RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

Gli obiettivi che il PTCP persegue, per ottenere un corretto controllo delle trasformazioni dei luoghi, riguardano sostanzialmente lo sviluppo di alcuni temi che sono alla base delle valutazioni da compiere in fase di progettazione degli interventi.

Tali obiettivi sono:

- la qualità del paesaggio in quanto ambiente percepito;
- l'accesso al territorio e la fruizione delle sue risorse;
- la conservazione nel tempo di quelle testimonianze del passato che rendono possibile riconoscere ed interpretare l'evoluzione storica del territorio;
- il mantenimento di quelle situazioni nelle quali si manifestano fenomeni naturali di particolare interesse naturalistico, per favorire il processo di conoscenza dell'ambiente;
- la ricerca di condizioni di stabilità degli ecosistemi, a compensazione dei fattori di fragilità determinati dall'urbanizzazione ;
- l'amministrazione di alcune fondamentali risorse non riproducibili.

Ciò determina di conseguenza la necessità di compiere una serie di analisi propedeutiche, con lo scopo di raccogliere elementi di conoscenza che siano in grado di prefigurare un quadro d'insieme sufficientemente completo che serva ad indirizzare le scelte progettuali.

Se si considera che il paesaggio sul quale si opera è l'attuale, cioè il risultato di un intreccio tra immagine tradizionale e immagine recente, la linea d'azione possibile non deve consistere nell'imitare il passato ma nel ritrovare ragioni e nuovi equilibri nel rapporto tra edificato e non edificato e nel recuperare l'ambiente costruito almeno negli spazi residui.

Una possibile ragione del costruito sta nell'uso strategico delle quantità di edificazione nuova per consolidare e correggere l'edificato esistente.

La cattiva qualità e la confusione linguistica non derivano dall'uso non appropriato di tecniche e materiali o dalla genericità del principio insediativo, ma derivano dalla prepotenza con cui l'edificazione speculativa ha invaso il territorio, compromettendo il paesaggio tradizionale e la sua conformazione naturale.

Tra le linee di azioni prefigurate dal PTCP oltre alla **conservazione** , al **mantenimento** (minimizzazione degli interventi) al **consolidamento** (aree in buon equilibrio) ha introdotto l'azione di **modificabilità,** concedendo una apertura alle trasformazioni in quelle aree dove i valori del paesaggio sono ancora presenti, attraverso una azione di recupero degli stessi.

1. LIVELLO DI OPERATIVITÀ DEL PTCP

Per quanto riguarda l'azione di **modificabilità** prevista dal PTCP, in alcuni casi le indicazioni di livello locale dello stesso PTCP dispongono che gli interventi siano subordinati a Studi organici d'insieme (S.O.I.).

Lo S.O.I. risulta fondamentale nelle situazioni di insufficiente caratterizzazione ambientale, per garantire che con l'occasione di un nuovo intervento si avviino processi di riqualificazione, attraverso la definizione e la ratifica di nuovi modelli di organizzazione dell'insediamento, con una maggior fruizione del territorio interessato.

Lo S.O.I. ha, quindi, lo scopo di validare la scelta progettuale adottata, prendendo in considerazione la sua ammissibilità in rapporto:

- alla scala della quantità (quanta edilizia in più, quanta variazione negli usi del suolo);
- alla scala della qualità (variazioni ammesse delle tipologie insediative ed edilizie);
- alla scala della struttura (disposizione delle cose nello spazio in relazione le una alle altre, come la disposizione degli insediamenti rispetto all'orografia).

2. CONTENUTI DELLO S.O.I.

Sulla base di tali considerazioni generali, si è proceduto a disciplinare un metodo di lettura del territorio che fosse in grado di suggerire le possibili soluzioni progettuali compatibili con il paesaggio e coerenti con gli obiettivi che il PTCP intende perseguire e che sono stati descritti nelle premesse.

Occorre quindi verificare:

- gli aspetti di eterogeneità e di disorganizzazione dell'insediamento,
- i caratteri prevalenti,
- lo schema organizzativo,

e osservare gli obiettivi stabiliti dalla norma:

- la definizione di nuove regole,
- la definizione di un nuovo assetto dell'insediamento, maggiormente confacente sotto il profilo ambientale,
- la conferma del carattere diffuso dell'insediamento.

3. STUDI PRELIMINARI e ANALISI DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Come detto in premessa, è apparso necessario predisporre, in fase preliminare, una campagna di rilevamento che ha preso in considerazione i seguenti temi:

- geomorfologia e idrografia, emergenze geologiche,
- percorsi principali, assi, emergenze,
- assetto vegetazionale,
- zonizzazione del territorio sotto il profilo colturale,
- rilevamento ed analisi del paesaggio costruito.

Per quanto riguarda gli insediamenti, sono stati individuati:

- le unità insediative,
-

- le regole di organizzazione,
- il tessuto edilizio,
- i tipi edilizi,
- gli elementi architettonici salienti.

3.1 morfologia

L'area d'intervento si colloca in un ambito territoriale caratterizzato da un versante collinare affacciato sul mare e caratterizzato da una morfologia poco acclive, prevalentemente costituito da fasce terrazzate.

La linea di costa risulta poco accessibile per la presenza di un alto muro frangiflutti sulla cui sommità si estende una stretta fascia di terreno a fasce, in parte coltivate ed in parte occupate da serre.

La parte di versante a monte dell'Aurelia, escludendo quella urbanizzata, è caratterizzata da una situazione orografica omogenea a profilo costante, con una forte presenza di serre e sistemazioni a fasce terrazzate.

Nelle Tavole 3 e 4 sono evidenziati gli elementi morfologici ed il sistema degli insediamenti con la trama delle varie infrastrutture esistenti nella zona.

3.2 percorsi

L'Aurelia costituisce l'asse di attraversamento principale, da esso si innestano una serie di percorsi secondari carrabili che risalgono il versante e che svolgono la funzione di accesso alle parti di territorio urbanizzate.

La trama dei vecchi percorsi di tipo rurale, che attraversano il versante e che rappresentavano le vie di comunicazione verso la costa, completa il sistema infrastrutturale del pendio collinare.

Nelle Tavole 9, 10 e 11 compaiono le regole di organizzazione delle unità insediative e i modelli insediativi; con palese dimostrazione di come gli assi viari principali abbiano costituito le direttrici di sviluppo ortogonalmente alle quali sono sorti gli edifici.

3.3 assetto vegetazionale e colturale

L'originaria conformazione del versante è stata nel tempo modificata, con la realizzazione di terrazze che hanno consentito di svolgere le attività agricole primarie.

Le poche aree non modificate dall'opera dell'uomo e quindi rimaste allo stato originario sono prive di vegetazione arborea; solo alcune zone presentano ancora le caratteristiche di macchia mediterranea con qualche alberatura di rilievo; nelle parti residue è presente una flora arbustiva poco significativa sotto il profilo paesaggistico.

Nella porzione meno urbanizzata è ancora evidente, tuttavia, la tessitura e la parcellizzazione del territorio agricolo, ancora in parte destinato a tali usi, inframmezzata da ampie superfici coperte a serre.

3.4 paesaggio costruito

L'ambito preso a riferimento è costituito da una vasta porzione del versante collinare che si affaccia sul mare, e presenta (Tavv. 7,10,11 e 12) caratteristiche insediative notevolmente differenti.

La parte a confine con Costarainera (loc. Piani di Cipressa) è stata in tempi recenti oggetto di una urbanizzazione significativa, che ha trasformato il territorio, originariamente agricolo, in un ambito prevalentemente periurbano costituito da una edilizia a bassa densità collocata sulle fasce terrazzate.

La porzione di territorio invece posta ad ovest, non ha subito alterazioni di rilievo sotto il profilo paesaggistico, conservandone la sua natura prevalentemente di tipo agricolo. La trama dei poderi, ancora del tutto riconoscibile, e l'edilizia sparsa prevalentemente funzionale alle attività rurali che in essa si svolgono costituiscono gli elementi più rappresentativi di questa parte del paesaggio costiero.

Le analisi compiute, quindi, hanno portato ad individuare due distinte unità insediative, la prima più strutturata sotto il profilo urbanistico, la seconda meno organizzata, tipica di un territorio agricolo.

Nella parte maggiormente urbanizzata sono state rilevate alcune regole insediative costituenti la base dei processi di antropizzazione del territorio:

- l'andamento morfologico favorevole che ha determinato la scelta dei siti di nuova edificazione;
- i percorsi esistenti sui quali si sono attestati i fabbricati;
- gli "assi di orientamento insediativo".

i modelli insediativi

Le Tavole nn. 10, 11a e 11b ci mostrano come sul territorio gli insediamenti si siano disposti secondo modelli differenti, dipendenti dalla morfologia del sito e dai collegamenti viari.

Sono in sintesi riscontrabili tre tipi di insediamento: quello di crinale, quello di versante o mezzacosta ed infine quello costiero, che ci riguarda più da vicino poiché si trova immediatamente a ridosso del sito d'intervento.

La stretta linea di costa, sottolineata dal percorso della Via Aurelia, ha praticamente imposto un andamento lineare all'edificato, con gli edifici che si sono attestati ortogonalmente lungo il fronte del percorso matrice.

Come vedremo meglio nel punto 4. che segue, la stessa impostazione è stata recepita nel progetto del nuovo insediamento.

3.6 il tessuto e i tipi edilizi esistenti

Nella parte urbanizzata del contesto circostante l'intervento è soltanto riscontrabile un'organizzazione dell'insediamento che ha prodotto un tessuto disomogeneo, composto prevalentemente da edifici a blocco, eterogenei nella forma e nella dimensione.

Come ben evidenziato dalla documentazione fotografica (Tavv. 20 e 21), le tipologie ricorrenti non presentano elementi tali da poter essere presi a riferimento per le nuove volumetrie da progettare.

3.7 gli elementi architettonici

Come per il punto precedente, la ricerca e l'analisi degli elementi riscontrabili sul territorio non ha evidenziato significativi punti di riferimento.

Non si sono trovate tracce di elementi architettonici di particolare rilevanza paesaggistica, se non in qualche vecchio edificio ancora presente nella parte dove viene ancora svolta l'attività connessa all'uso agricolo del suolo.

Seppur significativa dal punto di vista del valore storico e architettonico, anche la tipologia dei rari monumenti emergenti è tale da non poter apportare alcun contributo per il recepimento di elementi architettonici utilizzabili nel nuovo progetto.

4. SINTESI DELLE ANALISI e PROPOSTE PROGETTUALI

Le principali considerazioni conseguenti alle analisi compiute sul contesto preso a riferimento possono essere cosi sintetizzate:

- il territorio collinare si distingue per la diversità delle parti che lo compongono: una porzione maggiormente urbanizzata e strutturata, una seconda meno organizzata, tipica degli ambiti agricoli;
- l'ambiente è stato profondamente trasformato dalle azioni dell'uomo;
- il modello insediativo di tipo "costiero" è quello che meglio si presta ad essere recepito dal nuovo progetto;
- la linea costiera ha subito una significativa alterazione con la realizzazione di un manufatto (muro frangiflutti) che caratterizza il paesaggio anche per la sua dimensione;
- l'ambiente costruito non presenta condizioni di qualità tali da essere prese come riferimento per la progettazione e si pone esclusivamente come sfondo anonimo di un versante collinare ancora riconoscibile per i caratteri rurali che esprime;
- i singoli edifici non presentano elementi tipologici di particolare significato architettonico.

Gli elementi così individuati nell'analisi dell'ambito investigato hanno fornito una prima griglia di indirizzi per le possibili soluzioni da adottare per una progettazione compatibile con il territorio e con il paesaggio.

L'esame ha in sintesi evidenziato che:

- coesistono due realtà territoriali ed insediative differenti: un ambito urbanizzato che in minima parte interessa anche la fascia d'intervento e che il PTCP classifica come ID-MOA, un ambito prevalentemente agricolo che il PTCP classifica ID-MA, dove prevale la componente produttiva sulla dimensione edilizia;
- il percorso della Via Aurelia si configura come "percorso matrice" dell'edificato esistente e costituisce la linea di separazione tra l'area più fortemente edificata (a monte) e la zona d'intervento (a valle);
- la fascia in cui viene previsto il nuovo insediamento, è meno edificata ma ampiamente mortificata dai volumi agricoli dismessi (serre) e dai volumi incongrui (baraccamenti e servizi del camping);
- la linea di costa è fortemente rimarcata dall'imponente muro frangiflutti;

- la massa del depuratore consortile incombe sul fronte mare e penalizza il sito.

Le prime considerazioni effettuate per impostare le direttrici progettuali sono state quelle di:

- concentrare la maggior volumetria ammissibile nella parte ad est, proseguendo l'urbanizzazione del versante collinare anche a valle dell'Aurelia. Principio questo che risulta compatibile con il PTCP (regime ID – MO A) laddove consente una modificabilità dell'attuale assetto insediativo verso modi e forme più strutturate;
- collocare la residua parte di volumetria ammissibile nella parte ad ovest, adeguandosi al regime normativo del PTCP che consente esclusivamente una contenuta integrazione dell'insediamento e una limitata modificazione della situazione pesistica esistente;
- salvaguardare l'esigenza primaria di realizzare il percorso della nuova pista ciclabile e passeggiata a mare sempre in posizione privilegiata, fronte mare;
- impostare il nuovo complesso secondo un modello insediativo (Tav.17) coerente con quello costiero già esistente; lungo un "asse di impianto" parallelo alla costa e alla pista ciclabile, con le unità immobiliari orientate secondo assi ortogonali al percorso matrice.

Tali considerazioni sono state le linee d'indirizzo per individuare i siti dove collocare i nuovi edifici.

Successivamente si sono individuate le tipologie edilizie che meglio si adattassero alla conformazione dell'ambito d'intervento ed alle sue caratteristiche territoriali e soprattutto paesaggistiche, tenuto conto della particolarità del sito e dei suoi valori panoramici.

Poiché le analisi non hanno evidenziato tipologie preesistenti a cui fare riferimento, sono stati individuati, nell'ambito della fascia di intervento, alcuni elementi del paesaggio che rappresentano in modo significativo l'immagine dei luoghi:

- Le serre
- Le fasce terrazzate (le sistemazioni del terreno)
- Il muro frangiflutti
- I volumi degli edifici esistenti

Tali elementi formano un insieme dove prevale sotto il profilo paesistico la componente orizzontale, che costituisce il vero e solo motivo ricorrente nel tratto di costa interessato dall'intervento (Tavv. 15a e 15b).

La soluzione progettuale adottata ha tenuto conto di tale elemento significativo, proponendo un impianto planovolumetrico e un complesso di sistemazioni del terreno che mantiene l'aspetto prospettico originario.

Le fasce terrazzate saranno ricomposte in lunghi corsi regolari, il volume complessivo degli edifici risulterà scomposto in elementi semplici, così da integrarsi nella morfologia dei luoghi.

Le regole adottate nel progetto appaiono coerenti con il territorio, senza evidenti alterazioni alla morfologia originaria.

Solo in alcuni casi, per agevolare il passaggio della pista ciclabile, si sono rese necessarie soluzioni di ricomposizione del terreno che hanno comportato movimenti terra atti a raccordare quote diverse del percorso ciclabile.

5. MATERIALI DI FINITURA

I fabbricati dovranno essere finiti con i seguenti materiali:

- murature perimetrali rivestite di scapoli di pietra locale o rifinite con intonachino di colori “Liguri” , eventualmente indicati dagli Enti preposti,
- serramenti e persiane in legno verniciato,
- ringhiere in ferro lavorato a disegni semplici,
- strutture delle pergole con pilastri in pietra e brise-soleil in legno lamellare,
- pavimentazioni di logge e/o terrazze: in cotto o pietre locali,
- fioriere, ove previste, con copertine in pietra,
- gronde e pluviali in rame naturale,
- zoccolature in pietra nelle parti intonacate,
- pavimentazioni private, scalette esterne, copertine e zoccolini in ardesia o altra pietra locale,
- pavimentazione delle strade a cielo aperto in asfalto o masselli autobloccanti,
- pavimentazioni dei corselli a servizio dei boxes in cemento colorato,
- pista ciclabile realizzata con materiali analoghi a quelli approvati ed utilizzati nei tratti già esistenti.

6. SISTEMAZIONE A VERDE DELL’AREA

Nel progettare l'intervento in questione, sono stati studiati appositi accorgimenti per garantire un inserimento ambientale corretto. Ciò è stato ottenuto anche prevedendo una sistemazione del verde in grado di salvaguardare quello esistente e, ove necessitava, di riqualificare l’area sotto il profilo paesaggistico.

La collocazione degli edifici adottata ha permesso di ottenere ampi spazi dove è stato possibile potenziare notevolmente la dotazione del verde originaria.

Le ampie masse arboree previste provvederanno ad attenuare la percezione delle parti costruite, soprattutto dalle visuali dal mare, nonché, per i nuovi fruitori del complesso, a mitigare l’impatto del vicino depuratore consortile.

Come già detto, al fine di non compromettere il profilo originario del terreno, l'area circostante ciascun fabbricato sarà sistemata a fasce, ben raccordate a quelle già esistenti, in modo da formare un ininterrotto tessuto connettivo verde.

Su tali terrazzamenti è prevista la messa a dimora di siepi, alberi di medio fusto ed arbusti tipici della macchia mediterranea, come quelli presenti lungo la costa e sul versante collinare a monte dell'intervento.

7. VERIFICHE D’IMPATTO SU VISUALE PANORAMICA PUBBLICA E VALORI PAESAGGISTICI

Come evidenziato nella Tavola 16, da terra, a livello panoramico e da luoghi di pubblico transito, l’insieme dei nuovi fabbricati sarà percepibile sempre in maniera modesta e non impattante.

Anche percorrendo la Via Aurelia, in corrispondenza del tratto che fiancheggia il lotto d’intervento, risulteranno visibili solo alcuni dei manufatti; inoltre, il dislivello di quota è tale da far sì che questi si trovino per lo più al di fuori del campo visivo e schermati dalle alberature attestate sul confine.

Per la loro collocazione i volumi non risulteranno mai emergenti e la prevista sistemazione a verde del terreno circostante non potrà che contribuire a migliorare la valenza ambientale dei luoghi.

Dal mare il complesso sarà, ovviamente, più percepibile ma, come già detto, le ampie masse arboree previste lungo tutta la pista ciclabile e nelle aree sia pubbliche che private provvederanno ad attenuare la percezione delle parti costruite.

8. CONCLUSIONI

In conclusione, si può affermare che la soluzione progettuale proposta risulta pienamente ammissibile in quanto:

- **la quantità** del costruito appare accettabile in rapporto allo stato dei luoghi ed alle sue differenti condizioni paesistiche;
- **la qualità** delle scelte tipologiche contribuisce ad attenuare il livello scadente dell'edificato esistente, proponendo forme compositive tipiche della tradizione mediterranea;
- **la struttura** dell'impianto appare adeguata al contesto (il maggior volume viene concentrato nella parte più strutturata dell'insediamento esistente e la sua disposizione è coerente con le condizioni orografiche del sito).

L'intervento a progetto non penalizzerà l'ambiente naturale esistente ma, anzi, contribuirà alla riqualificazione del sito, coerentemente con la filosofia del PRUSST che ne ha dato origine.

Cipressa 14.03.2016

I progettisti

Arch. Flavio GAUDINO

Arch. Cristina MENEGOZZO

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LO S.O.I. :

All. 1) Relazione illustrativa.

All. 2) Elaborati grafici:

Tav. 0) Elaborato di collegamento con le tavole dello S.U.A. / PRUSST
Tav. 1) Proiezione del progetto sui parametri normativi e catastali
Tav. 2) Carta dell'uso del suolo
Tav. 3) Elementi morfologici di riferimento
Tav. 4) Sistema degli insediamenti
Tav. 5) Sistema del verde e delle colture
Tav. 6) Sistema delle serre
Tav. 7) Edificato esistente
Tav. 8) Elementi significativi dell'ambito paesistico
Tav. 9 Unità insediative Rapporto percorso / insediamento
Tav. 10) Carta delle tipologie di insediamento
Tav. 11a) Modelli insediativi: Esistente
Tav. 11b) Modelli insediativi: Esistente
Tav. 12) Unità insediative
Tav. 13) Individuazione ambiti specifici di intervento
Tav. 14) Schematizzazione degli ambiti territoriali di riferimento e loro caratteri
Tav. 15a) Stato attuale: Analisi degli elementi visuali
Tav. 15b) Progetto: Sintesi propositiva dei nuovi elementi visuali
Tav. 16) Visuali panoramiche e sezioni paesistiche dalla Via Aurelia
Tav. 17) Modelli insediativi: Progetto
Tav. 18) Sintesi delle soluzioni progettuali
Tav. 19) Tavola del "verde", sistemazione aree scoperte

All. 3) Documentazione Fotografica:

Tav. 20) Panoramiche del contesto territoriale e paesistico di riferimento
Tav. 21) Tipi edilizi esistenti nell’ambito di intervento

All. 4) Documentazione Fotografica con inserimento ambientale:

- All. 4/1 e All. 4/2.