

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Via Fabbrica Valle – Sestri Levante

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005)

**allegata al PROGETTO DI VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL
05.11.2009 n.ro 160**

**Realizzazione complesso turistico alberghiero in Via Fabbrica e Valle,
N.C.T. foglio 20 mappali 219, 252, 253, 275, 483.**

Richiedente: Andrea CAFFARATA_cod.fisc. CFF NDR 77A22 I693B

Alessandro CAFFARATA_cod.fisc. CFF LSN 70R04 I693C

Indice:

- 1. SOGGETTO RICHIEDENTE**
- 2. ANALISI DEL CONTESTO E STUDIO DI VARIANTE**
- 3. TIPOLOGIA D'INTERVENTO**
- 4. UBICAZIONE DELL'OPERA**
- 5. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO DEL VINCOLO AMBIENTALE**
- 6. DESCRIZIONE AREA TUTELATA**
- 7. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
- 8. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**
- 9. CONCLUSIONI**

agosto 2014

1. SOGGETTO RICHIEDENTE

I sottoscritti:

Andrea CAFFARATA, c.f. CFF NDR 77A22 I693B, nato a Sestri Levante (GE) il 22.01.1977 e residente in Piazza Aldo Moro civ. 24 int. 1 Comune di Sestri Levante (Ge).

Alessandro CAFFARATA, c.f. CFF LSN 70R04 I693C, nato a Sestri Levante (GE) il 04.10.1970 e residente in Via Piazza Aldo Moro civ. 24 int. 1 Comune di Sestri Levante (Ge).

Entrambi proprietari dei terreni siti nel Comune di Sestri Levante, in Via Fabbrica Valle, 39 e catastalmente individuato al N.C.T. al fg. 20, mappale 219, 252, 253, 275, 483.

Nella suddetta carica di proprietari, si propongono come soggetti richiedenti l'**Autorizzazione Paesaggistica** per la *_ Realizzazione di un complesso turistico alberghiero (ai sensi dell'art. 43 L.U.R. 36/1997 Mediante attivazione di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/1997).*

2. ANALISI DEL CONTESTO E STUDIO DI VARIANTE

La disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C. vigente classifica l'area oggetto di intervento tra le zone del territorio comunale sulle quali insistono insediamenti connotati da discontinuità del tessuto edilizio. In particolare l'area è un ampio territorio verde inserito ai margini del tessuto urbanizzato che gli insediamenti ancora presenti contribuiscono a definire di natura agricola.

Tuttavia, la presenza ad ovest della direttrice autostradale e ad est di un'ampia area occupata da tralici e manufatti impiantistici ed il progressivo abbandono delle attività agricole rendono questo ambito un territorio da presidiare e valorizzare.



Veduta del tratto autostradale ripreso dal sito dell'intervento

La scelta di inserire un'attività turistico-ricettiva in questo contesto risulta vincente, riconoscendo a tale sito, agricolo all'epoca della sua formazione, nuove valenze e possibilità di conversione ad usi ed attività di elevata qualità urbana.

La proposta di variante scaturisce dall'esigenza di rendere ancora più evidente il tentativo di valorizzare i luoghi, senza snaturarli o sconvolgerli eccessivamente.

Un territorio agricolo che diventa nel tempo luogo prediletto per la residenza stagionale è un territorio che in cui storicamente vengono adottati modelli tipologici consolidati nell'immediato contesto e caratterizzati dalla presenza di piccoli agglomerati di fabbricati realizzati in maniera spontanea e motivati talvolta dalla conformazione del terreno, dall'esposizione e dagli usi che ne venivano fatti. Per questa semplice constatazione si è scelta una struttura ormai percepita come appartenente al luogo, integrata con le altre costruzioni esistenti ma compatibile con la nuova destinazione d'uso.

Anche il progetto approvato perseguiva questo obiettivo, senza però riuscirvi pienamente per due ragioni, cui la proposta di variante mira a porre rimedio:

- le caratteristiche dimensionali del progetto approvato, ad un'analisi più approfondita, risultano difficilmente sostenibili e non garantiscono il soddisfacimento dell'obiettivo principale dell'intervento, ossia creare un nuovo polo attrattivo nel sito che ne consenta il presidio e la manutenzione;
- nonostante l'apprezzabile intento di celare determinate funzioni poco qualificanti per un'area a vocazione verde, inoltre, gli eccessivi sbancamenti e reinterri volti alla

formazione dei parcheggi interrati, mostrano nel progetto approvato una mancanza nel tentativo di salvaguardia dell'ambiente.

Proprio per questi motivi, la variante proposta può sintetizzare i propri obiettivi come segue:

- ridurre la volumetria e le attività, per concretizzare la fattibilità dell'intervento e per riconoscerne la potenzialità di restare nel tempo presidio per il contesto;
- ridurre la trasformazione del territorio, proponendo una struttura da costruire meno impattante per il suo naturale inserimento sul terreno, modificandone l'andamento altimetrico

Per quanto concerne lo studio del verde e le misure per valorizzare gli spazi aperti, salvo alcune lievi modifiche non particolarmente rilevanti comunque di seguito descritte puntualmente, questa seconda analisi dell'intervento non ha modificato gli intenti del progetto approvato, riconoscendone pregi ed obiettivi sostanzialmente raggiunti. Inoltre la scelta di essenze ad alto fusto, da piantumare opportunamente, appare una scelta ottimale per mascherare le aree di degrado ambientale dell'intorno.



L'abbandono delle colture agricole e la presenza di tralicci ed impianti nell'immediato intorno

3. TIPOLOGIA D'INTERVENTO

La variante al progetto che si propone nasce dall'esigenza di ridurre la consistenza volumetrica dell'edificio ad uso alberghiero approvato con Permesso di Costruire del 05.11.2009 n.ro 160, semplificarne ed ottimizzarne la fruibilità interna e renderlo maggiormente compatibile al contesto. Ci si propone di inserire nel territorio un nuovo albergo proporzionato alle attuali esigenze, diverse da quelle del periodo in cui è stato proposto il progetto approvato, consapevoli che “la fusione tra insediamento costruito e paesaggio, nel costituire valore aggiunto per le strutture che godono della pregevolezza del contesto naturale, opera la valorizzazione e la tutela delle aree di cui vengono esaltate le peculiarità ed espletate le pratiche manutentive”.

Tale relazione è finalizzata alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento ai sensi dell'art. 159 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L.vo n° 42 del 22.01.2004 e DPCM 12 dicembre 2005).

4. UBICAZIONE DELL'OPERA

L'area di progetto è situata nel Comune di Sestri Levante, in Via Fabbrica Valle e identificata dal N.C.T. al foglio 20 mappali 219, 252, 253, 275, 483.

Il P.U.C. Vigente, classifica l'ambito in questo modo:

P.U.C. approvato con D.C.C. N° 25 del 05/05/2003:

Territori di Presidio Ambientale (TPA) - Zona E1 e E2

Disciplina Paesistica:

IS-MA (insediamenti sparsi con regime normativo di mantenimento)

ID-MA (insediamenti diffusi con regime normativo di mantenimento)

Variante al P.U.C. attualmente vigente (Conferenza dei Servizi deliberante del 05/11/2009):

Ambito AR(TA-4): destinato ad ospitare insediamento turistico-ricettivo di tipo alberghiero, secondo la definizione di “albergo tradizionale” di cui all'art. 27 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. vigente

Disciplina Paesistica:

IS-MA (insediamenti sparsi con regime normativo di mantenimento)

ID-MA (insediamenti diffusi con regime normativo di mantenimento)

N.B. La cartografia illustrativa del livello locale e sovralocale e l'analisi del contesto paesaggistico sono state allegare ed illustrate nell'elaborato cartografico Tav. n. 01, che si considera premessa essenziale al presente documento.

Negli ambiti ID-MA sono ricomprese quelle zone del territorio comunale sulle quali insistono insediamenti a carattere diffuso connotati da discontinuità del tessuto.

Per tale Ambito si applica il regime di mantenimento, con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'art. 44 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del P.T.C.P..

L'ambito ricade anche in ambito IS-MA del **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo**, ai sensi dell'art. 49: Insediamenti sparsi - Regime normativo di mantenimento.

L'ambito ricade in ambito MO-B del **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto geomorfologico**, ai sensi dell'art. 67: Regime normativo di Modificabilità di tipo B.

L'ambito ricade in ambito COL-ISS-MA del **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto vegetazionale**.

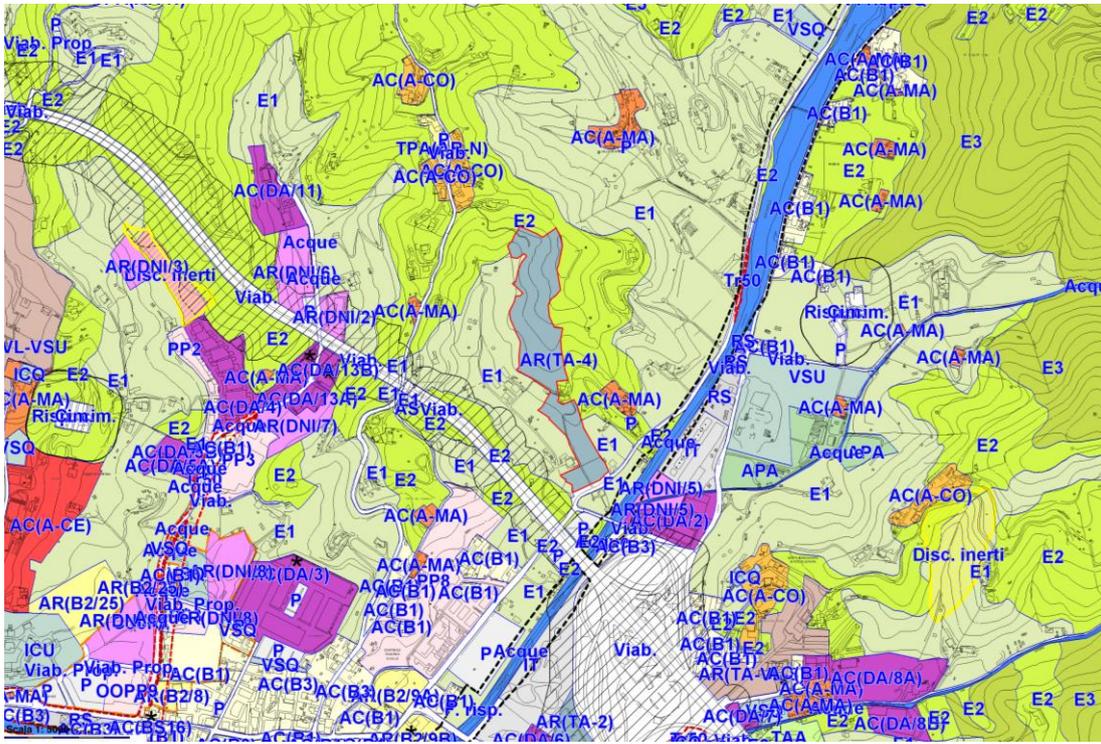
Relativamente al P.T.C.P. – assetto insediativo - ed in particolare all'articolo 44 della normativa riferita al regime ID-MA, stabilisce l'obiettivo della disciplina, mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

L'applicazione di tale regime si ha là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile per altro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

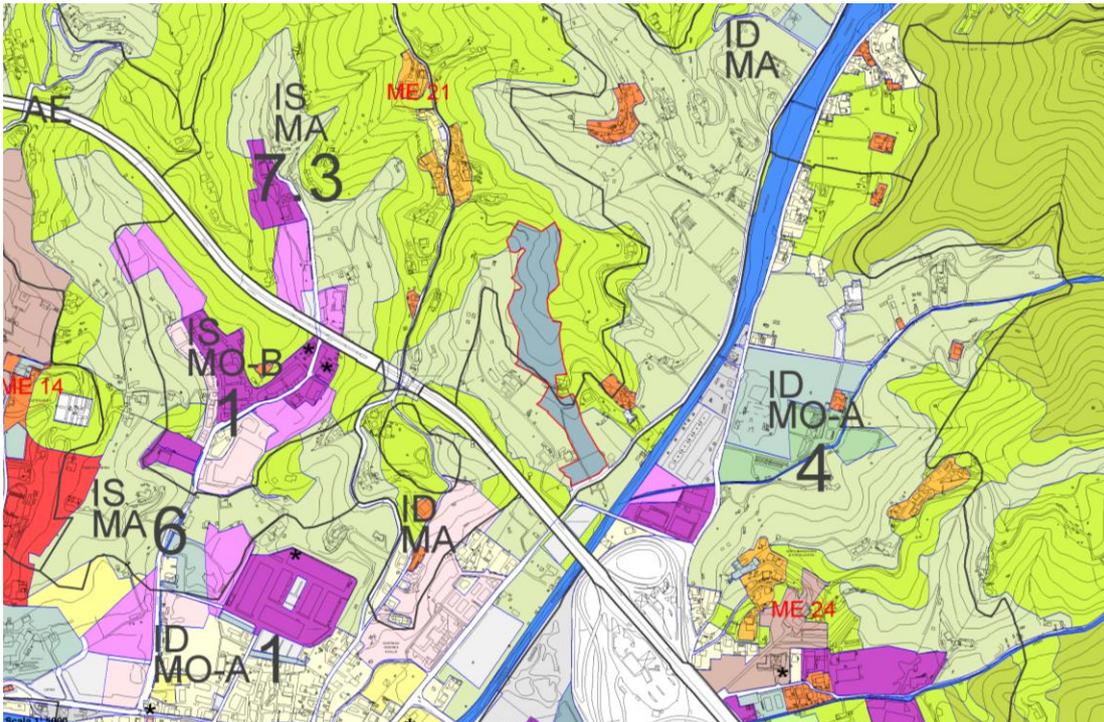
Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

L'intervento proposto, vuole mantenere le caratteristiche tipologiche e le proporzioni volumetriche già adottate sugli immobili presenti ad oggi in prossimità della proprietà, tenendo presente i caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico, nel pieno rispetto dei valori ambientali in cui si trova.

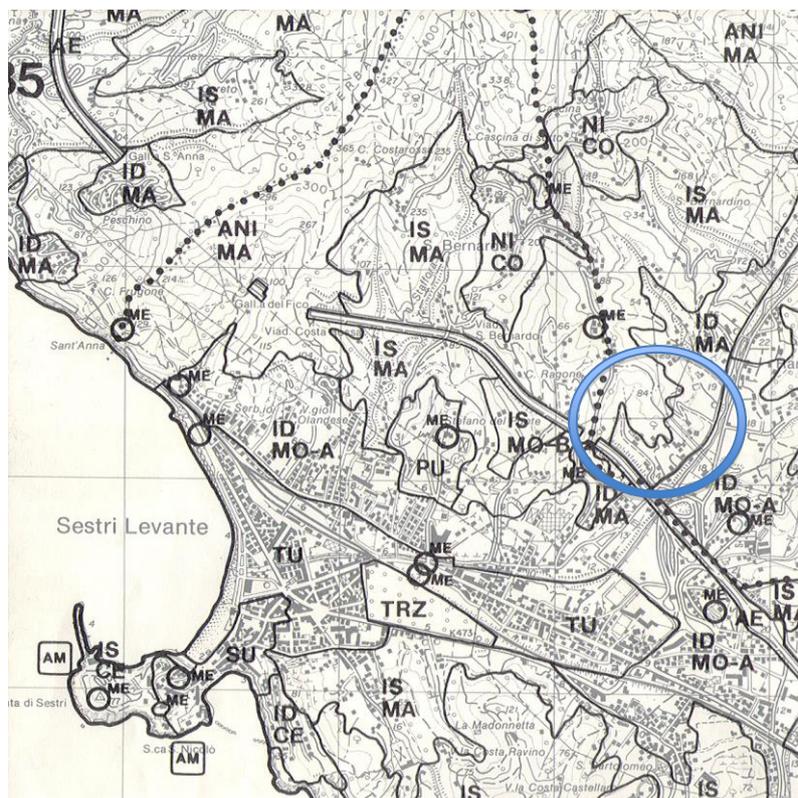
Relativamente all'assetto geomorfologico (MO-B) e all'art. 67 gli interventi in queste zone dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.



P.U.C. Struttura – scala 1:5000



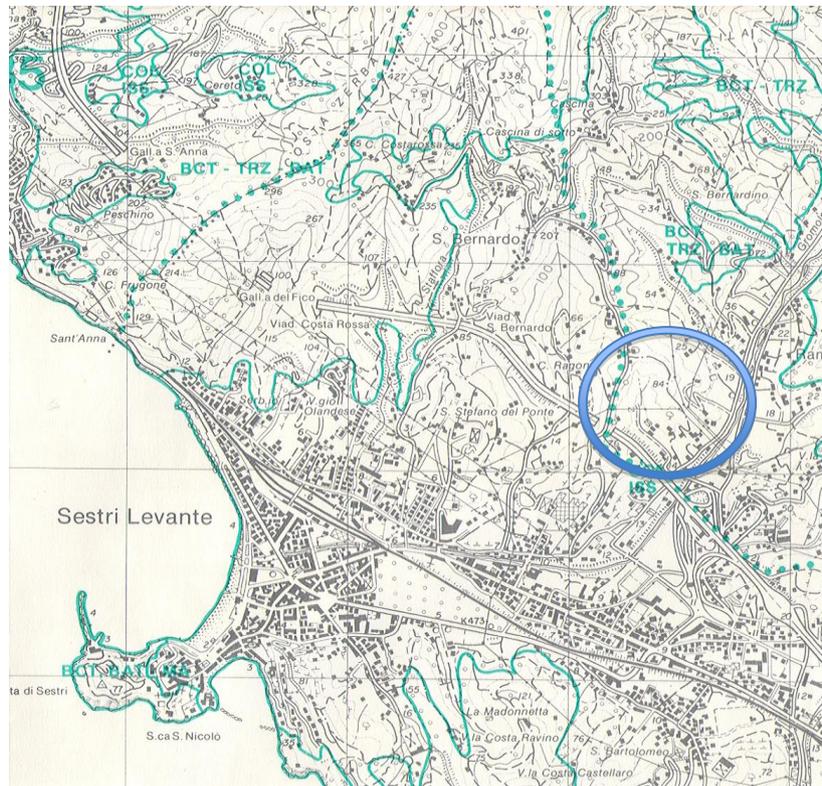
P.U.C. Disciplina Paesistica – scala 1:5000



Stralcio P.T.C.P. – Assetto Insediativi



Stralcio P.T.C.P. – Assetto Geomorfologico



Stralcio P.T.C.P. – Assetto Vegetazionale





Ortofoto

Via Fabbrica Valle



Stralcio aerofotogrammetrico – scala 1:2000



Stralcio planimetria catastale – scala 1:2000

5. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

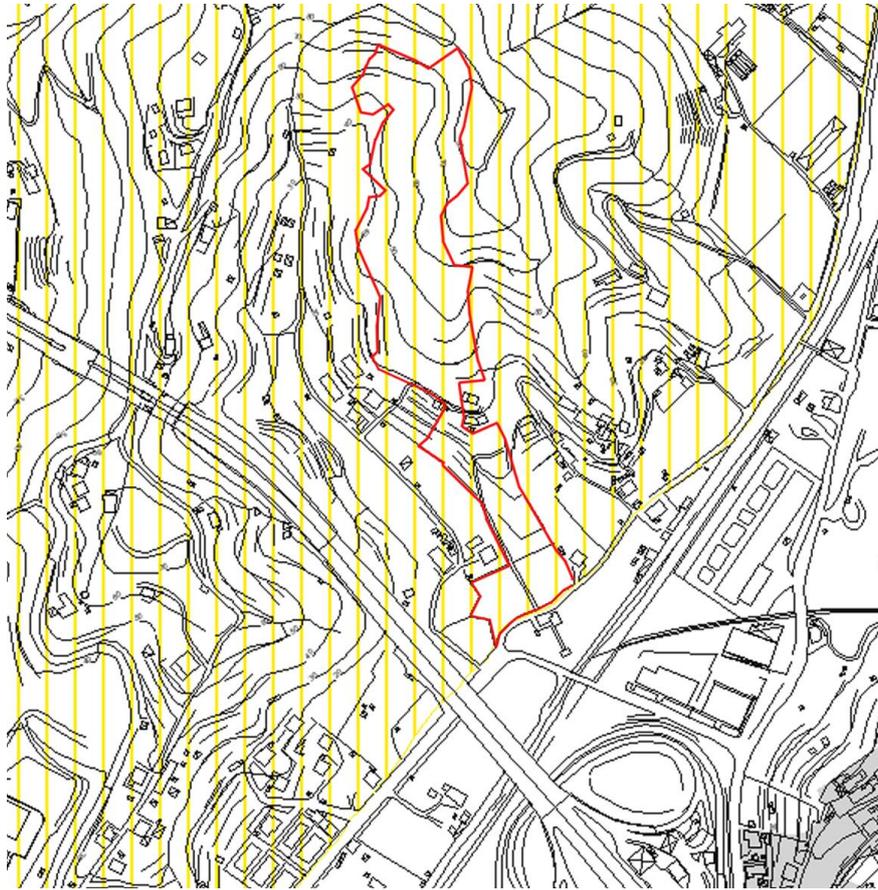
codice vincolo: 070266

oggetto del vincolo: Zona della collina di S. Anna di interesse naturalistico e panoramico per la vegetazione ed il paesaggio collinare visibile dal mare dalla Via Aurelia e dallo abitato di Sestri Levante.

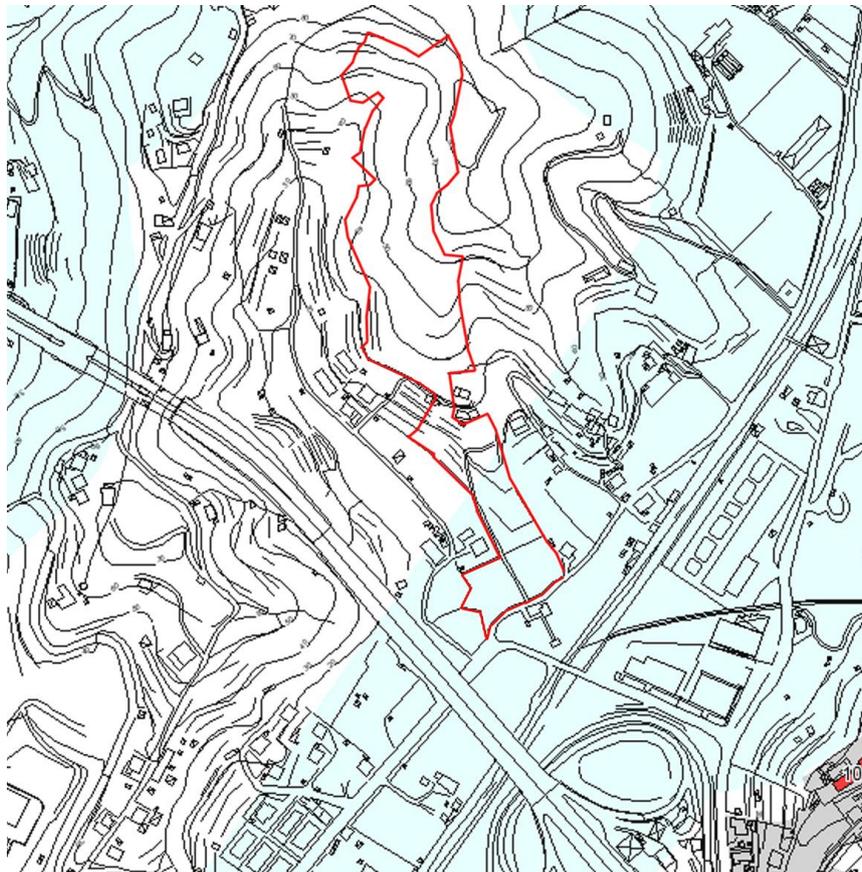
data del decreto: 12/07/1964

VINCOLI PER AREE DICHIARATE di NOTEVOLE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (ex D.Lgs. 490/99 art. 146 comma 1, Dlgs 42/2004, art. 142, comma 1):

L'area di intervento è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell' Art. 142 1° comma lettera "C" - CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO di cui al D.L. vo 22.01.2004, n. 42: Aree tutelate per legge - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

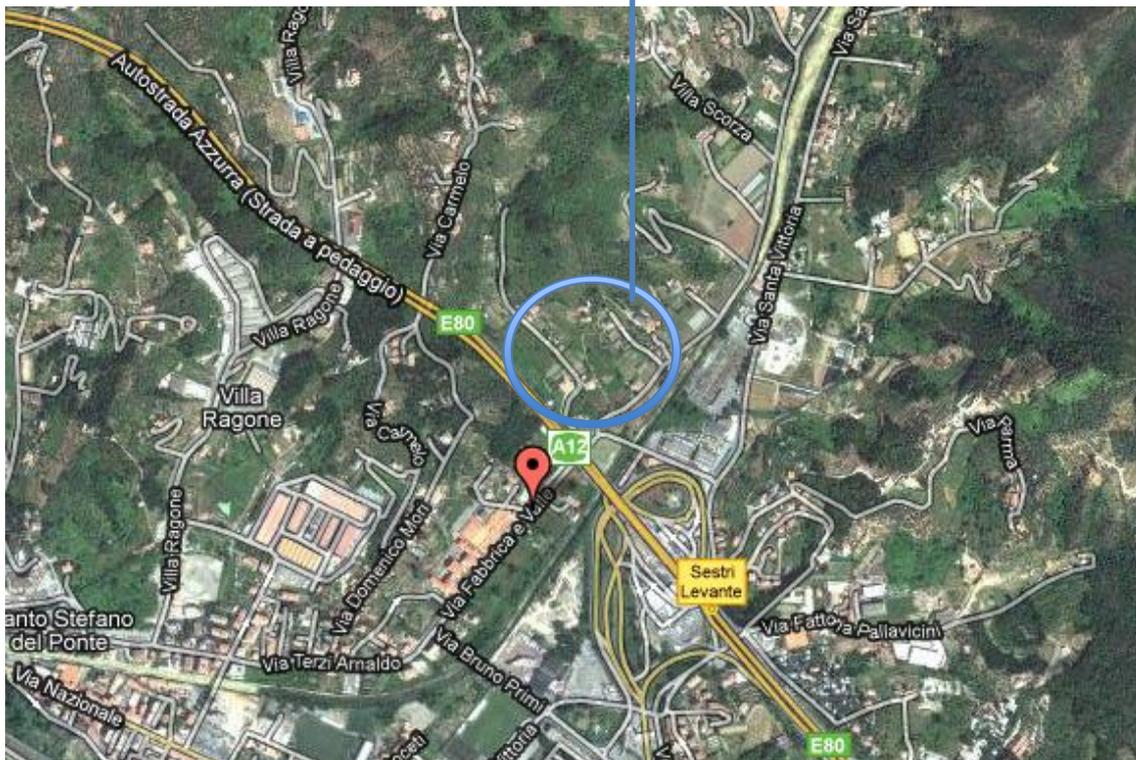


Carta dei Vincoli Ambientali _ tav. AN12A



Carta dei Vincoli Ambientali _ tav. AN12B

area interessata dall'intervento

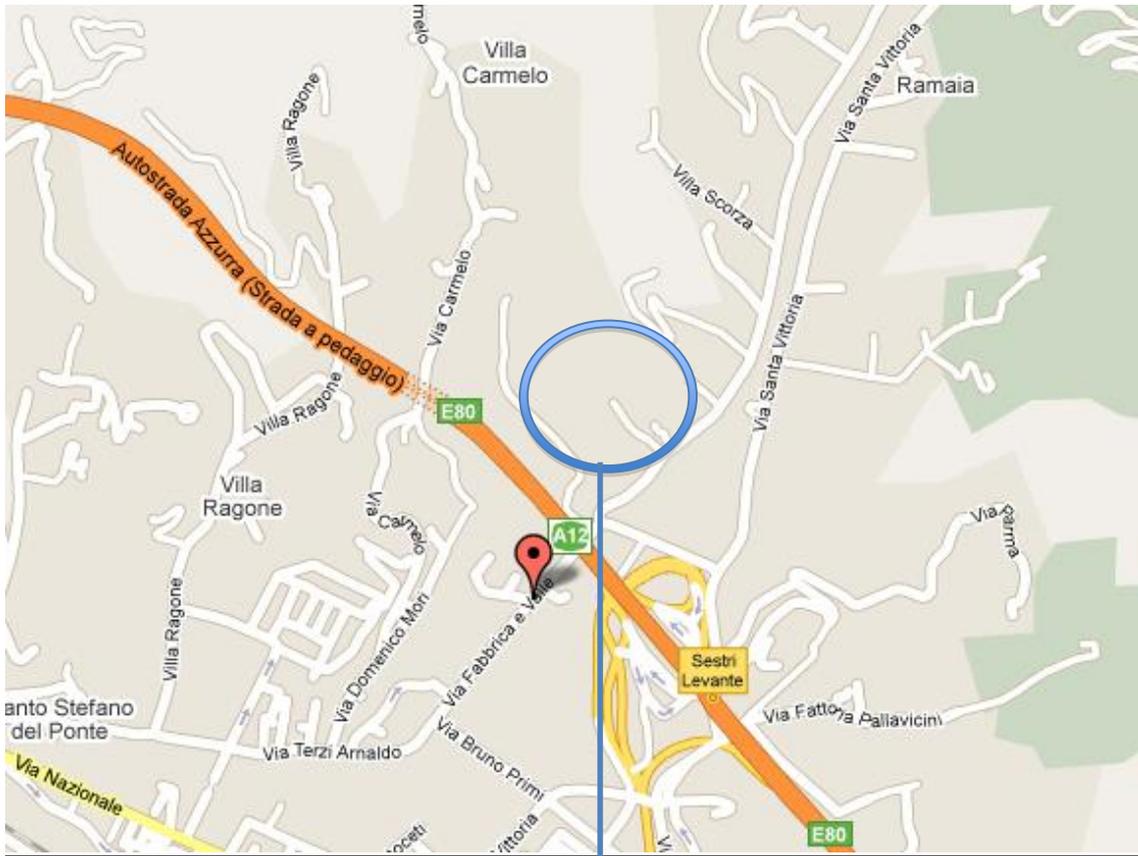


Ortofoto Ibrida

5. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E NOTE DESCRITTIVE DELL'AREA TUTELATA

L'area di progetto si trova in una zona periurbana con una morfologia del contesto paesaggistico pianeggiante vallivo e collinare. Si giunge all'area interessata oggetto di intervento attraverso l'imbocco di un breve tratto di strada carrabile denominata Via Fabbrica Valle. L'area interessata identificata al N.C.E.U. al foglio 20 mappali 219, 252, 253, 275, 483 è costituita da un tratto pianeggiante con leggero declivio che va dalla strada comunale (Via Fabbrica Valle -17 ml s.l.m.-) al fabbricato rurale di stessa proprietà (circa 27 ml. s.l.m.), retrostante tale immobile è presente un tratto collinare, che si estende sino alla strada vicinale di Fossa Lupara (80 ml. s.l.m.) attraverso un sentiero. Quest'ultimo tratto, identificato al N.C.T. al mappale 219, ed ad uliveto.

L'esistente in prossimità dell'area interessata dall'intervento, ha carattere sparso o aggregata, con frequenza di episodi di edificazione recente, spesso tipologicamente eterogenea.



Area interessata dall'intervento

Mapa (individuazione area interessata)



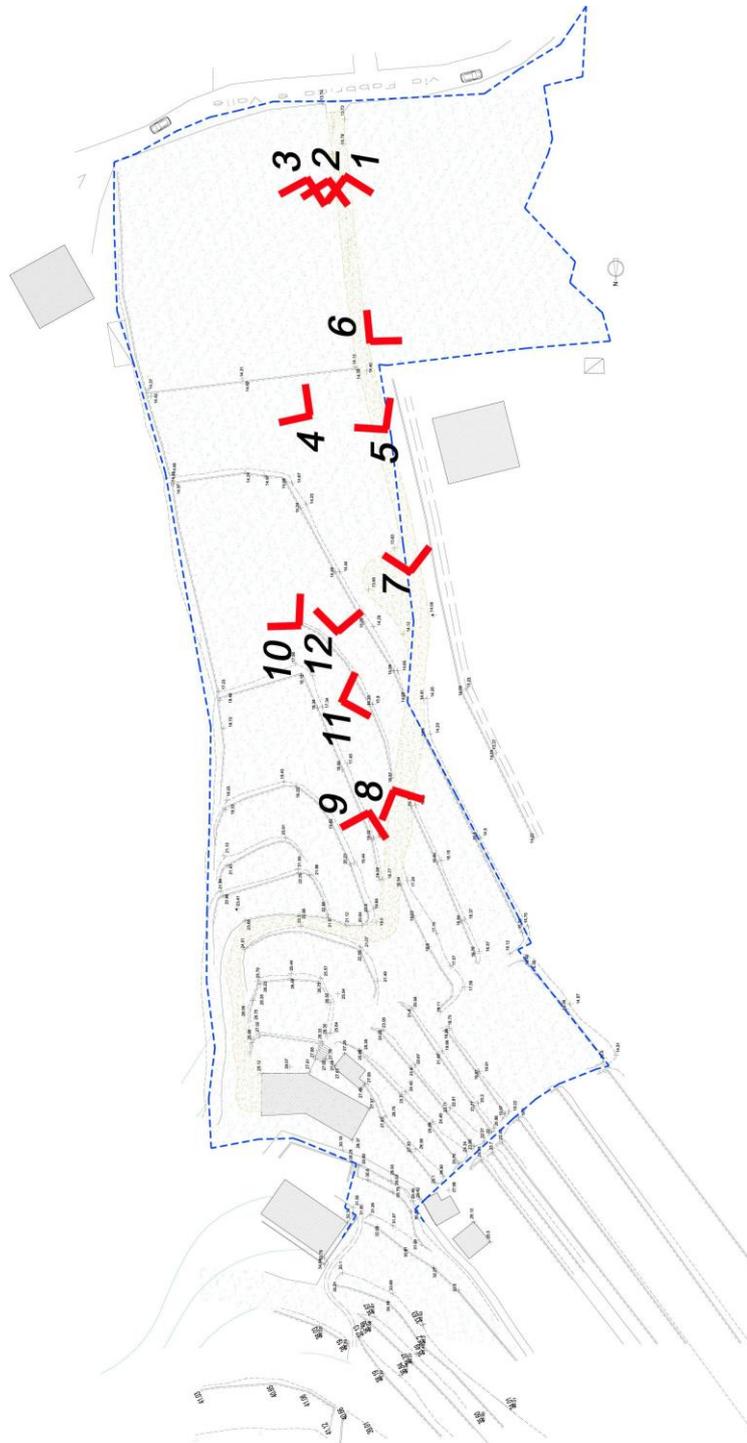
Vista prospettica da Via Fabbrica Valle

Il territorio dell'ambito sia pur interessato da fenomeni edilizi si è conservato nelle porzioni collinari dove sono presenti impianti coltivati e a uliveto che ne caratterizzano paesaggisticamente l'impianto. La recente edificazione si è sviluppata occupando parte delle porzioni pianeggianti del fondovalle lungo la viabilità.

L'area in questione è quasi interamente immersa nel verde a sud ed a ovest sono presenti alcuni radi alberi da frutta e di appezzamenti di seminativo non più utilizzati, a nord ad ovest ed ad est l'area confina con altra proprietà su cui sono presenti immobili prevalentemente con caratteri di edilizia recente, a sud la proprietà raggiunge la strada carrabile Via Fabbrica Valle.

L'intervento proposto riguarda un'area collocata in un ambito periferico con non rilevanti valori paesistici se non l'assetto della struttura coltivata a monte dell'intervento della quale verrà mantenuto l'assetto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Individuazione con ottici



area interessata dall'intervento_foto 1



area interessata dall'intervento_foto 2



area interessata dall'intervento_ foto 3



zona destinata a parco verde - piscina_ foto 4



zona destinata a parco verde - piscina_foto 5



zona destinata a parcheggio - gioco e verde di rispetto_foto 6



strada di accesso alla struttura ricettiva esistente_ foto 7



zona a monte all'area destinata al nuovo fabbricato (verso nord)_ foto 8



zona a monte all'area destinata al nuovo fabbricato (verso nord)_foto 9



vista da area interessata verso S. Vittoria (ad est)_foto 10



vista da area interessata verso autostrada (ad ovest)_foto 11



vista da area interessata verso Sestri Levante (a sud)_foto 12

6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

6.1 – DESCRIZIONE GENERALE

La variante proposta è in riduzione rispetto al progetto approvato, sia in termini di volumetria da costruire che, di conseguenza, di servizi. La riduzione di capacità di accoglienza di fruitori dell'albergo e della sala ristorante, comporta infatti anche la possibilità di ridurre gli spazi di servizio in maniera proporzionale.

Tuttavia non sono state modificate, in questo nuovo progetto, le opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici) concordati con l'ente preposto, in quanto esse risultano comunque funzionali all'intervento ed alla fruizione dell'area in generale. Per quanto concerne lo spazio destinato a parcheggio ad uso esclusivo dell'albergo, interno all'area privata, si è deciso di ridurlo per creare una zona di verde attrezzato e di rispetto da inserire tra il parcheggio privato stesso e la proprietà confinante, sopra una parte degli stessi parcheggi ad uso dell'albergo si sono previste delle tettoie a struttura leggera amovibile in legno su cui si prevede di posizionare i pannelli solari necessari per il fabbisogno dell'attività. Gli ampi spazi adibiti a parcheggio interrato previsti nel Permesso di Costruire del 05.11.2009 n.ro 160, sono stati eliminati, in quanto i parcheggi in superficie sono sufficienti per il nuovo numero di camere previsto (n° 12 camere di cui 1 suite, 2 junior suite e 9 camere matrimoniali, tutte comprese di servizio di pertinenza), riducendo drasticamente gli scavi ed i riporti precedentemente previsti, andando quindi ad intervenire il meno possibile sul territorio interessato.

L'accessibilità veicolare del lotto è mantenuta, ma il tracciato viario è stato modificato, per sfruttare un percorso sterrato esistente e per evitare di intersecare e separare, come accadeva con la strada del progetto approvato, l'albergo dallo spazio adibito a parco e aree verdi. Di conseguenza, la piscina è stata ricollocata in posizione più vicina all'albergo, per integrare le funzioni del parco verde privato; la strada realizzata con fondo drenate di larghezza tre metri e mezzo, consente ai clienti di raggiungere comodamente l'accesso alla reception e ai dipendenti di raggiungere il magazzino per i rifornimenti, senza sconvolgere il tracciato della strada esistente.

Lo studio botanico della vegetazione da inserire nel parco privato, effettuato per il progetto originario, è stato riadattato per questa nuova proposta progettuale, conservandone i caratteri essenziali e le essenze scelte.

6.2 - CARATTERI ARCHITETTONICI

Si propone la realizzazione di un unico edificio, costituito dall'intersezione di quattro corpi distinguibili e disposti tra loro e nel contesto, in maniera da valorizzare l'idea di edilizia spontanea, mantenendo le caratteristiche tipologiche e le proporzioni volumetriche dell'immobile interessato, così come stabilito dalle condizioni normative

del regime in cui si trova e rispettando i valori paesistico – ambientali e mantenendo le caratteristiche insediative della zona.

I quattro volumi sono conformi per dimensioni, tipologia, materiali e finiture all'edilizia presente nel contesto e sono gerarchizzati tra loro: i tre corpi laterali hanno una copertura a due falde, costituiti da due piani fuori terra e tre per il volume più ad est, del complessivo fabbricato.

Il corpo centrale, ad un piano, ha funzione distributiva e di unione fra i volumi che compongono la struttura alberghiera. Questo aspetto viene valorizzato oltre che dalle diverse caratteristiche architettoniche, vedi bucatore ad arco sul prospetto principale e copertura a terrazzo, anche dalla funzione distributiva e di reception-prima accoglienza. Si può quindi dire che la forma e la funzione degli spazi ne caratterizzano l'uso e l'aspetto progettuale.

6.3 – SISTEMA DISTRIBUTIVO

Al piano terra, il corpo centrale ad un piano ospita le attività comuni: ingresso, reception, servizi igienici comuni ed area distributiva, da questa tramite brevi percorsi è possibile raggiungere le prime camere poste al piano terra dei due corpi ad est ed ad ovest dell'area sopra indicata, rispettivamente due junior suite e due camere matrimoniali per il corpo ad ovest ed una suite ed una camera matrimoniale per il corpo ad est. Per ognuna di queste camere è previsto un giardino privato separato dalle zone ad uso comune attraverso una zona filtro realizzata con aiuole continue e vegetazione di piccolo e medio fusto, utile a migliorare la privacy delle aree di pertinenza alle camere disposte al piano terra senza evitare nello stesso tempo di impedire il soleggiamento delle stesse. Il corpo sul retro verso nord, contro terra, sarà separato dal resto del piano terra globale dell'albergo tramite una zona filtro, verrà adoperato come magazzino e locale tecnico. Il suo posizionamento a ridosso dell'esistente piana consente di mitigare ulteriormente la già ridotta altezza dell'edificio.

Un corpo scale ed un ascensore comuni interni al fabbricato, posti sulla parte ad est del complesso, consentono di raggiungere comodamente al piano primo tre camere matrimoniali e al secondo piano le altre tre camere matrimoniali previste.

Il corpo ad ovest invece al piano primo presenta un ampio locale ad uso sala ristorante, sala colazione e bar, la sua posizione nel complesso consente comodamente l'utilizzo del terrazzo esterno come spazio tavoli all'aperto, da quest'ultimo è possibile tramite un corpo scale esterno accedere al giardino comune sul retro e alle aree verdi, all'uliveto, di proprietà.

Al piano primo del corpo retrostante posizionato a nord del complesso e prevista la cucina, gli spogliatoi ed i servizi per il personale e dei clienti del locale ristorante.

L'intenzione soprattutto con la progettazione delle camere e degli spazi ad uso comune è di fornire una varietà quanto più possibile dell'offerta di alloggio, riducendo gli

spazi distributivi e valorizzando quanto possibile il legame tra la struttura alberghiera e la campagna dove essa si colloca.

Per migliorare ulteriormente questo aspetto, si prevede di valorizzare la vegetazione soprattutto nella parte a sud del fabbricato, adornando la zona destinata a piscina e solarium. Si prevede di destinare una porzione di terreno ad orto e frutteto in modo da non perdere quei valori intrinseci della tradizione e dell'uso del suolo tipici della zona in cui si va a collocare l'intervento. Occorre tener presente che il terreno a nord della proprietà sarà mantenuto ad uliveto senza variare le caratteristiche ad oggi esistenti, consentendo ai clienti di intraprendere in esso passeggiate nel verde nel pieno rispetto della natura. (Vedi elaborati di Progetto Tav. 04 -06 – 07 – 08 – 09 allegati).

7. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Il progetto è stato redatto secondo criteri tali da ridurre il più possibile l'impatto sul contesto. Ridurre la consistenza volumetrica dell'edificio ad uso alberghiero approvato con Permesso di Costruire del 05.11.2009 n.ro 160, semplificarne ed ottimizzarne la fruibilità interna e renderlo maggiormente compatibile al contesto, in modo organico e coerente con i caratteri formali ed architettonici dell'edifici esistenti presenti nell'intorno, evitando di dar luogo ad aggiunte artificiali e tipologicamente incongrue.

Tutti gli eventuali muri delle sistemazioni esterne, realizzati in calcestruzzo, saranno opportunamente rivestiti in pietra faccia vista e la sistemazione del verde sarà nel totale rispetto della morfologia del luogo e della tradizione locale, utilizzando essenze arboree locali, la cui disposizione e tale per cercar di rendere più naturale e spontaneo possibile lo spazio ad uso dei visitatori.

8. CONCLUSIONI

Le scelte progettuali sono avvenute nella logica di alterare il meno possibile lo stato attuale dei luoghi, nonché le caratteristiche peculiari dell'edificio esistente, sia come assetto tipologico sia come materiali ed elementi costruttivi, mantenendo pertanto inalterata la morfologia complessiva del sito comprendente l'edificio ed il suo rapporto con l'ambiente.

La filosofia dell'intervento è stata quella della progettazione di un edificio che si inserisse e si integrasse nel contesto senza inutili stilemi architettonici.

L'intervento di nuova realizzazione di un fabbricato ad uso alberghiero, con la contestuale riqualificazione delle relative aree esterne di pertinenza, oltre a non incidere negativamente sul contesto paesaggistico dell'ambito, costituisce di fatto un miglioramento per l'intera zona.

Sestri Levante, lì 01 agosto 2014

I Progettisti:

Arch. E. Carozzo

Arch. F. Pelle

Geom. V. Bregante

I Richiedenti:

Caffarata Andrea

Caffarata Alessandro