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	RELAZIONE PAESISTICA (ai sensi del D.L. n.42 del 22/01/2004)
Numero elaborato	D17 rev.1
Nome file	D17 Relazione Paesistica_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

PREMESSA....2
1. RICHIEDENTE: 3
2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: 3
3. OPERA CORRELATA A:....3
4. CARATTERE DELL'INTERVENTO: 3
5.a DESTINAZIONE D'USO....3
5.b USO ATTUALE DEL SUOLO 3
6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:....4
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:....4
8. UBICAZIONE DELL'OPERA DELL'INTERVENTO:....4
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 11
10. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):....20
11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE OGGETTO DI TUTELA....21
13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA....23
14. GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE....24

COMUNE DI BORGIO VEREZZI

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE/O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO È VALUTATO MEDIANTE DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA

(redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/04 e smi in applicazione del DPCM del 16 Dicembre 2005 e dell'art. 2 dell'Accordo stipulato in data 30 Luglio 2007 tra Regione Liguria e Ministero per i Beni e le Attività Culturali).

PREMESSA

La presente Relazione Paesistica, redatta dallo studio Armellino & Poggio architetti associati, composto dall'architetto Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Savona al n. 502 e dall'architetto Fabio Poggio iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Savona al n. 271, con sede in Saliceto e in Savona (tel. 019/8489346), ai sensi del DL 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", è relativa all'intervento di *"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. Lo studio Armellino&Poggio Architetti Associati è stato incaricato dalla 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 5, particelle 6, 632, 633, 634.

L'analisi delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree oggetto di intervento, ricadenti in zona di Centro Storico (zona A del P.R.G vigente) e di completamento edilizio (zone B1 e BT del P.R.G vigente), hanno guidato l'evoluzione progettuale e condotto alla definizione di una soluzione progettuale, a nostro avviso, paesaggisticamente compatibile con il contesto nella quale è inserita.

Il progetto si fonda sullo studio del territorio, sull'analisi delle normative vigenti relative alle norme puntuali sul Centro Storico di Borgio Verezzi, sulla sperimentazione di proposte

alternative e sulla volontà finale di realizzare un intervento rispettoso del contesto nel quale è inserito ma in linea al linguaggio architettonico contemporaneo.

1. RICHIEDENTE:

Società Blau Borgio Srl

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'intervento in progetto, redatto sotto forma di Strumento Urbanistico Attuativo, prevede l'intervento su 3 siti distinti.

SITO A _ Lotto via Trento Trieste - complesso residenziale con tipologia edilizia "a schiera" con previsione di edificazione di 4 palazzine per un totale di 24 alloggi;

SITO B _ Lotto via Cesare Battisti - edificio monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra a copertura piana;

SITO C _ Lotto piazza Marconi – l'area è destinata a formare uno spazio pubblico pedonale in sostituzione degli attuali parcheggi e attraversamenti veicolari. Il presupposto per la formazione di detto spazio è la pressoché integrale demolizione del fabbricato residenziale posto sul lato sud della piazza e articolato su due piani più sottotetto e la sua sostituzione con un piccolo manufatto con funzione commerciale.

3. OPERA CORRELATA A:

SITO A _ 4 edifici plurifamiliari

SITO B _ edificio monofamiliare

SITO C _ lotto di terreno

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

permanente fisso

5.a DESTINAZIONE D'USO

SITO A _ residenziale

SITO B _ residenziale

SITO C _ piazza ad uso pubblico con annesso manufatto a carattere commerciale

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO

SITO A _ terreno non coltivato

SITO B _ terreno non coltivato

SITO C _ urbano

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

SITO A _ centro storico

SITO B _ area periurbana

SITO C _ urbano

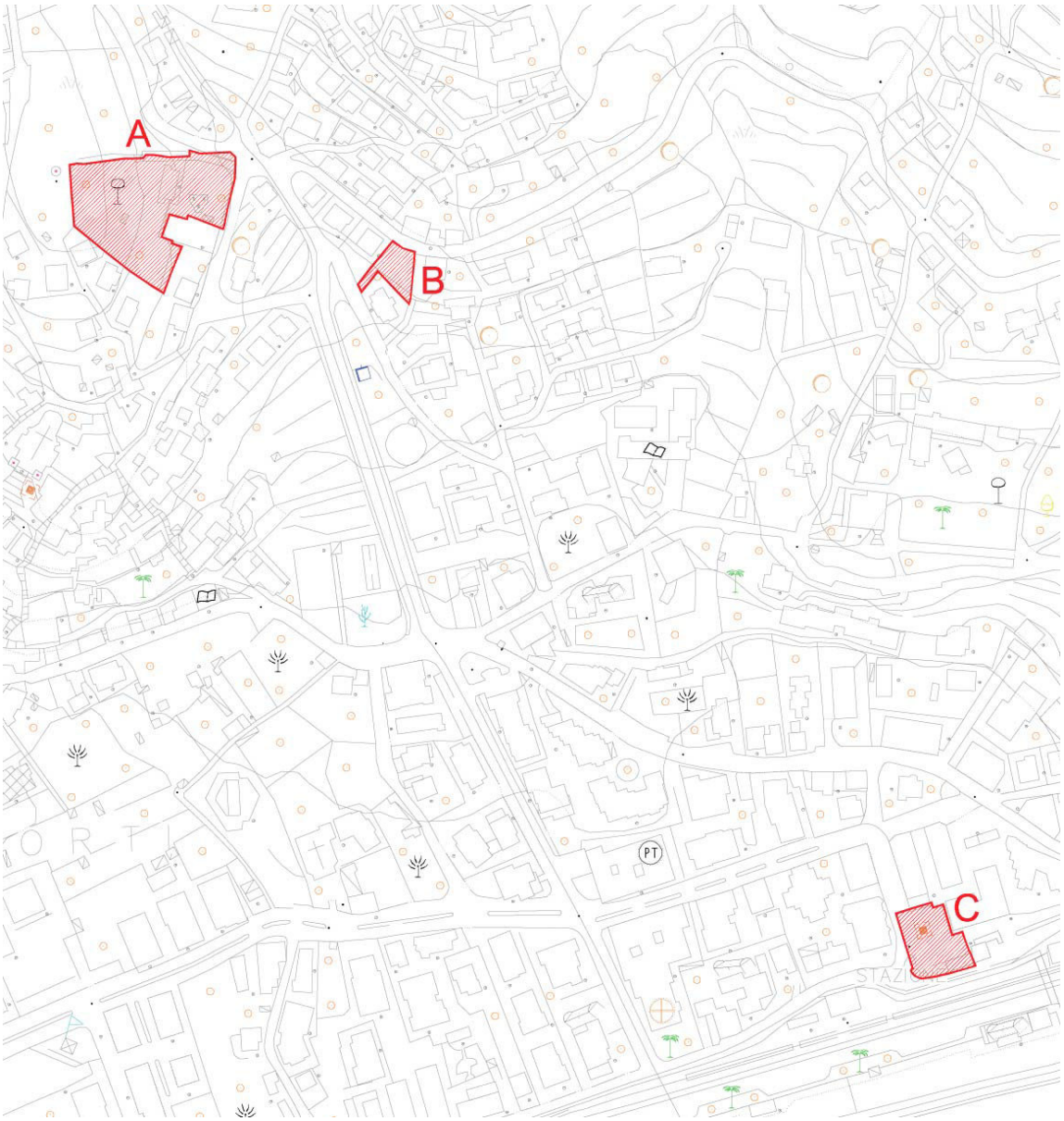
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

SITO A _ versante collinare

SITO B _ versante collinare

SITO C _ costa bassa

8. UBICAZIONE DELL'OPERA DELL'INTERVENTO:



estratto CTR con individuazione dei tre lotti oggetto dell'intervento:

SITO A _ via Trento Trieste, Ex cinema Splendor

Il lotto è ubicato a mezza costa in prossimità del borgo “Borgio” tra il centro storico, a mare, e la zona di Pian della Valle, a monte. L'area è caratterizzata da una conformazione tipicamente collinare e si sviluppa tra i 28 e i 40 metri s.l.m lungo l'asse est ovest.

Il confine ad est è delimitato da via Trento Trieste, dalla quale si accede allo spazio pianeggiante che ospitava l'ex cinema all'aperto Splendor (a quota 31,50 metri s.l.m) tramite una strada posta sul lato nord dell'area.

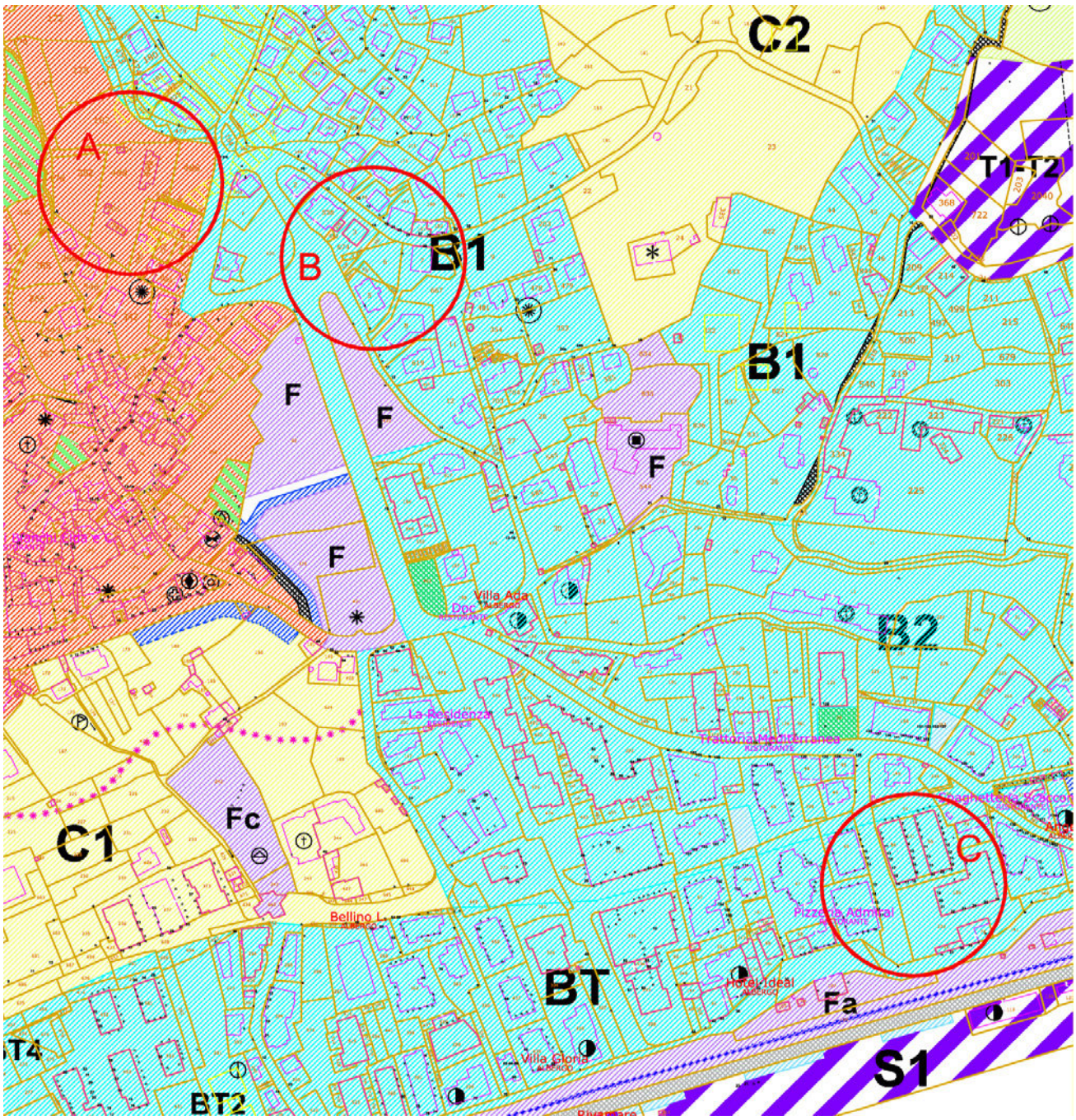
La parte posta a monte della platea dell’ex cinema all’aperto è costituita da una serie di fasce piantumate prevalentemente ad olivo e carrubo.

SITO B_ via Cesare Battisti

Come per il lotto del sito A anche questo è ubicato in prossimità del borgo “Borgio” e nello specifico si individua tra via Trento Trieste a monte e via Cesare Battisti a mare. La conformazione del terreno è collinare e si sviluppa tra i 21,70 metri s.l.m e i 29,00 metri s.l.m circa.

SITO C _ Piazza Marconi

Il lotto individuato in piazza Marconi è ubicato nel centro di Borgio, in prossimità del tracciato ferroviario. La piazza è delimitata ad ovest da via Ciarlo, ad est da via Fermi e da sud da via XXV Aprile. La piazza presenta una conformazione pressochè pianeggiante con quote altimetriche comprese tra i 2,70 m s.l.m e i 3,30 m s.l.m.



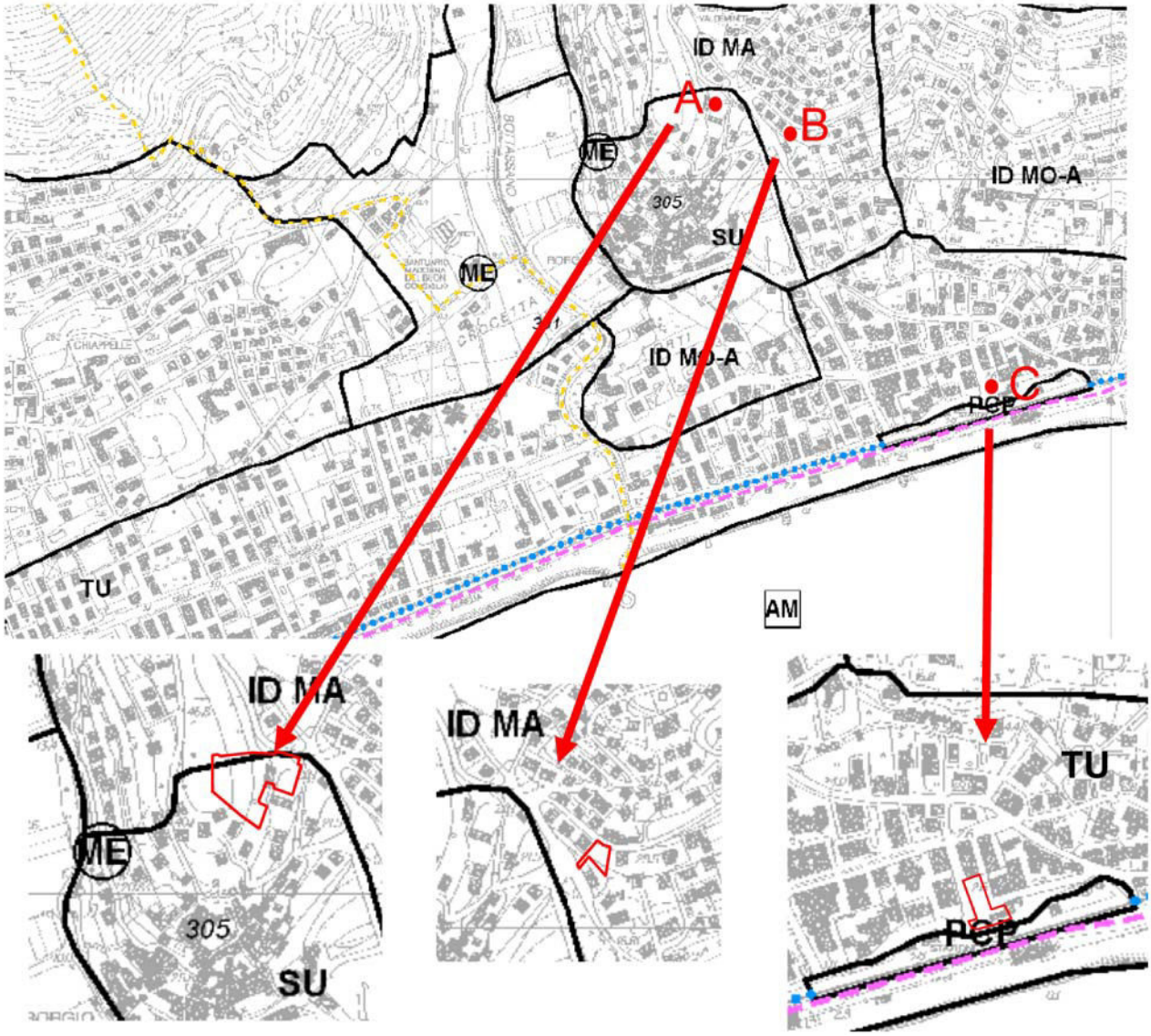
estratto PRG

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.



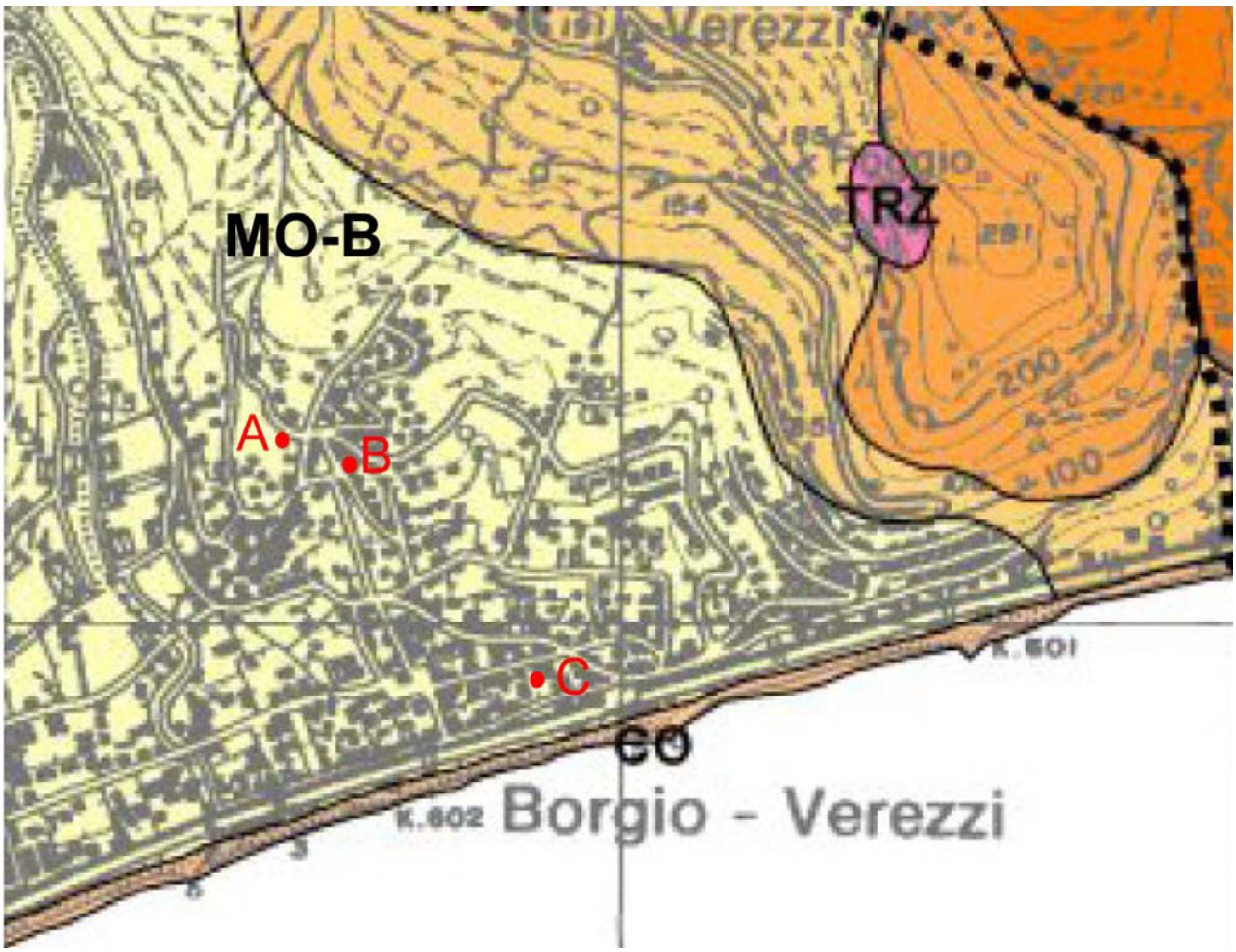
estratto PTCP – Assetto Insediativo

INSEDIAMENTI DIFFUSI regime normativo di Mantenimento (ID-MA) _ 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 del tessuto edilizio. 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. Sono peraltro consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purchè nel rispetto dei caratteri

peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

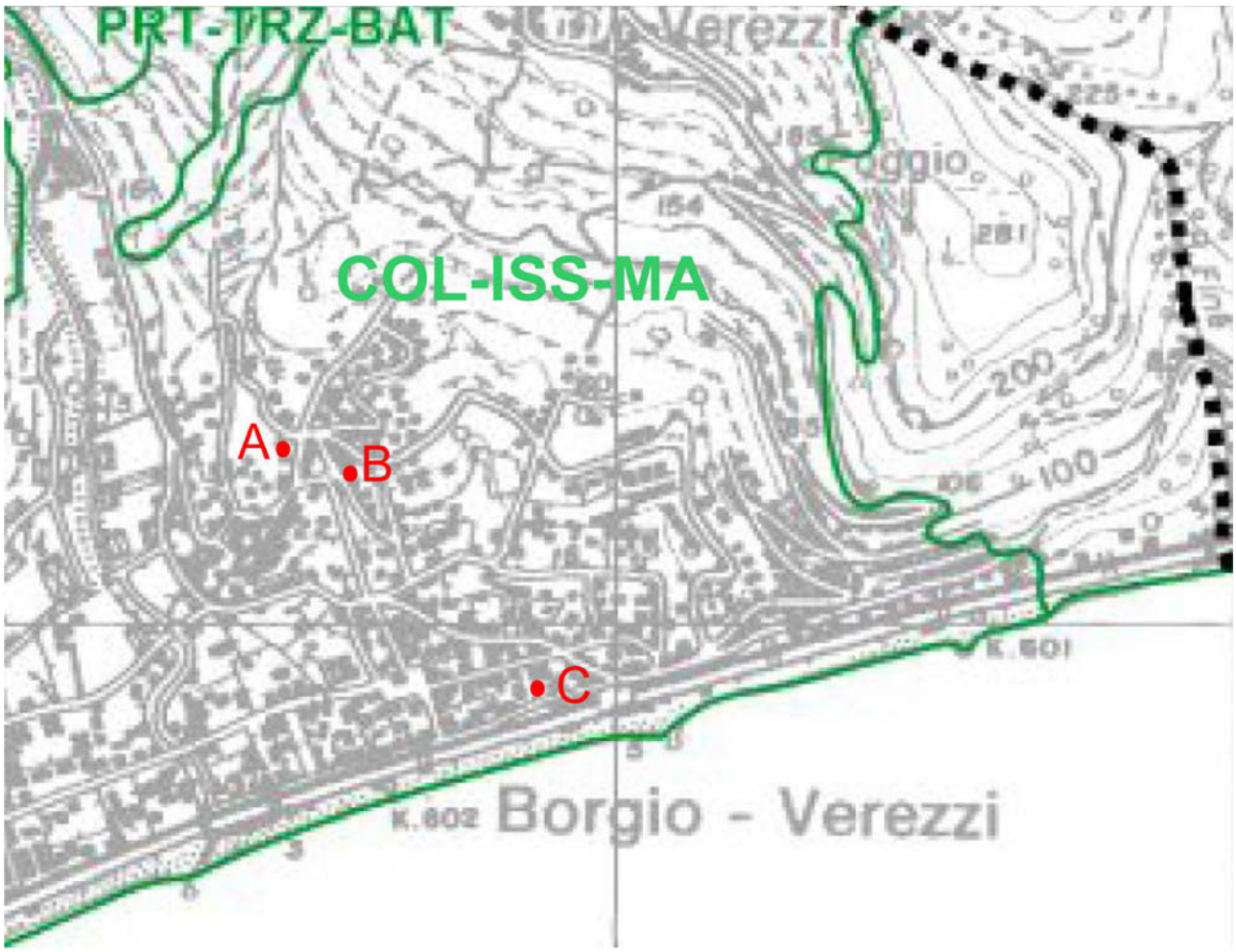
AREE URBANE Strutture Urbane Qualificate (SU) _ Le strutture urbane qualificate sono assoggettate al regime normativo di mantenimento in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana. 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. 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.

AREE URBANE Tessuti Urbani (TU) _ Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.



estratto PTCP – Assetto Geomorfologico

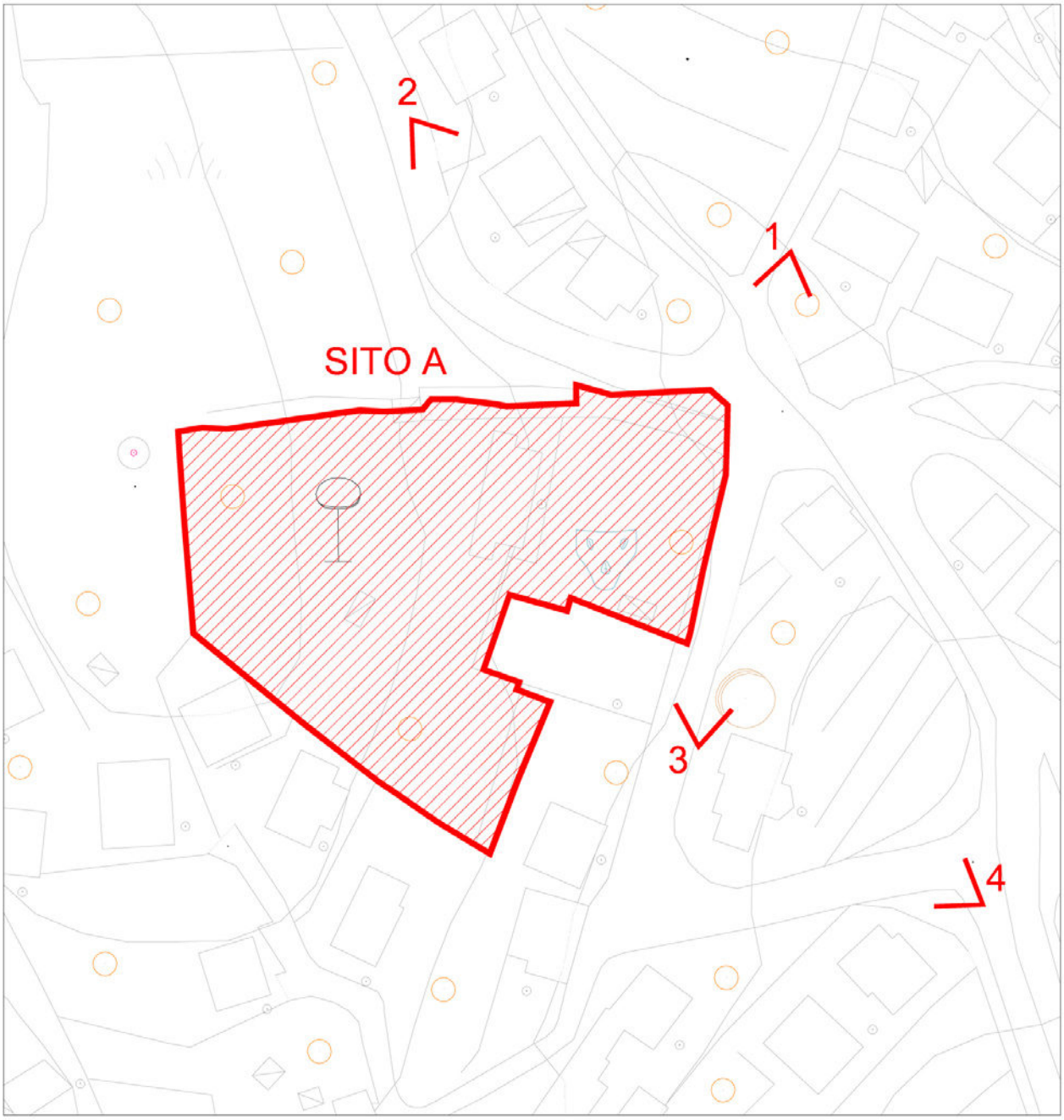
MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) _ Gli interventi ricadenti in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.



estratto PTCP – Assetto Vegetazionale

Colture Agricole Insediamenti Sparsi in Serre con Regime Normativo di Mantenimento (COL-ISS-MA) _ L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SITO A _ via Trento Trieste



1



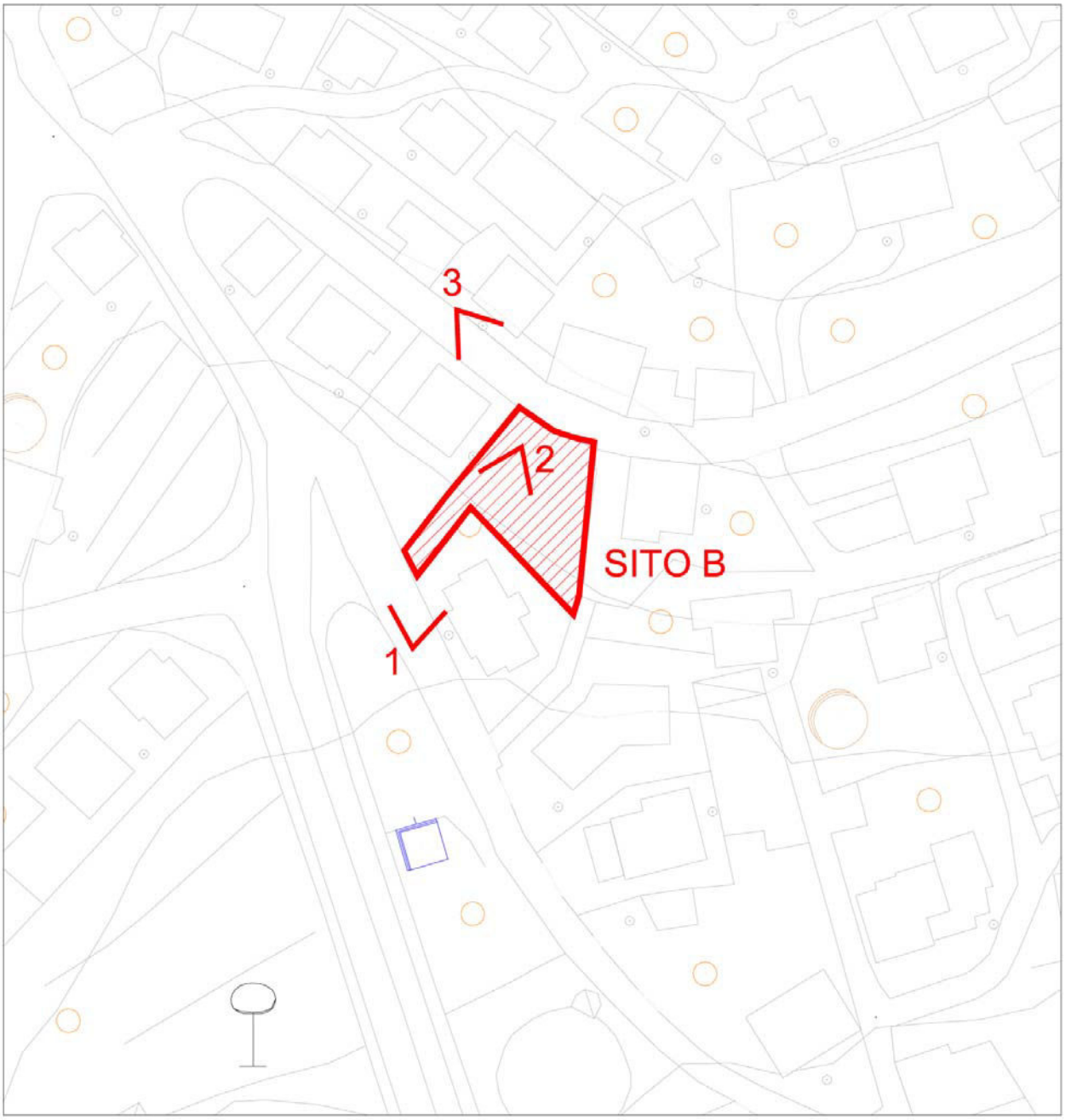
2



3



4



SITO B _ via Cesare Battisti



1

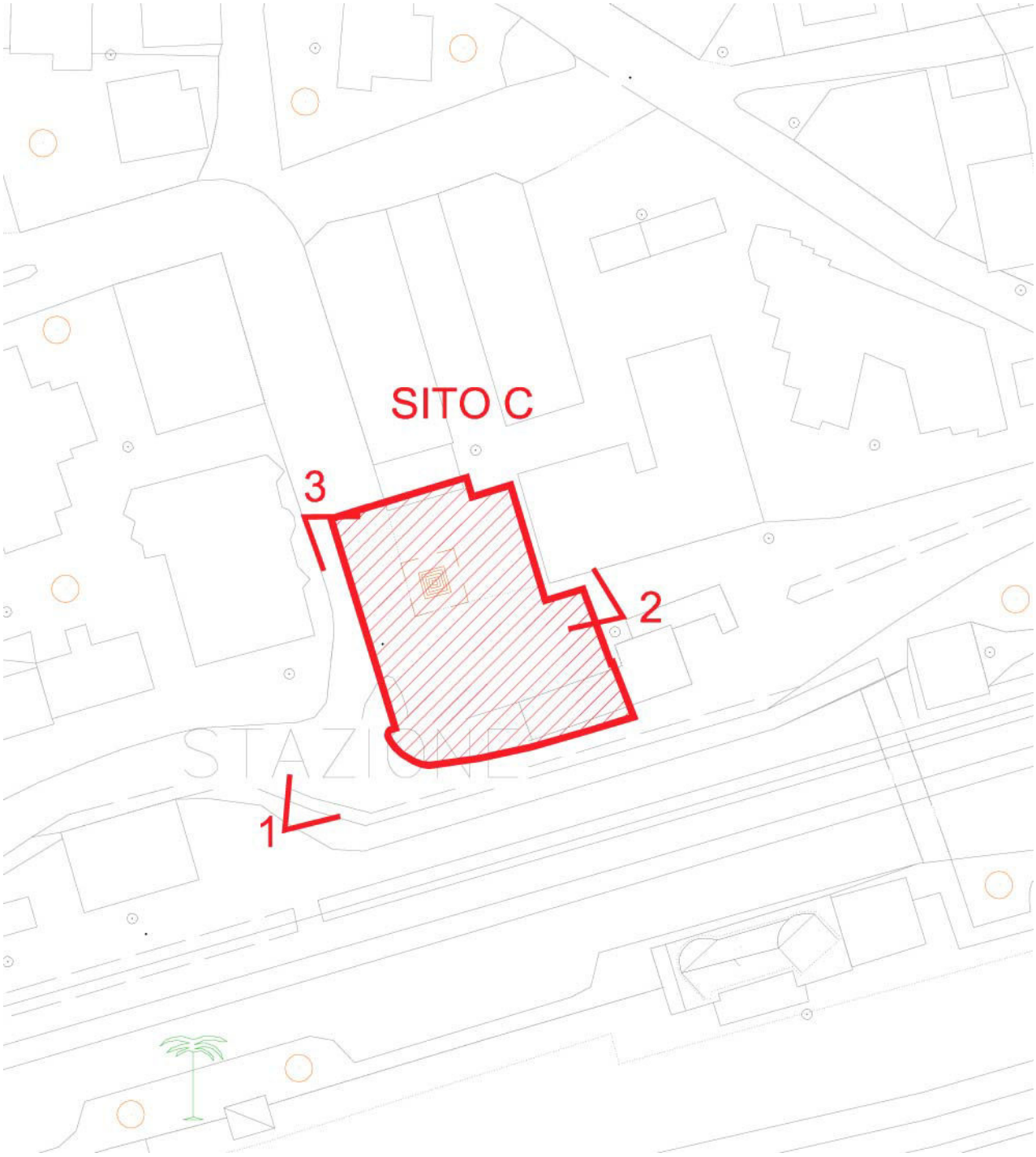


2



3

SITO C _ Piazza Marconi





1



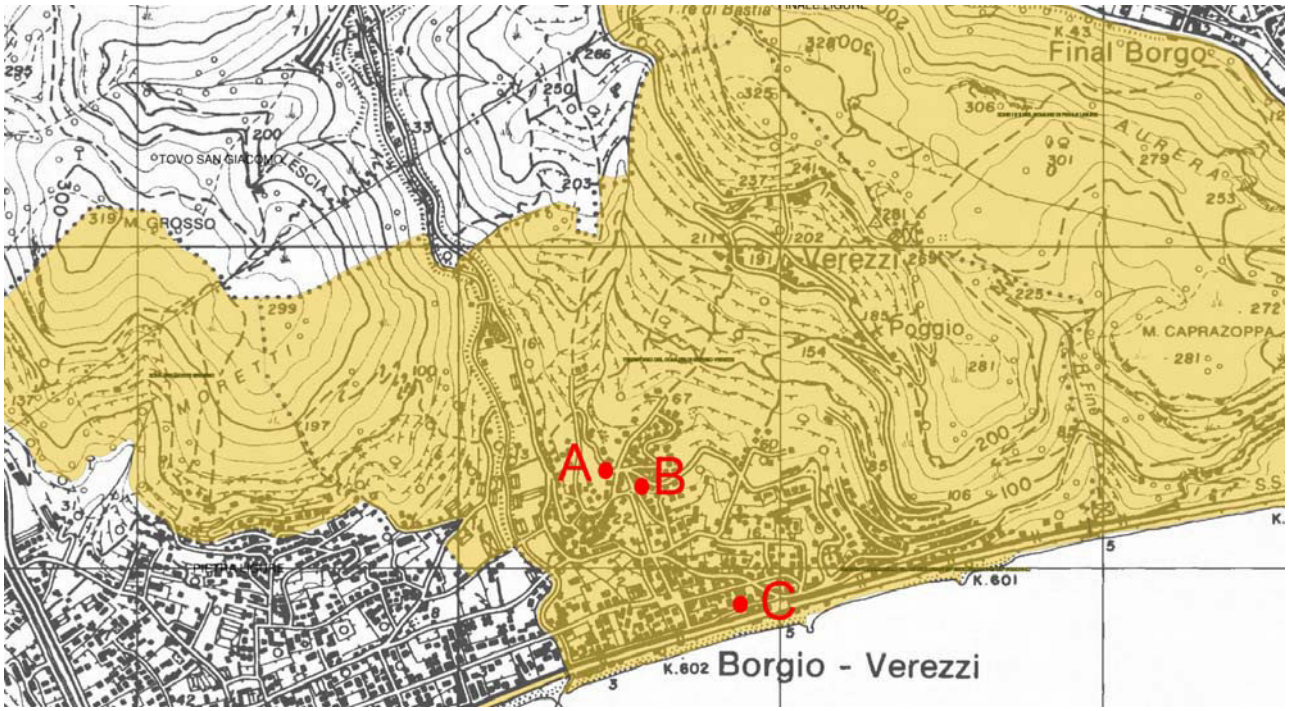
2



3

10. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

Le aree interessate dall'intervento in oggetto sono sottoposte al vincolo di tutela del paesaggio in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo paesistico come evidenziato dall'estratto cartografico allegato.



11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE OGGETTO DI TUTELA

SITO A _ 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. L'edificio principale, esistente all'interno del lotto, può essere considerato come un elemento che per tipologia e, stato di degrado costituisce un fattore di "dequalificazione del contesto" nel quale è inserito in quanto si tratta di un edificio residenziale rivestito in lamiera e legno, localizzato in Zona Centro Storico. Il riferimento alla tipologia richiama due aspetti entrambi incompatibili. La tipologia edilizia dell'edificio in riferimento al costruito tipico del centro storico e l'uso di materiali da costruzione impropri, non tipologici, in riferimento al costruire locale e al "codice dei materiali" del PRG. Lo stato di degrado è evidente sia a livello fisico dell'edificio in oggetto sia per il contesto in cui è inserito. La grande vela in cemento armato, piano di proiezione dell'ex cinema Splendor, è assai invasiva; l'intervento proposto ne prevede la demolizione.

SITO B _ L'area risulta 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.

SITO C _ Il lotto 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.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

SITO A _ L'approccio progettuale è quello di riorganizzare la parte di area in proprietà individuata attraverso un riordino ed una razionalizzazione del linguaggio architettonico ed una conseguente riqualificazione ambientale del lotto anche attraverso la risistemazione delle aree esterne.

Le intenzioni progettuali 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.

L'edificazione prevista si assume, tra l'altro, l'onere della riqualificazione della adiacente area pubblica dell'acquedotto a monte del lotto oggetto dell'intervento. Detta riqualificazione è accompagnata, oltre che dalla formazione di un percorso pubblico di collegamento tra via Trento e Trieste e via Acquedotto, dal restauro del dismesso serbatoio dell'acquedotto, che senza possedere un particolare pregio architettonico presenta tuttavia un valore di immagine radicato nel comune sentire degli abitanti di Borgio.

SITO B _ Per il lotto ubicato tra via Trento Trieste a monte e via Cesare Battisti a valle è prevista la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare su due livelli. I materiali saranno conformi a quelli indicati dalla disciplina paesistica per le sottozone B di completamento pertanto le facciate saranno finite ad intonaco e i muri di sostegno, realizzati per i terrazzamenti del giardino, saranno in pietra di Verezzi a vista e secco.

SITO C _ Vista la centralità di piazza Marconi se ne prevede una riqualificazione al fine di rivitalizzare l'area da adibire a spazi di fruizione pubblica pur mantenendo in parte la funzionalità del parcheggio pubblico esistente.

Al posto dell'area adibita a parcheggio a raso si ipotizza di ripristinare la pavimentazione sostituendo all'asfalto una pavimentazione in lastre di pietra andando a definire un layout compositivo grazie all'alternanza di quattro differenti cromie.

Nella parte a sud della piazza si individua un'area caratterizzata da una maggiore concentrazione di alberature (Acacia dealbata, mimosa) al fine di creare, così come al margine ad ovest tra la piazza e i parcheggi a raso paralleli a via Ciarlo, un'area di sosta ombreggiata costituita da una serie di sedute a struttura metallica con rivestimento ligneo. Quest'area va ad occupare in parte lo spazio liberato dall'edificio individuato al foglio 3

particelle 75 sub1 e sub2. Il volume occupato dal fabbricato esistente risulta essere pari a 527,00 mc. Per tale manufatto infatti se ne prevede la demolizione e la ricostruzione parziale. Infatti a ridosso dell'edificio attiguo si prevede la ricostruzione del volume per 27 mq da adibirsi a locale commerciale.

E' intento dello S.U.A conferire un incremento della qualità urbana conseguente alla riappropriazione pedonale dello spazio oggi occupato dalle auto in sosta, attraversato dalle vie di transito veicolari e delimitato sullo sfondo da una quinta edilizia che in progetto verrà in parte liberata per lasciare spazio ad una nuova prospettiva visiva verso sud.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA

Per ciò che concerne la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, vengono qui di seguito indicati, i tipi di modificazioni che possono incidere con maggiore rilevanza e le rilevanze progettuali:

- **Modificazioni della morfologia**: *SITO A* _ assenza di sbancamenti significativi, con la realizzazione del box interrato non si prevede alcuna alterazione nell'altezza del piano dove sorge il piazzale con i gradoni e la vela per la proiezione, la piastra dove ora è presente la vela in C.A. per la proiezione dei film viene ripristinata a giardino verde di pubblico utilizzo. I nuovi manufatti si individuano altimetricamente sulle fasce esistenti senza andare a stravolgere quelle che sono le caratteristiche morfologiche del terreno esistente.

SITO B _ La proposta progettuale rappresenta un completamento del tessuto edilizio esistente; completamento che avverrebbe con uno schema di occupazione del suolo del tutto simile a quello delle costruzioni esistenti al contorno, sebbene con uno sviluppo volumetrico molto inferiore.

- **Modificazioni dello skyline naturale o antropico:** modificazione decisamente migliorativa della percezione della morfologia delle aree in cui sono localizzati gli interventi. Nel sito A, alla grande vela in cemento armato utilizzata per le proiezione cinematografiche ed al muro di confine in pilastri di c.a. e mattoni, si oppone la realizzazione di un intervento dimensionalmente controllato e con caratteristiche di linguaggio compatibili con lo skyline del centro storico.
- **Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;** l'inserimento di volumi identificati da una eterogeneità architettonica e volumetrica consente una minima

alterazione dell'assetto percettivo tale da non modificare i valori iconografici identificativi delle aree in cui sono inseriti.

- **Modificazioni dell'assetto insediativo-storico:** assenza di modificazioni
- **Modificazioni di caratteri tipologici, materici, costruttivi, dell'insediamento storico**: non essendo presenti allo stato attuale preesistenze significative, ma al contrario elementi di disturbo, non si evidenziano alterazioni dei caratteri insediativi ma, come detto, solo azioni migliorative. Con l'intervento in oggetto si prevede il rispetto dei caratteri tipologici – materici e costruttivi tipici del centro storico attuando al contempo un intervento legato al linguaggio architettonico contemporaneo.

14. GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Analizzando gli effetti dell'intervento, in funzione degli aspetti peculiari dei siti oggetto di antropizzazione, si individua, quale elemento prioritario di mitigazione di impatto ambientale la sostanziale riqualificazione di un'area attualmente senza connotazioni di valore paesaggistico con salvaguardia degli elementi di percezione visiva attraverso la connotazione specifica dei volumi in progetto.

Savona, 16 luglio 2012

I PROGETTISTI

