COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

PROGETTO DI STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA
ALL'ARIA APERTA DELLA TIPOLOGIA A CAMPEGGIO
AI SENSI L.R. N. 2 DEL 7/02/2008 E R.R. N. 1/2011 - 4/2012
ISTANZA AI SENSI ART. 10 L.R. 10/2012 - SUAP

TAVOLA: F	Oggetto: RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI D.P.C.M. 12/12/2005
DATA: 30/04/2016	
SCALA:	
Revisione	

I PROGETTISTI: GEOM. FEDELE ANDREA PALMERO _____	ARCH. ADRIANO PALMERO _____
PROPRIETA' MARIANI ELENA _____	

STUDIO TECNICO PALMERO
18039 - Via Cavour n.1 Ventimiglia
Tel: 0184/351790 Fax: 0184/232505
email: palmeroa@libero.it - arch.adriano@studiopalmero.191.it

Geom. Fedele Andrea Palmero
C.F. PLM FLN 42R31 L741E
P.I. 001 635 200 83

Dott. Arch. Adriano Palmero
C.F. PLMDRN72P14I138O
P.I. 01288110081

Via Cavour n° 1 – 18039 Ventimiglia (IM)
Tel. 0184351790-Fax.0184232505
email palmeroa@libero.it

COSTRUZIONE DI STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA ALL'ARIA APERTA DELLA TIPOLOGIA A CAMPEGGIO AI SENSI DELLA L.R. N°2 DEL 7/02/2008 E R.R. N°1/2011 – 4/2012 - ISTANZA AI SENSI ART. 10 L.R. 10/2012 –

Ditta: Mariani Elena

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI D.P.C.M. 12 dicembre 2015

La presente relazione è stata predisposta ai sensi del DPCM 12.12.2005 calibrandone i contenuti e gli elaborati di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 del medesimo decreto in rapporto alla tipologia dell'intervento ed alle caratteristiche del vincolo paesistico operante sull'area interessata dall'intervento, anche in ragione del protocollo d'intesa tra Ministero per i Beni e le attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali Paesaggistici della Liguria e Regione Liguria del 30.07.2007.

A) Analisi dello stato attuale

1) Descrizione

Il lotto oggetto di intervento è collocato sul confine di ponente del Comune di Bordighera, nella piana periurbana e precollinare delimitata a Monte dalla Via Romana ed a valle dalla Via Aurelia, viabilità parellelle alla costa collegate trasversalmente nell'area di interesse dalla carrabile Via Cagliari a margine della quale ha accesso la proprietà in esame.

Il contesto paesaggistico di riferimento è caratterizzato da ampie aree libere, contraddistinte da un uso ex agricolo produttivo di tipo floricolo, oggi dismesso e testimoniato dalla presenza di strutture a serra in stato di abbandono, dal fabbricato rurale di pertinenza del lotto, in alcuni casi abbandonato.

Le aree libere che caratterizzano l'ambito sono intervallate da strutture edilizie anche di marcato impatto dimensionale, comunque circondate da aree verdi a parco, si contraddistinguono per importanza quelle risalenti ai primi del 900 originariamente ex collegi e scuole confessionali, oggi dismesse o destinate ad altro utilizzo, quali il complesso ospedaliero Saint Charles a sud, Villa Loreto oggi casa vacanze, Villa Saint Cecile sulla Via Aurelia oggi sede del Seminario Diocesano.

Spicca per dimensione ed impatto il più recente Istituto scolastico Montale posto a levante dell'area oggetto d'intervento che insieme alla Via Cagliari delimita su quel versante l'area in argomento.

Verso Sud ai margini della Via Aurelia nell'area ricompresa tra la medesima arteria e la Via Giulio Cesare compare il tessuto edilizio a carattere residenziale attestato sulla citata viabilità e di sviluppo più recente, oggi pressoché saturo con qualche episodio residuale attestato a ponente di Via Cagliari ed a sud del lotto in esame.

Nello specifico la proprietà della superficie complessiva di 7.881 mq. catastali, confinante ad est con Via Cagliari, a sud con Via Padre PIO, a ponente e a Nord con altra vasta area ex coltiva analoga, ove è prevista la realizzazione di una Residenza Assistita della "Fondazione Notari", rispecchia come già indicato, i caratteri delle aree ex coltive non più produttive ed

abbandonate. Risulta infatti la parte a nord occupata per la sua maggior superficie da una struttura a serra dismessa , in stato di abbandono, che occupa circa 2400 mq. di superficie coperta, seguono due aree attigue di forma rettangolare piantumate ad ulivi e ginestre separate dalla serra da una pista interna con accesso da Via Cagliari, tale area sarà destinata ad ospitare la struttura turistico ricettiva all'aperto della superficie di 5.536 mq. Proseguendo verso sud, altra pista trasversale in cls sempre con accesso da Via Cagliari separa l'area ex coltiva dal fabbricato residenziale principale ed altri due immobili più piccoli recentemente sanati a residenza, oltre il fabbricato residenziale è presente un'altra appendice del lotto di proprietà, sistemata a giardino con piante di agrumi, una porzione della quale di mq. 555, sarà destinata a Standard Pubblici a verde e parcheggio da cedere all'Amministrazione Comunale .

Il contesto paesaggistico di riferimento risulta pertanto, quello periurbano costituito da una piana che degrada con pendenza morbida da monte verso valle, caratterizzata da lotti ex coltivi, prevalentemente liberi, fatti salvi gli immobili ex rurali e le serre per la coltivazione intensiva dei fiori oggi dismesse per il lotto in esame e quelli posti a margine, e da strutture edilizie di marcato impatto destinate a servizi e circondate da aree verdi.

L'area attualmente abbandonata si presta ad una sua riqualificazione ambientale con contestuale riconversione produttiva, nel rispetto e mantenimento dei caratteri paesaggistici d'ambito, rappresentati da aree prevalentemente verdi in assenza di manufatti di impatto e senza alterazione percettiva dello stato dei luoghi.

Immagine Satellitare

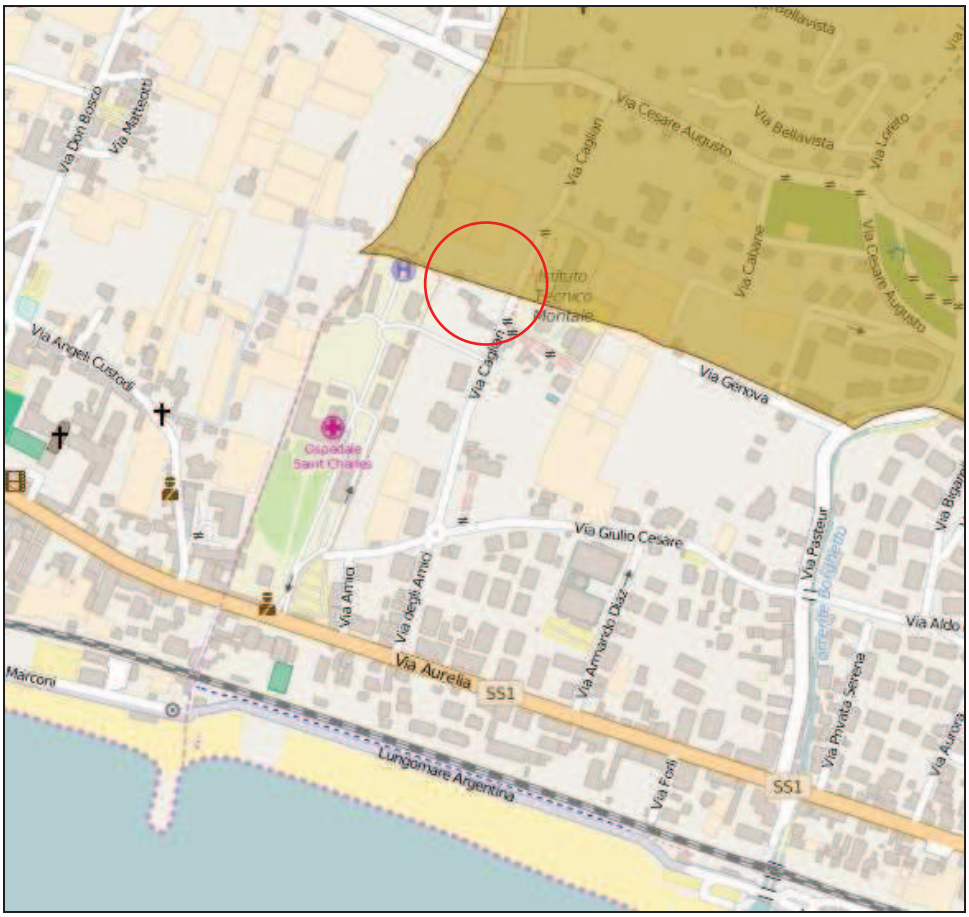
Ubicazione del Lotto oggetto di intervento:

2) Indicazione e analisi dei livelli di tutela

- VINCOLO AMBIENTALE

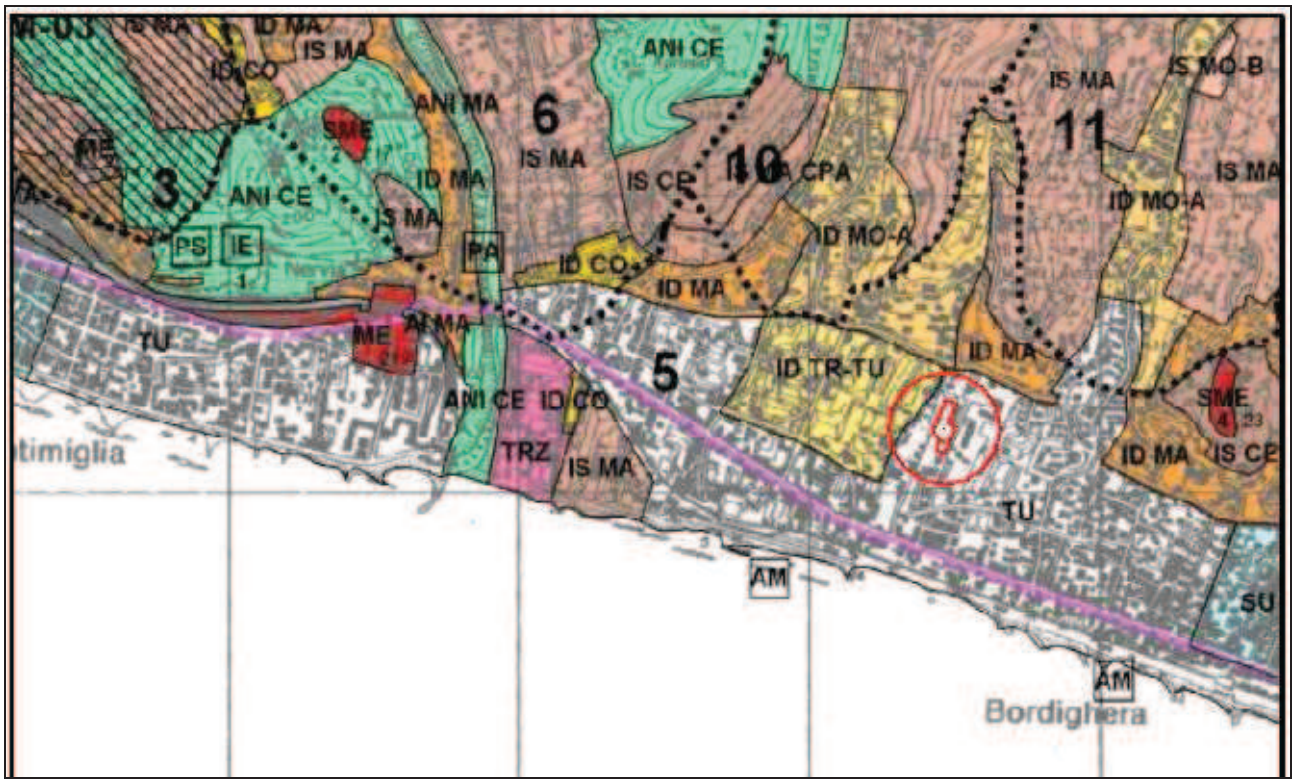
Una porzione dell'area e sottoposta alle disposizioni di cui alla parte Terza del D.lgs n. 42/04 e s.m.i. in quanto ricadente in area tutelata dalla legge con D.M. di seguito riportato:

Vincolo [70290]	**AREA COLLINARE DELLA ZONA ALTA DI BORDIGHERA (INGLOBA 070288)**
Pubblicazione	GU n° 8 del 1966-01-12
Decreto	emissione: 1964-02-22
Legge istitutiva	L1497/39 A2
Stato del vincolo	Vincolo ricadente in uno successivo più ampio
Uso	Modificabilità previa autorizzazione
Lettera M	NO
Geometria	



- **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO**

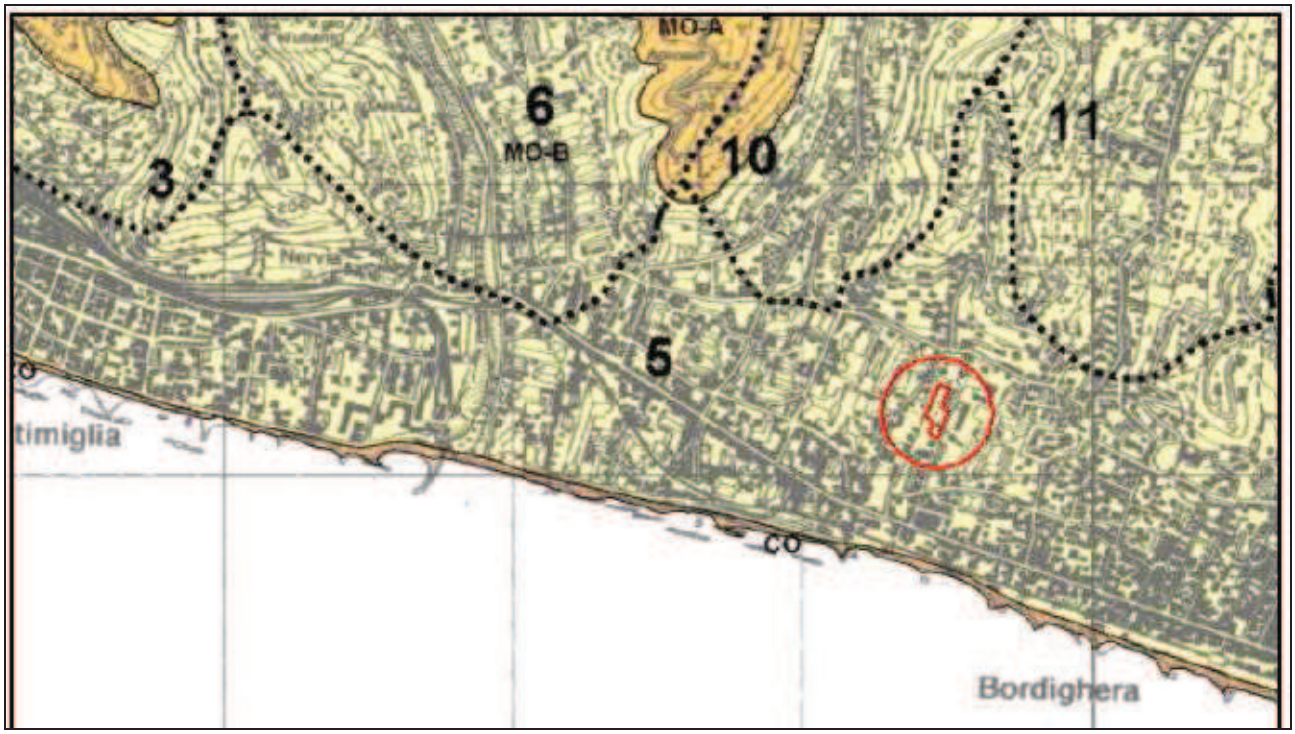
Assetto Insediativo "TU - Tessuto Urbano –



Art. 38
Aree Urbane: tessuti urbani (TU)
1. Sono classificate come *tessuti urbani* tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti
2. Trattandosi di parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

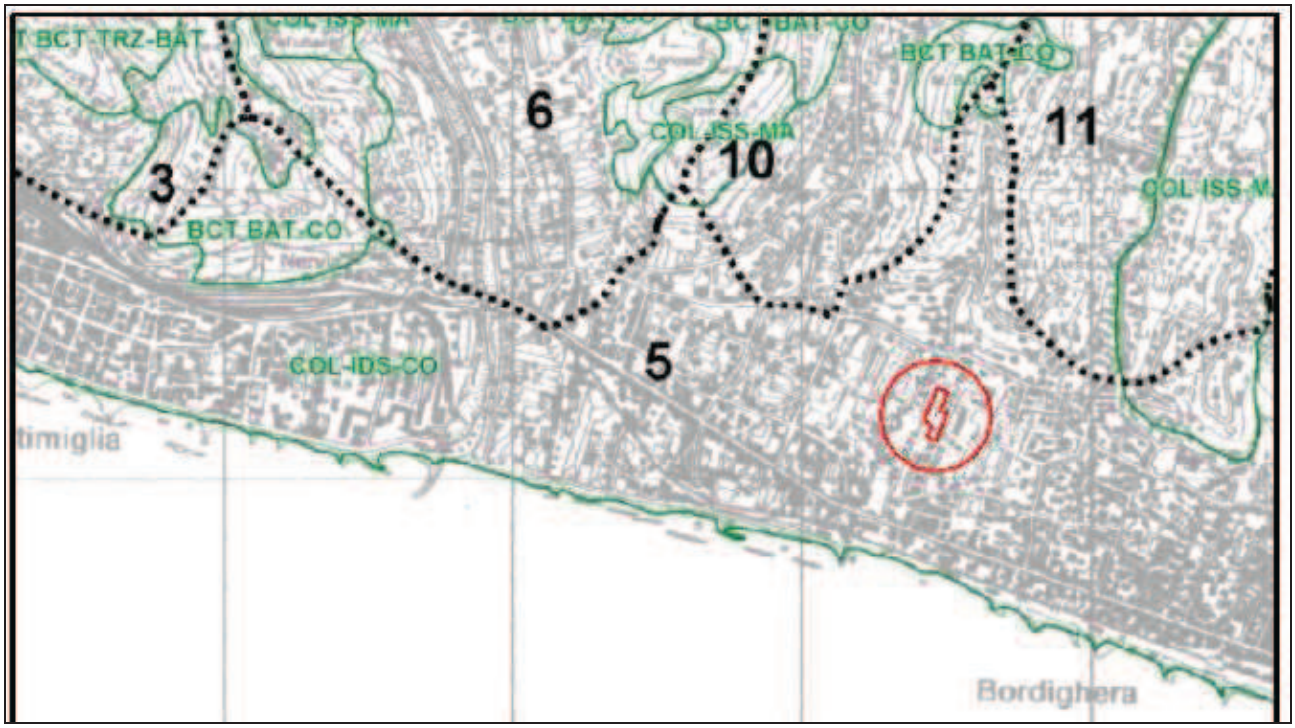
Il piano regionale non oppone ragioni di ordine paesistico – ambientale all'attuazione delle opere proposte in progetto.

Assetto Geomorfologico – MO -B



Art. 67
Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)
1. Tale regime si applica in tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Assetto Vegetazionale COL - IDS - CO



L'aera in esame a carattere periurbano interferisce con l'attività agricola e valgono pertanto le norme relative all'assetto insediativo.

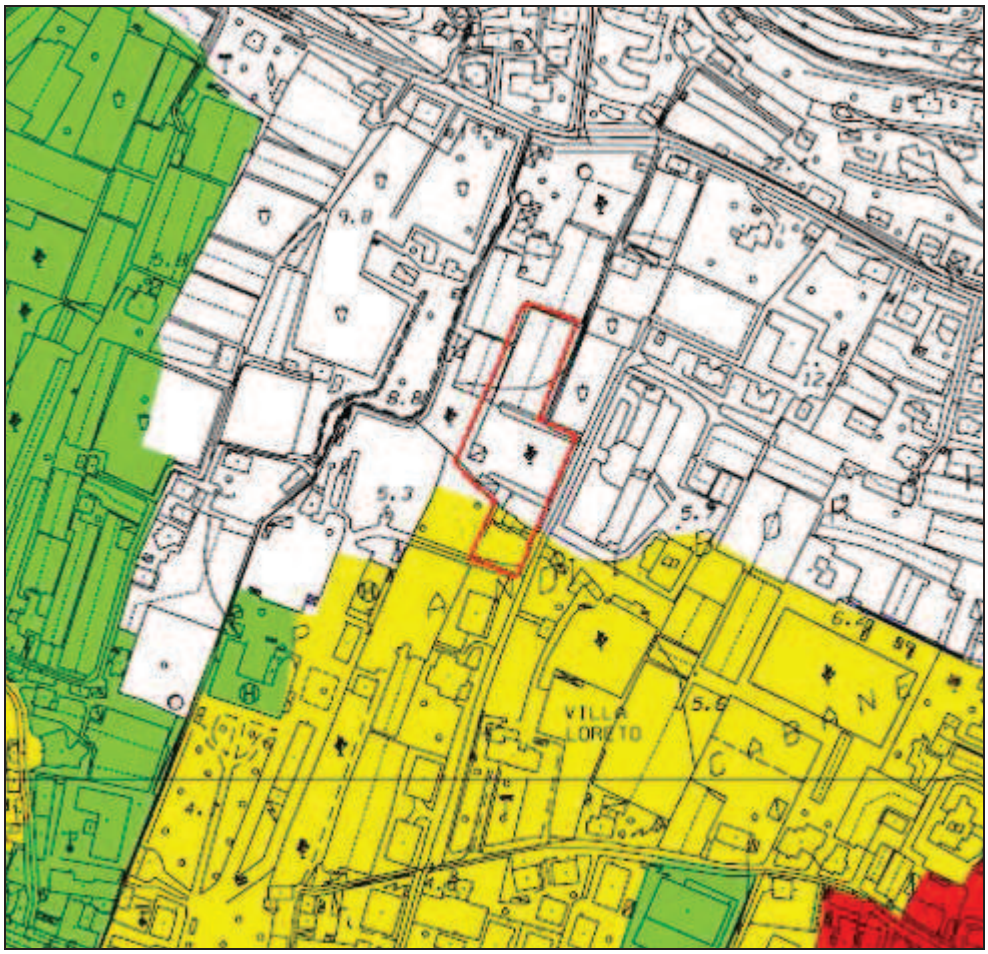
Per quanto attiene specificatamente alla vegetazione limitrofa al lotto, questa vede Pini D'Aleppo sul margine sud della via Cagliari, prevalenza di Pini marittimi nell'area del complesso scolastico Montale, sul lotto Ulivi e Ginestre.

- **PIANO DI BACINO DI LIVELLO PROVINCIALE**

Per quanto attiene il Piano di Bacino Provinciale il lotto di progetto risulta "Fuori Fascia" per le aree inondabili ed in "PG0" di suscettività molto bassa al dissesto, peraltro trattasi di area di fondo valle praticamente pianeggiante.

Verso ponente il vicino "Rio Rattaconigli" posto lungo il confine tra il Comune di Vallecrosia e Bordighera risulta posto nel punto minimo ad una distanza minima di circa ml. 40 dal lotto e rispetta tra l'altro le fasce di tutela di cui all'art. 4 comma 3 del regolamento regionale n°3/2011, che fissa la fascia di inedificabilità assoluta in ml 10 dal medesimo Rio, riducibile tra l'altro nei centri abitati a ml. 3 e 5, ai sensi dello stesso comma alla lett. a.

Estratto Tavola Piano di Bacino TAV 13a 2 Carta delle Aree Inondabili.



- **PIANO REGOLATORE COMUNALE**

Sotto l'aspetto urbanistico comunale, il complesso risulta individuato nel vigente PRG parte in zona "B1a " - "Tessuto edificato urbano consolidato", parte in in zona "fc – servizi" " aree per spazi pubblici attrezzate a parco e gioco".

La proprietà compresa in zona B1a misura un superficie di mq. 2619 e quella in zona "fc" mq. 4851. Una piccola pozione risulta individuata per una superficie di mq. 411 a viabilità di PRG, recentemente variata in attuazione e nell'iter approvativo dell'attigua Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. della "Fondazione Notari-Lorenzi, posta a ponente della proprietà Mariani. Viabilità trasferita sul margine nord del lotto in esame ed al suo esterno.

L'istanza inoltrata ai sensi dell'art. 10 c. 3 della L.R. 10/2012, SUAP si pone in variante alla norma di PRG, si rileva peraltro che l'area a servizi ai sensi art. 84 della L.R. 16/2008 ricade in zona di vincolo decaduto, inoltre per quanto di interesse ai fini della presente relazione, la destinazione produttiva proposta per un'attività turistica all'aria aperta, mantiene nella soluzione progettuale formulata per dotazione di aree verdi un aspetto coerente con i caratteri propri dell'ambito paesaggistico di riferimento come sopra descritto.

Estratto Tavola di PRG

3) Rappresentazione fotografica dello stato attuale

Per quanto attiene la documentazione fotografica dello stato attuale si fa riferimento in primo luogo alle TAV C allegata al progetto.

Ad integrazione e corredo della presente viene allegata di seguito nuova documentazione fotografica panoramica riportata altresì nella TAV F.1 , finalizzata alla successiva simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere.

Si fa rilevare che la visibilità del sito da punti di vista accessibili risulta limitata e ad altezza d'uomo da Via Cagliari e conseguentemente schermata dalla vegetazione esistente. Anche dalla superiore Via Romana il sito risulta difficilmente visibile nel suo insieme. Solo attraverso un punto di vista privilegiato in collina ed una quota sopra i 60 m sopra il livello del mare è possibile avere una visione completa per cogliere nella sua interezza l'ambito di interesse.

Tipologia architettonica prevalente nell'ambito oggetto di intervento
Non esistono immobili di rilievo architettonico sul lotto oggetto di intervento e sulle aree limitrofe, che rappresentano i medesimi caratteri di terreni ex coltivi in stato di abbandono con la presenza su strutture a serra dismesse e fatiscenti.
L'imponente edificio dell'istituto scolastico Montale a levante del sito realizzato negli anni 60" , presenta caratteri architettonici moderni, risulta infatti un parallelepipedo ortogonale alla linea di costa in cemento armato, con copertura piana, e prospetto principale sul lato di ponente caratterizzato da facciata continua vetrata.
Gli edifici storici posti nell'ambito di interesse risalgono ai primi del ' 900 ed hanno i caratteri tipici delle architetture eclettiche dell'epoca.

Aspetto naturalistico e vegetazionale

Sotto l'aspetto naturalistico e vegetazionale come già descritto al relativo capitolo del Piano Paesaggistico la proprietà presenta due lotti coltivi ad uliveto e ginestra, mentre il giardino a sud di pertinenza del fabbricato residenziale è piantumato ad alberi da frutta e altre piante ornamentali.
Su vasta scala il riferimento è alle specie arboree autoctone quali, Pini d'Aleppo e marittimi, Cipressi, Lecci, Magnolie, e palme dattilifere che caratterizzano la cittadina.

Elaborati di analisi dello stato di fatto

TAV 1 Inquadramento Cartografico
TAV 3 Rilievo dello stato di fatto sc. 1/500
TAV C Documentazione Fotografica del sito.
Ai fini della valutazione paesaggistica del progetto:
TAV. F.1 Documentazione Fotografica stato di fatto.

B) Elaborati di progetto

1. Inquadramento dell'area di intervento
TAV 1 Cartografia.

2. Area di intervento a)
TAV. 4 Planimetria Generale Stato di Progetto scala 1/500
TAV. 5 Planimetria Generale Stato di Progetto scala 1/200

3. Opere in progetto b)
TAV. 6 Pianta e Sezioni Fabbricato Ristorante Reception
TAV 6.1Propsetti Fabbricato Ristorante Reception.
TAV 8 Particolare tipologia piazzola attrezzata con casa mobile.
Ai fini della valutazione paesaggistica del progetto:
TAV. F.2 Documentazione Fotografica stato di fatto con fotomotaggio del nuovo insediamento e Rendering Fotografico.

c) Testo di accompagnamento al progetto

- **Premesse**

Per quanto attiene alla descrizione generale del progetto si fa riferimento alla relazione tecnica illustrativa allegata all'istanza principale TAV A.
In via sintetica si riporta di seguito una breve descrizione delle opere previste:

Trattasi di struttura turistica ricettiva all'aria aperta a campeggio strutturata ai sensi della L.R. N°2 DEL 7/02/2008 e nel rispetto dei requisiti minimi di cui al R.R. 21/2/2011 coordinato con R.R. 4/2012. La struttura si sviluppa su un lotto di mq. 5536 all'interno del quale sono state previste n°44 piazzole per tende, roulottes ed auto caravan, Alcune di queste potranno essere attrezzate con case mobili o prefabbricate, non costituenti volumi edilizi, nei limiti previsti dalla legge in progetto sono state allestite n. 4 piazzole secondo la tipologia descritta nella TAV 8. .
Il campeggio e le medesime piazzole avranno accesso da Via Cagliari, con una viabilità di ingresso carrabile e pedonale della larghezza di ml. 7,50, da questa si svilupperà in asse alle piazzole verso nord e verso sud, una viabilità interna sempre carrabile e pedonale della larghezza di ml. 6.
Lungo il confine sud del capeggio verrà altresì mantenuta una viabilità di servizio e di uscita secondaria lungo una strada già esistente sulla proprietà della larghezza di ml. 4,00.
All'interno del complesso sono stati previsti due fabbricati il primo "A" ad un piano fuori terra con sottostante piano interrato destinato a reception e bar/pizzeria/tavola calda. Il secondo "B", suddiviso in due corpi e posto sul confine di ponente del lotto, posizionato circa in asse alle piazzole, ospiterà i servizi e le docce, ed all'esterno sul margine ovest lavelli per stoviglie, lavatoi per panni, lavatrici, essiccatoio ed adeguata stenderia .
La struttura sarà dotata di n°13 posti auto previsti sul margine sud della viabilità principale di accesso, n°8 sulla piazzola a sud/ovest e n°3 sul margine nord della viabilità di servizio a sud del lotto, per complessivi n°24 che soddisfano ampiamente i limiti previsti dalla norma.
L'area libera di uso comune è stata collocata sul margine est e sud del fabbricato bar/pizzeria/tavola calda in mq. 421 maggiori di quelli necessari. L'Area libera a verde sarà piantumata con ulivi.
Tutte le piazzole verranno dotate di cestini per i rifiuti e degli opportuni allacci alle reti tecnologiche, acqua, luce, fognatura. Le aree impermeabili costituite dalla viabilità interna e le coperture dei due fabbricati verranno allacciate al collettore comunale delle acque bianche su Via Cagliari, se necessario previa realizzazione di vasca di ritardo.
Il complesso verrà illuminato con adeguati diffusori sulle singole piazzole e lungo la viabilità pedonale e carrabile. Il complesso verrà recintato con cancellata metallica e siepi di altezza variabile nel rispetto del regolamento edilizio locale.
Per quanto attiene alla consistenza dei fabbricati costituenti volume edilizio previsti in progetto, il fabbricato "A" reception/bar/pizzeria/tavola calda ha una volumetria di mc. 681,35 r il fabbricato "B" servizi igienici di mc. 230.34 complessivamente mc. 911.69 pari ad un indice fondiario di mc. 0.16 mc./mq. La superficie coperta del primo fabbricato compreso le tettoie a sbalzo risulta di mq. 255.61, mentre quella dei servizi igienici comprese le sporgenze a portici a sbalzo di mq. 166.00 per complessivi mq. 421.61 pari al rapporto superficie coperta area libera dello 0.076 mq/mq.
L'altezza massima del primo fabbricato risulta di ml. 3.55 e quella del fabbricato servizi di ml. 2.95 . (Per il dettaglio dei calcoli vedi tav. E)

- **Motivazioni delle scelte progettuali**

L'area oggetto di intervento come individuato nella descrizione dello stato di fatto, costituisce il lascito di un'attività di tipo floricolo a conduzione familiare, intrapresa negli anni dello sviluppo di tale settore produttivo, che ha visto la sua cessazione a seguito della crisi del comparto e sua evoluzione del mercato, oltre alla mancata prosecuzione dell'attività da parte degli eredi degli originari conduttori del fondo.
La volontà da parte dell'attuale proprietaria proponente il progetto è quella di provvedere ad una valorizzazione economica dell'area, conservandone la sua destinazione produttiva, e promuovendo contestualmente una valorizzazione ambientale e paesaggistica del sito, nel rispetto dei suoi caratteri, quale area prevalentemente verde, attrezzata con opere edilizie di

minimo impatto, e strettamente necessarie alla conduzione dell'attività, senza alterazione dell'equilibrio naturale ed antropico presente nel contesto di riferimento.
Tale volontà è stata tradotta nella presente proposta progettuale, che oltre a sviluppare un servizio turistico non presente sul territorio cittadino, determina un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del sito, ciò attraverso l'incremento della dotazione di verde decorativo e funzionale alla creazione di zone d'ombra sulle piazzole, aumento delle aree permeabili a seguito della demolizione della struttura a serra di 2.500 mq, e sua sostituzione con terreno verde per le piazzole e permeabile per la viabilità interna.
Per quanto attiene ai volumi edilizi dimensionati sulle minime necessità di funzionamento dell'attività produttiva nel rispetto della norma di settore, costituiti dal blocco a servizi igienici e dal ristorante/bar reception, questi sono stati pensati con forme geometriche semplici e lineari, secondo una tipologia contemporanea. Entrambi i fabbricati saranno realizzati con rivestimento esterno in legno a doghe orizzontali per le porzioni cieche. Il fabbricato ristorante sarà caratterizzato da ampie superfici vetrate a chiusura della sala pranzo prospettanti a sud/est verso una zona verde piantumata ad Ulivi con funzione di filtro e mitigazione dalla Via Cagliari. Tale porzione dell'immobile si è volutamente distinta dal blocco trattato con rivestimento in legno , mediante copertura metallica sottile e leggera, con raccordo curvo nella parte a Sud/est e porzione a sbalzo su quel lato rispetto all'ampia chiusura vetrata, accentuando così la trasparenza dell'edificio, visibile da Via Cagliari. Il blocco servizi è semplicemente costituito da due corpi simmetrici cubici che separano maschi e femmine, segnati in copertura da modesti padiglioni rivestiti in materiale metallico tipo Zinco/titanio, corpi che sorreggono la copertura piana a sbalzo a protezione di altre attrezzature comuni addossate sul fronte ovest. Tale manufatto sarà comunque mitigato dalla alberatura a margine delle piazzole prevista in progetto. La pavimentazione per la viabilità interna sarà prevista in terra naturale stabilizzata e/o asfalto drenante colorato nella gamma delle terre.
La struttura nel suo complesso sarà piantumata con essenze arboree autoctone che oltre a costituire necessaria dotazione per zone d'ombra e privaci per la clientela mitigherà l'impatto della struttura turistica.

- **Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera e mitigazione dell'impatto dell'intervento.**
  L'intervento in progetto non produce effetti significativi in termini di impatto sul paesaggio nella sua caratterizzazione attuale, sia in ragione del modesto apporto delle costruzioni funzionali alla conduzione dell'attività sia per l'ampia dotazione di aree verdi alberate in luogo delle attuali strutture a serra in stato di abbandono.
  Considerata la natura dell'intervento come sopra descritto, la consistenza delle strutture architettoniche progettate e la dotazione di verde prevista in progetto, si ritiene non sussista necessità di opere di compensazione dell'impatto sotto l'aspetto paesaggistico.

3.2 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

Ai fini della valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 146 comma 5 del D.lgs 22/01/04 n. 42 si fa particolare riferimento alle TAV F.1 ed TAV F.2 con foto panoramiche dei luoghi e simulazione degli stessi a seguito della realizzazione delle opere che di seguito si riportano.

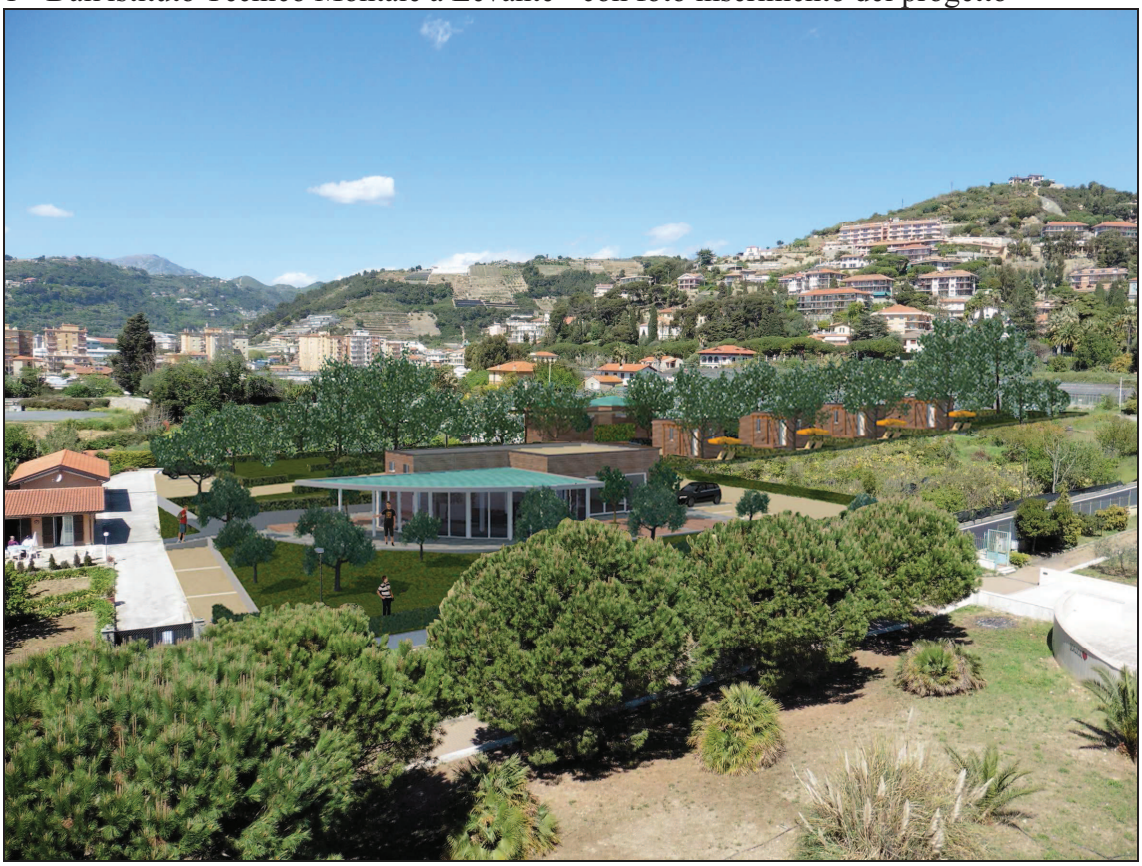
Ventimiglia 30/04/2016

I progettisti

(Arch. Adriano Plamero) (Geom. Fedele Andrea Palmero)

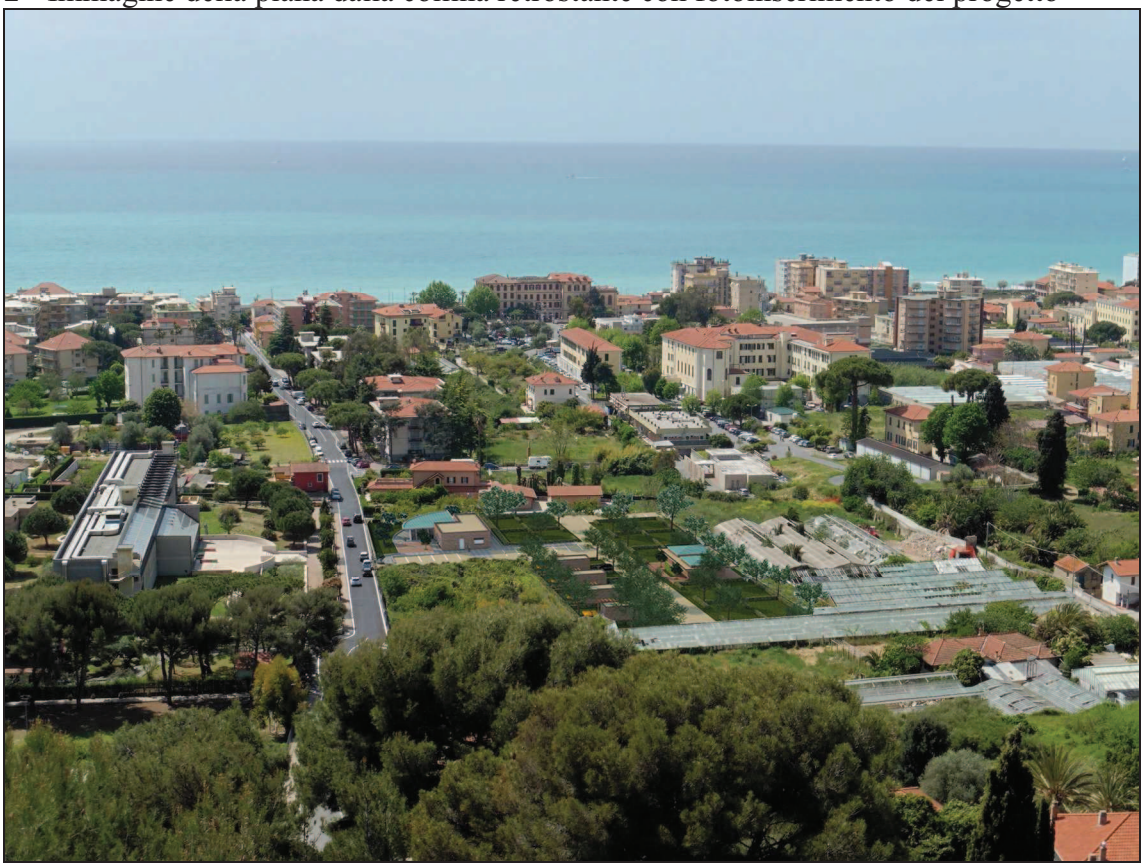
Vista 1 - Dall'istituto Tecnico Montale a Levante

Vista 1 - Dall'istituto Tecnico Montale a Levante - con foto inserimento del progetto



Vista 2 - Immagine della piana dalla collina retrostante

Vista 2 - Immagine della piana dalla collina retrostante con fotoinserimento del progetto



Vista 3 - Ripresa ad altezza d'uomo da Via Cagliari.

Vista 3 - Ripresa ad altezza d'uomo da Via Cagliari con fotoinserimento.