

IMMOBILIARE 2000 S.R.L.

COMUNE DI LAVAGNA
CAVI BORGO



RESIDENZE GIGLIO MARINO

RESTAURO, TRASFORMAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE
DI EDIFICI RESIDENZIALI
(Villa Piaggio, Nuovo Borgo, Villa Uliveto)

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI
FINITURA DEI FABBRICATI

1. PREMESSA :

1.1 LA SITUAZIONE PREESISTENTE

Il compendio immobiliare RESIDENZE GIGLIO MARINO, ex Colonia Cogne, è costituito dalla seicentesca Villa Piaggio attorno alla quale si sono venuti a creare i vari ampliamenti della Colonia e la Villa Uliveto più in alto, sulla collina.

Villa Piaggio, edificio rilevante per la sua importanza storica e tuttora assoggettato a tutela monumentale ad opera della Soprintendenza dei Beni architettonici di Genova, è stata realizzata con successivi ampliamenti e trasformazioni a partire dal XVII secolo e mantiene ancora, nonostante le trasformazioni interne che il progettista ha ritenuto necessarie per la rifunzionalizzazione del fabbricato, l'aspetto assunto all'inizio del secolo scorso.

I fabbricati della ex Colonia sono stati edificati in ampliamento alla Villa Piaggio nel novecento e sono stati demoliti e sostituiti con il nuovo fabbricato denominato Nuovo Borgo.

Il fabbricato di Villa Uliveto, più in alto sulla collina, anch'esso edificato nel novecento, a causa della sua precaria condizione strutturale è stato anch'esso demolito e ricostruito.

1.2 IL NUOVO INTERVENTO

Il progetto edilizio è il risultato di accordi con i vari enti competenti nella tutela monumentale e ambientale, quali la Soprintendenza ai Beni Culturali, la Regione Liguria e la Provincia di Genova, oltre che con il Comune di Lavagna. Esso quindi soddisfa gli obiettivi di tutela del bene culturale e di valorizzazione ambientale del sito, offrendo anche un contributo significativo alla riqualificazione complessiva del Borgo di Cavi. Nella convenzione stipulata con il Comune, infatti, è prevista la realizzazione di numerose opere pubbliche destinate a migliorare la viabilità e l'ambiente del Borgo.

Attraverso il progetto di restauro conservativo dei fronti di Villa Piaggio e della sua riqualificazione interna, per adeguarla agli standard abitativi e impiantistici adeguati alle esigenze del mercato immobiliare dei nostri giorni. Ne consegue un fabbricato del tutto particolare sotto il profilo qualitativo e dell'esperienza di abitare in un edificio storico offrendo contemporaneamente agli acquirenti ambienti dotati di tutti i confort tipici delle abitazioni contemporanee, in spazi che hanno l'evidente pregio di richiamare le antiche dimore signorili disseminate puntualmente lungo la costa ligure.

Attraverso il progetto del Nuovo Borgo si è venuto a realizzarsi, diversamente da quanto è avvenuto per la Villa Piaggio, un edificio completamente nuovo, alto sei piani compreso il piano terra. Il fronte verso il mare è caratterizzato da grandi loggiati che permettono un particolare rapporto tra gli ambienti interni ed il mare; quasi come fossero delle vere e proprie "stanze all'aperto", soddisfa la richiesta della Soprintendenza ai Beni Culturali di realizzare un fronte che richiami l'aspetto più tradizionale degli edifici dei borghi liguri, privi di balconi.

Questa doppia facciata che si viene a creare, apporta importanti benefici al fabbricato, non solo dal punto di vista climatico, perché protegge d'inverno la vera facciata (quella più interna che delimita le stanze abitate) dal vento e dal freddo proveniente dal mare, e d'estate dai raggi del sole nelle ore più calde, ma anche da quello funzionale, andando a ricavare importanti spazi di servizio agli ambienti interni delle singole unità abitative che possono così essere utilizzati tutto l'anno. Il piano terra del fabbricato è destinato a piccoli spazi commerciali porticati, che fanno da fondale alla nuova piazza pedonale, pavimentata in lastre di pietra locale nel rispetto delle più antiche tradizioni dei borghi liguri..

Il piano sottotetto, la cui copertura è interamente realizzata in legno, ospita alloggi di particolare pregio, illuminati da grandi finestre ad abbaino, come avviene nei palazzi classici genovesi.

Il progetto di Villa Uliveto, sulla collina, prevede invece un edificio nuovo di tre piani fuori terra, con caratteristiche analoghe a quelle del nuovo Borgo, ma con un'offerta molto diversa per quanto concerne la tipologia degli alloggi e le relative superfici oltre ad offrire un diverso modo di vivere il rapporto con il Borgo e con il mare.

2. STRUTTURE :

Gli edifici saranno costituiti da una diversa tipologia strutturale in relazione alle differenti necessità riscontrate dalla scelta di intervento.

La struttura portante dei nuovi edifici è sostanzialmente in cemento armato con telaio di travi e pilastri (per la Villa Uliveto), con l'utilizzo di un sistema innovativo che si basa sull'utilizzo di elementi portanti tipo setto e piastra (per il Nuovo Borgo), entrambi adeguati alle più recenti normative antisismiche.

L'involucro del piano interrato (ove previsto) è dotato di tutti i necessari accorgimenti tecnici per una corretta ed efficace impermeabilizzazione dalle possibili infiltrazioni dell'acqua del mare. Le miscele cementizie costituenti i sistemi di fondazione e le strutture interrate, saranno opportunamente additivate al fine di garantire le specifiche caratteristiche richieste dal progetto.

L'accesso al piano interrato avverrà tramite rampe a doppio senso di circolazione in cemento armato, realizzate in opera di larghezza opportuna.

Le coperture sono totalmente in legno di ottima qualità.

I solai interni sono realizzati in parte in laterocemento a nervature parallele in cls (per la Villa Uliveto) ed in parte in c.a. alleggerito (per il Nuovo Borgo).

I solai di copertura del piano interrato ed a copertura dei boxes, sono costituiti da solaio in calcestruzzo armato alleggerito espanso con interposti elementi di alleggerimento.

Villa Piaggio è stata oggetto di interventi di consolidamento che le hanno permesso di ritrovare le caratteristiche statiche necessarie a garantire la massima sicurezza oltre alla conformità alle più recenti normative antisismiche.

3. MURATURE PERIMETRALI e DIVISORIE INTERNE :

Le murature perimetrali dell'edificio sono del tipo a cassa vuota (Villa Uliveto e Nuovo Borgo), costituita da doppia parete di laterizio e camera d'aria, con interposto materiale isolante di qualità e spessore adeguato alle normative vigenti al fine di garantire una adeguata protezione sia termica che acustica.

Anche tutti gli elementi strutturali perimetrali sono protetti da pannelli isolanti, in modo da ridurre al minimo gli eventuali ponti termici.

Le murature interne di divisione tra gli appartamenti sono realizzate con doppia muratura e con interposizione di materiale isolante termico e acustico.

Le murature interne degli appartamenti sono realizzate in tavolato di mattoni spessore 8 cm., salvo che nelle pareti attrezzate delle cucine ed eventualmente dei bagni, dove sono da cm.12.

I setti perimetrali e separatori dei locali siti al piano sottotetto di Villa Piaggio e del Nuovo Borgo sono costituiti da pareti di legno con interposto isolamento termico ed acustico.

Le murature di divisione dei piano interrati e seminterrati (boxes e cantine) sono realizzate in blocchi di cemento vibrocompresso con ottime caratteristiche di resistenza al fuoco.

4. COPERTURE :

Le coperture sono realizzate in legno naturale, con struttura prevalentemente a capriata, composta da orditura primaria, secondaria, isolamento termico-acustico, impermeabilizzazione e manto di copertura di abbadini in ardesia della valle di Lavagna con ganci di ancoraggio in acciaio inox su listellatura ventilata, in modo che il suo aspetto, pur trattandosi di coperture contemporanee, risulti conforme a quello delle coperture locali tradizionali.

L'intradosso della copertura (plafone degli alloggi) sarà, in legno a vista, opportunamente trattata e rifinita.

Anche i comignoli sono finiti con lastre di ardesia "alla genovese".

Gli abbaini sono realizzati ove previsti dal progetto, in legno come il tetto, con copertura analoga.

Tutte le opere da lattoniere sono in lastre di Rheinzink 10/10, un materiale scelto per le sue peculiari caratteristiche di resistenza agli agenti atmosferici marini.

5. FACCIATE :

Le facciate esterne degli edifici sono intonacate con intonaco a calce tipo arenino "alla genovese", con applicazione di fissativo e due finiture ai silicati minerali pigmentati. Le colorazioni sono quelle di massima indicate nei disegni di progetto e comunque preventivamente concordate con la Soprintendenza ai Beni Culturali.

Intorno alle bucatore dei serramenti e delle logge è realizzata una cornice con colore diverso da quello del fronte, mentre ove previsto saranno recuperate le cornici.

L'apparato decorativo in rilievo, presente sul fronte di Villa Piaggio, è oggetto di recupero, rifacimento e completamento.

Sono in intonaco completo al civile i soffitti degli atri d'ingresso e dei pianerottoli di accesso agli appartamenti.

Negli appartamenti, le pareti non rivestite dei bagni e delle cucine sono intonacate con intonaco completo al civile. Le pareti da rivestire sono intonacate con intonaco rustico.

Su tutti i restanti locali interni agli appartamenti, è eseguita una rasatura con intonaco di gesso.

6. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI :

La pavimentazione a piano interrato dell'autorimessa, dei corridoi cantine e delle cantine è eseguita in c.l.s. con finitura in granulato sferoidale al quarzo.

I pavimenti dei locali tecnici sono realizzati con piastrelle di gres rosso o similari.

La rampa di accesso al piano interrato è realizzata con sistema tipo Durocret.

Tutte le scale, le relative aree di sbarco scale ed ascensori, gli atri di ingresso, i corridoi dall'atrio di ingresso ai piani interrati, i ballatoi, ed i percorsi esterni e a porticato pubblico, oltre ad ogni parte comune prevista, fino ai portoncini di ingresso agli alloggi sono pavimentate in lastre fiammate di pietra arenaria locale di Begonia di qualità scelta per esterni.

Una zoccolatura è presente su tutto il perimetro a terra dei fabbricati, e sarà realizzata mediante posa di lastre di ardesia levigata opportunamente dimensionate e sigillate secondo la tradizione locale.

Le logge ed i balconi privati sono pavimentati in monocottura ingeliva per esterni, salvo le lastre di contorno che sono in arenaria.

La zoccolatura delle logge e balconi privati, dei ballatoi e degli sbarchi comuni ai piani, è in lastre di ardesia levigata.

Tutti i locali di abitazione, salvo i bagni, sono pavimentati con parquet di listoni, maschiati e prefinti. In alternativa, la zona giorno sarà pavimentata con piastrelle di marmo Carrara venato, Bardiglio o altre essenze da campionare, o in lastre di ardesia levigata.

I pavimenti dei bagni sono in piastrelle di marmo Carrara venato, Bardiglio o altre essenze da definire, o in lastre di ardesia levigata.

In tutti i locali di abitazione sono posati a finire zoccolini in legno duro, fissati a vite su tassello.

I rivestimenti dei bagni e delle cucine sono realizzati con piastrelle di marmo come sopra; nei bagni su tutte le pareti fino ad una altezza di mt. 2.10; nelle cucine sulle pareti attrezzate con risvolto di almeno cm.60 e fino ad una altezza di mt. 1.80.

Per tutti i tipi di pavimenti e rivestimenti posati in ogni appartamento sono fornite mq.1.00 di materiale di scorta.

7. OPERE IN PIETRA NATURALE :

I davanzali delle finestre sono in lastre di ardesia levigata. Dello stesso materiale sono realizzate le copertine dei muretti parapetto dei balconi e le copertine previste sui fronti a protezione di aggetti e marcapiani.

Le soglie delle porte finestre ed i contorni dei balconi sono in lastre di ardesia levigata.

Le pedate e le alzate delle scale a partire dal piano cantinato sono rivestite in lastre di arenaria locale di Begonia.

I pavimenti dei percorsi comuni sono in lastre di arenaria e la zoccolatura in lastre di ardesia.

I pilastri verso la piazza pedonale, che delimitano il porticato di uso pubblico, nonché le pareti interne del porticato e dell'androne pedonale del fabbricato di Nuovo Borgo, sono rivestite con lastre di ardesia levigata.

La parte preesistente della zoccolatura di Villa Piaggio è oggetto di restauro e di ricollocazione per quanto possibile e sarà in pietra naturale.

8. SERRAMENTI :

I portoncini di primo ingresso degli appartamenti sono blindati del tipo a battente in lamiera d'acciaio, con anta coibentata e rinforzata nella zona di battuta ed in corrispondenza della serratura e dei deviatori, con la faccia interna smaltata di colore bianco e la faccia esterna rivestita con doghe in legno smaltate da esterni.

I portoncini sono completi di cerniere in acciaio speciale, con serratura a quattro mandate del tipo a doppia mappa con due tipi di chiavi, con n. 9 punti di chiusura in acciaio ad alta resistenza, complete di pomolo e occhio magico.

Tutte le porte interne delle abitazioni sono in legno a battente piano tamburato, con le due facce smaltate di colore bianco, complete di ferramenta e di maniglie e serratura con chiave normale.

I serramenti finestra e porta finestra di tutti i locali di abitazione sono in legno di abete stagionato e smaltato di colore bianco, a battente ad una o più ante.

I serramenti esterni del piano mansardato del Nuovo Borgo sono in alluminio a taglio termico con profili smaltati.

L'oscuramento di tutte le finestre e portefinestre, salvo quanto precisato più avanti, è realizzato con persiane "alla genovese" in abete stagionato e smaltato di colore verde, con voletto rialzabile, dotati di meccanismo di fermo e di richiamo per chiusura.

Ove previsto dal progetto, le persiane possono essere del tipo "incernierato a pacchetto".

L'oscuramento delle finestre e porte finestre del piano sottotetto del Nuovo Borgo, collocate all'interno della falda rivestita di ardesia (finestre degli abbaini) è realizzato con persiane ripiegabili in alluminio smaltato, a uno o più pannelli, tipo ITALJOLLY, o comunque della medesima qualità.

Le porte di accesso ai locali cantina sono a battente in lamiera d'acciaio zincata a caldo.

Le porte dei locali tecnici, Enel, depositi e di accesso ai corridoi cantina sono in metallo tipo multiuso con serratura tipo yale a due mandate.

Le porte con caratteristiche antincendio sono tipo NINZ in lamiera d'acciaio con chiusura automatica a mezzo di molle regolabili incorporate nelle cerniere.

Le porte degli atrii e le vetrine dei negozi sono in alluminio smaltato a taglio termico, con specchiature costituite da cristallo di sicurezza stratificato antisfondamento, montate su controtelaio in acciaio da premurare. Sono completi di serrature tipo yale e maniglioni in acciaio inox.

Le porte basculanti di accesso ai boxes sono in lamiera d'acciaio zincata a caldo, completi di chiusura con doppia maniglia e sblocco interno.

I fori di ventilazione delle cucine sono protetti con grigliette alettate in alluminio, dotate di rete antinsetti.

9. OPERE IN METALLO

Le barriere in ferro come i parapetti sono realizzati in ferro con profilati normali completi di accessori.

All'esterno di ogni portoncino di ingresso sono previste buche di alloggiamento degli zerbini contornate con profili in acciaio inox, compresi zerbini in cocco o in gomma.

I cancelli carrai e pedonali di ingresso sono realizzati in ferro con profili normali, zincati a caldo e successivamente smaltati e dotati di apertura elettrica. Il cancello carraio è completo di motorizzazione radiocomandata, meccanismi di trascinamento e luci.

Il balcone esistente sul fronte stradale di Villa Piaggio è suddiviso in due parti, corrispondenti alle pertinenze dei due alloggi che lo utilizzano, con un setto costituito da una lastra di cristallo temperato di sicurezza con trattamento sabbiato o acidato.

Le griglie di ventilazione zenitale dell'autorimessa interrata sono in acciaio zincato a caldo.

10. TINTEGGIATURE E VERNICIATURE :

Le opere in ferro sono verniciate con due mani di antiruggine e due mani di smalto sintetico o di vernice ferro micacea, con colori come previsti dal progetto e preventivamente concordati con la Soprintendenza ai Beni Culturali.

Le pareti, i soffitti, i risvolti delle rampe scala o dei pianerottoli finiti con intonaco civile sono tinteggiati con due mani di idropittura lavabile.

11. IMPIANTI :

11.1 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

In ogni appartamento sono previste intercettazioni di acqua calda e fredda nei servizi igienici e nella cucina. La dotazione di apparecchiature sanitarie, di primaria marca nazionale, sarà la seguente:

Bagno 1

Vasca o doccia

lavabo

bidet

vaso WC

attacco per lavatrice (se previsto)

Bagno 2

piatto doccia (se previsto)

lavabo

vaso WC

attacco per lavatrice (se previsto)

Cucina

attacchi per lavello e lavastoviglie

attacco per lavatrice (se non previsto in altro locale)

attacco del gas per il piano cottura.

I sanitari saranno sospesi, del Tipo IDEAL STANDARD TESI, il piatto doccia sarà del tipo IDEAL STANDARD 80X80X11CM, la rubinetteria sarà del tipo CERAMIX.

11.2 IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti delle parti comuni sono ad incasso, mentre sono a vista nelle cantine e nei box.

Sono illuminati i percorsi esterni, i corselli autorimessa, i corridoi comuni, i vani scala, atri e disimpegni comuni ed i locali comuni e tecnici.

L'accensione delle luci nell'autorimessa e nei percorsi esterni è regolata da interruttori crepuscolari, mentre nei corridoi comuni e nei vani scala è comandata da temporizzatori.

E' installato l'impianto videocitofonico e l'antenna centralizzata e satellitare.

I contatori sono installati nell'apposito locale. In ogni unità abitativa è installato un quadro modulare da incasso, completo di portello trasparente, nel quale sono alloggiati gli interruttori di protezione dei circuiti luce e prese dell'appartamento. Gli impianti sono realizzati ad incasso e comprendono le seguenti dotazioni:

Ingresso (quando previsto)

n.1 punto luce a soffitto

n.1 punto presa 2x10A+T

n.1 campanello di ingresso

n.1 suoneria

n.1 posto citofono interno

Soggiorno pranzo

n.1 punto luce invertito a soffitto o a parete

n.1 punto presa 2x10A+T

n.1 punto presa 2x10/16A+T

n.1 presa impianto telefono

n.1 presa impianto TV

n.1 punto gestione riscaldamento (cronotermostato)

Cucina

n.1 punto luce interrotto a soffitto o a parete

n.1 punto luce interrotto a parete (quando angolo cottura)

n.1 punto presa 2x10A+T (alimentazione cappa)

n.3 punti presa 2x10/16A+T

n.2 punti presa 2x10/16A+T (alimentazione lavastoviglie e forno)

n.1 punto presa 2x10/16A+T (alimentazione lavatrice quando prevista)

n.1 presa impianto TV

Camera matrimoniale

n.1 punto luce invertito a soffitto o a parete

n.2 punti presa 2x10A+T

n.1 punto presa 2x10/16A+T

n.1 presa impianto telefono

n.1 presa impianto TV

Camera singola

n.1 punto luce deviato a soffitto o a parete

n.1 punti presa 2x10A+T

n.1 punto presa 2x10/16A+T

n.1 presa impianto telefono

n.1 presa impianto TV

Bagno 1

n.1 punto luce interrotto a soffitto o a parete

n.1 punto luce interrotto a parete

n.1 punti presa 2x10A+T

n.1 punto presa 2x10/16A+T (alimentazione lavatrice quando prevista)

n.1 punto pulsante a tirante

Bagno 2

n.1 punto luce interrotto a soffitto o a parete

n.1 punto luce interrotto a parete

n.1 punti presa 2x10A+T

n.1 punto presa 2x10/16A+T (alimentazione lavatrice quando prevista)

n.1 punto pulsante a tirante

Corridoi e/o disimpegni

n.1 punto luce a soffitto o a parete comandato da tre o più punti

n.1 punti presa 2x10A+T

Loggia o balcone principale

n.1 punto luce deviato a parete completo di corpo illuminante

n.1 punti presa 2x10A+T

Cantina

n.1 punto luce interrotto a parete completo di corpo illuminante

Box

n.1 punto luce interrotto a parete completo di corpo illuminante

11.3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Per ognuno dei corpi di fabbrica l'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas, l'impianto di raffrescamento è anch'esso centralizzato con gruppo frigorifero condensato ad aria esterna. il refrigeratore andrà posizionato all'esterno dell'edificio.

Ogni alloggio sarà dotato di cronotermostato, satellite di regolazione e contabilizzazione autonoma a consumo (sia invernale che estivo).

I corpi scaldanti sono ventilconvettori da incasso nel controsoffitto e radiatori da arredo nel solo bagno.

Le tubazioni saranno isolate con materiale anticondensa.

11.4 IMPIANTO ASCENSORI

Gli ascensori sono del tipo ad azionamento oleodinamico indiretto, e sono tutti (ad eccezione di quello da installare a Villa Uliveto) da esterni, dotati dei necessari accorgimenti di protezione ed isolamento dalle intemperie.

La cabina ha dimensioni minime di 1300 mm. di profondità e 950 mm. di larghezza ed è realizzata con pareti interne rivestite in laminato di acciaio inox satinato, pavimento in linoleum, e illuminazione con faretti ad incasso, corrimano e specchiera.

Le porte delle cabine e le porte di piano sono rivestite con laminato di acciaio inox satinato.

12. CASELLARIO POSTALE :

Sono previsti casellari postali per esterni da incasso con rivestimento in alluminio anodizzato naturale.

13. SISTEMAZIONI ESTERNE :

La parte di area soprastante le costruzioni interrato è finita con terra di coltura di spessore adeguato. Lo smaltimento delle acque meteoriche avviene attraverso pozzetti ispezionabili.

La parte di area verde più direttamente interessata dalle abitazioni, sia naturale che pensile, è attrezzata con impianto di irrigazione automatica. I percorsi pedonali ed il porticato sono pavimentati con lastre di arenaria scelta da esterni. Le acque meteoriche saranno raccolte da canaline prefabbricate con griglia in ghisa.