

All. "B"

Oggetto: Rigenerazione in ambito urbano ai sensi della L. R. 29/11/2018 n° 23 in località Barbarasa di edificio caratterizzato da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale da ristrutturare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettera f ( autorimesse ) della L. R. 6/6/2008 n° 16.  
( C. C. Pompeiana, F° 5, mapp. 78, subb. 1- 37 ).

#### S C H E D A I N F O R M A T I V A

Costruzione realizzata negli anni 1985/1986 per la realizzazione di n° 18 box interrati in Pompeiana, località Barbarasa, Comune Censuario Pompeiana, foglio n° 5, mappale n° 78.

Il manufatto realizzato in difformità della Concessione Edilizia e quindi sottoposto ai provvedimenti previsti dalla vigente normativa (Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi) ma la proprietà non ha provveduto ad ottemperare e quindi l'Amministrazione ha provveduto ad attivare le procedure per l'acquisizione dell'area ed adeguare la costruzione alle norme vigenti.

L'adeguamento strutturale dell'edificio ai sensi della normativa attuale D. M. 17/01/2018 " Nuove norme tecniche per le costruzioni" e della Circolare 21/01/2019 n° 7 del C. S. LL. PP. non è pensabile in termini di costi, che si dovrebbero sostenere, in quanto la struttura è carente per quanto riguarda il sistema fondazionale, la resistenza cubica a compressione del conglomerato di pilastri e travi, la presenza di fessurazioni e lesioni, che denotano cedimenti e assestamenti.

Il manufatto non è sanabile ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. " Codice dei beni culturali e del paesaggio" per la presenza di un piano interrato, oltre quelli autorizzati, di circa 380 mq e altezza di m. 3,06 e un piano di superficie maggiore rispetto alla Concessione Edilizia n° 4/1985.

L'edificio presenta delle criticità anche sotto l'aspetto della prevenzione incendi ai sensi del D. M. 1/2/1986 " Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse " in quanto la struttura in conglomerato cementizio armato non è R 90' e le rampe d' accesso ai piani hanno pendenza maggiore del 20%.

Il progetto prevede la rigenerazione ai sensi della Legge Regionale 29/11/2018 n° 23 in località Barbarasa nel Comune di Pompeiana ( Comune Censuario di Pompeiana, F° n° 5, mappale n° 78 ) dell'edificio caratterizzato da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale da ristrutturare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettera f ( autorimesse ) della L. R. 16/2008 e s. m. e i.

Il progetto considera la ristrutturazione edilizia del manufatto ( articolo 3, comma 1, lettera d del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i. ) come demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico.

L'intervento prevede un'organica riqualificazione mediante una soluzione architettonica, che innova l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici e che è stato progettato nel rispetto delle seguenti norme:

- D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 e s. m. e i.: " Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6/7/2002 ";

- D. M. 17/01/2018: " Nuove norme tecniche per le costruzioni " e Circolare 21/01/2019 n° 7 C. S. LL. PP.;

D. M. 1/2/ 1986 " Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili ";

- D.P.R 6/6/2001 n° 380 e s. m. e i.: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia;

- Legge Regione Liguria 6 giugno 2008 n° 16 e s. m. e i.: Disciplina dell'attività edilizia;

- Legge Regione Liguria 29 novembre 2018 n° 23: Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo.

I materiali e le modalità esecutive relative alle parti esterne sono rigorosamente mantenute tra quelle tipiche locali.

I nuovi muri esterni di sostegno del terreno e le porzioni murarie integrate e/o sopraelevate e/o modificate sono rivestite in pietra naturale a faccia vista senza stuccatura dei giunti ed è posta la massima cura al fine di conseguire un corretto raccordo con quelle preesistenti per evitare ogni tipo di forzatura e discontinuità.

Il magazzino interrato ha l'unica parete esterna rivestita in pietra a faccia vista senza stuccatura dei giunti ed è munito di una sola apertura delle dimensioni minime indispensabili per assicurare l'accesso agli automezzi.

Le ringhiere e i cancelli, ove previsti, sono in ferro a disegni semplici e tinteggiati con tonalità " canna di fucile " a finitura opaca.

Sono previste adeguate opere idrauliche di drenaggio e di regimazione delle acque.

Il materiale di risulta dello sbancamento e della demolizione non viene depositato nell'area del lotto oggetto di intervento, ma trasportato in apposite discariche.

Sulla copertura a quota + 11,42 sono previste aree destinate a verde con alberature sempreverdi ( oleandri, lecci, alloro ) d'alto fusto in ragione di un esemplare ogni tre posti macchina.

Sul perimetro della copertura, per tutti i lati sud e ovest e per parte del lato nord, è progettata una siepe sempreverde del tipo lauroceraso, contenuta nell'altezza di circa di m.1,00, con un fogliame molto denso e fitto, 6

caratteristica che la rendono ideale per schermare e decorare lo spazio pubblico. ELEMENTI PER LA

#### VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Le previsioni degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico sono comunque migliorative, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime. Sono state preferite le soluzioni progettuali, che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, sono indicate le opere di mitigazione, sia visive che ambientali previste; non si ravvisano effetti negativi.

Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni.

Le opere di mitigazione sono immediate, e non realizzate nel corso del tempo, e saranno tali da contrastare ogni effetto negativo dell'intervento.

Le misure di compensazione, analizzando gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, individuano le opportune opere di compensazione, che sono realizzate all'interno dell'area di intervento.

In particolare non sussistono:

- Significative modificazioni della morfologia;
- Eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno ( rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria, ...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc.
- Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, eliminazioni di formazioni ).
- Modificazioni dello skyline naturale o antropico ( profilo dei crinali, profilo dell'insediamento ).
- Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico.
- Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico.
- Modificazioni dell'assetto insediativo-storico.
- Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico ( urbano, diffuso, agricolo ).
- Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale.
- Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo ( elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare ).
- Intrusione ( inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici ).

Suddivisione ( per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano sparso, separandone le parti ).

- Frammentazione ( per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti ).
- Riduzione ( progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc. ).
- Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema.
- Concentrazione ( eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto ).
- Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale.
- Destrutturazione ( quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ...).
- De -connotazione ( quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi).

In particolare, la documentazione dimostra il rapporto dell'intervento con i luoghi sui quali insiste, basando le proposte progettuali sulla conoscenza puntuale delle caratteristiche del contesto paesaggistico ed evitando atteggiamenti di semplice sovrapposizione, indifferente alle specificità.

## COMPATIBILITA' AMBIENTALE - P.T.C.P.

I manufatti oggetto di intervento ricadono in un'area classificata, ai sensi del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, come zona ( NI-CO ), nuclei isolati, soggetti al regime normativo di consolidamento, dove sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

In particolare, in questo caso, si opera il massimo impegno per promuovere soluzioni formali ed esecutive il più possibile consoni con le caratteristiche tipiche locali, questo per ribadire l'indirizzo verso regole certe, come si impone quando l'insediamento presenta aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non sono riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'intervento in progetto è orientato verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesaggistico – ambientale, ed è riferito a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'immobile, che si concretizza nella soppressione del manufatto incongruo, che viene sostituito dall'edificio in progetto e nella ordinata sistemazione dell'area esterna arricchita da nuove porzioni sistemate a verde alberato, che comportano un significativo miglioramento di immagine della zona.

Di conseguenza questa progettazione, migliorativa delle preesistenze, congruente con l'attività insediata, in linea con la specifica destinazione della zona, si può ritenere conforme anche al regime normativo del P.T.C.P.

## COMPATIBILITA' DELL' INSERIMENTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE DELL'INTERVENTO.

Sotto il profilo paesaggistico – ambientale le opere in progetto sono solamente migliorative, oltre che correttamente inserite e poco o nulla rilevano sotto l'aspetto panoramico, rispetto alle preesistenze, così come può essere osservato dalle principali visuali pubblicamente fruibili.

Certamente migliorativa del valore di immagine del sito è stata la demolizione del fabbricato, incongruo sotto molteplici aspetti, tra cui anche il suo inserimento paesaggistico – ambientale nel contesto: basti pensare al muro in conglomerato cementizio lato ovest non rivestito in pietra, alla muratura non intonaca e tinteggiata, alle coperture non completate.

Migliorativi del valore di immagine del sito sono anche gli interventi di recupero delle aree a parcheggio o di quelle dismesse da attività precedenti, in quanto liberate da elementi incongrui ( manufatti ) e debitamente riqualificate oltre che arricchite con nuovi spazi destinati a verde alberato.

La riqualificazione del sito avviene anche sotto il profilo puntuale: le finiture in pietre a faccia vista delle porzioni dei muri di nuova costruzione o modificati e di quello dell'unico prospetto libero li rende congruenti anche con i preminenti caratteri tipologici locali esaminati "in primo piano".

Le caratteristiche delle recinzioni, ringhiere, cancelli sono riferite a quelle del repertorio della tradizione locale e pertanto ammesse, in particolare sono sempre privilegiati i materiali tradizionali.