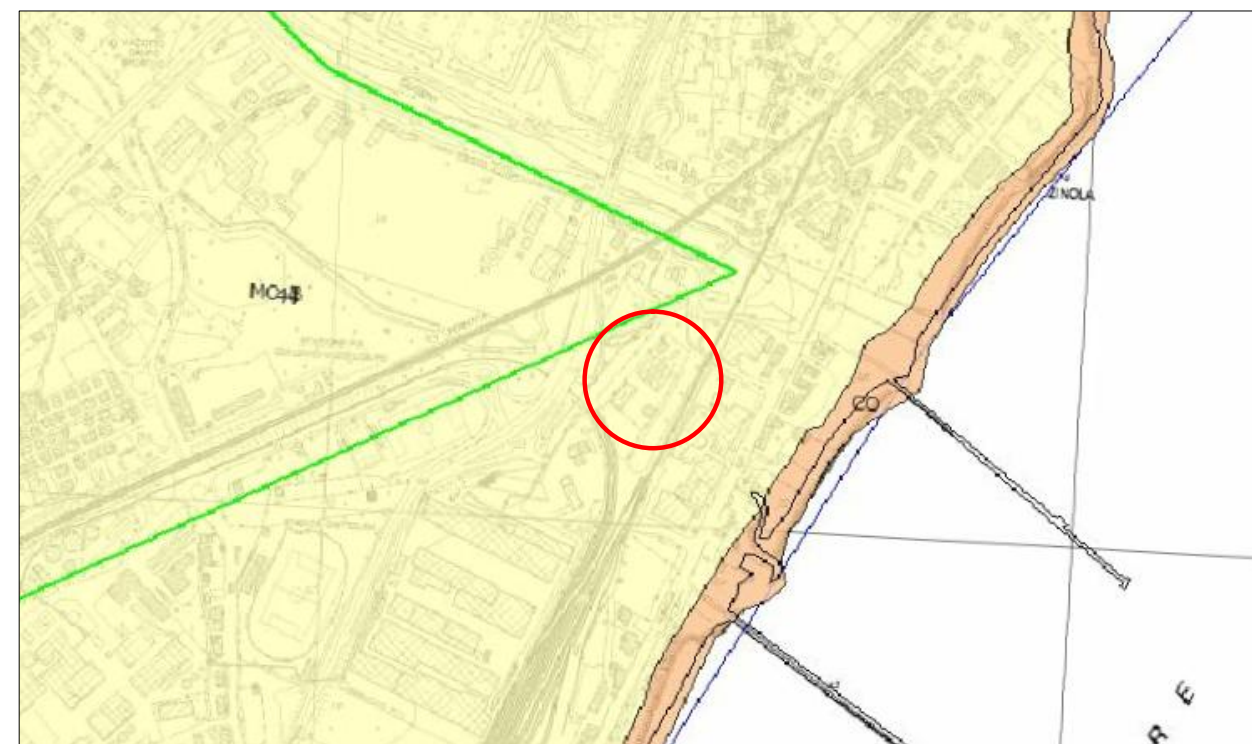
SCALA:
1:5000



ASSETTO VEGETAZIONALE



ASSETTO GEOMORFOLOGICO



ASSETTO INSEDIATIVO

