STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VOLTO ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VIA TRENTO TRIESTE, VIA CESARE BATTISTI E PIAZZA MARCONI

Ubicazione	COMUNE DI BORGIO VEREZZI
Codice commessa	
Committente	BLAU BORGIO SRL
Oggetto elaborato	STUDIO ORGANICO D'INSIEME
Numero elaborato	D18 rev.1
Nome file	D18 SOI_rev01.doc
Scala	-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino



architetto Fabio Poggio



consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	06.03.2012		arch. S.Freccero	arch.F.Poggio

revisioni

		data	note	elaborato da	verificato da
1		16.07.2012		arch. S.Freccero	arch.F.Poggio
2					
3					
4					
5					

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2008 n. 10.003/03
RINA Member of CISQ Federation
Certified Quality System

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libertà 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

Indice generale

1 - PREMESSA....4
2 - QUADRO TERRITORIALE e VALENZE PAESAGGISTICHE....4
3 – QUADRO NORMATIVO....5
3.1 – PTCP, Assetto Insediativo....5
3.2 – PTCP, Assetto Geomorfologico....6
3.3 – PTCP, Assetto Vegetazionale....7
3.4 - PRG....7
4 – CRITERI LINGUISTICI E TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO....11
4.1 Rapporto insediamento/lotto....12
5 - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI....13
6 - IL PROGETTO....19
6.1 L'impianto urbanistico....19
6.2 Caratteri tipologici e architettonici....19
7 - CONCLUSIONI....21

Il presente Studio Organico d'Insieme viene redatto dallo studio Armellino&Poggio Architetti Associati composto dall'architetto Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'architetto Fabio Poggio iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271, con sede in via Martiri della Libertà 11 – Saliceto e Piazza Diaz 11/1f - Savona (tel. 019/8489346) su incarico della società 77Architettura. La suddetta società è stata incaricata dalla società Blau Borgio S.r.l. con sede in Borgio Verezzi, via G. Fantoli 6/15 Milano, proponente dell'iniziativa privata riguardante le aree censite al NCEU del Comune di Borgio Verezzi al foglio 1, particelle 504, 505, 506; foglio 3, particelle 75 sub 1, 75 sub 2; foglio 1, particelle 446, 595, 485 sub 7 e i mappali censiti al catasto terreni del Comune di Borgio Verezzi al foglio 1, mappali 382, 418, 486, 488, 489, foglio 2 particella 300, foglio 5, particelle 6, 632, 633, 634.

Circa il metodo di analisi adottato nel seguente Studio Organico di insieme si fa riferimento agli "Indirizzi esplicativi e applicativi della normativa del PTCP" emanati dalla regione (deliberazione consiglio regionale n 78 in data 13.09.1994)

Lo S.O.I si attiene alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico riportate all'art.32bis, c.2 delle Norme di Attuazione che recita:

"Lo Studio Organico di Insieme è preordinato a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici, con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla documentazione complessiva del Piano (PTCP), attraverso la valutazione dell'intervento distintamente sotto i seguenti profili:

a- dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento,

b- delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici,

c- delle connessioni con l'intorno immediato

Lo studio, oltre a farsi carico di rispettare le su indicate prescrizioni deve necessariamente tener conto anche delle indicazioni contenute nel vigente Piano Regolatore Generale di Quiliano.

Il presente S.O.I costituisce documentazione relativa ed integrata al progetto *"Strumento Urbanistico Attuativo volto alla sistemazione delle aree via Trento Trieste, via Cesare Battisti e piazza Marconi*" ai sensi della L.R. 24/1987 per la trasformazione e riqualificazione delle aree suddette in spazi e servizi pubblici, residenziali-commerciali.

A seguire si riporta un estratto planimetrico con indicati i lotti oggetto dell'intervento:



1 - PREMESSA

Le aree interessate dal presente S.O.I sono suddivise in 3 diversi comparti che si localizzano sul territorio di Borgio Verezzi concentrandosi in particolar modo sulla mezza costa in prossimità del borgo “Borgio” tra il centro storico ad ovest e la zona di Pian della Valle a monte. Ad esclusione di Piazza Marconi che si trova a livello della costa in pieno centro urbano, le aree su cui verterà lo strumento urbanistico attuativo in oggetto sono caratterizzate pertanto da una conformazione tipicamente collinare.

Il presente Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) è riferito all'area inclusa all’interno dell’attuale Strumento Urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale), nelle zone di piano denominate:

Sito A: L'area oggetto dell'intervento è individuata dal P.R.G vigente nelle zone A (centro storico), normata dagli articoli 17, 18 e 19 delle NTA del comune di Borgio Verezzi.

Sito B: L'area relativa a via Cesare Battisti ricade nella zona B1 (di completamento edilizio; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni), normata agli articoli 17, 20 e 20a.

Sito C: L'area di piazza Marconi ricade in zona BT (di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici e delle strutture turistico-ricettive; di adeguamento degli spazi esterni), normata dagli articoli 17, 20 e 20d.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico, nell’assetto insediativo, pone i terreni del *sito A* all’interno di aree caratterizzate da insediamenti diffusi, sottoposta a regime normativo di modificabilità (ID-MO-A). Le finalità del S.O.I. sono quelle di elaborare e calibrare idonee soluzioni progettuali in riferimento al contesto in cui si inserisce, volte a garantire la tutela dei caratteri tipologici, paesistici, ambientali propri delle aree d'intervento.

2 - QUADRO TERRITORIALE e VALENZE PAESAGGISTICHE

Nel presente capitolo sono evidenziati i valori paesaggistici che lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà rispettare con particolare riferimento a quelli posti in evidenza dalla documentazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Il progetto ricade all'interno dell'ambito territoriale n°40 del PTCP. Dall'esame della documentazione del piano si desume che l'ambito si inquadra con *“una configurazione*

tale che sottolinea le sue peculiari componenti morfologiche e dalle caratteristiche orografiche di delimitazione rispetto agli ambiti limitrofi. Si nota anche un significativo equilibrio raggiunto nei rapporti paesistici che integrano le aree rurali e le relative strutture insediative alle ampie cornici boscate, secondo uno schema organizzativo delle varie parti, chiaramente guidato dalle articolazioni orografiche del territorio".

3 – QUADRO NORMATIVO

Il quadro normativo di riferimento è quello costituito dalla pianificazione paesistica regionale e dalla disciplina paesistica di livello puntuale contenuta nel PRG di Borgio Verezzi.

3.1 – PTCP, Assetto Insediativo

Il compendio di via Trento e Trieste (sito A) è pressoché interamente compreso in ambito "strutture urbane qualificate" (SU).

Il regime applicabile è quello del "mantenimento" stante il presupposto che i territori così classificati presentino "caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana". La norma di riferimento è l'art. 35 delle Norme di attuazione (NA) del PTCP:

"*1. Le strutture urbane qualificate sono 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.*

2. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.

3. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano."

In realtà, nello specifico ambito territoriale si registra la compresenza, da un lato, di qualità ambientali sostanzialmente costituite dal terreno terrazzato e dalla vegetazione ortiva che lo ricopre e, dall'altro, di disvalori ambientali riconducibili ai fabbricati del cinema dismesso e alla grande vela di calcestruzzo armato sulla quale avvenivano le proiezioni.

Peraltro il rapporto con il limitrofo centro storico non è diretto, stante il fatto che tra esso e il compendio di via Trento e Trieste è interposto un tessuto edilizio di matrice recente e certamente privo di qualità particolari, come bene dimostrano le foto che seguono riprese

rispettivamente all'imbocco di via Carrubi e in via dell'Acquedotto.
L'area di via Cesare Battisti è interamente compresa in ambito ID-MA.
La norma di riferimento è l'art. 44 delle Norme di attuazione (NA) del PTCP:
"*1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.*
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento."
L'area di piazza Marconi è compresa in ambito "tessuto urbano" (TU), così disciplinato dall'art. 38 delle NA del PTCP:
"*1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.*
2. Trattandosi di parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica."

3.2 – PTCP, Assetto Geomorfologico

Tutti i siti oggetto della presente relazione ricadono in ambito soggetto alla disciplina di "modificabilità di tipo B" (MO-B).
La norma di riferimento è l'art. 67 del seguente tenore:
"*1. Tale regime si applica in tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.*
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno

conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere."

3.3 – PTCP, Assetto Vegetazionale

Anche in questo caso i tre siti di programmato intervento ricadono nello stesso ambito di Piano, cioè "colture – insediamenti sparsi di serre – mantenimento". La relativa disciplina è quella della Sezione X delle NA.

In particolare detta disciplina si desume dagli articoli di seguito riportati:

"*Art. 58*

Generalità

1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.

2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti dei territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.

3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.

Art. 60

impianti sparsi in serre - ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme dei paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.

3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni."

3.4 - PRG

Sito A _ Il compendio di via Trento e Trieste ricade in zona A soggetta alle disposizioni dell'art. 18 delle NA, del seguente tenore:

"*ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A, CENTRI E NUCLEI STORICI – Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; comprendono anche le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.*
Per le zone A (Borgio, Poggio, Piazza, Roccaro, Crosa-Chiesa), comprese nei Piani Particolareggiati dei Centri Storici (art. 1 lettera a), valgono le indicazioni, le prescrizioni e le norme di detti Piani che assumono altresì valore di disciplina paesistica puntuale.
[omissis]"
La norma di PRG è come si vede di mero rinvio alla disciplina del Piano particolareggiato (PP) divenuto efficace nel 1988.
Inoltre detta norma non reca precetti riferiti alle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, il che è poi del tutto coerente con l'effettiva disciplina applicabile alla zona, meglio descritta nelle pagine che seguono.

Sito B _ L'area di via Cesare Battisti è classificata coma sottozona B1 di "completamento edilizio, di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici, di adeguamento degli spazi esterni".
La relativa disciplina è contenuta nell'art. 20/a delle NA.
Il testo è il seguente:
"*La sottozona B1 è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma per i quali gli spazi esterni contribuiscono alla formazione di un ambiente meritevole di conservazione e di interventi di adeguamento estetico, anche per la contiguità della sottozona all'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Borgio.*
In questa sottozona sono ammessi:
- i normali interventi di tipo conservativo.
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dall'art.6 fino alla ristrutturazione edilizia.
Tutte le categorie di intervento edilizio compresa l'edificazione di lotti liberi da asservimenti senza necessità di ricorrere allo Strumento Urbanistico Attuativo; l'ampliamento, la sopraelevazione e ricostruzione di edifici esistenti o di loro parti, nel rispetto dei parametri urbanistici.
Nei nuovi edifici e nella ristrutturazione edilizia sono consentite, fino a un massimo del 30% del volume, destinazioni non specificamente residenziali, ma di tipo commerciale

strettamente connesse con la residenza come: negozi, studi professionali, autorimesse, locali per attività artigianali con esclusione delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. della legge sanitaria n° 1265 del 27/7/1934. E' ammessa la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un solo piano se l'edilizia circostante è prevalentemente a due o più piani, anche superando l'indice fondiario della sottozona e in deroga agli altri parametri urbanistici.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza inferiore a ml.4,50 dai confini nel rispetto del DM. 2/4/1968 n. 1444 art. 9.

I nuovi edifici devono rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti.

Le alberature esistenti lungo il fronte stradale devono essere rispettate e, se all'uopo necessario, il Sindaco può imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati.

Nel caso di nuove edificazioni l'intervento deve essere inteso quale riproposizione del tessuto ambientale prevalente di Borgio Verezzi, nel rispetto sia dei moduli di finitura esterna (sporti della copertura, gronde in rame, intonaci con tinte a fresco, persiane e serramenti in legno) che dei moduli distributivi della facciata (aperture ed elementi architettonici). Una configurazione "moderna" può essere consentita previa verifica della qualità e coerenza del progetto all'interno dell'assetto ambientale.

Ciascun progetto da sottoporre al rilascio di concessione edilizia deve essere corredato da appositi elaborati costituenti Studio Organico d'Insieme a norma dell'art. 32bis del P.T.C.P., volti a conseguire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici. [omissis]"

Oltre a ciò il Piano reca una dettagliata disciplina riferita agli aspetti paesistici e valida per tutte le sottozone B di completamento:

"*- Tipologia edilizia: edifici a blocco a più piani con copertura a falda secondo la tradizione ligure.*

- Materiali: zoccoli e basamenti esterni in pietra o graniglia lavata.

Facciate finite ad intonaco con poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m. 1,20 e lunghezza non superiore a m. 2,40 muniti di parapetti in ferro (quadrelli , tondi e piatti composti) a disegno lineare. Serramenti esterni in legno o profili di ferro pesante verniciati con colori consoni all'ambiente e con esclusione dei profili in alluminio. Manto di copertura in coppi in laterizio, tegole alla marsigliese o ardesia.

- Colori: per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. I materiali da impiegare sono la tinta a fresco data ..sull'intonaco o le tinte ai silicati escludendo, ..tassativamente, i colori a base plastica.

- Muri esterni di sostegno: in pietra di Verezzi a vista a secco o con pietre legate da un

getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H. max = m. 2,20).
- Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, luserna, pietra di Verezzi). Recinzioni con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice di colore verde) su muretti in pietra a vista (H. max complessiva = m. 2,20).
- Piante:da frutta, carrubi, palme e, comunque, tutte le essenze della macchia mediterranea. [omissis]"
A fronte di ciò l'intervento ipotizzato sulla specifica area non è conforme al PRG limitatamente a i seguenti profili:
a) la superficie dell'area è inferiore a quella minima prescritta (520 mq anziché 2.000 mq);
b) la densità fondiaria di progetto è pari a 0,53 mc/mq (276 mc distribuiti su 520 mq di superficie fondiaria), laddove quella massima è fissata in ragione di 0,30 mc/mq;

c) la distanza dai confini è in un caso pari a 3,5 m quindi inferiore a 4,5 m;

d) l'altezza dei muri di sostegno eccede la misura di 2,20 m e raggiunge i 3,10 m;

e) la copertura non è a falde ma è piana, allo scopo di minimizzare l'ingombro, senza contare la necessità di stabilire la necessaria coerenza tra il linguaggio architettonico prescelto e la morfologia dell'edificio.
Proprio tale linguaggio può essere riconducibile alla cosiddetta "configurazione moderna" citata nell'art. 20/a delle NA.

Sito C _ L'intero ambito di piazza Marconi è compreso in zona BT "di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici e delle strutture turistico-ricettive; di adeguamento degli spazi esterni".
La relativa disciplina recata dall'art. 20d è la seguente:
"*La sottozona BT è caratterizzata da edifici di impianto moderno a destinazione residenziale e commerciale.*
Nell'area sono localizzate diverse attrezzature ricettive (alberghi) che, in genere, necessitano di interventi per migliorare la qualità del servizio; per intervenire su tali edifici valgono i parametri urbanistici sotto indicati e le disposizioni degli artt. 6; 22b; 24f.
Il P.R.G. definisce 4 lotti su cui è necessario intervenire tramite concessione edilizia convenzionata al fine di assicurare l'integrazione del progetto con appropriate opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse, senza che, per altro, si prefiguri una

situazione di carenza di infrastrutture tale da comportare la necessità dello S.U.A..
Tali lotti, indicati nelle planimetrie con le sigle BT1; BT2; BT3 e BT4 si riferiscono rispettivamente :
- BT1 alla ex colonia, detta "Gioiosa" [omissis]
-BT2 al terreno ancora edificabile in fregio a Via al Mulino. [omissis]
-BT3 alla ex colonia, detta "Legnano"[omissis]
- BT4 ove è prevista la costruzione di un motel, [omissis]
La volumetria degli edifici a destinazione turistico-ricettiva deve essere destinata, totalmente, a tale uso; negli altri volumi sono consentite, fino ad un massimo del 30% dell'ingombro, destinazioni di tipo commerciale. I nuovi edifici devono rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti.

4 – CRITERI LINGUISTICI E TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO

Il ***sito A*** è costituito da un versante collinare digradante, a modesta acclività, conformato a fasce e orientato ad est.
Il dislivello tra le quote del terreno rispettivamente più bassa e più alta è pari a circa 20 m.
L'area di intervento è delimitata a est da via Trento e Trieste, a sud da via dei Carrubi, ad ovest da via Acquedotto e a nord da via Montale.
La parte dell'area adiacente a via Trento e Trieste è occupata dai fabbricati dismessi dell'ex cinema Splendor. La rimanente estensione dell'area e coperta da vegetazione ortiva con presenza di limoni e carrubi.

Il ***sito B*** coincide con un'area interclusa nel tessuto edificato. Essa ha accesso sia da via Cesare Battisti (sud-ovest) sia da via Trento e Trieste (nord), sui rimanenti lati è confinante con lotti edificati di proprietà di terzi.
Essa si presenta priva di edificazione (fatta salva una baracca di modeste dimensioni) e con morfologia degradante in lieve pendio (dislivello circa 3 m su di uno sviluppo lineare di circa 30 m, corrispondente alla maggiore larghezza del lotto.
Il suolo dell'area è caratterizzato dal diffuso affioramento rocciosi, negli interstizi dei quali è presente (in disparte i due pini marittimi esistenti sul ciglio di via Trento e Trieste) una coltre vegetale costituita principalmente da olivi e da carrubi, sui quali non sono stati operati da tempo interventi di potatura di fruttificazione, di riforma, di rimonda, ecc.

Il ***sito C*** si presenta come uno spazio urbano senza particolari qualificazioni, essendo

utilizzato prevalentemente come parcheggio e come sede stradale. Il fabbricato destinato alla demolizione allo scopo di dare luogo alla vera e propria piazza è posto lungo il margine sud dell'area di intervento in fregio a via XXV Aprile.

4.1 Rapporto insediamento/lotto

Sito A _ nell'ambito territoriale si registra la compresenza, da un lato, di qualità ambientali sostanzialmente costituite dal terreno terrazzato e dalla vegetazione ortiva che lo ricopre e, dall'altro, di disvalori ambientali riconducibili ai fabbricati del cinema dismesso e alla grande vela di calcestruzzo armato sulla quale avvenivano le proiezioni.

Peraltro il rapporto con il limitrofo centro storico non è diretto, stante il fatto che tra esso e il compendio di via Trento e Trieste è interposto un tessuto edilizio di matrice recente e certamente privo di qualità particolari, come bene dimostrano le foto che seguono riprese rispettivamente all'imbocco di via Carrubi e in via dell'Acquedotto.

Sito B _ l'ambito territoriale relativo a via Cesare Battisti si localizza tra lotti residenziali costituiti da unità monofamiliari o bifamiliari costituiti da giardini pertinenziali.

L'ambito si localizza pertanto in un'area di completamento edilizio dove sotto il profilo tipologico gli edifici esistenti sono caratterizzati da una uniformità stilistica e funzionale.

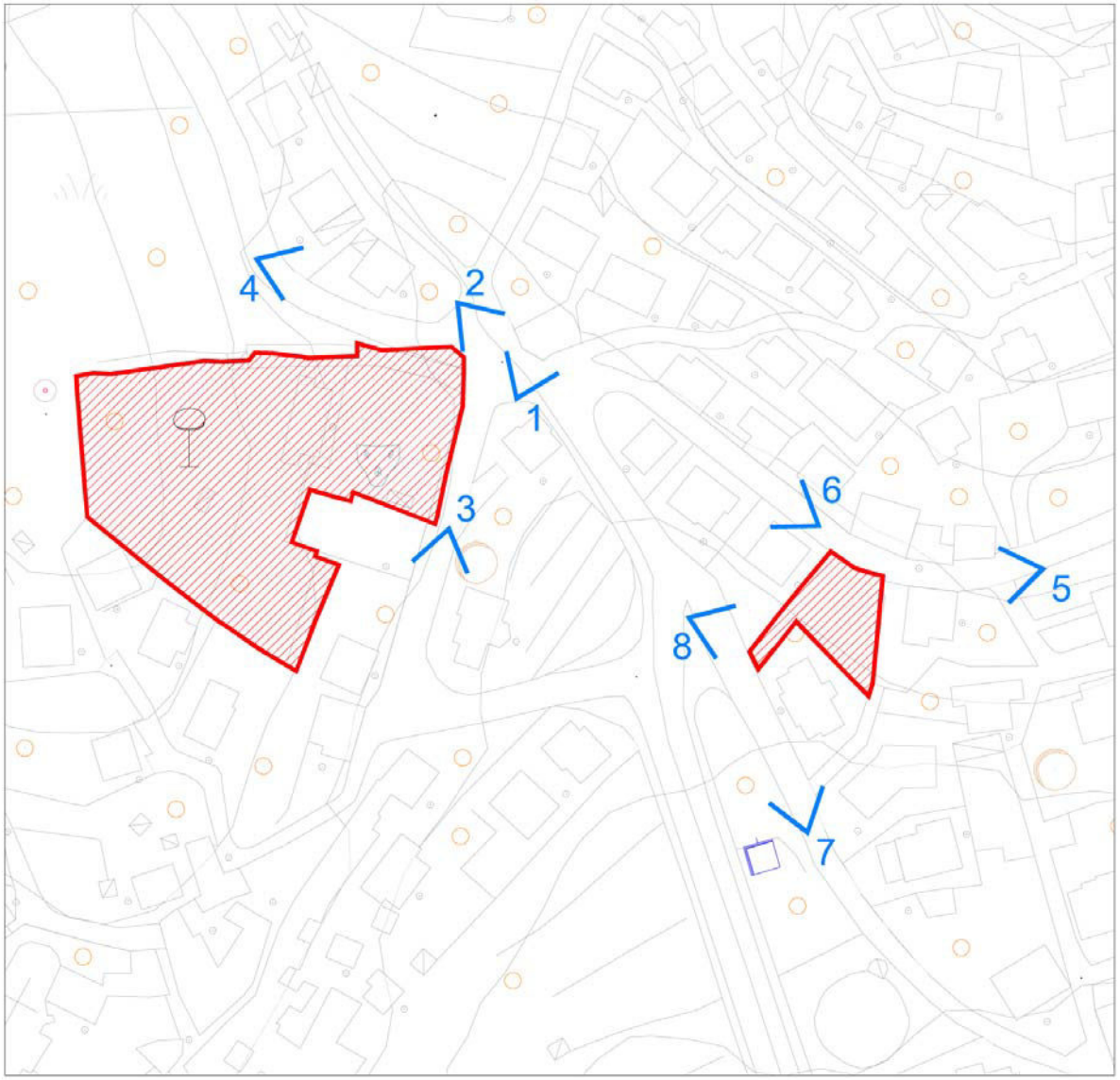
5 - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI

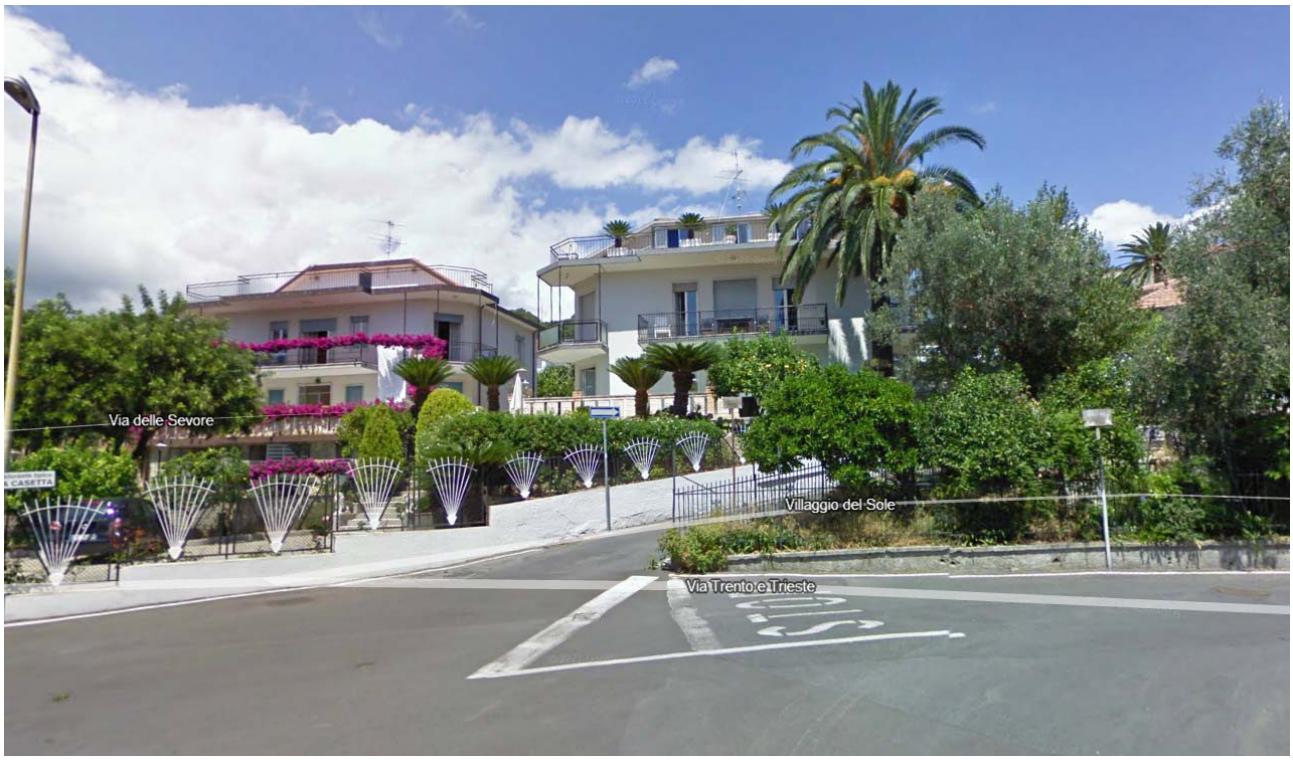
Sono state analizzate le costruzioni più prossime alla zona in oggetto (vedere planimetria allegata) ed in generale è stata osservata la tipologia edilizia dell'area rurale a ridosso dell'asse viario principale.

In particolare si evidenzia come le tipologie abitative caratteristiche del contesto sono gli edifici mono- bifamiliari e costituiti da non più di tre piani fuori terra.

Generalmente, ad esclusione delle ville, I fronti dei manufatti non presentano alcun apparato decorativo e le bucature sono di ridotte dimensioni, tamponate con persiane alla genovese.

A seguire vengono individuati alcuni manufatti relativi al contesto nel quale si inserisce la nuova progettazione. Sono state analizzate diverse unità abitative al fine di includere in modo esauriente tutte le tipologie edilizie ubicate nei dintorni dell'area oggetto della presente analisi.





1 _ Tipologia A



2 _ Tipologia B



3 _ Tipologia C



4 _ Tipologia B



5 _Tipologia D



6 _ Tipologia B



7 _ Tipologia E



8 _ Tipologia E

Tipologia A – Edifici plurifamiliari edificati a ridosso tra il centro storico (zona omogenea A) e la zona di completamento (zona omogenea B1). Nelle tipologie individuate si possono inoltre distinguere balconi con parapetti in ferro che si sviluppano lungo tutta la lunghezza del fronte o si limitano ad essere dei piccoli ballatoi di servizio al locale a cui si collegano. I fronti risultano intonacati e non presentano elementi decorativi quali marcapiani, marcadavanzali o basamenti.

Tipologia B – Edifici monofamiliari di recente ristrutturazione / edificazione (anni '90 / '00). I volumi risultano semplici e solitamente si sviluppano su due piani fuori terra con coperture a falde e rivestimento in tegole alla marsigliese.
Come anche negli altri casi studiati, il rapporto con il verde risulta forte, sono presenti giardini con inserimento di essenze autoctone così come gli orti e i terrazzamenti coltivati ad olivo. Un altro tema di continuità ed integrazione tra i differenti manufatti è legato al cromatismo delle finiture ad intonaco alla genovese, i colori che si riprendono sono sempre toni pastello ripresi dalla tavolozza ligure (tinta a fresco nell'intonaco o tinte a base di calce o silicati).

Tipologia C – Edifici affacciati sulle vie carraie del centro storico o comunque nelle immediate vicinanze, dove si è sviluppato un comparto insediativo caratterizzato da edifici plurifamiliari con tipologie costruttive differenti tra di loro ma che mantengono comunque alcune delle caratteristiche materiche e decorative tipiche, come il tetto a falde e le bucature con persiane alla genovese. La tipologia è quella dell'aggregazione di volumi tipica dei centri storici con unità immobiliari sviluppate su più livelli e con doppio affaccio (affaccio lato strada e opposto verso giardini privati o orti sul retro)

Tipologia D - Esempio di villa signorile. Si differenzia dal contesto nel quale è inserita dal trattamento delle superfici nonché dalla copertura a padiglione, con rivestimento in ardesia anziché in tegole alla marsigliese come spesso accade nei manufatti analizzati, dalle bucature che presentano dimensioni decisamente superiori rispetto ai serramenti degli edifici vicini e dall'impianto planimetrico più regolare e non frutto di accorpamenti sviluppati nel tempo attorno ad un nucleo centrale.

Tipologia E – Edifici plurifamiliari con tipologia a blocco; tale tipologia si localizza nelle

sottozone B1. Tali tipologie non presentano caratteri architettonici di particolare valore e sono caratterizzati da tre piani fuori terra con almeno una unità abitativa per piano.

6 - IL PROGETTO

Nella definizione del progetto si è cercato di creare un impianto urbanistico che sia rispettoso dell'ambiente circostante, ridurre l'impatto ambientale dei nuovi manufatti rispetto al contesto in cui è inserito nonché la conservazione delle tipologie architettonico-formali presenti.

6.1 L'impianto urbanistico

L'impianto urbanistico consente di conservare gli aspetti cari ad un tipo di residenza che trae origine dall'attività agricola, dotando ciascuna delle unità immobiliari di un proprio giardino di pertinenza nel quale vengono ricreati spazi adibiti ad orto; lo schema planimetrico proposto consente di evitare l'intasamento dei lotti e di stemperare nel verde la nuova edificazione.

I caratteri architettonici prevalenti sono quelli dell'assetto planimetrico a pianta rettangolare, con copertura prevalentemente a capanna, e allineamento parallelo a quello che è l'andamento delle fasce del terreno a monte del nuovo insediamento.

6.2 Caratteri tipologici e architettonici

Sito A _ Le intenzioni pianificatorie sono quelle di realizzare un complesso residenziale costituito da 4 palazzine di 2 e 3 piani ciascuna delle quali sviluppata su livelli altimetrici differenti al fine di sfruttare l'andamento altimetrico del terreno dello stato attuale senza modificare eccessivamente la morfologia originaria.

La tipologia edilizia che si propone è il risultato di un attento esame di quanto è stato costruito nel passato in zone che presentano le stesse caratteristiche orografiche, ove si sono ricercate matrici comuni in modo da schematizzare il costruito, al fine di riproporre orientamenti piuttosto che copiare stili.

Attorno all'edificato si prevede la sistemazione del verde suddividendo la porzione di terreno attiguo ai nuovi corpi di fabbrica in modo da ottenere un giardino pertinenziale per ogni unità abitativa di nuovo insediamento.

Sotto il profilo paesistico, sono ammessi muri di contenimento, finiti in pietra a spacco faccia vista, di altezza non superiore a 3,20 m limitatamente a casi specifici connessi alla morfologia del terreno che non consentano l'adozione di un'altezza inferiore.

Gli edifici previsti nella sottozona vanno realizzati con piano terra rivestito in pietra (in

modo da stabilire la massima omogeneità con i muri di fascia che contengono i giardini pertinenziali) ed elevazione finita con intonaco. Le coperture sono previste a due falde con rivestimento in ardesia in alternanza a tetti piani accessibili dai locali sottotetti direttamente collegati alle unità abitative sottostanti mediante scala interna.

edificio A 3 piani fuori terra



1

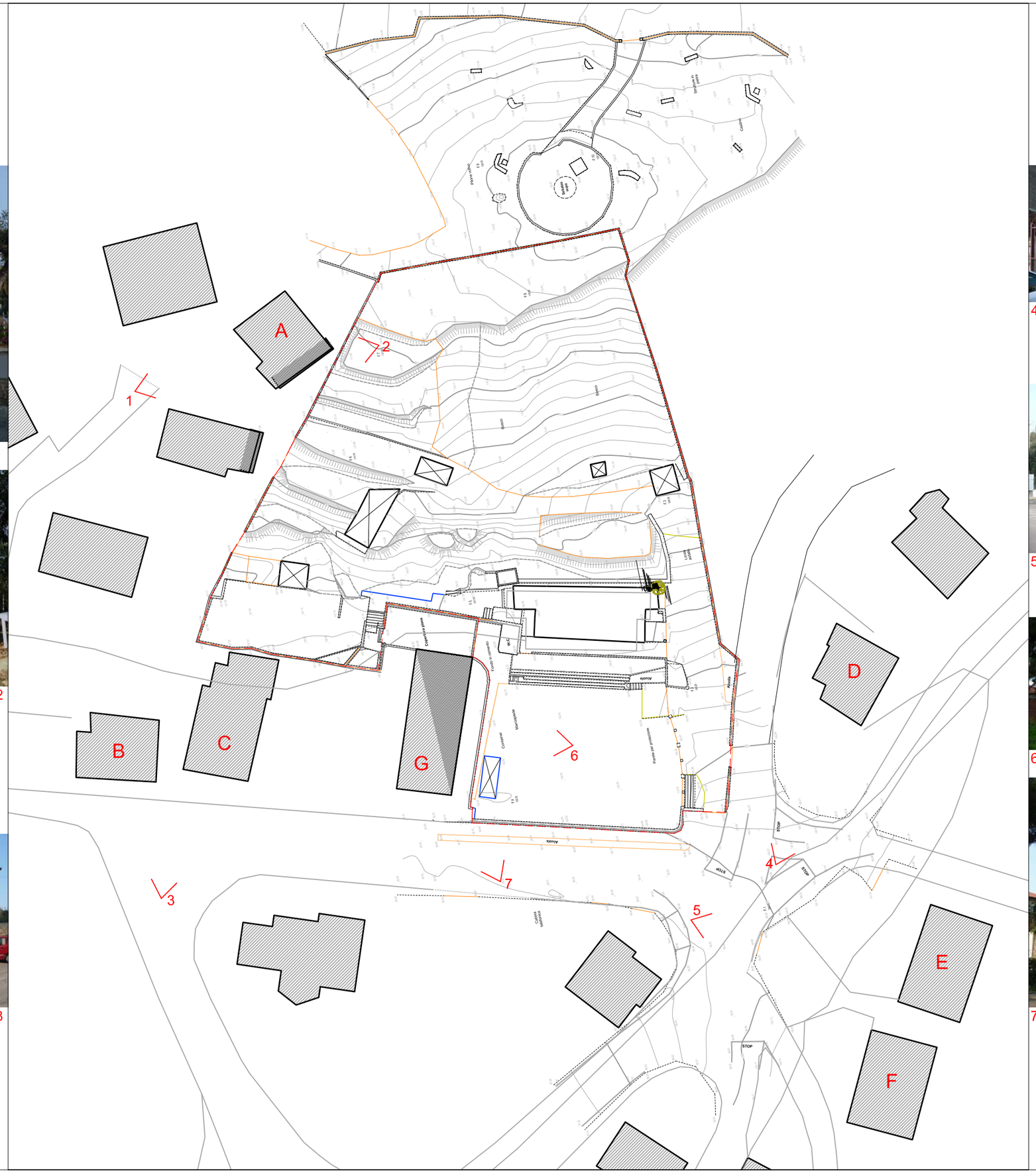


2

edificio B 3 piani fuori terra
edificio C 2 piani fuori terra



3



edificio D 2 piani fuori terra



4

edificio E 4 piani fuori terra
edificio F 4 piani fuori terra



5

edificio G 3 piani fuori terra



6



7

Sito B _ L'obiettivo delle disciplina è quello di completare il tessuto esistente con un ridotto volume, tale comunque da non alterare significativamente il contesto, né in termini ambientali né in termini urbanistici.
Il manufatto programmato nella sottozona va dotato di copertura piana, mentre la finitura delle facciate deve essere conforme a quella descritta per il sito A.
Le soluzioni progettuali/compositive relative a: dimensioni dei balconi, parapetti, serramenti, colori, ecc. che attengano al profilo paesistico degli insediamenti sono rimessi alla definizione del prescritto SUA.

7 - CONCLUSIONI

Il presente Studio Organico d'Insieme è finalizzato, come detto in premessa, a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici presenti nel comparto in cui si inserisce l'intervento.
Definiti tali valori (con riferimento sia alla documentazione del PTCP che ai contenuti della Disciplina di livello puntuale nonché a mirati sopralluoghi) si è provveduto a delineare i criteri con cui si ritiene debba essere valutato l'intervento progettuale in oggetto. A seguito di un confronto con il quadro normativo entro cui occorre operare, si riassume a seguire l'insieme di criteri che devono essere rispettati per realizzare i nuovi interventi all'interno degli ambiti entro cui sono inseriti i progetti:
- privilegiare per quanto possibile forme semplici e planimetricamente riconducibili a rettangoli con disposizione parallela all'andamento delle fasce coltivate e quindi alle isoipse;
- prevedere finiture e materiali il più possibile conformi a quella che è la tradizione costruttiva rurale come: coperture a falda con finiture in tegole alla Marsigliese o manto in ardesia o similari, facciate finite con intonaco alla genovese e con zoccolature in pietra o elementi prefabbricati, canali di gronda e pluviali in rame, serramenti con persiane alla genovese

Nelle immagini virtuali relative al progetto di seguito allegate sono evidenti i richiami ai valori paesistici e ambientali del contesto, nella ricerca di integrare i nuovi volumi con un linguaggio materico e formale rispettoso della memoria architettonico formale nel quale sono inseriti.

SITO A



stato di fatto



stato di progetto

SITO B



stato di fatto



progetto

SITO C



stato di fatto



progetto



stato di fatto



progetto