RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto: Recupero e sistemazione a parcheggio pubblico e verde di contorno di un'area a lato del Torrente Caramagna nella zona Borgo Foce di Porto Maurizio – Area ex Granatini

L'intervento riguarda il recupero e la sistemazione di un'area strategica nella zona di Borgo Foce a Porto Maurizio.
L'area è delimitata da un lato dal muro d'argine del T. Caramagna, da altri tre lati, da piani terra di caseggiati imponenti, multi-piano, utilizzati come abitazioni; si tratta di un cortile interno in mezzo alla cortina dei fabbricati.
L'accesso all'area avviene direttamente da via Bartolomeo Bossi, nella parte in basso.
L'area è in stato di semi abbandono da molti anni in quanto, a seguito di un incendio, una parte delle costruzioni preesistenti sono andate distrutte con alcuni manufatti ridotti in macerie.
Altre costruzioni, inizialmente adibite a magazzini e laboratori, sono state dismesse e lasciate in stato di abbandono.
Da alcuni anni tutto il cortile non viene più utilizzato.

Geomorfologia
L'ambito di intervento è caratterizzato da un'area di fondovalle, in sponda sinistra del T. Caramagna, all'altezza del ponte di via Nizza.
Il sito presenta una forma quadrangolare con una lunghezza media di mt. 80 ed una larghezza media di 35 mt.
L'area si presenta sostanzialmente pianeggiante con modeste differenze plano-altimetriche tra un punto e l'altro.

Esposizione
L'area presenta una esposizione buona con maggior soleggiamento nelle ore pomeridiane; risulta altresì protetta dai venti su tre lati.

Rapporto con il contesto urbano
L'area racchiusa su tutti e quattro i lati, attualmente non viene minimamente interessata da flussi pedonali e veicolari. Si configura come uno spazio avulso dal contesto urbano, percepibile visivamente solo dai due ponti che attraversano il Torrente Caramagna ed in parte anche dall'insediamento urbano posto in sponda destra del Torrente Caramagna.
L'edificato storico che contorna tre lati dell'area, tra cui il prestigioso Palazzo Berio, riveste un ruolo importante e si affaccia sull'area con i piani terra e seminterrati, adibiti a magazzini.

Patrimonio edilizio

All'interno della corte sono presenti alcuni volumi ad uso artigianale e magazzino, in parte abbandonati e fatiscenti, non dotati, dal punto di vista storico ed architettonico, di alcun valore o pregio. La maggior parte di essi, anche a causa di un incendio accidentale, versano attualmente in pessimo stato di conservazione.
La loro struttura è prevalentemente costituita da muratura portante in laterizio, di medio spessore, con solai piani, mentre i manti di copertura sono sono o in tegole laterizie o in lamiera.
Alcuni volumi hanno una struttura in calcestruzzo ed in particolare quello centrale con copertura piana.
Detti corpi di fabbrica dal punto di vista conservativo presentano gravi problemi.

Percorsi pedonali e veicolari
L'accesso all'area, sia dal punto di vista pedonale che veicolare, avviene attraverso uno dei magazzini posto a sud, sul fronte di via B. Bossi; un secondo accesso all'area è costituito da una gradonata coperta, nella parte terminale della palazzina prospettante su via De Tommaso.
Internamente all'area i percorsi sono sostanzialmente due:
-il primo lungo tutti i tre lati del perimetro del caseggiato che in parte è un'area di unica pertinenza degli immobili;
- il secondo percorso si sviluppa sul lato ovest dell'area ed è quello principale all'area ed ai manufatti e termina nell'ampio piazzale al centro del cortile.
Sul lato ovest si erge l'argine costituito da un muro in cemento armato che delimita l'alveo del Torrente Caramagna, proteggendo l'area dalle piene del corso d'acqua.

Vincoli
L'area, al centro di un contesto storico di pregio, è sottoposta al vincolo paesistico ambientale del D.Lgs n. 42/2004.
Inoltre gran parte dell'area è ricompresa nella Fascia c ed una piccola porzione nella Fascia b del Piano di Bacino del Torrente Caramagna.

Previsioni del P.R.G.
L'area oggetto di intervento è classificata, ai sensi del vigente P.R.G. Nella Zona ZR 18 B – Zona di ristrutturazione Urbanistica.
In tali zone sono consentite le ristrutturazioni dei volumi esistenti con ricomposizione e riorganizzazione del contesto urbano, con la riqualificazione ambientale e il miglioramento qualitativo e quantitativo dell'attrezzatura pubblica della città.
Gli interventi in tale zona si attuano mediante titolo edilizio convenzionato, con possibilità di incremento del 10 % dei volumi esistenti. All'interno dell'area vi sono circa 5.500 mc. su una superficie di 2.404 mq.