Dott. Ing. Giuseppe E. BESSONE
Via I° Maggio, 50
BORDIGHERA 18012
Cell. 335-80'688'62 Fax 0184 267.916
Mail bessbord@hotmail.com

Dott. Ing. Giulio RONCHETTI
Via Roma, 6
LECCO 23900
Cell. 346-73'24'444 Fax 0341-3649'63
Mail. info@studioronchetti.eu

Progetto di : Costruzione di RESIDENZA SANITARIA ASSISTITENZIALE R.S.A.
al Catasto Bordighera F° 3 BSN Mapp.li 11-109-430-501-502-503-504-506-507-508-509-510-511-513-516-535 - SUAP
Via Cagliari - Via Padre Pio 18012 BORDIGHERA

Proprietà: FONDAZIONE NOTARI-LORENZI
Via Aurelia, 143 18012 BORDIGHERA

E QUATER *RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE E PAESISTICA*

-L. 308/04- DPCM 12.12.05 (G.U. 31/01/06)

Bordighera, 22.02.2016

PROGETTO : **Costruzione di RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA R.S.A.**
al Catasto Bordighera F° 3 BSN Mapp.li 11-109-430-501-502-503-504-506-507-508-509-510-511-513-516-535
Via C. Augusto BORDIGHERA 18012 –
CONFERENZA DEI SERVIZI – S.U.A.P.

PROPRIETA': **FONDAZIONE NOTARI-LORENZI**
Via Aurelia, 143 BORDIGHERA 18012
per questa pratica urbanistica presso lo Studio dell'Ing. Giuseppe E. BESSONE Via I° Maggio 50 Bordighera,

CANTIERE: **al Catasto Bordighera F° 3 BSN Mapp.li 11-109-430-501-502-503-504-506-507-508-509-510-511-513-516-535**
Via Cagliari- Via Padre Pio BORDIGHERA 18012

Oggetto: RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE PAESISTICA per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata L. 308/04- DPCM 12.12.05 (G.U. 31/01/06).
INTEGRAZIONE 28.02.2014 SERIE QUATER

1- RICHIEDENTE:

- Mauro Geom. VICENZI, nato ad Ospedaletti (IM) il 07/08/1966, residente per la carica in Bordighera (IM) Via Aurelia 143 in qualità di Direttore Generale della FONDAZIONE NOTARI – LORENZI, Via Aurelia, 143 Bordighera 18012, Codice Fiscale e Partita IVA 014181200832 Telefono 0184/299629, fax 0184/298044, Email amministrazione@notarilorenzi.org all'uopo delegato dal Legale Rappresentante con Procura a firma del Notaio Gianni Donetti in data 28/06/2012, rep. N° 45'842 racc. N 25'105, che detiene il possesso mediante i compromessi qui allegati per l'acquisto delle aree site nel Comune di Bordighera al Catasto F° 3 B.S.N. mapp. 11-109-430-501-502-503-504-506-507-508-509-510-511-513-516-535 per un totale catastale di 11'001 mq, come da allegati.
La pratica SUAP è stata protocollata come Prot. N° 12'808 in data 12.06.2013 mentre questa pratica integrativa (serie QUATER) riguarda la definizione dei prospetti secondo le nuove indicazioni fornite dalla Soprintendenza di Genova E DALL'Ufficio Ambiente della Regione Liguria.
Questa pratica urbanistica è depositata presso lo Studio dell'Ing. Giuseppe E. BESSONE Via I° Maggio 50 Bordighera

2- TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:

Oggetto della presente richiesta di Autorizzazione Paesaggistica è la costruzione di una Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. da costruirsi in fregio al confine di ponente del Comune di Bordighera, proprio in asse con il complesso ospedaliero di St. Charles col quale verrà collegato dalla complementarietà dei servizi ASL e lungo il confine col Comune di Vallecrosia.

3- OPERA CORRELATA A:

Correlata alla presente costruzione n progetto della RSA, dotata di 132 posti letto e importanti servizi sanitari specializzati, è da una parte l'avvenuta presentazione del progetto di delocalizzazione e ricostruzione col Piano Casa R,L, della Casa Viale Mapp. 9 nel nuovo Mappale N° 514 F° 3 BSN preesistente nel sito adiacente al Rio Rattaconigli e dall'altra parte con la sistemazione generale dell'area adiacente al complesso immobiliare, mediante la destinazione a verde privato e pubblico ed a parcheggi delle aree del sito, oltre alla variazione verso monte della strada di PRG.,

4- DESTINAZIONE D'USO:

La destinazione d'uso dell'Edificio di cui è prevista la costruzione è quella di una struttura 'a servizi ' di tipo sanitario socio- assistenziale, convenzionata con l'ASL che ben si accosta ed integra alla sottostante adiacente area ospedaliera del Saint Charles, dove sta per essere iniziata la costruzione del Palasalute, intermedio tra l'Ospedale e la RSA in oggetto.
Le Norme attuative del PRG vigente definisce tale servizio pubblico della Fondazione Notari RSA quale "zona F a servizi privati – RSA Notari-Lorenzi"

5- USO ATTUALE DEL SUOLO:

L'intera area interessata dal progetto di costruzione della nuova RSA risulta interamente destinata ad un ormai superata azienda agricola con antiestetiche enormi serre fisse che occupano la maggior parte del terreno ed il cui intervento di riconversione volumetrica della RSA permette la totale eliminazione.
L'eliminazione delle serre per oltre 3'300 mq sarà accompagnata dalla ricostituzione di gran parte delle alberature che un tempo esistevano nel sito, prima della sua trasformazione in terreno agricolo e successivamente negli anni '30 alla floricoltura.
Infatti fino a fine '800 tale area era costituita da uliveti e agrumeti che occupavano senza soluzione di continuità la pianura tra Bordighera e Ventimiglia , per cui l'eliminazione delle attuali serre e la ricostituzione – anche se parziale- del manto arboreo proposto nelle aree libere di proprietà della Fondazione pari a circa 11'000 mq liberi (ulivi, lecci, cipressi, agrumi ecc) si inserisce nella definizione e destinazione 'estensiva' delle aree adiacenti previste dal PRG, all'intorno dei circa 1500 mq occupati invece dall'edificio.

6- RAPPORTO OCCUPAZIONE SERRE- EDIFICI:

Si precisa in merito che attualmente nell'area della Fondazione Notari di 11'001 mq sono presenti ben 3'318 mq di serre mediante alte 3.50 m oltre alla casa del mapp.9, per un rapporto di copertura pari al 30.1 % rispetto all'intero lotto, mentre alla fine dell'intervento in progetto l'edificio della RSA occuperà soltanto 1'564.85 mq, ossia una copertura ridotta pari soltanto al 14.22 % dell'intera area di proprietà della Fondazione, inferiore alla metà del 30% preesistente precitato.

Tutta la restante superficie eccedente l'impronta della nuova costruzione in progetto di 1'502 mq, ossia (11'001 – 1'564.85 = 9'436.15 mq sarà destinata non soltanto al verde pubblico e privato del complesso socio-sanitario per 3'708 mq ma anche per realizzare aree di parcheggio alberate per 1953 mq ed aree stradali per 1'432 mq sia di ampliamento della Via Cagliari sul fronte dell'Istituto Montale che il nuovo raccordo stradale nord previsto dal PRG a vantaggio della fruizione pubblica.
Naturalmente il progetto prevede il rispetto di tali norme, differenziandosi soltanto l'altezza massima alla gronda di 17.50 m proposti dallo spiccato del terreno sistemato nello scavo lato ovest, mentre viene sempre rispettato dal terreno naturale da ogni lato della costruzione non superiore ai 15.0 m del PRG, con quattro piani ed un piano sottotetto e con un rapporto di copertura pari a 42.4 % solo per il lotto Fb, inferiore al 50% delle NTA del PRG vigente.

7- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:

Il compendio immobiliare ed il sito in cui viene proposta la costruzione del nuovo edificio della R.S.A. Fondazione Notari-Lorenzi è costituito dalla morbida piana pedecollinare sottostante la Via Romana che si estende da quest'ultima alla Via Aurelia ed al mare.
Tale piana, originariamente alberata quale continuo uliveto, è stata interessata tra le due Guerre ad una intensa trasformazione ad area agricola produttiva specializzata in floricoltura, prima a pien'aria e successivamente nelle serre le quali attualmente caratterizzano volumetricamente e visivamente il sito.

All'inizio del secolo inoltre, dopo la Legge Combe del 1906 che aveva vietato le Scuole confessionali in Francia, Bordighera, era stata caratterizzata dalla localizzazione di oltre una decina di importanti Collegi Francesi e molti nella zona in questione (Villa Loreto, Saint Charles, Saint Joseph, Saint Cecile, Beau Rivage ecc) soprattutto sul versante di ponente della città e caratterizzati da grandi interventi volumetrici emergenti nella piana agricola stessa circondati da grandi spazi.

Negli anni '60 la costruzione dell'importante Istituto Montale ha inoltre caratterizzato il sito e la imminente nuova costruzione da parte dell'ASL- Ospedale di Saint Charles di un importante Palasalute garantisce la continuità da mare verso monte di un grande asse sanitario che sarà circondato da ampie aree verdi piantumate.
La Tav. N° 31 QUATER 'Corografia in scala 1/2000 di nuova realizzazione permette di evidenziare come tale area- baricentrica alla pianura intemelia e sita tra Vallecrosia e Bordighera, risulti interessata alla preesistenza di importanti presenze funzionali (Ospedale Intercomunale e servizi Ospedalieri, Scuole, palestre, Piscina coperta comunale, Istituti scolastici, aree verdi, pista ciclabile, depuratore consortile ecc) che qualificano tale area sita all'interno del 'Centro Urbano comunale' Del. G.M. N° 455 del 3/6/93 come idonea all'inserimento di una funzione produttiva (quasi 150 posti di lavoro) medicale specializzata del tutto carente in zona (Alzheimer ecc)

8- MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

L'area dell'intervento è inserita nel morbido versante pedecollinare sottostante la Via Romana 'vecchia', ora Via Cesare Augusto, dove la collina degrada da monte verso mare con pendenza uniforme e morbida.
Il dislivello esistente tra il marciapiede di Via Cesare Augusto/ detta Via Romana vecchia sito a quota +17.54 (pari ai 16.04 del marciapiede più l'altezza della persona di 1.50 m) ed il piano della gronda dell'edificio della RSA situata a +20.15 m risulta pari a nette 2.61 m di differenza di dislivello.
Praticamente tale dislivello di 2.61 m non risulta eccessivo tra i due piani e la percezione visiva dalla Via Romana della pianura sottostante e dell'ingombro della RSA non risulta diminuito , tenuto conto delle masse arboree di progetto quali diaframma verde dalla vista nord e della vista di coltello dell'immobile in direzione mare/monte al pari dell'Istituto Montale..

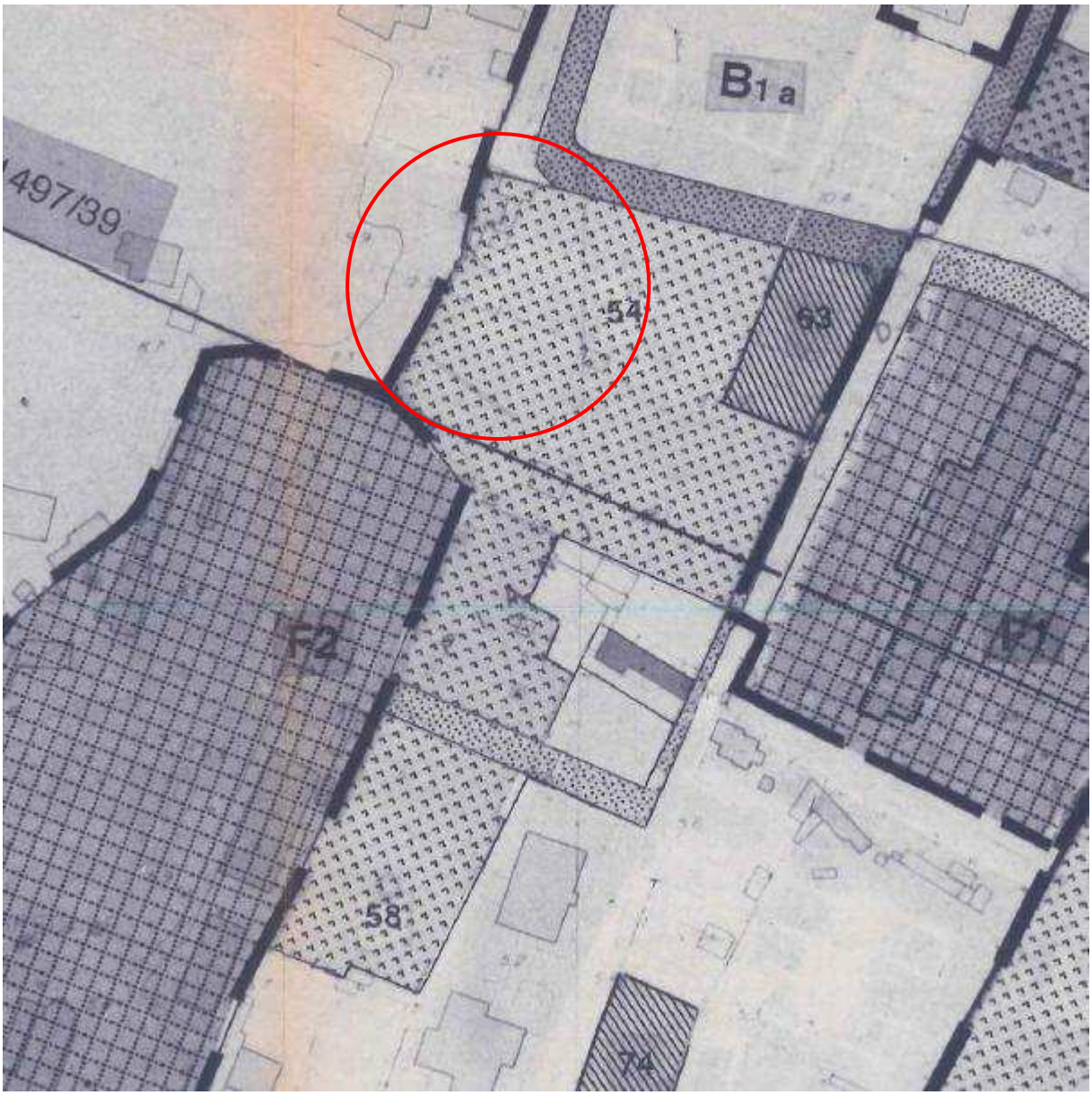
Le uniche strade di arroccamento dal mare a monte risultano ortogonali alle curve di livello - Via Pasteur e Via Cagliari - quali collegamento ortogonale tra i percorsi tra loro paralleli e longilinei della Via Romana superiore/ Via Cesare Augusto e la Via Aurelia col Lungomare a valle.

La collocazione della nuova costruzione della R.S.A. sanitaria viene proprio prevista nella zona adiacente al Comune di Vallecrosia nel verso Sud/Nord – al pari e sempre parallelamente al vicino Istituto Montale- per garantire la visibilità paesistica dalla Via Romana/Via Cesare Augusto superiore verso mare come sopra detto.

9- UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

Il complesso immobiliare in oggetto si estende parallelamente al Rio Rattaconigli, parallelo al confine tra i Comuni di Bordighera e Vallecrosia con accesso principale dal la Via Romana 'Vecchia'- Via Cesare Augusto con consistenza catastale - Bordighera F° 3 BSN Mapp. li 430-109-507- 9-508-509-510-513-511-501-502-503-504-11-516-506. per un totale di 11'001 mq, opzionati da parte della Fondazione Notari-Lorenzi ed in corso di acquisizione notarile.

ESTRATTO STRADALE dell'area a ponente di Via Cagliari- ubicazione RSA:



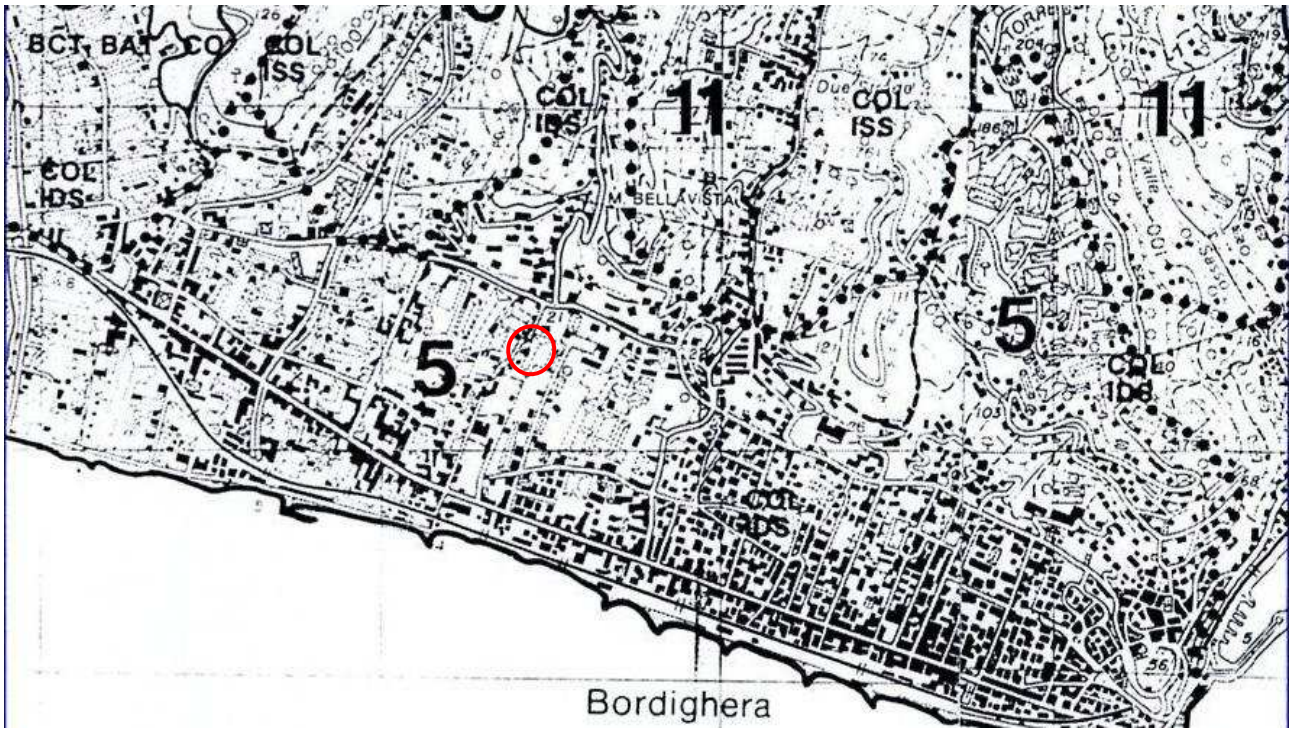
ESTRATTO TAVOLA PRG evidenzianti l'area di costruzione della RSA (Zona a servizi 'fb'):

ESTRATTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA
quali P.T.C.P. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'aera dell'intervento:

Tav. 58 - Scala 1/25'000 - Assetto Insediativo – Vegetazionale – Geomorfologico :

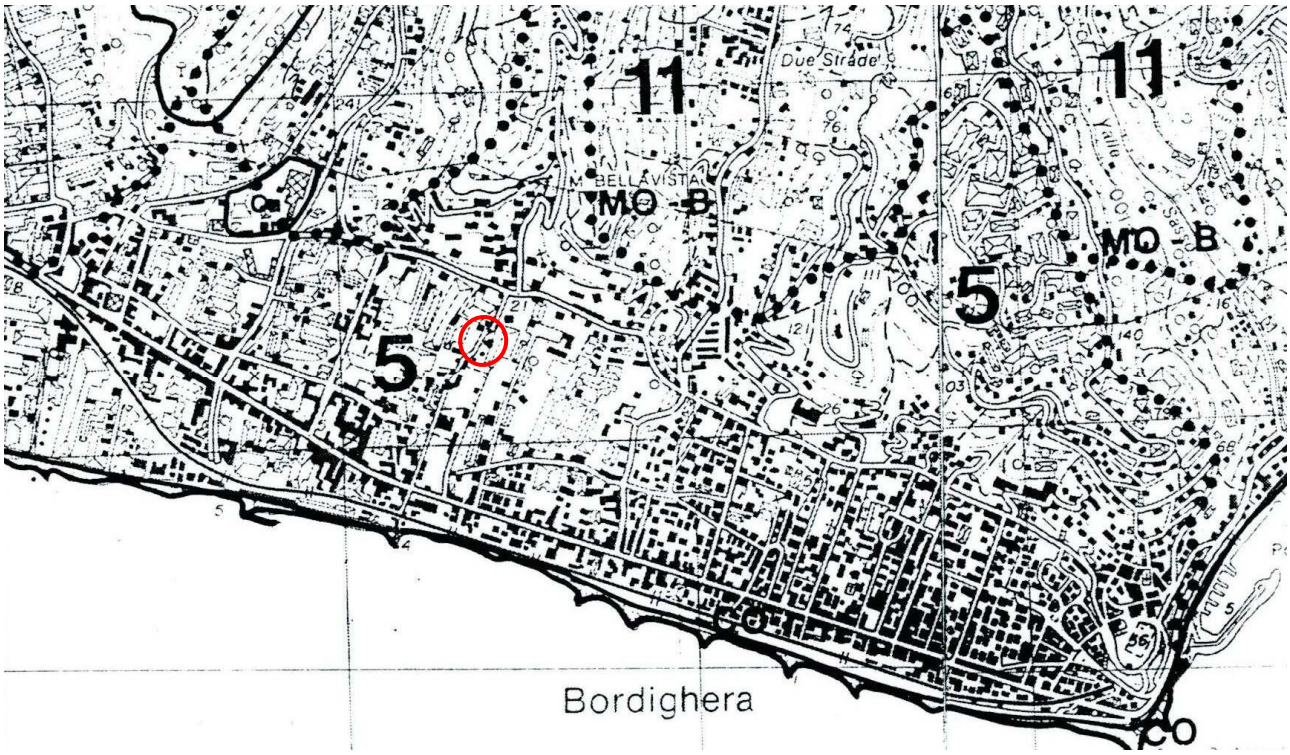
Assetto Insediativo

Area d'intervento, Zona TU – R.S.A. Via C. Augusto Bordighera



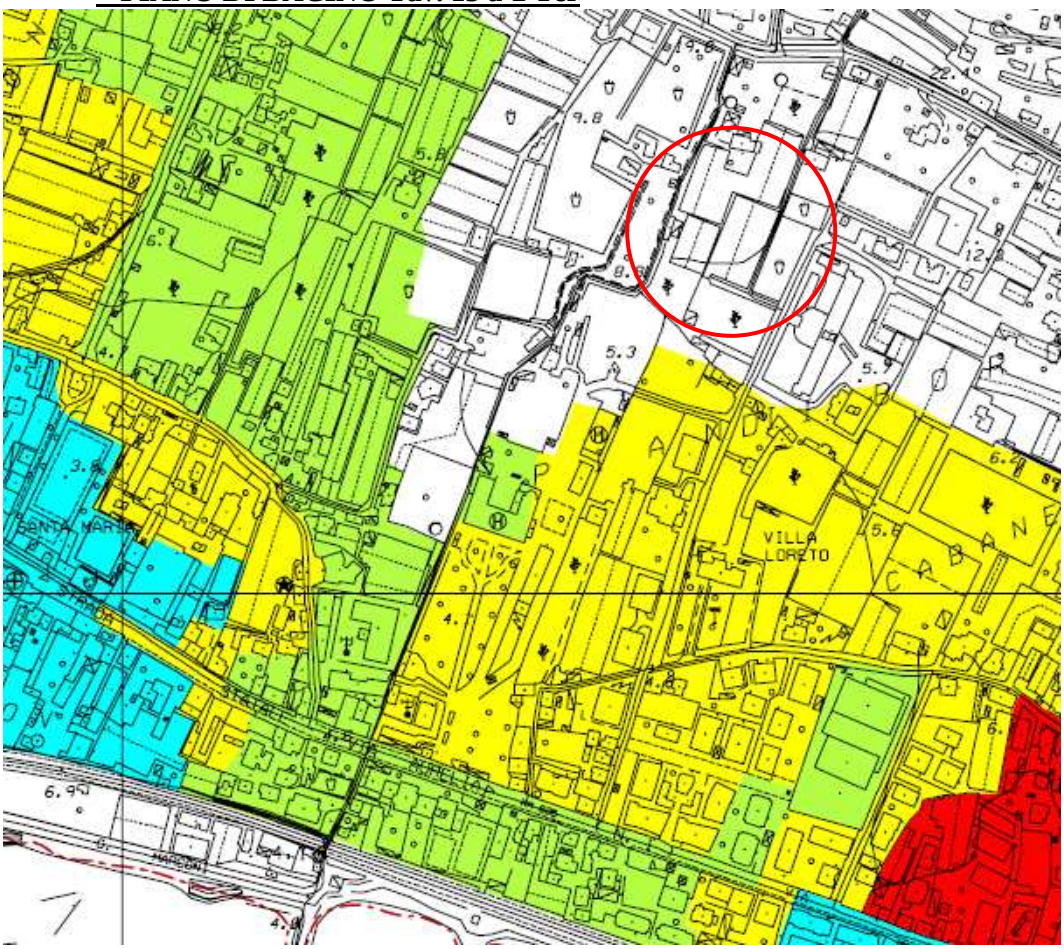
Assetto Vegetazionale

Area d'intervento, Zona COL-IDS - R.S.A. Via C. Augusto Bordighera



Assetto Geomorfologico
R.S.A. Via C. Augusto Bordighera
Area d'intervento, Zona MO-B

- PIANO DI BACINO Tav. 13 a-2 Ter



9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Le riprese fotografiche seguenti permettono una vista dell'area di intervento del compendio immobiliare nell'ambiente circostante e nel particolare dell'area di intervento che nell'insieme visto dall'alto della collina e dal satellite.

VISTE SATELLITARI DEL SITO:
La fotografia con la vista satellitare dell'intorno documenta chiaramente la situazione della localizzazione della nuova R.S.A. in progetto nei riguardi del comparto edilizio di Bordighera di ponente, dotato di ampi spazi, di coltivazioni floricole e di serre mediante un rimarchevole equilibrio estensivo pedecollinare distanziandosi dai sottostanti inserimenti edilizi novecenteschi che avanzano sempre più incisivi man mano che ci si avvicina al mare con lo sviluppo edilizio urbano di ponente degli anni '60/'80.

Foto n° 1
Vista satellitare dell'intorno della localizzazione della nuova R.S.A. con le serre, le coltivazioni e verso il mare con l'edilizia dell'inizio '900 (Ospedale St.Charles) e degli anni '60.

2 Fotografia vista dall'alto del versante pedecollinare con l'inserimento della nuova costruzione a monte e soprastante le ampie serre centrali della foto e sottostante le alberature/cipressi pedecollinari della foto stessa.

3- Fotografia vista dal basso – dall'area ospedaliera- delle serre di sinistra arcuate ove nello stesso senso verso monte verrà realizzata la costruzione della RSA in progetto..

4- Vista dell'Istituto Montale- parallelo alla Via Cagliari - dalla testata nord dell'area ospedaliera.

5- Vista sempre dalla testata ospedaliera dell'ampio terreno con superiormente le serre rivolte da Sud verso Nord che verranno demolite per la costruzione della RSA:

6- Via Cagliari che sale verso la collina, con a sinistra l'area di proprietà della Fondazione per la realizzazione del parcheggio alberato e verde pubblico di progetto.

7- L'edificio dell'Istituto Montale visto dal Rio Rattaconigli di ponente, con intermedia tutta l'area interessata ai servizi- parcheggi e verde- e la costruzione della RSA al posto delle serre in prima fila nella fotografia.

8- Vista da ponente, lungo il Rio Rattaconigli regimentato, con le serre dove verrà costruita parallelamente al Rio (anche confine comunale con Vallecrosia) la RSA.

9- Porzione delle stesse serre viste da ponente verso levante.

10 Sempre dal Rio Rattaconigli vista verso est e verso Bordighera, con la vista lontana dell'Istituto Montale parallelo a Via Cagliari.

11-Vista del Rio Rattaconigli, interamente regimentato dalla Provincia negli anni 2000 - con la sottostante Casa Mapp.9 in corso di trasferimento col Piano Casa L. 49/09 in altra zona.

12- L'area oggetto dell'intervento edilizio proposto della RSA- rivolto da Sud verso Nord - sull'asse dei volumi ospedalieri sottostanti .

13- L'area di levante verso Bordighera, con il volume sempre allungato del Montale parallelo alla Via Cagliari la quale congiunge la Via Romana/ Cesare Augusto pedecollinare con la Via Aurelia litoranea. Nel centro i volumi paralleli al mare della Piscina e Centro sportivo coperto comunale.

14- Vista dall'Istituto Montale dell'area oggetto dell'intervento della nuova RSA, retrostante le grandi serre centrali ed inserita nell'area delle seconde serre longitudinali.

15- la porzione superiore della Via Cagliari con la vista verso l'Ospedale S. Charles e sullo sfondo il Seminario Pio XI.

16- L'Ospedale Saint Charles visto da monte dal confine con l'area di proprietà della Fondazione Notari-Lorenzi della RSA in progetto.

17- Vista da sud-ovest da Via Cagliari dell'Istituto Montale.

18- Vista da Nord dell'istituto Villa Loreto – a levante della Via Cagliari- e degli spazi vuoti retrostanti dove la P.A. può prevedere l'ipotizzato nuovo Polo scolastico antisismico unitario della Città (Scuole elementari e medie) adiacente all'Istituto Montale, Palestra, Parco pubblico, Centro Sportivo e Piscina coperta.

.

10-a- <u>ESTREMI PROVVEDIMENTO MINISTERIALE DI INTERESSE PUBBLICO PER IMMOBILI DICHIARATI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136-141- 157 Dlgs 42/04):</u>

Il complesso immobiliare in oggetto costituito dalle aree (Bordighera al Catasto F° 3 BSN Mapp.li li 430-109-507- 9-508-509-510-513-511-501-502-503-504-11-516--506. non è sottoposto al vincolo monumentale ai sensi della ex-L. 1089/39 ora D.L.42/del 2201.2004

10-b- <u>PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):</u>

Il sito in oggetto Catasto F° 3 BSN Mapp.li - 430-109-123- 9-508-509- 510-513-511-501-502-503-504-506-10 è sottoposto PARZIALMENTE alla disciplina paesistica del Vincolo Paesaggistico ex- L.1497/39 ora D.L.42/del 2201.2004 con tutte le prescrizioni paesistiche di legge.

11- <u>NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE TUTELATO</u>:

Il compendio immobiliare in oggetto non ha vincolo specifico monumentale.

12- <u>DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERITICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO</u>:

La soluzione progettuale qui rappresentata nella sua versione VARIANTE QUATER rappresenta la nuova soluzione dei prospetti e delle coperture che sono state individuate dopo l'incontro in Regione con il Servizio Tutela Ambiente della Regione Liguria ed Urbanistica al fine di affinare ulteriormente- rispetto alla soluzione TER protocollata precedentemente – e migliorare l'inserimento ambientale dell'edificio.
Questo viene percepito visivamente 'di coltello' dalla Via Romana Vecchia/Via Cesare Augusto, da dove il vincolo ambientale correttamente si preoccupa della vista verso mare dal marciapiede corrente lungo la strada pedecollinare mentre dalla Via Cagliari l'ampio spazio di oltre 70 m di distanza destinato interamente a 'verde' pubblico e privato permette di percepire da lontano e inserito nelle alberature di progetto l'edifico oltre una quinta vegetazionale assai ampia e variegata.
Mentre il progetto della serie TER depositato prevedeva una serie di elementi compositivi dei prospetti con ampie superfici verticali trattate ad intonaco, ancorché colorato 'verde' ambientale (le quali avevano sostituito le originarie pannellature verticali dei pannelli fotovoltaici della soluzione tecnologica BIS precedentemente non apprezzata in sede di Soprintendenza) con questa ultima soluzione QUATER si è variato il progetto come segue:
-- le pareti verticali finestrate dell'edificio vengono alternate con pareti trattate a 'verde verticale' con la apposizione a fronte delle pareti materiche intonacate perimetrali di una serie di grigliati metallici - ancorati alle pareti - di supporto brise-soleil in alluminio od acciaio Inox sui quali verranno fatte arrampicare le essenze vegetali di progetto.
Per quest'ultime, con le ditte e tecnici specializzati verranno definite in fase operativa le essenze necessarie (ficus repens, vigna vergine, buganvillee ecc) alternate le quali possano garantire nel tempo una copertura corretta ed ordinata di buona manutenzione.
-- le superfici orizzontali delle coperture già progettate verranno realizzate con nuova soluzione di supporti in rame impermeabili sui quali verranno giustapposti ed ancorati gli elementi prefabbricati di 'sedum' che non richiedono specifiche manutenzioni.
In alternativa verrà valutata anche la soluzione 'verde pensile'che verrà utilizzato dal Principato di Monaco nel proprio padiglione dell'Expo 2015 a Milano, costituito da un non ancora conosciuto 'muschio' ambientale ad alto potere assorbente che immagazzina venti volte il volume d'acqua, antibatterico ed isolante termico ed acustico di facile intrattenimento.
Il pregio di queste coperture in progetto inoltre è quello di essere facilmente ispezionabili dai terrazzi adiacenti del sottotetto, da dove con 'linee vita'risulta assai facile l'accesso del personale di controllo per garantire il loro mantenimento manuale e la loro facile conservazione.
-- le ampie fioriere perimetrali lungo le terrazze di copertura sono state potenziate nel progetto QUATOR mediante la creazione di vasconi maggiormente capienti ed atti a contenere essenze non caduche e di tipo mediterraneo (soprattutto aloe ed oleandri) di buona conservazione e manutenzione con sicuro impatto visivo da distante;
- I terrazzi dei quattro angoli sommitali dell'edificio sono stati variati modificando le originarie superfici piastrellate in nuove porzioni di verde continuo con vasconi fissi dotati di terra con spessore non inferiore ai 40 cm, ed atti a mantenere bordure ed essenze ben percepibili sotto l'aspetto ambientale da distante (bignone, oleandri, pitosfori, feijoa sellowiana ecc)
Di conseguenza la costruzione, lungo l'area allungata parallela al confine tra i due Comuni Bordighera/ Vallecrosia, dell'edificio multipiano con due piani interrati, un P.T. di servizio ed accesso e tre piani superiori per cure e degenza oltre ad un piano sottotetto con aree di soggiorno e riunione verrà realizzata con una accortezza ambientale assai attenta.
Come specificato nelle precedenti Relazioni Tecniche Illustrative delle serie BIS, i prospetti esterni dell'edificio erano stati inizialmente progettati nel SUAP mediante pannellature in pannelli verticali fotovoltaici integrate con i serramenti per l'impostazione di un edificio tecnologico ecocompatibile e reso variabile e specchiante per ridurne le dimensioni visive ed articolarne i volumi sotto l'aspetto paesistico.

La successiva elaborazione TER presentata (SUAP con Prot. N° 12'808 in data 12.06.2013), è consistita soprattutto da una diversa definizione estetica delle facciate e lo studio approfondito del verde esterno tav. 02TRIS.
Tale integrazione TER era stata discussa con la Soprintendenza per un ulteriore migliore inserimento ambientale nel sito, riguardando in alternativa alla precedente soluzione 'tecnologica' un diverso trattamento delle superfici verticali meno caratterizzato tecnologicamente sotto l'aspetto estetico e trattate ad intonaco materico con un colore alternativo più morbido, più tradizionalmente inserito nella tipologia edilizia del sito. In tale soluzione TRIS l'edificio veniva caratterizzato da un colore degli intonaci 'verde' sempre nel rispetto delle strisce verticali alternate (strisce di logge con balconi alternati a strisce di 'pieni' con finestrature a nastro) al fine di non datare troppo tecnologicamente l'edificio nella lunga durata mediante pannelli e materiali tecnologici nel tempo superabili e/o degradabili.
Sempre nella serie TRIS, e naturalmente qui mantenuta nella serie QUATER, era stata poi rispettata la richiesta della Soprintendenza di aumentare significativamente l'inserimento dell'edificio in grandi masse di verde – soprattutto sul lato nord visto dalla Via Romana- per cui era stata proposta una diversa sistemazione del verde (Tav. 02TRIS) con le seguenti caratteristiche:
- rispetto a Via Cagliari l'immobile della RSA è distante mediamente ben 70 m dove è previsto proprio dal PRG vigente tutta una area di verde pubblico e parcheggi sul fronte che permetteranno il posizionamento di importanti gruppi di alberi individuati puntualmente nel progetto, tipo Pini d'Aleppo e Lecci;
- rispetto allo slargo di Via Cagliari ed alla nuova strada di PRG lato nord del sito, vengono individuati tre importanti gruppi di alberi sempre costituiti da Cipressi, Pini e Lecci ;
- rispetto a Via Padre Pio vengono proposti altri tre gruppi di alberi importanti oltre alla tessitura sempre di ulivi, omogenei per tutta l'area della Fondazione;
- sul lato Nord dell'edificio, come detto prima, vengono proposte nuove importanti alberature atte a limitare la percezione visiva da Nord e dalla Via Romana.

Il progetto(Tav. 02 TER e QUATER) prevede pertanto il definitivo nuovo impianto di alberi alto fusto dei quali 85 ulivi, 12 cipressi, 37 Pini d'Aleppo, 3 magnolie, 15Lecci e 16 Palme Dattilifere specificatamente numerati e posizionati per un totale di 168 alberi..
La variante integrativa serie TRIS, e QUATER qui confermata e concordata con la Soprintendenza di Genova, prevede pertanto il potenziamento del verde soprattutto sul lato nord dell'immobile della RSA, al fine di mitigare la vista e la percezione visiva della porzione superiore dell'immobile dalla Via Romana/Cesare Augusto, specificatamente tutelata col vincolo dell'ex-L 1496/39.
Naturalmente non si sono scelti i più veloci ed invadenti Eucaliptus - in quanto non autoctoni - a differenza dei Pini d'Aleppo, Lecci ecc del tutto ancora ben presenti nella fascia collinare cittadina per un totale di 168 alberi finali atti a costituire grosse macchie verdi sui lati dell'edificio e particolarmente verso il versante nord – parzialmente visibile dalla Via Romana- per creare una schermatura principale di grandi alberature monumentali viste dai punti di maggiore percezione visiva principali dell'edificio stesso dagli spazi e strade pubbliche.
Il totale <u>168 alberi di alto fusto</u> (che divisi sugli 3'707.93 mq di aree libere- verdi non stradali ed edificio - garantisce un rapporto di 1 albero importante ogni 22 mq di area verde, ben inferiore ai 40 mq richiesti dalle norme vigenti.

ooo

Si precisa in merito che attualmente nell'area della Fondazione Notari di 11'001 mq sono presenti attualmente ben 3'318 mq di serre mediante alte oltre 3.50 m oltre alla casa del mapp.9, per un rapporto di copertura pari al 30.1 % rispetto all'intero lotto, mentre alla fine dell'intervento in progetto l'edificio della RSA occuperà soltanto 1'564.85 mq, ossia una copertura ridotta pari soltanto al 14.22 % dell'intera area, inferiore alla metà del 30% preesistente delle serre precitato.
Tutta la restante superficie eccedente l'impronta della nuova costruzione in progetto di 1'564.85 mq, ossia (11'001 – 1'565.85)= 9'436.15 mq sarà destinata non soltanto al verde pubblico e privato del complesso socio-sanitario per 3'708 mq ma anche per realizzare

aree di parcheggio alberate e drenanti (con prefabbricati erbosi) per 1'953 mq ed aree stradali per 1'432 mq sia di ampliamento della Via Cagliari sul fronte dell'Istituto Montale che il nuovo raccordo stradale nord previsto dal PRG a vantaggio della fruizione pubblica.

ooo

Naturalmente il bilancio paesistico deve essere attentamente verificato anche con l'estensione delle aree verdi previste dal PRG nei terreni adiacenti alla RSA in progetto (Mapp. 35 di altra proprietà) , che si auspica di acquistarne parte nel futuro, la quale è per la maggior parte vincolata a 'verde pubblico' dal PRG che sarà ovviamente riconfermato anche nel futuro senza modifiche urbanistiche, di destinazione ed ambientali sostanziali.

La Tavola 13 QUATER di progetto allegata rappresenta inoltre i PROSPETTI definitivi della nuova costruzione, sobriamente inserita nei caratteri edilizi locali delle 'serre' agricole, in quanto le cuspidi del tetti richiamano volutamente l'ambiente viciniore a serre floricole e ne vivacizzano il profilo, con i prospetti addolciti rispetto alla soluzione tecnologica originaria del SUAP Prot. con Prot. N° 12'808 in data 12.06.2013 mediante un uso maggiore di pareti verticali 'verdi' e coperture di 'verde pensile' tipo sedum, oltre alle pareti a vista trattate con pannelli tipo 'vetro amorfo' fotovoltaico opaco con finitura a scelta e colore tipo 'verde ambientale'- già prescelto a Genova dalla Soprintendenza- a scelta finale su campionature in loco da concordarsi unitamente tra la Regione Liguria, la Soprintendenza ed il Comune.

Il progetto in oggetto Tav. 13 QUATER riguarda pertanto la sistemazione definitiva dei quattro prospetti come concordati con l'Ufficio Tutela Ambiente della Regione Liguria in sede di SUAP, in merito alla cui osservazioni i prospetti hanno subito una variazione ambientale consistente in:

- **<u>COPERTURE</u>:**
  tutte le coperture orizzontali dei corpi intervallati con le cuspidi trasparenti delle 'serre', unitamente alle due falde terminali sud e nord, saranno realizzate con una base in rame impermeabile dove soprastante verrà posizionata una coltre di verde pensile costituito da uno strato estensivo di 'sedum' che per peso ridotto, manutenzione scarsa e coibentazione sottostante rappresenta una soluzione conveniente ed accettata dalla Fondazione.
  Come già citato antecedentemente, in alternativa si ipotizza anche a pari soluzione estetica l'eventuale utilizzo del 'verde pensile'che verrà commercialmente 'lanciato' dal Principato di Monaco nel proprio padiglione dell'Expo 2015 a Milano, del quale non sono ancora conosciute le caratteristiche vegetazionali ma che sarà costituito da un 'muschio' ambientale ad alto potere assorbente che potrà immagazzinare venti volte il volume d'acqua, antibatterico, isolante termico ed acustico e di facile intrattenimento.

- **<u>PARETI NORD E SUD</u>:**
  Tali pareti di testata sono state definitivamente modificate mediante il loro trattamento, qui proposto, dell'intera copertura delle pareti con il graticcio 'brise soleil' metallico orizzontale in alluminio od inox sul quale viene prevista la copertura salendo dal basso di essenze arrampicanti che possano alleggerire ambientalmente la vista del corpo di fabbrica retrostante.
  Le uniche aperture centrali sono state modificate eliminando i balconi a sbalzo e trattando le finestre come 'bucature' della muratura con coloritura scura, al fine di evidenziarne il forte carattere architettonico senza gli sbalzi leggeri delle passate soluzioni.

- **<u>PARETE EST:</u>**
  tale parete di levante costituisce l'unica parete visibile, anche se da oltre 70 m di distanza, da Via Cagliari con una ampia porzione di terreno - anche di altra proprietà Mapp. 35 - interamente destinato a verde pubblico e privato ed interamente piantumato con importanti alberature che sostituiranno le migliaia di mq di serre fatiscenti.

Il centro del prospetto rimane nella presente soluzione QUATER trattato a vetrata curvilinea per rompere la lunghezza dell'edificio e snervare la massa dello stesso; lateralmente due ampi setti di 'verde verticale' accompagnano la vetrata al fine di aumentare l'effetto di rottura del prospetto che si accompagnano alle due altre porzioni di listature orizzontali col verde verticale perimetrali a sud e nord.
In particolare il progetto prevede che il verde verticale dei due prospetti nord e sud 'girino' lateralmente sui prospetti lunghi dell'immobile al fine di mitigare le due percezioni visive di testata ed accompagnarsi alle due pareti centrali verticali verdi, adiacenti alla vetrata curva centrale, per un alternarsi ritmato di pieni e di porzioni listate e piantumate di alleggerimento.
Sono stati modificati tutti i balconi del prospetto in quanto sono state evidenziate le costolature dei pilastri laterali alle aperture e sono stati eliminati gli sbalzi leggeri dei balconi per sottolineare il carattere fortemente più architettonico delle bucature.

- **<u>PARETE OVEST</u>:**
Il prospetto di ponente in oggetto verrà ugualmente percepito e visto soltanto da molto distante, non essendovi strade per molte centinaia di metri verso Vallecrosia fino a Via Don Bosco, distante ben 400 m.
Anche in questo caso, come per il prospetto di levante, il prospetto variato della soluzione QUATER in progetto dell'edificio risulterà intervallato in due parti dalla vetrata curvilinea centrale ed anche in questo caso due nuove pareti simmetriche a destra e sinistra, trattate interamente a 'verde verticale' con listature 'brise-soleil' ad essenze arrampicanti, permetteranno di alleggerire la facciata ed unirsi al verde delle coperture e delle due testate a sud e nord in un articolato equilibrio di pareti finestrate e pareti verdi.
Anche in questo importante prospetto, come richiesto, sono stati modificati tutti i balconi precedentemente progettati in quanto anche in questo caso sono state evidenziate le costolature dei pilastri laterali alle aperture e sono stati eliminati gli sbalzi dei balconi aumentando di 35 cm lo spessore dell'edificio per mantenere il carattere architettonico dei 'vuoti' senza sbalzi.

- **<u>BORDURE TERRAZZE</u>:**
Tutta la porzione terminale dell'edificio di base dei terrazzi della copertura sarà trattato uniformemente mediante la posa di ampie fioriere fisse perimetrali, dove verranno posizionate piantumazioni mediterranee che animino le stesse senza richiedere particolari cure.
In particolare si pensa alla piantumazione soprattutto di ciuffi di aloe alternate ad oleandri, che crescono facilmente in zona creando dense masse di vegetazione compatte e contenute.

- **<u>PARTICOLARI PARETI VERDI</u>:**
data l'importanza dei prospetti per l'inserimento ambientale dell'edifico, si precisa:

A - la tipologia del grigliato ipotizzato per la RSA- Fondazione Notari in alluminio od inox, fortemente ancorato alle murature retrostanti di supporto ai rampicanti che verranno piantumati alla base dei nuovi grigliati , progettati sia sulle due testate nord e sud dell'immobile che sulle due 'pareti verdi' verticali inserite nei due prospetti di levante e ponente:

B- Esempio di Ficus Repens esistente sulla Via Romana Vecchia/ Via Cesare Augusto a monte della RSA in progetto, qui mantenuto a 7.0 m d'altezza, di cui si ipotizza l'utilizzo verticale alternato con buganvillea e vigna vergine nelle 'pareti verdi' della RSA soluzione QUATER.

C- Bordure Perimetrali dei Terrazzi sommitali, esempio con Aloe alternati a ciuffi di oleandri, feijoa selloviana e pitosfori.

13- <u>EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA</u>:

La realizzazione delle opere di costruzione del nuovo importante edificio nel verso Nord/Sud della piana, parallelo a Via Cagliari ed al Montale ma sito in posizione più defilata parallela al Rio Rattaconigli di confine con Vallecrosia, costituirà una prosecuzione funzionale degli importanti volumi ospedalieri sottostanti ma inseriti in nuove ampie aree verdi esterne che sostituiranno le grandi superfici di serre esistenti
Senza prevaricazioni ambientali e con attenzione paesistica per la ricostruzione dell'area alberata circostante l'attuale situazione ambientale delle ingombranti serre floricole obsolete verrà sostituita da una definitiva edificazione e sistemazione dei suoli che rimarrà inalterata ed intoccabile nel futuro.

14- <u>MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO</u>:

Non si reputano necessarie ulteriori mitigazioni estetiche degli interventi proposti oltre alla piantumazione obbligatoria e controllata di tutte le essenze arboree già precisamente e specificatamente individuate nel progetto allegato.
Naturalmente si accettano già sin d'ora tutte le prescrizioni impartite dagli Enti superiori.

15- <u>ALLEGATI in triplice copia:</u>

- **A QUATER- Relazione Tecnica Illustrativa**
- **E QUATER- Relazione Compatibilità Ambientale**
- **03 QUATER- Pianta Piano -2**
- **04 QUATER- Pianta Piano -1**
- **05 QUATER- Pianta Piano Rialzato**
- **06 QUATER- Pianta Piano Primo**
- **07 QUATER- Pianta Piano Secondo**
- **08 QUATER- Pianta Piano Terzo**
- **09 QUATER- Pianta Piano Sottotetto**
- **10 QUATER- Pianta Copertura**
- **11 QUATER- Sezioni**
- **12 QUATER- Sezioni**
- **13 QUATER- Prospetti -**
- **18 QUATER- Piante Funzionali**
- **19 QUATER- Piante Funzionali**

- **21 QUATER- Sezioni**
- **24 QUATER- Superfici**
- **25 QUATER- Superfici**
- **31 - Corografia 1/2000**
- **402- Convenzione Atto Unilaterale d'Obbligo**
- **407- Convenzione Gestionale col Comune**

La Proprietà:
FONDAZIONE NOTARI-LORENZI

I Progettisti
Dott. Ing.G.E. Bessone
Dott. Ing. Giulio Ronchetti

<u>MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE</u>:

Il Responsabile

16- EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE:

Soprintendente o Delegato