studiorossi+secco.

Provincia di Imperia

Comune di Alassio

Progetto: Istanza di Autorizzazione Paesaggistica e Permesso di Costruire per intervento di ricostruzione con incremento volumetrico all'esterno del "sito" di fabbricato incongruo a destinazione residenziale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.49/09 e loro m. e i.
Sito 1: Edificio incongruo identificato catastalmente Fg. 2 mapp. 82 , via dei Moirano, 23.
Sito 2: Sito della ricostruzione Fg. 14 mapp 1076, strada Panoramica Santa Croce.



committente:
Sabrina Lorenzini

progettisti:
arch. Mario C. Rossi
arch. Eleonora Secco

doc. n° 10

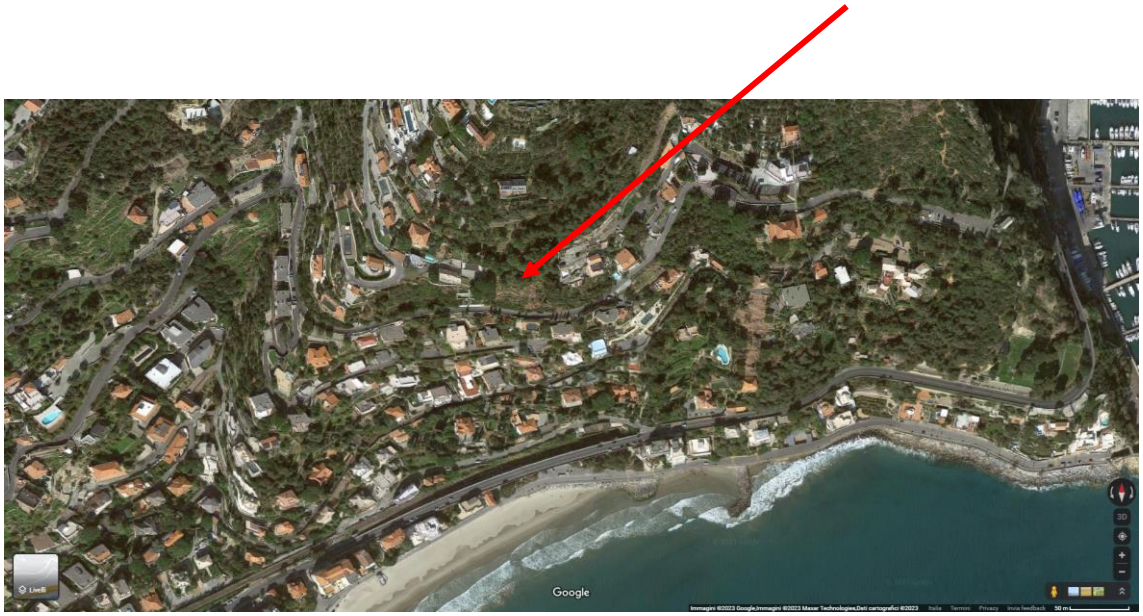
relazione di progetto

Alassio, maggio 2023

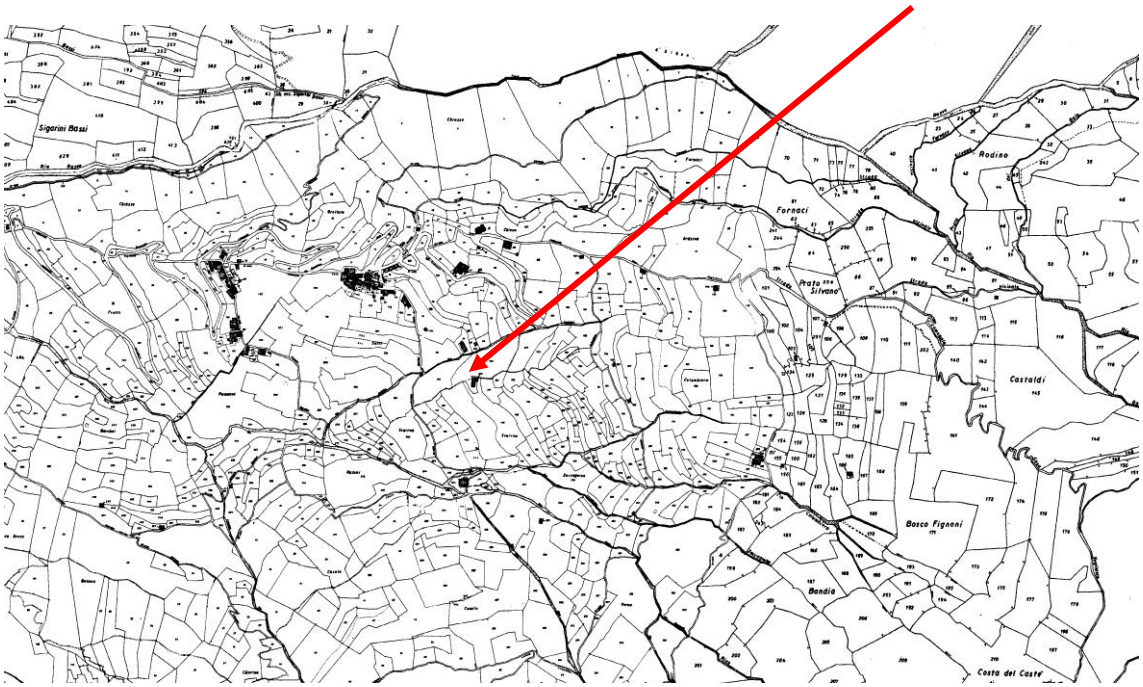
Inquadramento generale



SITO 01 Ortofoto dal sito Google maps



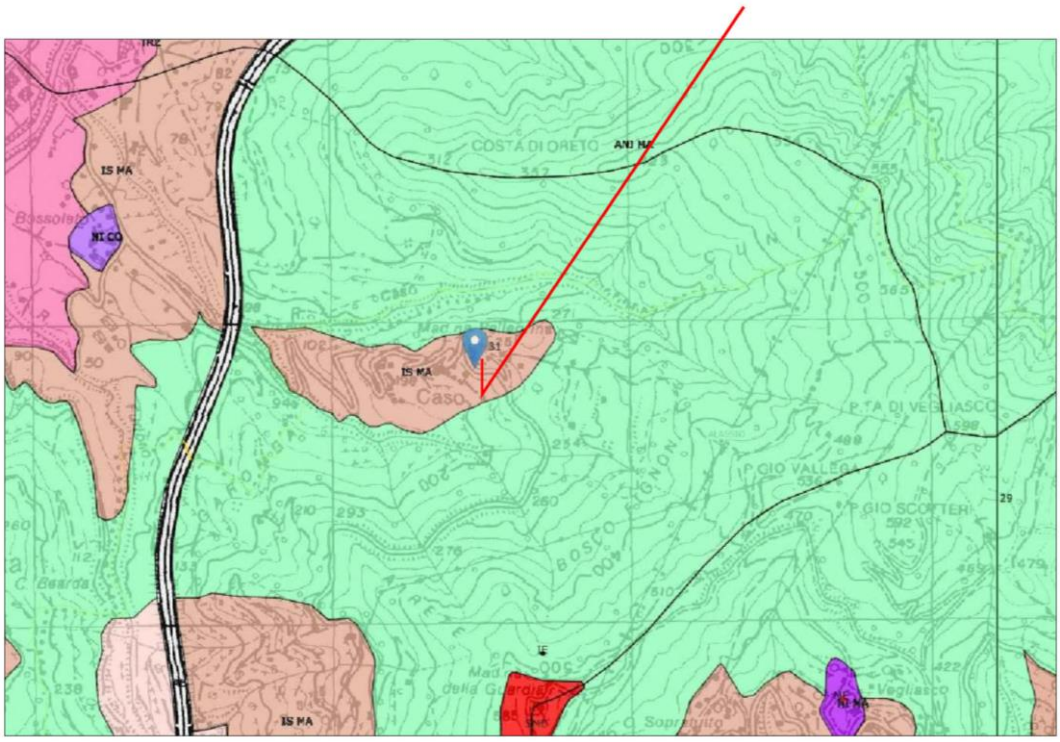
SITO 02 Ortofoto dal sito Google maps



Sito 01 Estratto Catastale
Sito dell'immobile incongruo oggetto di demolizione



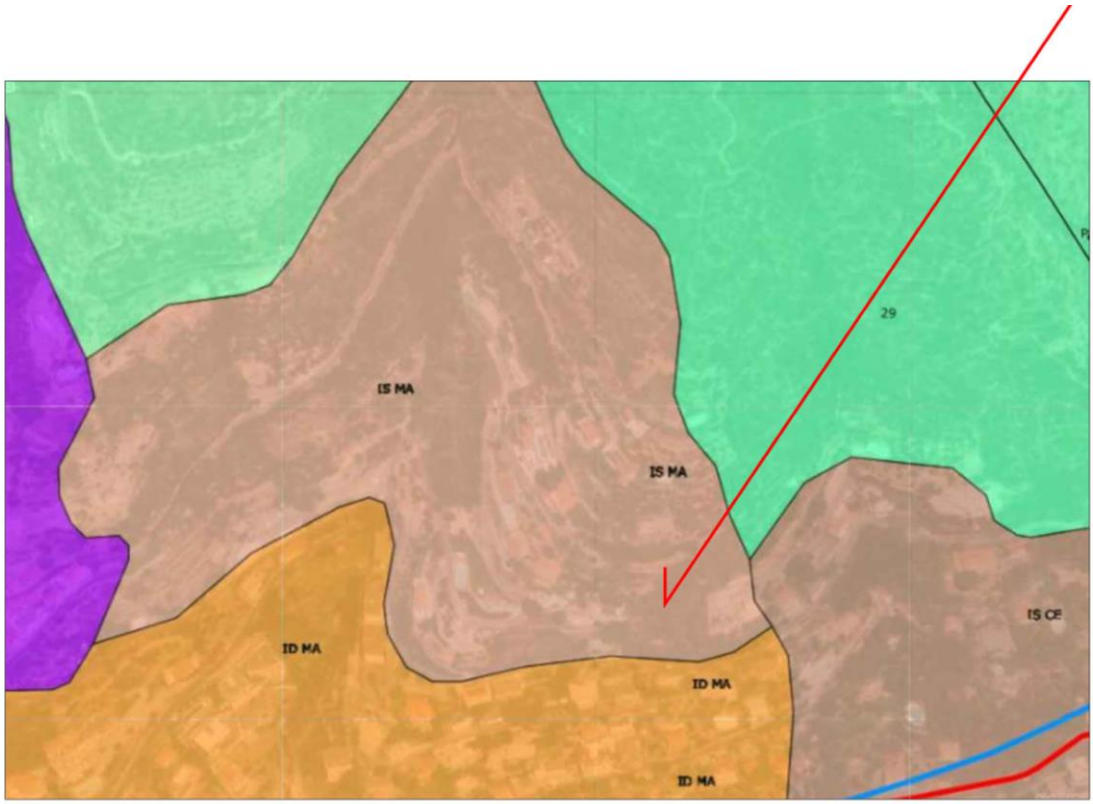
Sito 02 Estratto Catastale
Sito della ricostruzione
Alassio , strada Panoramica Santa Croce (Foglio 14 – Mappale 1076)



ptcp_zona IS-MA

PTCP - Sito dell'immobile incongruo oggetto di demolizione:

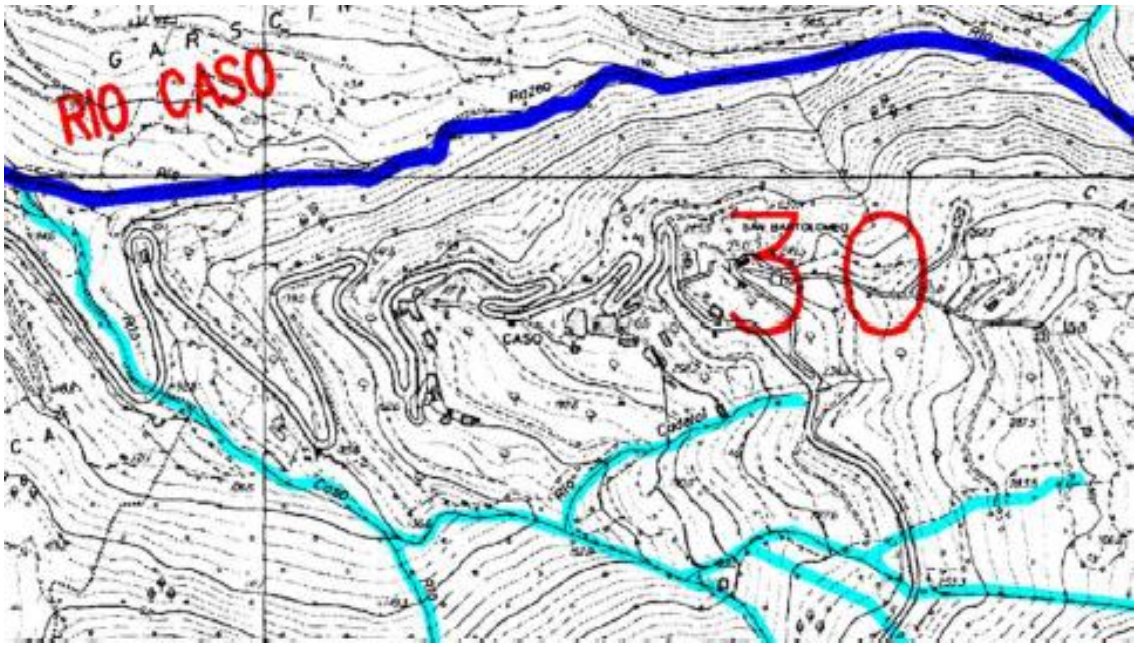
Insediativo: IS-MA ;



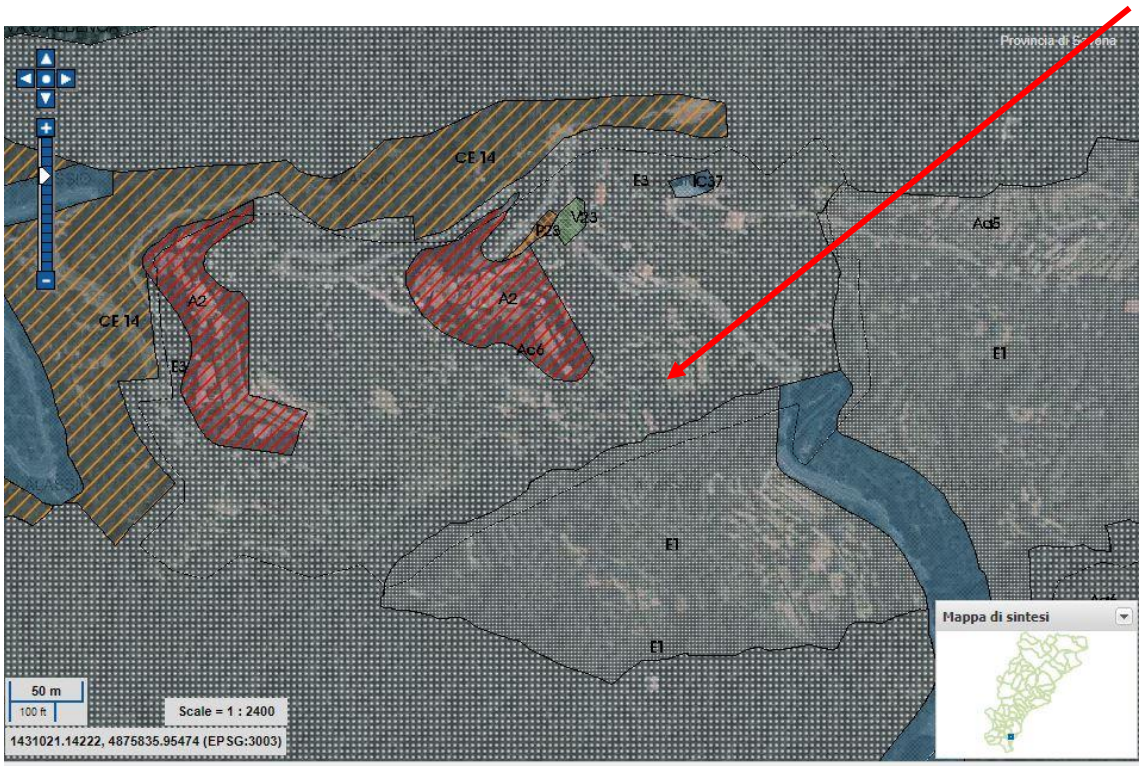
ptcp_zona IS-MA

PTCP - Sito della ricostruzione:

Insediativo: IS-MA;

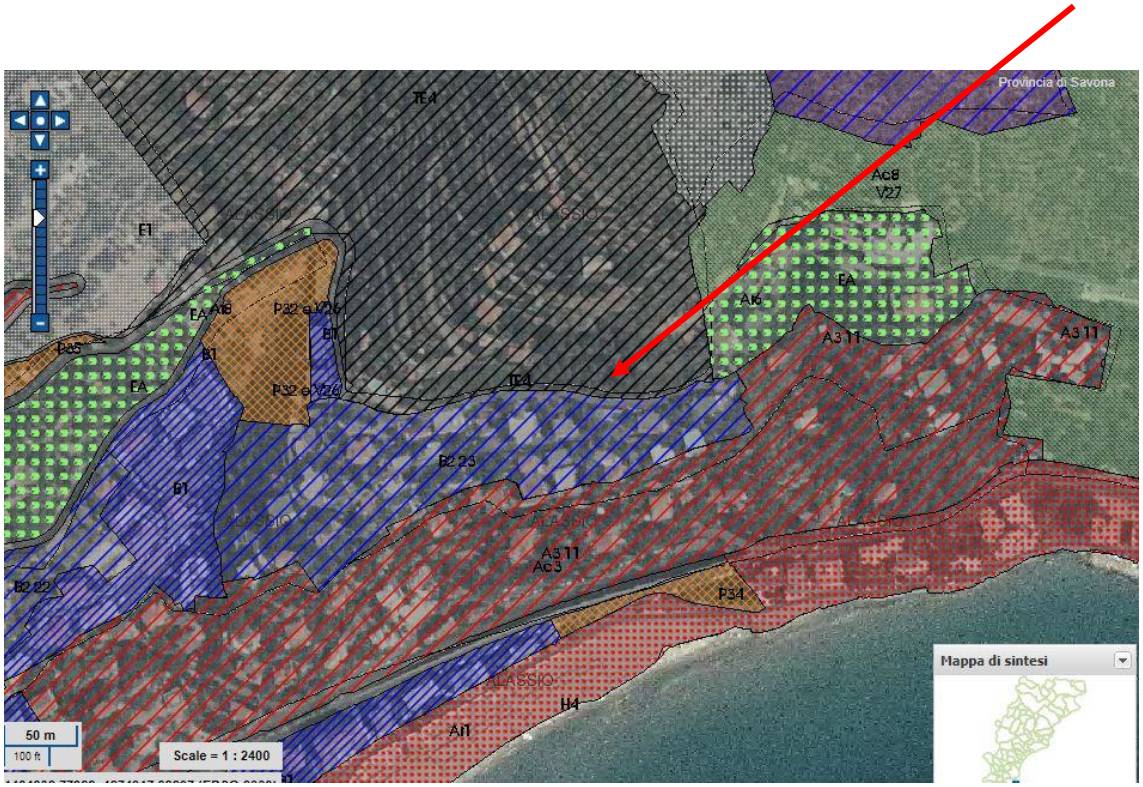


Stralcio Cartografico Piano di Bacino Centa (TAVOLA 13 – RETICOLO IDROGRAFICO)



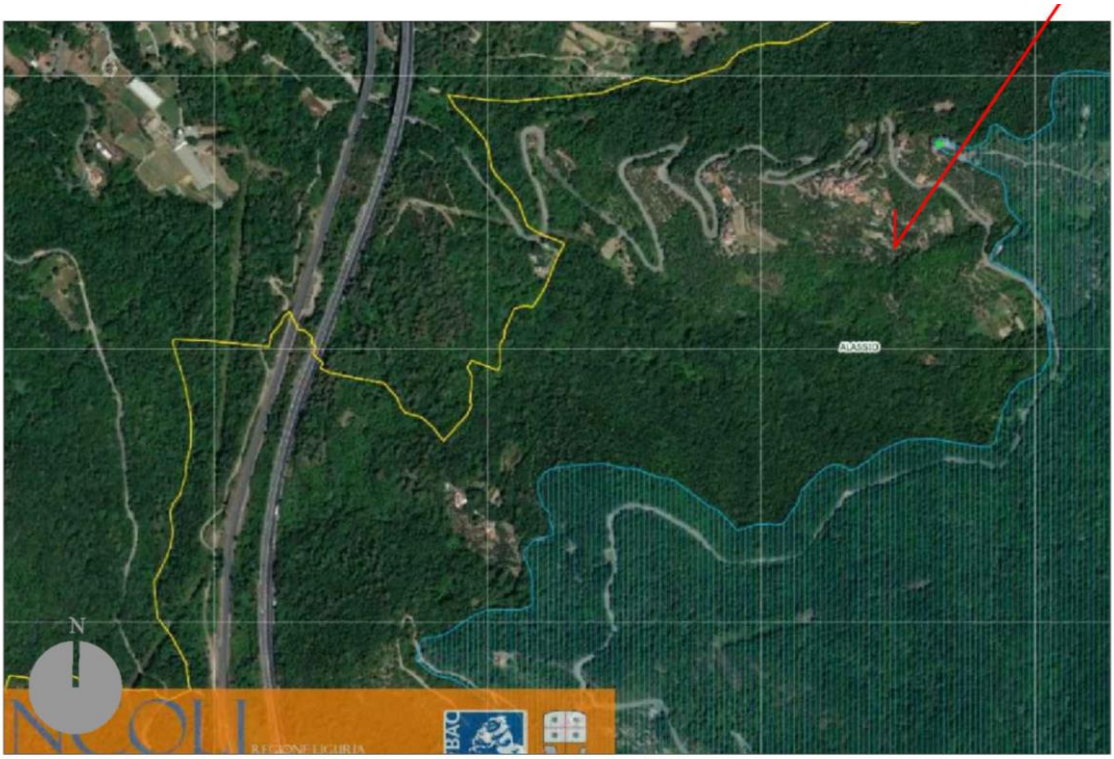
PUC - Sito 01 dell'immobile incongruo oggetto di demolizione

Zona E3 - zone agricole generiche di valore ambientale



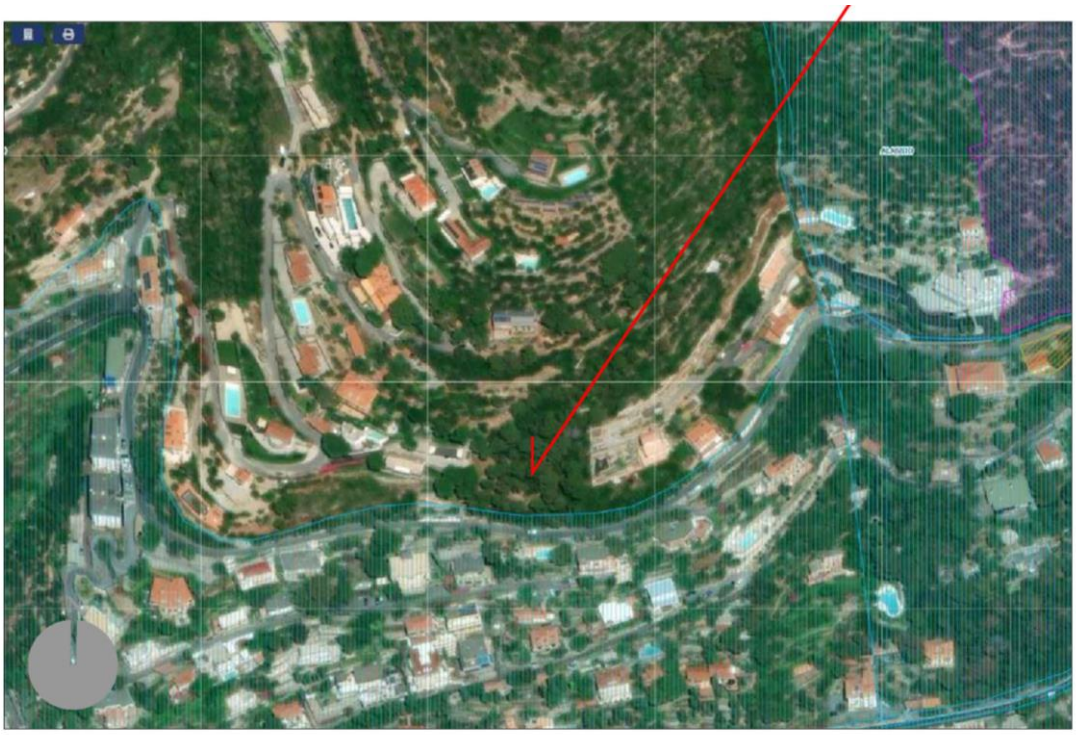
PUC - Sito 02 della ricostruzione

Zona TE4 zona sistema turistico residenziale interno di presidio ambientale



estratto da liguria vincoli

Sito 01 dell'immobile incongruo oggetto di demolizione
Estratto da Liguriavincoli.it



estratto da liguria vincoli

Sito 02 della ricostruzione
Estratto da Liguriavincoli.it

Stato attuale

Il sito è inserito nel tessuto collinare della zona di Strada panoramica di Santa Croce. Il contesto paesaggistico in cui si inserisce il lotto di terreno è caratterizzato dalla presenza di arbusti e pini marittimi distribuiti sul territorio circostante; il terreno si presenta in abbandono ed è caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti in abbandono.



keyplan_scala 1:200



foto 01

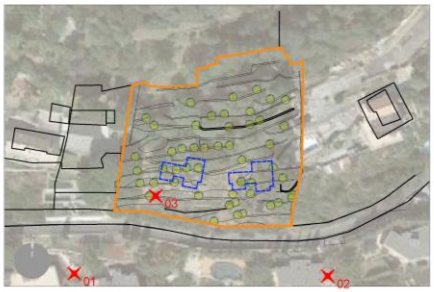


foto 02



foto 03

Sito 01 Stato attuale



keyplan_scala 1:1000



foto 01



foto 02



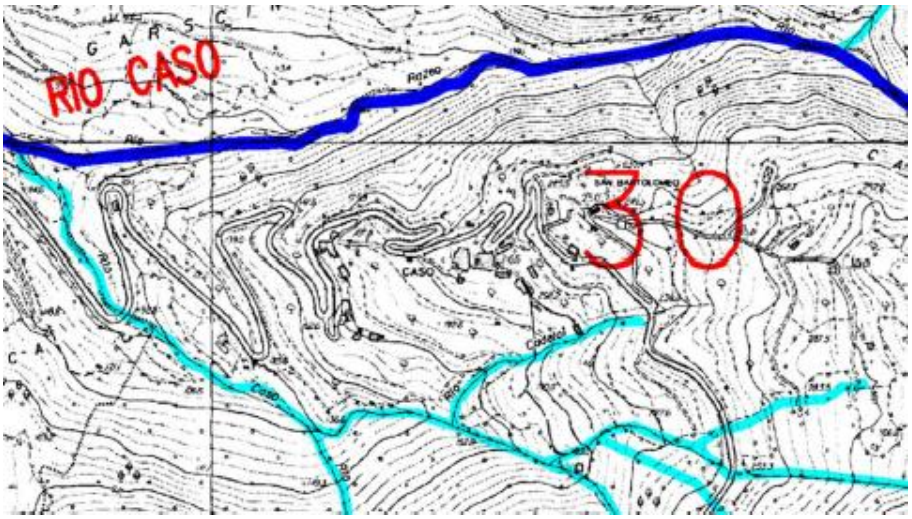
foto 03

Sito 02 Stato attuale

Il Progetto.

La premessa fondamentale è che l'edificio esistente da demolire sorge in un'area esterna la centro storico della piccola frazione, ed è raggiungibile mediante una stretta strada sterrata - che attraversa con non poche difficoltà l'abitato - percorribile in un unico senso di marcia.

Il volume del sito 01, incongruo e da demolire, è posto lungo il Rio Cadeloi che segna il confine tra la zona agricola a servizio del nucleo storico abitato e la zona boschiva non antropizzata.
Nel corso del tempo l'edificio è stato sottoposto ad interventi edilizi casuali, più o meno invasivi, evidentemente dettati da carenze funzionali: una scala esterna in c.a., un forno in muratura e alcune modifiche alle bucature tamponante con mattoni forati a vista.
La posizione in aderenza ad un rio, in una zona umida per natura, la scarsa qualità architettonica dell'edificato, la difficile raggiungibilità, riducono l'interesse verso una possibile riqualificazione funzionale, architettonica e ambientale, lasciando il volume ad un destino di abbandono e degrado.
Come più volte indicato, e come rappresentato nel Piano di Bacino Centa (TAVOLA 13 – RETICOLO IDROGRAFICO) il fabbricato è edificato in aderenza al Rio Cadeloi, classificato tra i "Corsi d'acqua demaniali e/o aventi significativa rilevanza idraulica".



Stralcio Cartografico Piano di Bacino Centa (TAVOLA 13 – RETICOLO IDROGRAFICO)

Secondo la normativa vigente – Regolamento regionale di Polizia Idraulica n. 3/2011 aggiornato al regolamento regionale 1/2016 - "*per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m*" (art. 4 comma 3 del

Regolamento 14 Luglio 2011- n.3 così come modificato dall' Art.1 del Regolamento 16 marzo 2016, n.1).

Il fabbricato, posto a meno di 3 m dal suddetto rio (vedi planimetria Catastale), trovandosi all'interno della fascia di rispetto imposta dalla normativa vigente, è, pertanto, esposto a rischio idraulico o idrogeologico: ostacolo ulteriore all'ipotesi di riutilizzo in loco del volume.

La demolizione del volume permetterà di liberare la zona adiacente all'alveo e ridurre la superficie coperta e impermeabile, a favore di un più ampio spazio agricolo.

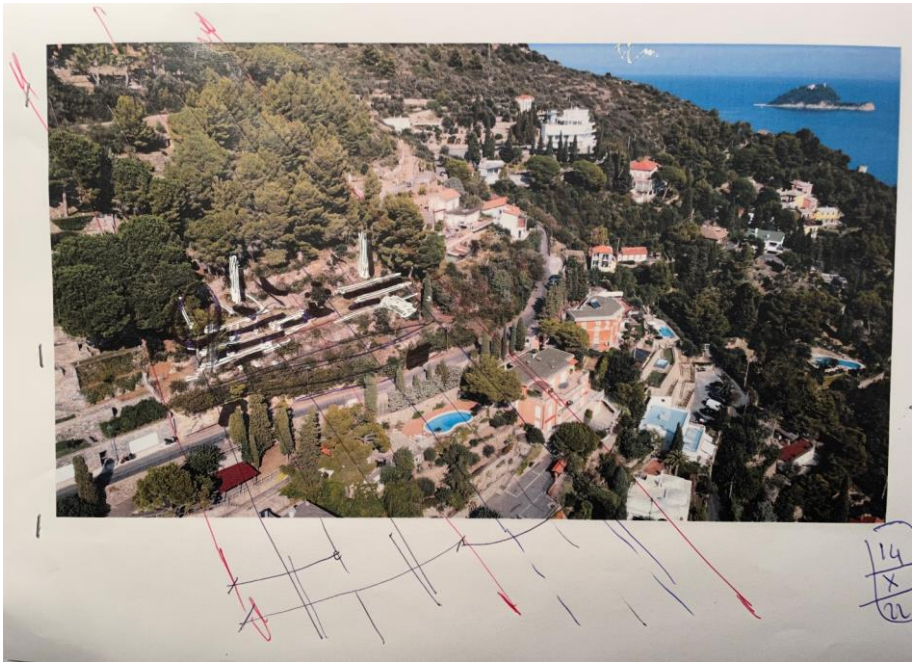
In tale area sussistono forti criticità sotto il profilo idraulico e l'edificio incongruo da demolire non presenta alcun pregio costruttivo, storico, testimoniale o paesaggistico, anzi, la sua presenza dequalifica il contesto in cui si erge. Tale edificio è quindi incongruo sotto ogni profilo: la sua presenza comporta rischi per l'incolumità, dequalifica fortemente il contesto in cui è inserito.

A conseguenza di tale premessa il progetto mostra la sua fondatezza nella palese necessità di sostituire tale negativa presenza nel paesaggio con una sistemazione che preveda l'eliminazione di detta costruzione e a ricostruzione su altro sito idoneo ad ospitare un progetto paesaggisticamente, a nostro avviso, sostenibile e qualificante.

L'intento della presente formulazione progettuale è quindi di eliminare un edificio incongruo, da demolire, e ricostruire due edifici su altro sito maggiormente idoneo.

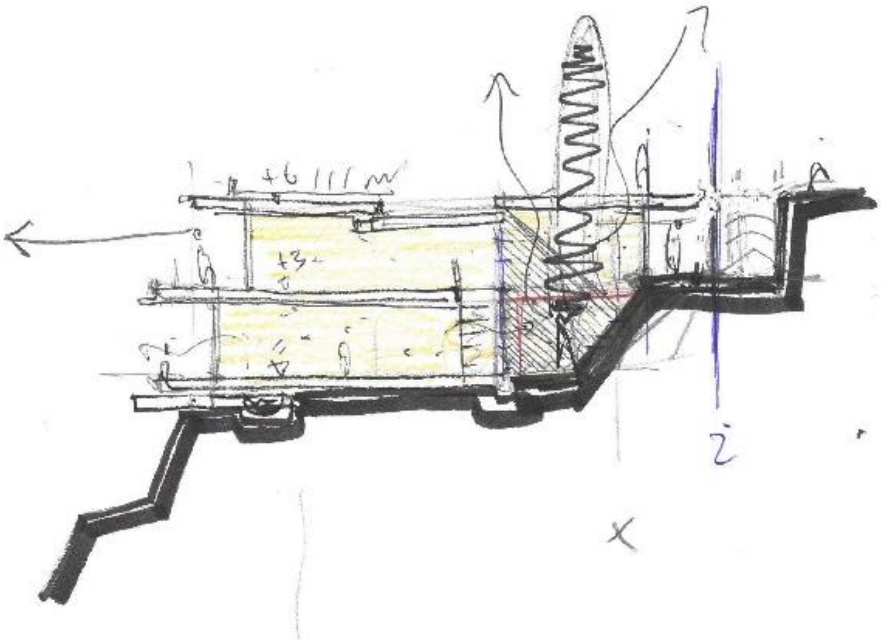
Il sito della ricostruzione ospita quindi un progetto architettonico e paesaggistico maggiormente compatibile con il contesto, attraverso l'impostazione architettonica compatibile che aumenta gli accorgimenti di mitigazione paesaggistica, riducendone l'impatto ambientale, in pieno accordo con le condizioni del vincolo.

Il progetto propone la costruzione di due edifici dall'assetto leggero, con copertura verde, con ridotte superfici esposte e paesaggisticamente percettibili dal contesto circostante e dai punti di vista panoramici.



inserimento paesaggistico e rapporto con il contesto

Schizzi di studio



Schizzo di studio



Render di prova

Descrizione dettagliata.

La principale caratteristica architettonica consiste nell'essere una costruzione con forme architettoniche coerenti con il tema progettuale della casa inserita in armonia con il contesto paesaggistico in cui si inserisce.

L'intervento consiste in:

- individuazione del lotto di intervento del Sito 01 e del Sito 02;
- Sito 01 individuazione dell'edificio esistente da demolire, della sua incongruità e criticità;
- Sito 01demolizione dell'edificio preesistente;
- Sito 02 costruzione di due edifici a destinazione residenziale al di fuori del "sito";
- Sito 02 costruzione di due box pertinenziali;
- Sito 02 costruzione di ascensore inclinato in comune ai due fabbricati;
- Sito 02sistemazioni esterne, pergolati, recinzioni, accessi ed allacci;
- Sito 01sistemazione dell'area lasciata libera dalla demolizione dell'edificio incongruo;
- Sito 02 opere in cessione, recinzioni, piantumazioni e sistemazioni naturali.

Il progetto prevede la costruzione dei **parcheggi pertinenziali interrati** posti alla quota della strada esistente (Strada panoramica Santa Croce). In corrispondenza dell'ingresso dei due box è previsto un **allargamento della sede stradale**.

Al fine di minimizzare l'incidenza paesaggistica delle sistemazioni esterne le due abitazioni sono raggiungibili esclusivamente attraverso **un ascensore inclinato** in comune; tale sistema meccanico è posto in semi-trincea ed è affiancato da **una scala di servizio**

I due edifici residenziali sono quindi posti su una quota pressochè simile e sono leggermente ruotati in rispetto all'andamento della topografia del luogo.

Entrambi gli edifici sono articolati su due livelli e sono disposti con il fronte esposto verso valle e la zona notte è caratterizzata dalla presenza di un patio. Ogni edificio è servito da una piccola piscina con lati a sfioro con cascata lambente, di colore della pietra naturale.

Data la natura del contesto viene introdotto un intervento mirato a minimizzare l'entità della porzione di edifici visibili nel contesto massimizzando la mitigazione.

Gli edifici in progetto sono caratterizzati dallo sviluppo in accordo ortogonale con le linee topografiche del contesto preesistente, privilegiando il sistema a sbalzo a quello a scavo e movimento terra.
Ogni edificio manifesta una propensione all'uso dell'elemento dello sbalzo, sia per i volumi principali, sia per le terrazza e le coperture frangisole.

Le coperture che ricoprono gli edifici sono di tipo ecologico piantumabile e sono collegate direttamente al terrazzamento soprastante. I parcheggi pertinenziali rimangono fuori terra in prossimità delle abitazioni e sono costruiti in pavimentazione drenante.
Alcune soluzioni progettuali sono state formulate al fine di conferire all'intervento piena coerenza con la vigente normativa paesaggistica: è stato conferito un assetto architettonico che garantisca permeabilità e trasparenza, con conseguente scarsa incidenza dei volumi paesaggistici, equità di trattamento delle facciate sia per il fronte esposto alle visuali panoramiche e minime sistemazioni esterne.

Le bucature sono dimensionate al fine di garantire ampiamente il soddisfacimento del rapporto aeroilluminante prescritto dalla legge e sono protette da sbalzi e da un sistema di diaframmi frangisole.
Il sistema di oscuramento è finalizzato a conferire un assetto architettonico compatibile con la natura del contesto.

Le porzioni esterne sono costituite prevalentemente dalla naturale sistemazione del terreno.
Gli spazi esterni sono sistemati con muretti in pietra a vista e, laddove non sia possibile sistemare naturalmente, sarà utilizzo materiale drenante, pavimentazione posta a secco, ghiaia; i camminamenti e la strada di accesso sono in materiale drenante, terreno naturale e ghiaino; gli spazi di pertinenza sono completati con alcuni pergolati leggeri in ferro e legno.; i corpi emergenti degli ascensori sono completati da frangisole in metallo e legno.
Gli edifici in progetto sono trattati cromaticamente con gradazioni appartenenti alla gamma dei colori bruni. I frangisole sono di colore bruno-corten, le cornici in gamma di grigi, i pavimenti esterni e le terrazze in legno.

- **Il rapporto con il verde**

Il verde circostante costituisce parte integrante la qualità architettonica del progetto. I giardini, gli orti ed i pergolati completano e confermano tali indicazioni progettuali.
Gli edifici in progetto sono posti a sbalzo sul terreno naturale.
Le essenze che saranno piantumate saranno costituite prevalentemente da esemplari di specie autoctone.

- **Tecnologia costruttiva e materiali**

La tecnologia costruttiva è mirata ad una essenziale economia di risorse sia in fase esecutiva sia in fase gestionale, in coerenza con l'identità del luogo.
Le fondazioni saranno conseguenti a quanto indicato nella relazione geologico tecnica.
Le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno in cemento armato e acciaio, calcolate e dimensionate a norma della vigente normativa.
Le murature esterne dell'edificio e quelle di contenimento dei terrazzamenti sono rivestite in intonaco alla genovese nella gradazione delle sabbie ed in pietra naturale a corsi orizzontali magri e con fuga minima. La copertura è di tipo "verde", piantumabile.
Le porzioni esterne sono costituite prevalentemente dalla naturale sistemazione del terreno.

- **Barriere architettoniche**

A norma della vigente Legge, il progetto prevede la completa *adattabilità* ad essere trasformato, con piccoli interventi laddove necessario, al fine di accogliere abitanti disabili.

A tale scopo i bagni possono essere dotati di idonei apparecchi servomuniti, e comunque presentano caratteristiche dimensionali idonee.

- **Calcoli urbanistici**

La volumetria in progetto è data dalla verifica della volumetria disponibile rispetto a quella costruita.

Il volume proposto è inferiore al volume disponibile.

Per l'identificazione ed il calcolo delle unità volumetriche si rimanda alla tavola specifica.

Il corpo degli elaborati grafici di progetto costituisce parte integrante della presente relazione.

Alassio, Maggio 2023.

arch. Mario C. Rossi

arch. Eleonora Secco