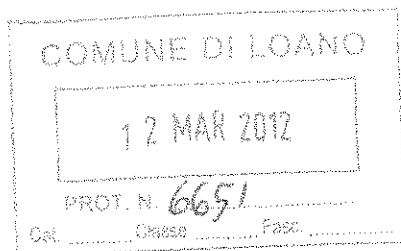


# COMUNE DI LOANO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN  
VARIANTE CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. PER LA  
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI MAZZOCCHI E  
TREXENDE

SOGGETTI ATTUATORI

SOC. MATRIX SRL  
VIA GAZZI 1 LOANO  
VIA DON BOSCO 8\2 SAVONA

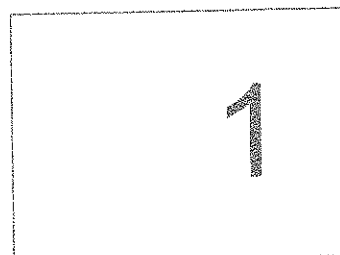
OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' DELL'INTERVENTO A PROCEDURA V.A.S.

scale:

TAVOLA

**MATRIX SRL**  
Reg. Impr. Savona - C.F. RIVA 01456620093  
Sede legale: 17100 SAVONA Via Don Bosco 8/2  
Sede amm.va: 17025 LOANO Via dei Gazzi 1  
Tel. 019 672844 - Fax 019 672845



LOANO li gennaio 2012

**PREMESSA:**

L'intervento ha per oggetto la proposta per la cessione al comune di fabbricato artigianale di loc. Trexende e delocalizzazione del volume con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico oltre alla riqualificazione urbanistica del comparto Mazzocchi.

La soc. Matrix srl ha in proprietà, in località Trexende, una struttura ad uso artigianale / direzionale di ampie dimensioni denominata "ex Camuzzi" oltre a terreni confinanti a monte con delle strutture ad uso deposito – servizi di proprietà comunale.

L'intendimento della Soc. Matrix era finalizzata alla alienazione della struttura o, in alternativa, nella conversione del volume esistente in residenziale; a tal fine era stato dato avvio alle procedure così come indicate all'art. 7 del Piano Casa prevedendo la demolizione e ricostruzione in sito con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico del 35%.

Il Comune di Loano portato a conoscenza delle intenzioni della Soc. Matrix srl, avendo negli obiettivi programmatici l'ampliamento dell'attuale polo servizi comunali di località Trexende (confinante con la proprietà Matrix) al fine di ottimizzare la logistica dei servizi, il controllo ed il conseguente abbattimento dei costi ed avendo altresì la necessità di sostituire un vetusto capannone (previsto in demolizione in luogo di un nuovo teatro) sito in piazza Valerga, ha espresso l'intendimento di acquisire la struttura.

La Soc. Matrix venuta a conoscenza delle necessità, obiettivi e finalità della Pubblica Amministrazione, anche al fine di poter partecipare attivamente ad un progetto utile per l'intera città, propose un'idea unitaria e coerente con gli obiettivi della P.A. e della Società ovvero di ricorrere ad una più dispendiosa procedura urbanistica costituita da una variante contestuale al P.R.G. che garantisse la delocalizzazione e conversione del volume del fabbricato ex Camuzzi e contestualmente:

- 1) a favore del Comune, garantire la disponibilità gratuita ed immediata di una più ampia e decorosa superficie ad uso deposito comunale, uffici ed archivi oltre che nella riqualificazione urbanistica di un'ampia area adiacente la borgata dei Mazzocchi;
- 2) a favore della Soc. Matrix srl. di poter delocalizzare l'intero volume ex Camuzzi con incremento volumetrico in altra area nella disponibilità della stessa in località Mazzocchi.

La proposta, formalizzata a cure e spese della Soc. Matrix, al fine di verificarne la fattibilità, è stata sottoposta all'esame della Giunta Comunale e del competente Ufficio Regionale ottenendo un parere di massima favorevole.

Per quanto sopra è stato dato avvio alle procedure di una variante urbanistica contestuale articolata su due comparti

- 1) comparto Trexende (polo servizi comunali)
- 2) comparto Mazzocchi (residenziale)

### PARTE PRIMA - IL PROGETTO IN RAPPORTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Loano D.G.P.R. n. 372 del 04.12.998 comprende due comparti oggetto d'intervento:

Specificatamente il comparto:

A)

Trexende

è una zona posta a monte del Comune di Loano in prossimità ed adiacenza di una ampia zona artigianale in località Trexende meglio identificata nella tav. A 05 e definita "di interesse comune" ovvero aree destinate ad attrezzature pubbliche. La zona include tre sottozone urbanistiche;

- a) **Fic8** (zone di interesse comune ovvero strutture e terreni di proprietà comunali adibiti a polo servizi ) normate dall'art. 39 cap. VI delle vigenti N.A. Del PRG;
- b) **ES** (zone agricole tradizionali) normate dall'art. 28 delle vigenti N.A. Del PRG;
- c) **Da** (insediamenti produttivi ed artigianali) normate nel Cap. III art. 20 delle vigenti N.A. Del PRG;

La disciplina degli interventi ammessi è dettata dalle vigenti norme tecniche di attuazione.

In variante, prevista l'acquisizione al patrimonio comunale dei terreni e fabbricati privati ricadenti in zona ES e Da, l'intero comparto, così' come perimetrato nella tav. A05, viene semplicemente rinominato come zona **Fic8**, ovvero zone di interesse comune mantenendo di fatto le stesse normative previste dal vigente PRG per la sottozona .

**COMPARTO TREXENDE** (aree e fabbricati pubblici e privati in cessione al Comune)

dati catastali comparto "trexende" (ex camuzzi)						
in proprietà privata						
figl. 15	mappali	superficie	zona prg vig.	zona p.t.c.p.	zona prg var.	
	8	2.985	ES agricola	IS-MA IS-MO-B	Fic8 interesse comune	
	36	1.080	DA - ES artigianale-agricola	IS-MO-B	Fic8 interesse comune	
	1234	10	DA artigianale	IS-MO-B	Fic8 interesse comune	
	7 E.U.	2.375	DA artigianale	IS-MO-B	Fic8 interesse comune	
sommano		6.450 mq. di cui 803 mq.s.c. fabbricato				
in proprietà comune di loano						
	41	3.925	Fic8 interesse comune	IS-MA	Fic8 interesse comune	
sommano		10.375				

B)

Mazzocchi

Attualmente il comparto "Mazzocchi" è una zona insediata identificata nel vigente PTCP (2009) come zona ID-TR-TU posta a monte del Comune di Loano in prossimità ed adiacenza di una ampia zona residenziale costituita dalla borgata dei Mazzocchi di impianto risalente alla fine dell'800 e di una più recente risalente alla fine del 900 meglio identificata nella tav. A 05 .

La zona include quattro sottozone urbanistiche;

- a) **P27** (parcheggio pubblico) normate dall'art. 41 delle vigenti N.A. Del PRG
- b) **FV21** (zone attrezzature sportive e verde attrezzato) normate dall'art. 40 delle vigenti N.A. Del PRG;
- c) **B** (residenziali ) normate dall'art. 14 delle vigenti N.A. Del PRG;
- d) **FV15** (zone attrezzature sportive e verde attrezzato) normate dall'art. 40 delle vigenti N.A. Del PRG;

La soc. Matrix ha aree proprietà nel comparto ricadenti nelle sottozone indicate corrispondenti a mq. 6.226 di cui solo mq. 2.212 perimetrata nella nuova zona **Bm** ed oggetto di intervento edile; le restanti aree saranno in parte utilizzate per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 68, ed in parte per la viabilità e servizi e comunque cedute o vincolate ad uso pubblico. Con l'occasione si è provveduto a coinvolgere, ammodernare e completare le aree già urbanizzate, anche di proprietà comunali, oltre che aggiornare il PRG alle attuali destinazioni d'uso di alcune parti del comparto (vedi parcheggio pubblico in zona FV21).

#### VINCOLI:

Il comparto oggetto di intervento non è interessato da vincolo di natura ambientale ex L. 1497/1939 e s.m.i.

Non e' compresa tra quelle classificate all'interno delle aree carsiche a sensi delle L.R. 14/1990 e 12/1993 nè in area di vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923

Il piano di Bacino approvato con D. C. P. n. 47 del 25/11/2003 e s.m. comprende il sito di intervento in zona di suscettività al dissesto bassa ed al di fuori delle fasce di inondabilità previste; ricade altresì all'interno del perimetro del centro abitato e comunque con interventi localizzati a distanza superiore a mt. 40 dal più vicino corso d'acqua.

#### GLI IMMOBILI OGGETTO D'INTERVENTO COMPARTO MAZZOCCHI

Gli immobili oggetto d'intervento risultano distinti a catasto e PTCP come di seguito indicato:

**CONFORMITA' Art. 47 p.t.c.p.**

dati catastali comparto mazzocchi					
fig. 17	mappali	superficie	prg vigente	p.t.c.p.	prg variante
	578	195	B	ID-TR-TU	viabilità
	579	40	B - FV15	ID-TR-TU	viabilità
	580	190	B	ID-TR-TU	FV15
	441	35	FV15	ID-TR-TU	FV15
	150	37	FV15	ID-TR-TU	FV15
	151	1.037	FV15	ID-TR-TU	Bm - FV15
	668	802	FV15	ID-TR-TU	Bm - FV15 - P
	155	765	B	ID-TR-TU	Bm - viabilità
	257	810	B	ID-TR-TU	Bm - viabilità
	154	790	FV15	ID-TR-TU	Bm - viabilità
	188	196	viabilità	ID-TR-TU	viabilità - FV15
	500	332	viabilità	T.U.	viabilità - FV15
	499	177	viabilità	T.U.	viabilità - FV15
	453	635	P	T.U.	FV15
	562	184	FV15	ID-TR-TU	viabilità - FV15
sommano		6.226			

**Insedimenti Diffusi - Regime normativo di TRASFORMABILITA' (ID-TR-TU)**

1. *Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce nell'insediamento diffuso uno stato di degrado e/o una scadente qualità paesistica che si ritengono superabili attraverso operazioni di radicale rinnovamento implicanti l'evoluzione verso una configurazione di tessuto urbano.*
2. *L'obiettivo della disciplina è quello di conseguire livelli di migliore qualità ambientale e funzionale dell'insediamento rendendone possibili quelle radicali trasformazioni che si ritengono a tal fine necessarie.*
3. *Sono pertanto consentite operazioni di trasformazione del tessuto esistente, anche circoscritte, purché costituenti episodi organici e compiuti nell'evoluzione dell'insediamento diffuso verso una forma urbana più complessa e strutturata.*

**IL PROGETTO**

**PREMESSA**

Per immagine, quella paesistica in particolare, si intende comunemente l'espressione di un insieme di valori tale da evocare sensazioni che inducano a comparare, più o meno consapevolmente, le qualità di un ambiente, un luogo, con archetipi acquisiti nel corso della propria esperienza culturale.

Tale immagine non è determinata da modelli "unici" ed "assoluti" ma anche dalle tante "variabili" che sono conseguenza della contemporaneità.

Ne consegue che l'immagine non possa e non debba mai assumere valori univoci, ma debba al contrario e

soprattutto adattarsi all'identità naturale dei luoghi nel tempo.

#### FINALITA'

Il progetto vuole essere lo strumento con il quale intervenire per la riqualificazione architettonica ed urbanistica del comparto "Mazzocchi" che non rappresenti solo ed unicamente occasione edificatoria ma che conferisse nuova vita e funzione ad un comparto urbano piuttosto fragile e compromesso.

#### AMBITO DI INTERVENTO:

Il progetto è stato svolto su un'area di circa 6.226 mq. prevalentemente pianeggiante in una zona periferica del Comune di Loano, sito in una località denominata Mazzocchi, in passato (anni 90) in modo scomposto già parzialmente edificato.

Le caratteristiche ambientali sono quelle consuete della zona, cioè un terreno prevalentemente pianeggiante coltivato attivamente arginato a monte da un versante che declina dolcemente verso il fiume con un tipo di vegetazione mediterranea ed a valle dal torrente Nimbato e da una borgata storica (Mazzocchi) di impianto risalente alla metà dell'800 piuttosto compromessa nell'assetto architettonico da recenti interventi edili

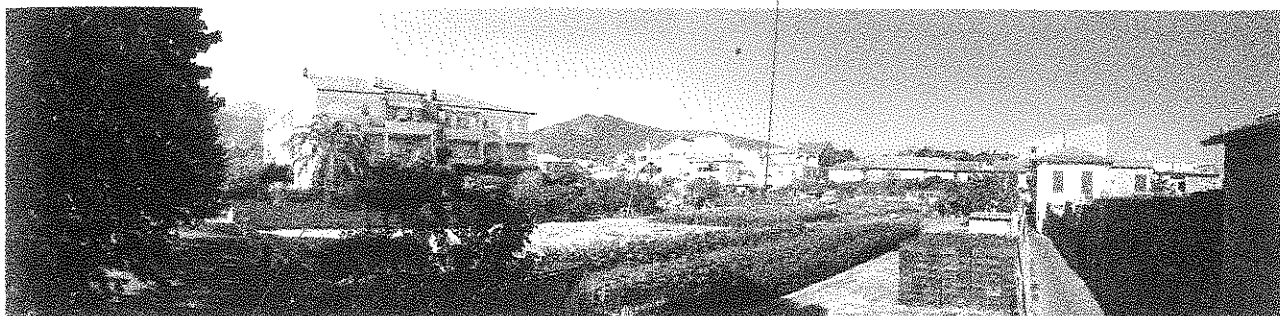
#### Ambito intervento



Si tratta di un ambiente "eterogeneo" nella quale si riscontrano una insufficiente qualità ed identità degli insediamenti esistenti tranne alcune della borgata Mazzocchi che rispondono alle regole insediative tradizionali dell'edilizia residenziale e dell'evoluzione del linguaggio architettonico di origine storica.

La realizzazione di recenti insediamenti, negli anni, in mancanza di una disciplina urbanistica coerente (vecchio PRG), ha dato luogo a problematiche ed emergenze ambientali derivanti dalla occupazione di spazi con elevati rapporti di copertura che hanno, di fatto, alterato ed in modo radicale, lo stato dei luoghi oltre alla mancanza di adeguati servizi primari come strade, parcheggi, marciapiedi, ecc..

borgata mazzocchi



complesso fine 900

Il quesito era di inserire in questo paesaggio e contesto una costruzione che non costituisse una "frattura" tra il costruito ed il suo intorno ma che si integrasse funzionalmente ed ambientalmente evitando al tempo stesso di ricorrere a scontate tipologie edilizie, sovradimensionate, inoltre creare una struttura che coniugasse lo stile della borgata storica dei Mazzocchi con i nuovi insediamenti degli anni 90 ovvero una tipologia architettonica di transizione tra i due periodi.

Nello studio preliminare sono state valutate diverse soluzioni, adottando modelli tipo risultati dispendiosi, fuori scala ed in contrasto nel rapporto con l'ambiente; forse perché troppo simili ad alcune tipologie ricorrenti nella zona.

La risposta al quesito, è stata di intervenire nel contesto inserendo nuovi caratteri formali che conferissero una precisa identità ed un dialogo con gli spazi esterni cercando di togliere quel tono apatico della zona che potrebbe apparire irreversibile ... per costruire un complesso che contribuisse nel suo insieme a rafforzare il tessuto urbano conferendo completezza e dignità civica.

L'idea è basata sulla creazione di uno stabile sviluppato in alzato al fine di limitare allo stretto indispensabile la occupazione planimetrica del lotto mediante creazione di un'isola urbana aperta con spazi pubblici condivisi e stabilendo, nel contempo, una connessione visiva con gli edifici circostanti e nel contempo articolare i volumi con l'alternanza dei "vuoti e pieni" al fine di creare un gradevole ritmo architettonico ed esaltare le proporzioni.



La tipologia, seppur diversa, risulta compatibile con il contesto urbano; è stata diversificata e localizzata in un ambito isolato per esaltare l'eleganza del suo tratto compositivo e renderla di facile lettura al visitatore che ne intuisce le funzioni percorrendo via S. Giuseppe.

Il fabbricato proposto e' costituito fondamentalmente da tre corpi di fabbrica di cui due in aderenza ma di minimo ingombro planimetrico grazie a lo sviluppo in alzato. Sarà costruito con struttura portante in c.a. e tamponato con mattoni in laterizio rivestito con intonaco "Terranova" conferendo una elegante connotazione di colore.



L'impianto generale della costruzione e' semplice, definito da linee squadrate, ed i materiali esprimono di per se stessi la ricerca di essenzialita': "la portanza nelle strutture, la trasparenza nelle pareti in vetro, la leggerezza negli intarsi e profili di metallo, l'eleganza e la vivacità dei colori".

Il progetto prevede inoltre la riqualificazione urbanistica di tutto il comparto mediante opere mirate all'ampliamento della attuale viabilità, la creazione di parcheggi pubblici e la sistemazione dell'ampio spazio esterno in cessione come un tipico "giardino all'italiana" con percorsi pedonali, pregiate pergole, spazi di sosta e svago, aree arredate e sistemate a verde con giochi d'acqua e pavimentazioni a decoro.

Anche alcune parti della viabilità saranno in parte coinvolte ed utilizzate come percorsi con la creazione di slarghi, fontane e piazzette utilizzando esclusivamente materiali tipici del genius-loci di Loano..

L'idea proposta vuole essere il modo in cui si possa costruire il paesaggio con l'architettura stessa, in modo che ne diventi una componente totalmente integrata, il che non vuol dire affatto fare il verso alla natura con il costruito ma piuttosto trasportare le sensazioni degli spazi naturali in un linguaggio architettonico, creando forme non mimetiche ma riconoscibili come tratti intellettuali mantenendo, nella sistemazione finale, lo spirito e le sensazioni di uno spazio non naturale ma pensato.





## RELAZIONE TECNICA

I percorsi d'accesso, tanto ai fabbricati che alle aree destinate a verde pubblico, sono previsti adottando le misure atte all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9.1.1989 n. 13.

I parcheggi privati a servizio delle entità immobiliari residenziali sono realizzati tanto ai piani interrato degli stabili che nell'ambito delle aree di pertinenza degli stessi.

Le caratteristiche costruttive degli edifici sono le seguenti:

- a) Struttura portante in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai misti con travetti prefabbricati;
  - b) Tamponamenti perimetrali realizzati in muratura in laterizio a cassa vuota con interposizione d'isolamento termico (lana di roccia)
  - c) Copertura in parte a falde inclinate con struttura portante in c.a. opportunamente coibentata, manto di copertura in tegole alla marsigliese in laterizio e/o ardesia; canali di gronda e pluviali in rame ed in parte piana pavimentata in cotto.
  - d) Pareti esterne del fabbricato rivestite in intonaco "terranova"; le finestre in legno colorato così come pure gli scuretti interni ove previsti; chiusure esterne costituite da persiane alla genovese in profili d'alluminio preverniciato; soglie e piane delle aperture saranno in ardesia;
  - e) Le pavimentazioni degli spazi esterni saranno realizzate in elementi autobloccanti e/o in pietra naturale;
- L'approvvigionamento idrico del fabbricato sarà garantito da allaccio al civico acquedotto corrente ai margini dell'area d'intervento.

Lo smaltimento delle acque reflue avverrà tramite allaccio alla civica fognatura corrente sempre ai margini dell'area d'intervento; così pure si provvederà per lo smaltimento delle acque meteoriche.

## LE OPERE D'URBANIZZAZIONE

Gli immobili oggetto di nuova realizzazione saranno allacciati alle reti canalizzate degli impianti di smaltimen-

to delle acque nere, acque bianche ed approvvigionamento idrico correnti ai margini dell'area d'intervento ed alle reti di distribuzione d'energia elettrica e per telecomunicazioni.

Gli edifici in progetto hanno una superficie lorda abitabile di complessivi mq. 2.472,40 circa , corrispondente ad una volumetria fuori terra pari a mc. 7.543,54

Gli abitanti insediabili risultano pari a 95 (mc. 7.543,54/80 ab/mc) e le aree a standard da reperire risultano quindi pari a mq. 1.710 ;

Pietra Ligure, li 02.01.2012