

PERMESSO DI COSTRUIRE

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI IMMOBILE RESIDENZIALE, CON MODIFICHE ALLE BUCATURE E RISISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA

Via della Colletta 5, Arenzano

RELAZIONE TECNICA

RICHIEDENTE:

LUCA ARNALDI

Via Zara 19/12

16045 - Genova

PROGETTISTA:

ART DESIGN S.R.L.

Arch. Claudio Vella

Piazza Rossetti 3A/7 – Genova

Albo Architetti Provincia di Genova n. 2896

1_ Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto d'intervento è ubicato in Arenzano, Via della Colletta 5, individuato al catasto fabbricati al Foglio 25, Mappale 726 ed è di proprietà del Sig. Luca Arnaldi, codice fiscale RNL LCU 73H13 D969B, residente in Via Zara 19/12 -16145, Genova.

2_ Descrizione dell'immobile e dell'area

L'immobile presenta le caratteristiche tipiche dei villini della Pineta degli anni '60, periodo in cui fu costruito. L'edificio si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato con destinazione a garage, magazzino e vani tecnici, un piano fuori terra che costituisce la parte abitativa della costruzione, ed un sottotetto non abitabile utilizzato come deposito.

La porzione residenziale è costituita da un piccolo ingresso che è collegato alla zona giorno con la zona pranzo, la cucina ed il soggiorno, dal quale, tramite un breve corridoio, si accede ad un bagno di servizio, ad una dispensa, ed alla zona notte suddivisa in due camere. Sul medesimo corridoio affaccia un piccolo vano scala, che consente di accedere al piano sottotetto, privo di caratteristiche di abitabilità. Questa distribuzione deriva dalla pratica per opere interne - CILA num. 13894, presentata in data 08/07/2022 - i cui lavori sono in corso di esecuzione.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico come "bellezza d'insieme", di cui al D. Lgs. 42/2004 in relazione al D.M. 19 Giugno 1958, per il quale è stata presentata richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in data 14/07/2022 con n. prot.14282, ottenendo Nullaosta Paesaggistico con n.24/2023.

L'edificio oggetto di intervento non è connotato da caratteri formali di particolare valore architettonico e non è caratterizzato da finiture e materiali di pregio: la tipologia strutturale è quella di una villa unifamiliare, con bucatore vetrate di modeste dimensioni che sembrano non corrispondere ad un ordine compositivo preciso o rigido, quanto alla necessità distributiva degli interni. In realtà la ricerca archivistica presso il Comune di Arenzano ci ha restituito il progetto originario di costruzione dell'immobile che, negli intenti progettuali, aveva caratteristiche in parte *moderniste* ed i cui caratteri formali sembravano essere ben curati. Tuttavia nel corso dei lavori di costruzione sono state apportate alcune varianti e, negli anni seguenti, sono state realizzate alcune piccole modifiche o alterazioni che hanno un po' snaturato i caratteri originali.

L'edificio attuale, pertanto, risulta poco coeso con il contesto della Pineta di Arenzano di cui fa parte perchè, a differenza della maggior parte di altre costruzioni analoghe, appare piuttosto

semplice e “povero” di quella qualità architettonica che distingue questo comparto già dalla sua prima costituzione degli anni '50.

Il giardino oggetto di intervento è costituito da un'area della dimensione di circa 500 mq, ed è pertinenziale alla villa unifamiliare. Alla proprietà si accede direttamente dalla strada e, per mezzo di una scalinata, si raggiunge il piccolo terrazzino che collega all'ingresso dell'immobile.

Il giardino si sviluppa su quote lievemente diverse: sulla parte sud-ovest ha un andamento pianeggiante con un leggero declivio verso nord, in cui un camminamento in *opus incertum*, garantisce il superamento delle diverse quote, accompagnando dolcemente la discesa, mentre sul lato Est si ha maggiore dislivello ed il terreno scende in maniera più ripida verso l'ingresso all'area di proprietà.

Una porzione di pavimentazione ad *opus incertum* costeggia l'intera casa fino ad allargarsi in corrispondenza della zona giorno, dove un camino esterno in muratura completa la zona soggiorno esterna.

Gli arbusti presenti nel giardino non sono numerosi e sono disposti per la maggior parte lungo i confini di proprietà, lasciando adibito a prato il resto del terreno. Anche gli alberi presenti sono di numero modesto, ma, in alcuni casi, folti e rigogliosi, regalando piacevoli zone di ombreggiamento. La restante parte della vegetazione è costituita da qualche pianta cresciuta in maniera spontanea.

Nelle aree limitrofe al terreno oggetto di intervento si trovano alcuni lotti di dimensioni e caratteristiche eterogenee: sul lato di ponente si trova un villino monofamiliare con caratteri architettonici semplici, più tradizionali, ma ben equilibrati, mentre sul lato di levante si ha l'esempio di una villa più “razionalista”, i cui volumi sono stati trattati esaltando la forte matericità della pietra e del cemento armato a vista.

Dall'altra parte della strada, probabilmente in base ad una diversa previsione dei lotti, si sviluppano alcune villette bifamiliari o a schiera, di più recente costruzione.

Ancora sul lato settentrionale della strada, procedendo verso levante, si trova un ampio lotto libero di terreno privato.

3_Illustrazione del progetto

Le opere previste riguardano la ristrutturazione con ampliamento di un villino monofamiliare e della relativa sistemazione del giardino: sull'edificio sarà realizzato un ampliamento volumetrico

e modificate alcune bucatore, mentre sul terreno circostante si prevedono alcune modifiche delle quote, delle pavimentazioni e l'inserimento di nuove piantumazioni.

Attualmente l'immobile è ad uso residenziale; il giardino esterno è destinato ad uso privato ed è pertinenziale alla villetta unifamiliare.

Gli interventi previsti sono finalizzati a consentire una maggiore fruibilità della casa e del giardino: da una parte il corpo dell'edificio sarà interessato da diverse opere (ampliamenti volumetrici, modifica delle bucatore e dell'andamento del tetto, costruzione di una piccola piscina), dall'altra si prevede la risistemazione a verde del giardino con modifica delle quote, di alcune pavimentazioni e l'inserimento di pergole. Non si prevede di modificare l'impianto del verde primario.

Interventi su casa

L'immobile sarà oggetto di ampliamento in attuazione della L.R. 49/09 (c.d. Piano Casa), attraverso l'aggiunta di un nuovo volume che ospiterà parte della zona notte, mentre si renderà abitabile una porzione di sottotetto con l'innalzamento della copertura.

Una parte del tetto esistente sarà demolita per realizzare un'ampia terrazza sul lato Sud su cui verrà collocata la piscina, mentre sul lato Nord saranno realizzate due uniche falde rialzate rispetto alla situazione esistente per consentire l'utilizzo abitativo del tetto.

La ristrutturazione interna, consiste in una nuova distribuzione degli ambienti, ridisegnati anche alla luce del progetto di ampliamento, oltre che per migliorare il rapporto con l'esterno. A tal fine sono previste modifiche alle bucatore esistenti in modo da garantire un pieno dialogo con l'ambiente esterno.

Interventi sul giardino

Il giardino pertinenziale sarà interessato da una risistemazione globale che comporterà la movimentazione di terreno necessaria per ampliare l'area destinata a parcheggio privato, e un migliore accesso alla proprietà dalla strada principale (ad oggi in effetti molto delicato).

Le quote del terreno saranno leggermente modificate per consentire un migliore sfruttamento del giardino, che soprattutto nell'attuale zona d'ingresso alla proprietà, risulta molto scosceso.

La risistemazione a verde prevede la movimentazione di terreno con limitati scavi e riguarderà unicamente la porzione di giardino posizionata sul lato EST, che attualmente si

presenta più scoscesa, in quanto ha mantenuto le pendenze naturali. L'andamento del terreno verrà addolcito riutilizzando parzialmente il terreno ottenuto da opere di scavo e verrà realizzato un nuovo terrazzamento dove potranno essere inseriti alberi di limone in modo da schermare la restante parte del giardino

Sul prospetto Nord, verranno realizzate alcune modifiche, come la demolizione e la ricostruzione di piccole rampe di scale, in modo da razionalizzare la sistemazione del terreno antistante la nuova zona giorno, eliminando i camminamenti ed i muretti in pietra a spacco, che dividono attualmente il giardino in spazi poco sfruttabili.

In alcuni casi la pavimentazione in pietra verrà sostituita con un pavimento in legno galleggiante e verrà realizzata una cucina esterna ombreggiata da una pergola inverdita a struttura indipendente dalla casa, in metallo con profili di contenuta dimensione.

Gli interventi sull'impianto arboreo non prevedono l'abbattimento di alberi, mentre si sostiene un generale rinvigorismento dell'intera vegetazione.

L'insieme di questi interventi ha lo scopo di migliorare la vivibilità del giardino che, data la sua conformazione, allo stato attuale risulta troppo frazionato in aree riservate, poco sfruttabili e con un rapporto con l'interno quasi inesistente.

Piscina

L'immobile prevederà la realizzazione di una piscina sul solaio di copertura.

Secondo l'elaborato ST1 Norme generali “ *La realizzazione di piscine è consentita nel territorio comunale solo negli ambiti di riqualificazione 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 7R, 8R, 9R, 13R e nei distretti di trasformazione attraverso un accurato progetto di inserimento ambientale che eviti forme geometriche e materiali incoerenti con la morfologia del suolo e che comportino opere di sostegno di dimensioni incompatibili.*”

La soluzione progettuale presentata, prevede l'inserimento della piscina sulla terrazza di copertura dell'immobile e come tale non necessita di opere di sostegno a vista né di muri di cinta che non superino i 2 m di altezza.

La forma geometrica è dettata dalla conformazione lineare della terrazza di copertura e la sua collocazione non avrà alcun impatto sull'ambiente, in quanto non verrà modificata in alcun modo la morfologia del suolo .

Lo specchio acqueo avrà superficie di 20 mq, come indicato dalle Norme Generali, ed un'altezza interna di 120 cm.

I materiali

I materiali scelti saranno in linea con le caratteristiche architettoniche di questo intervento, che avrà un disegno ed uno sviluppo volumetrico più ricercato rispetto ai caratteri tradizionali tipici dell'immobile esistente. L'intento, infatti, è quello di abbandonare le scelte originali, forse più deboli, per abbracciare un'architettura più contemporanea, attraverso sia ad alcune scelte formali più ricercate, sia nell'uso di materiali che denuncino la loro natura, pur garantendo un inserimento rispettoso del contesto in cui l'immobile è inserito.

La "pelle" dell'edificio verrà trattata in modo da evidenziare questa scelta: la finitura ad intonaco di colore chiaro delle facciate sarà intervallata da pannelli costituiti da sciolari in alluminio effetto legno. Questo tipo di rivestimento interesserà per lo più la porzione di facciata a Nord del piano interrato e sarà meno evidente sugli altri prospetti ma comunque presente.

Le ringhiere saranno a disegno semplice, alcune in vetro, altre in metallo in colore chiaro nella stessa *nuance* dei moduli in alluminio, analogamente agli infissi che saranno tutti rinnovati.

Le pavimentazioni del terrazzo di copertura sono pensate in legno flottante, così come il rivestimento esterno della piscina che sarà in legno, in modo da integrarsi con il pavimento.

Il rivestimento interno della piscina sarà realizzato con materiali di colore sabbia.

I camminamenti esterni riprenderanno in parte l'*opus incertum* già presente ed in parte in legno flottante.

L'inserimento di questo nuovo materiale naturale sarà previsto nei camminamenti che circonda l'immobile per poi allargarsi sotto le pergole, nella zona adibita a cucina esterna e zona pranzo. Pietre naturali saranno adagiate direttamente sul prato per garantire i collegamenti tra le zone pavimentate.

I nuovi muretti di contenimento del terreno saranno in pietra faccia a vista, come quelli esistenti.

La scala esterna, così come le pergole, sarà realizzata in metallo con profili di ridotta dimensione.

Una considerazione a parte è da rivolgere al tetto che, ad oggi si presenta parzialmente in ardesia ed in parte con una guaina (come riparazione temporanea): il nuovo tetto avrà un disegno meno tradizionale (gronda interna alla muratura d'attico e pluviali nei tamponamenti esterni) ma finitura superiore in abbadini in ardesia.

In linea generale, l'intento è quello di proporre un'architettura più ricercata che entri in dialogo con l'edificio in pietra e cemento armato, decisamente più "moderno", situato nel lotto immediatamente attiguo e molto vicino anche in termini percettivi, come evidente dalle fotografie allegate.

4_Analisi dell'intervento

Il PUC individua la zona di intervento come 1R – ambito versante Pineta verso Arenzano. L'obiettivo generale della disciplina è quello di riqualificazione dell'ambiente costruito.

L'intervento nel suo complesso si propone da una parte di migliorare le caratteristiche di un sistema edilizio sedimentato nel tempo garantendo il dialogo con alcune architetture sperimentali di notevole interesse, sorte in questa area, dall'altra la maggiore vivibilità dell'immobile garantirà una maggiore frequentazione, e quindi cura, sia dell'edificio sia del sistema del verde, con notevole valorizzazione dei valori paesaggistici dell'area.

Si ritiene che le opere non comportino conseguenze nocive sul contesto.
L'intervento risulta ammissibile e conforme alla disciplina vigente.

Arenzano, 07/03/2023

Il progettista
Arch. Claudio Vella

