

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA A CARATTERE RICETTIVO DENOMINATA HOTEL BELSIT SITA NEL COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE AI SENSI DELLA L.R. 10/2012 E SS.MM.II. ATTUATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

Ubicazione

COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

Codice commessa

15-005 pr

Committente

Fiore Marco ditta individuale
con sede in Corso Ferrari 7, Albisola Superiore - P.iva 00942600099

Oggetto elaborato

OPERE DI URBANIZZAZIONE - Paesaggistica Semplificata

Numero elaborato

D21

Nome file

Copertina.dwg

Scala

-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio



consegna

data
16/04/2018

note

elaborato da
arch. M. Sacco

verificato da
arch. M. Armellino

revisioni

	data	note	elaborato da	verificato da
1				
2				
3				
4				
5				

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

1. RICHIEDENTE (1)ditta individuale Fiore Marco

X persona fisica ☐ società ☐ impresa ☐ ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO(2) ...B11 e B12.....

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO

☐ temporaneo

X permanente

5. DESTINAZIONE D'USO

☐ residenziale ☐ ricettiva/turistica ☐ industriale/artigianale ☐ agricolo ☐ commerciale/direzionale

X altro opere di urbanizzazione su aree esterne pubbliche

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

☐ centro o nucleo storico X area urbana ☐ area periurbana ☐ insediamento rurale (sparso e nucleo)

☐ area agricola ☐ area naturale ☐ area boscata ☐ ambito fluviale ☐ ambito lacustre

☐ altro

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

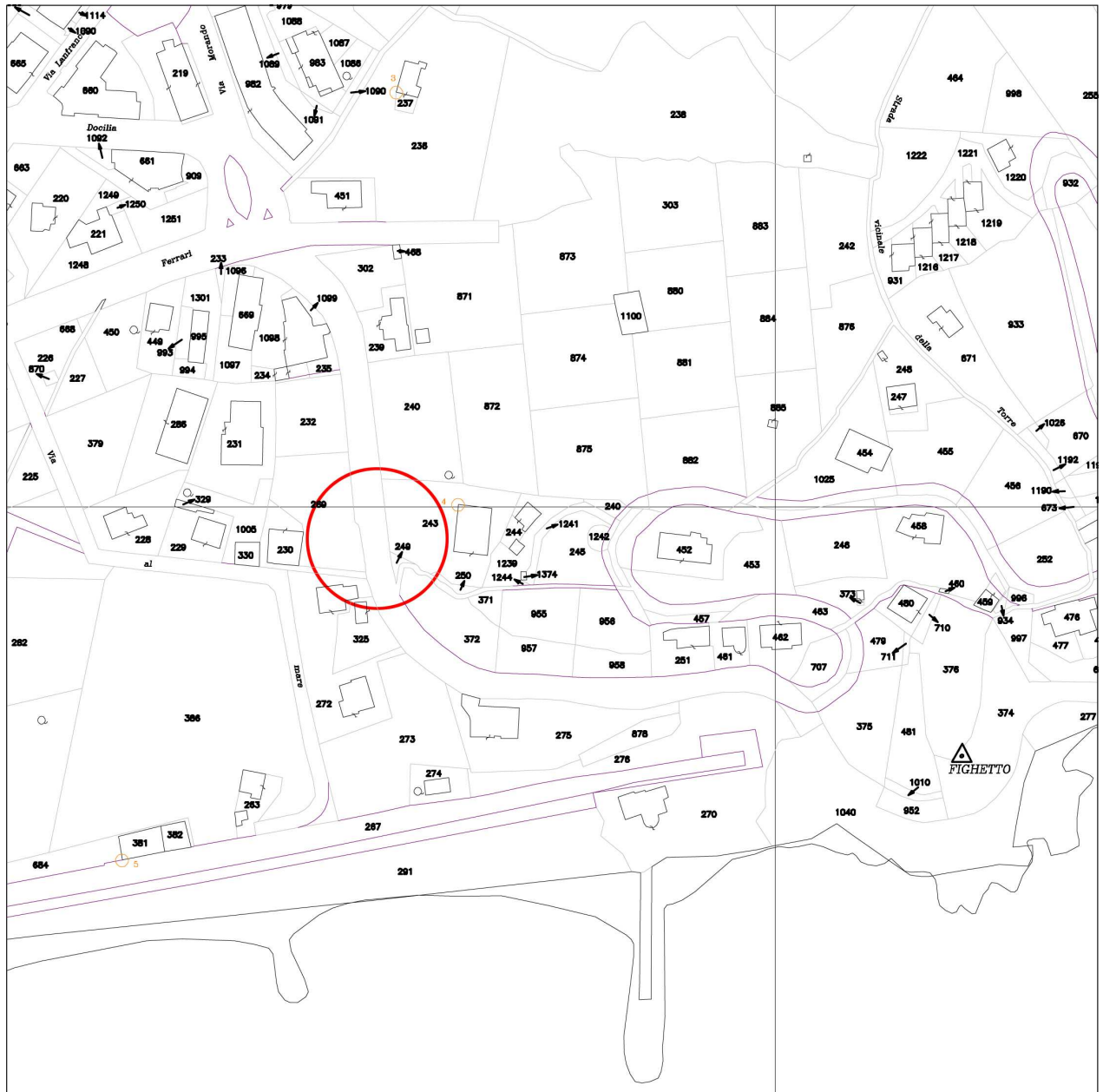
☐ pianura ☐ versante ☐ crinale (collinare/montano) ☐ piana valliva (montana/collinare)

☐ altopiano/promontorio X costa (bassa/alta) ☐ altro.....

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

a) estratto cartografico CATASTO/CTR/IGM/ORTOFOTO

L'edificio o area di intervento deve essere evidenziato sulla cartografia attraverso apposito segno grafico o coloritura;

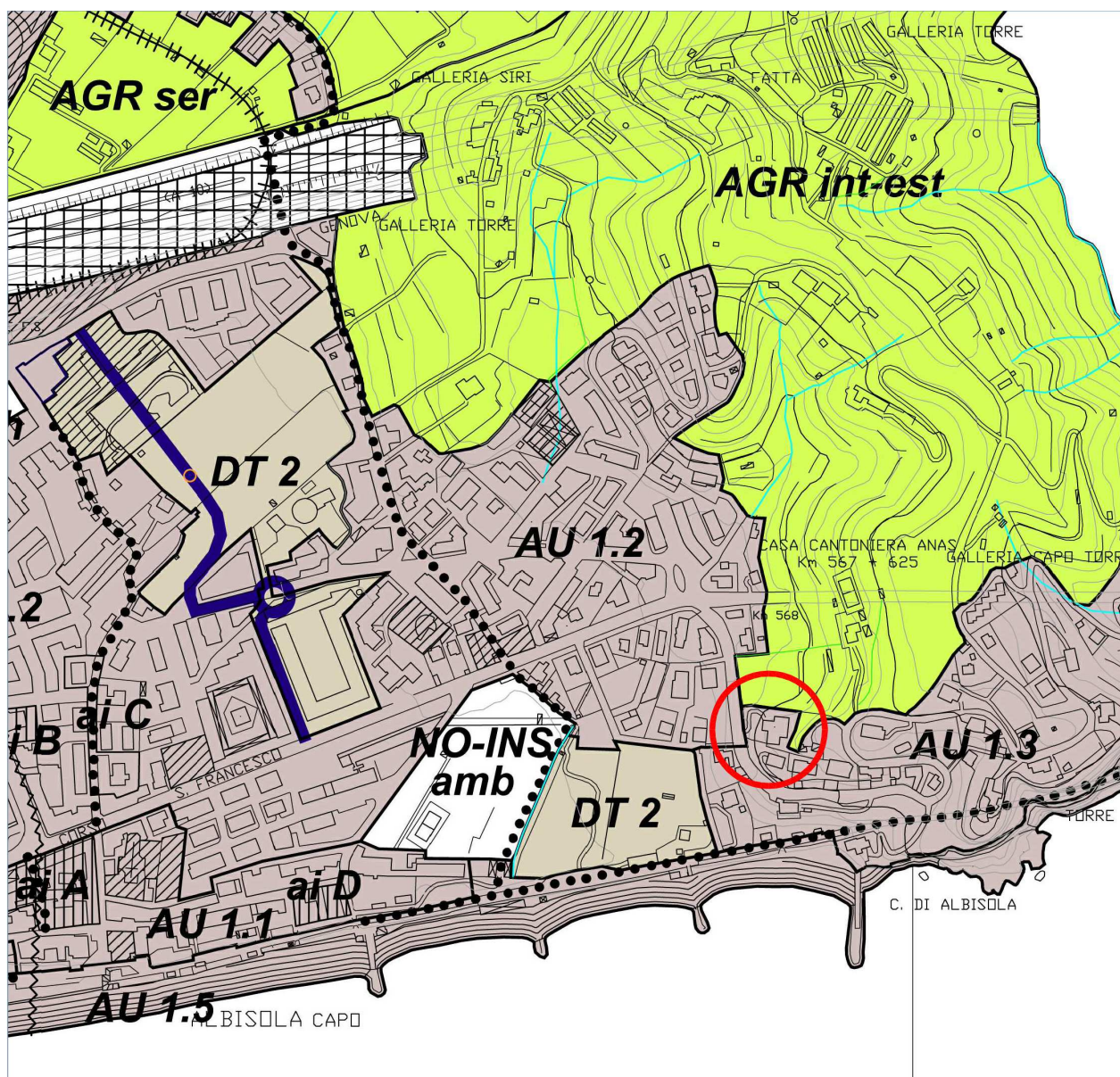


CATASTO



ORTOFOTO

b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme;



PUC

identificazione

La zona è localizzata sul promontorio di Albisola Capo, all'estremo confine a levante del Comune.

L'edificazione non è molto intensa e consiste prevalentemente in villini ed abitazioni di medie e piccole dimensioni. Molti sono i terreni non edificati, che costituiscono aree verdi di pregio, in parte trattate a giardini, in parte a coltivi, terrazzati e non.

esiti da conseguire

Il subambito svolge un ruolo importante sotto il profilo paesistico ambientale, in quanto è posizionata su un promontorio sul mare. Il PUC persegue obiettivi di mantenimento della situazione attuale.

Si prevede una miglioria e riqualificazione del camping Holiday situato ad est, trasformando la classe ricettiva da villaggio vacanze a turistico alberghiero - Albergo di una dimensione massima di 40 stanze.

La realizzazione della nuova struttura è subordinata alla redazione di un PUO ed alla dimostrazione di compatibilità del progetto con l'area di elevata qualità ambientale attraverso uno Studio Organico d'Insieme SOI che evidenzi l'attenzione della proposta progettuale rispetto a questo paesaggio costiero a terrazzamenti.

destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona. In particolare:

- residenza (RE)
- studi professionali, uffici in locali d'abitazione (SCT solo 9.3.5)
- servizi di "quartiere" (SE), in particolare 9.6.1
- strutture per l'attività turistica e l'accoglienza. (RI)

Le attività devono essere comunque compatibili con il quartiere dal punto di vista tipologico e dimensionale. Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

modalità di intervento

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia.

Per la riconversione dell'attuale campeggio in nuova volumetria per residenza turistico alberghiera, il PUO ed il SOI devono dimostrare la compatibilità con il regime paesistico di mantenimento degli insediamenti diffusi (ID-MA).

indicazioni di livello locale del PTCP

Assetto insediativo	ID - MA (insediamenti diffusi in regime di mantenimento)
Assetto vegetazionale	COL.ISS (insediamenti sparsi e serre – regime normativo di mantenimento)
Assetto geomorfologico	MO - B (modificabilità di tipo B)

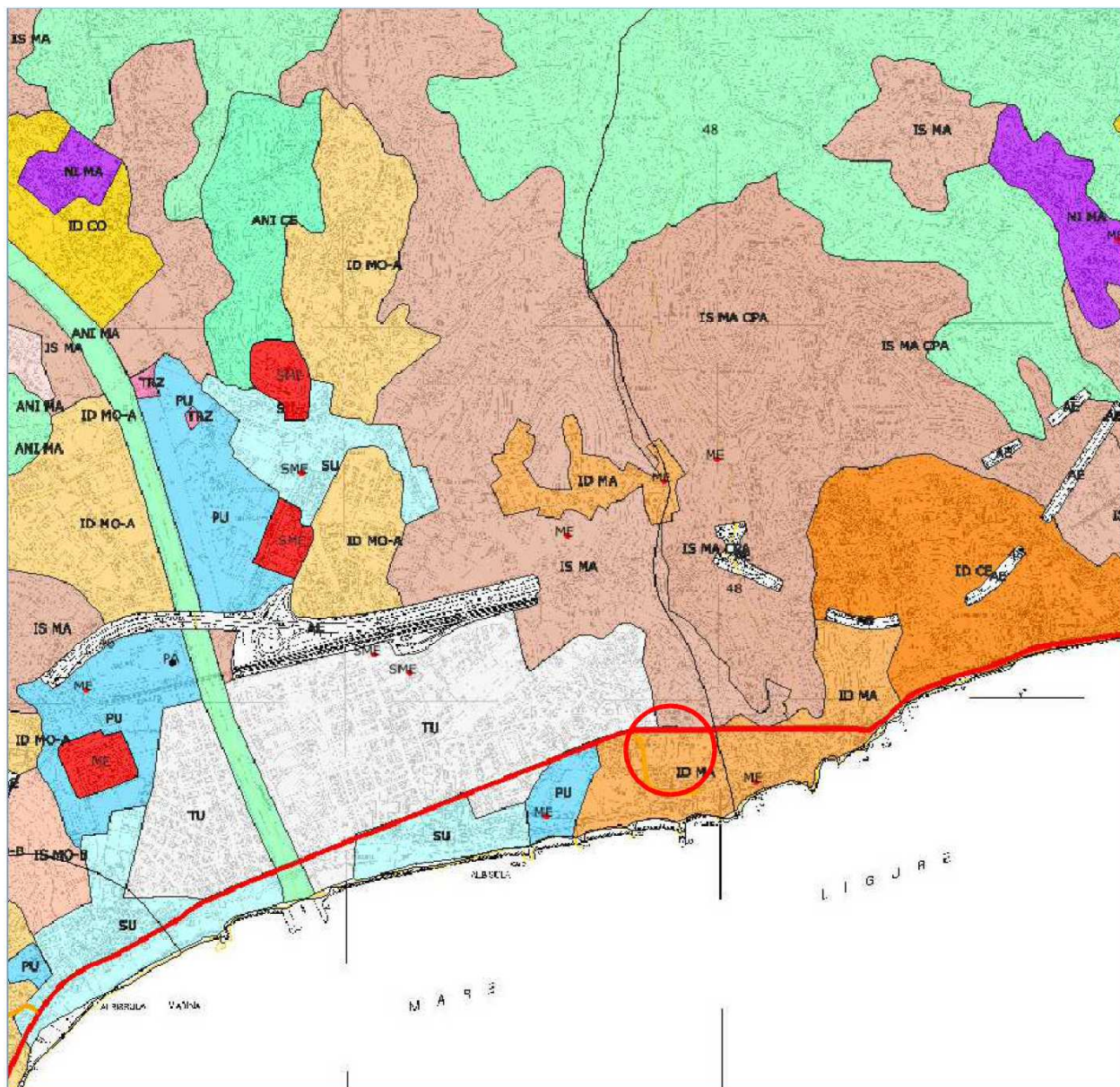
prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP

Si tratta di parte del territorio ove prevalgono più generali problematiche d'ordine urbanistico con probabili interventi diffusi di piccole dimensioni.

La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente è regolata dalle prescrizioni previste dalla scheda C del "Codice dei Materiali" allegato sotto la lettera C che costituisce parte delle presenti norme.

Ogni proposta di intervento in deroga al "Codice dei Materiali" deve essere precisamente motivata e può essere ammessa, a giudizio della Commissione Edilizia, sulla base di una documentazione esauriente.

c) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione paesaggistica e relative norme. **(3)**



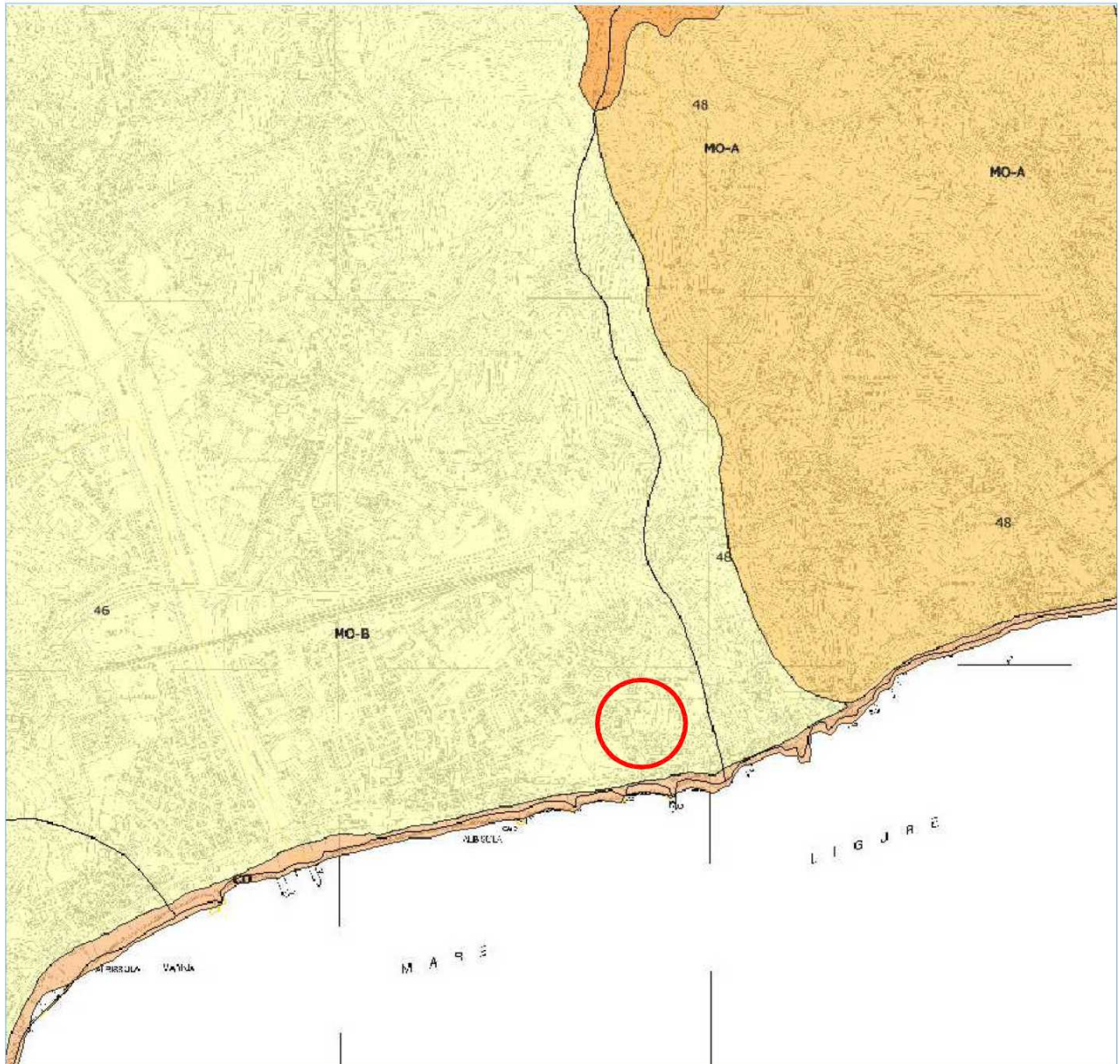
PTCP Assetto Insediativo

INSEDIAMENTI DIFFUSI – Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA) (rif. Art. 44)

- ❑ Tale regime si applica 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 peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.
- ❑ L'obiettivo della disciplina è quello di 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.
- ❑ Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed

eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

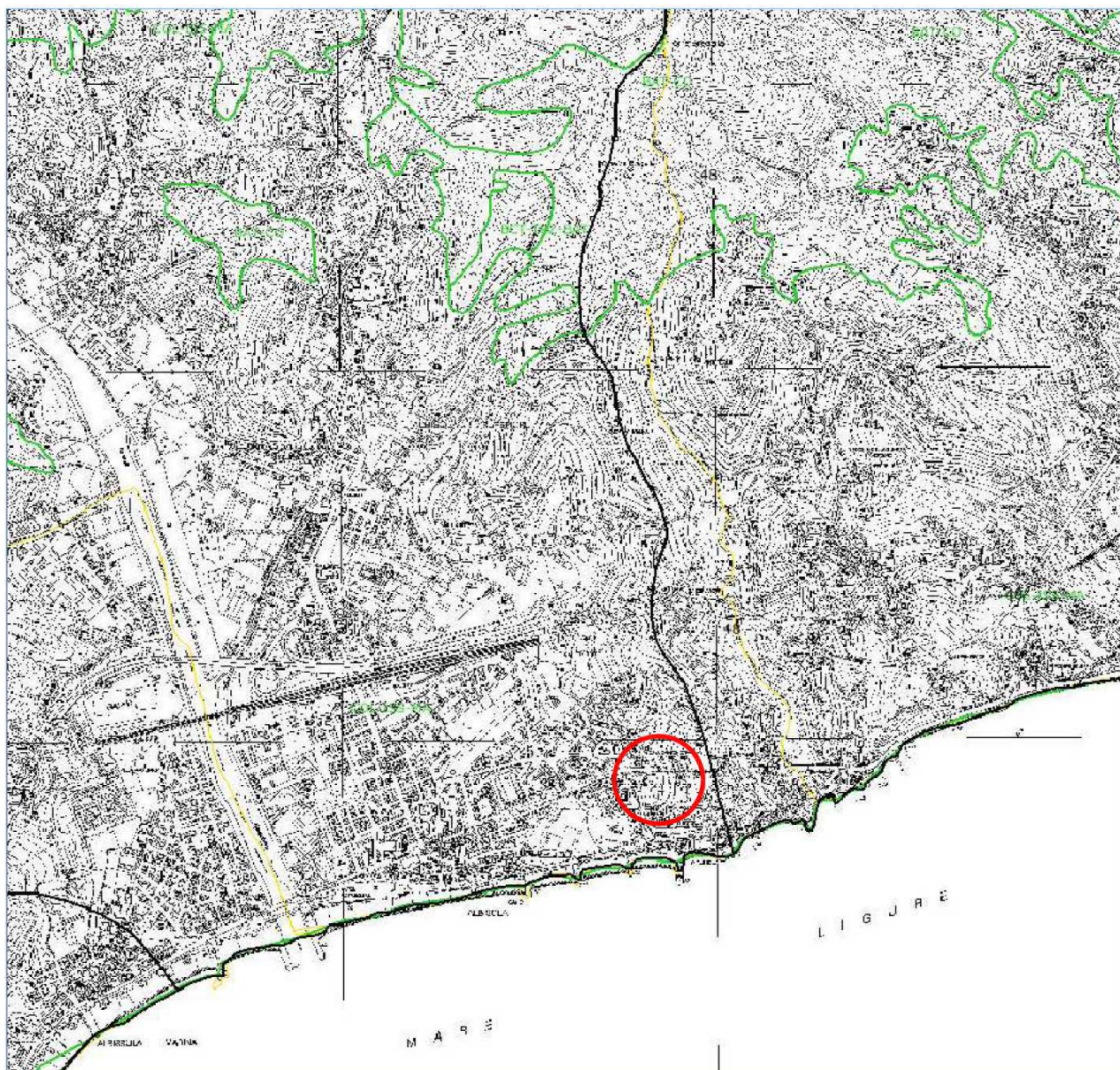
□ Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.



PTCP Assetto Geomorfologico

MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) (rif art. 67)

- (1) Tale regime si applica in tutte le parti del 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.



PTCP Assetto Vegetazionale

Culture Agricole Insediamenti Sparsi in Serre con Regime Normativo di Mantenimento (COL-ISS-MA) _ (rif art. 58)- GENERALITA'

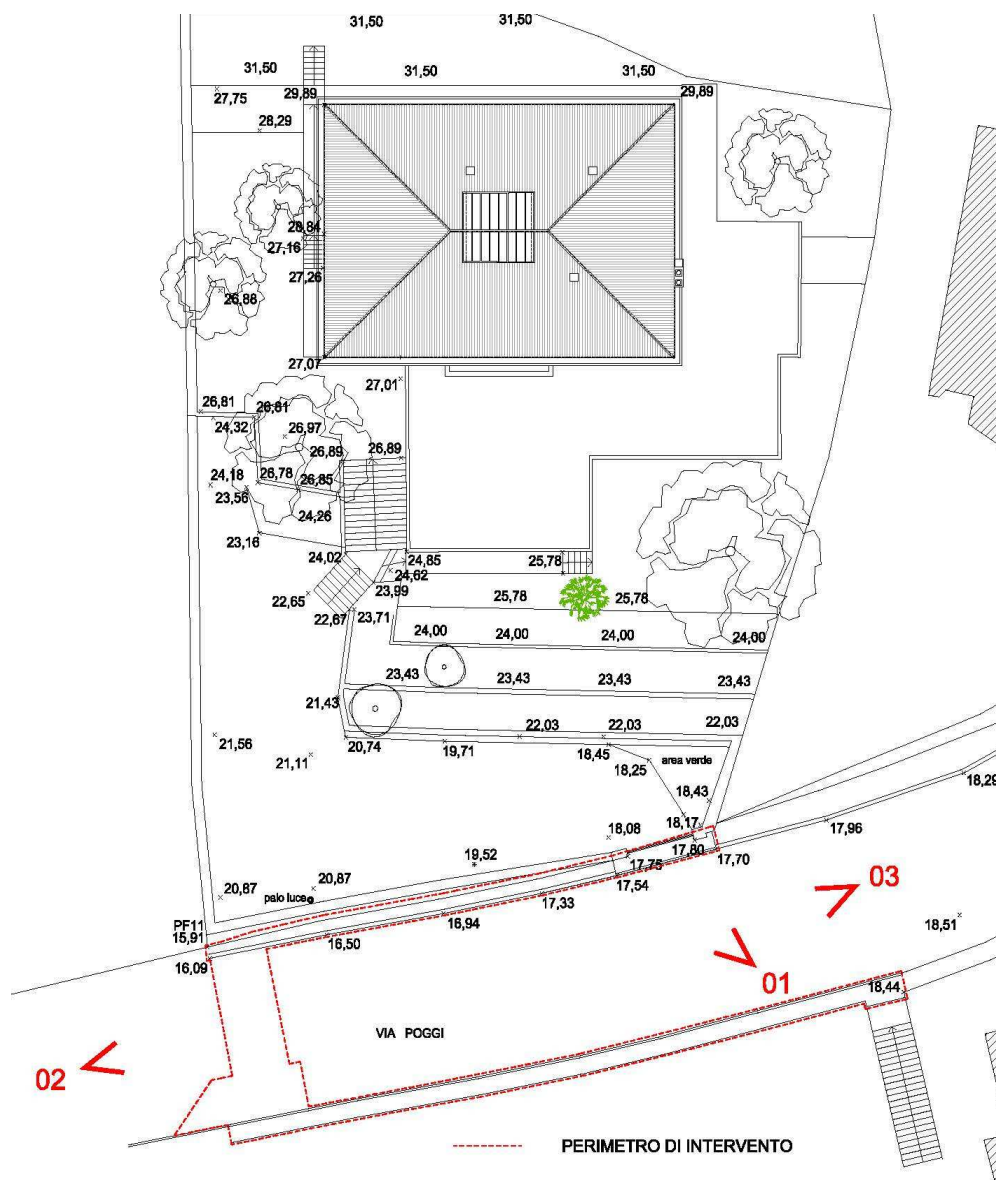
Il piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.

Per quanto concerne l'estensione delle aree che posso essere interessate a tali attività, il piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti del territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale..E' comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte a regime normativo di CONSERVAZIONE degli

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e da una planimetria in cui siano indicati i punti di ripresa fotografica.



Planimetria con punti di ripresa



01_Hotel Belsit da Corso Poggi



02_Corso Poggi (da via Aurelia)



03_Corso Poggi (verso via Aurelia)

10. a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04)

Tipologia di cui all'art.136 co.1:

☐ a) cose immobili ☐ b) ville,giardini, parchi ☐ c) complessi di cose immobili ☒ d) bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate

L'area in oggetto è vincolata ai sensi del D.M. del 4 luglio 1964 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica nel comune di Albisola Superiore (Savona)".

"... Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché è formata da un gruppo di colli che s'innalzano dalla pianura e si stagliano sul fondo, fra i quali sono inseriti alcuni complessi antichi dei secoli XVII e XVIII collegati con viali e caratteristiche strade costituendo un insieme di valore estetico e tradizionale nonché offrendo punti di vista e belvedere accessibili al pubblico..."

10. b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04)

☒ a) territori costieri ☐ b) territori contermini ai laghi ☐ c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
☐ d) montagne sup. 1200/1600 m ☐ e) ghiacciai e circhi glaciali ☐ f) parchi e riserve
☐ g) territori coperti da foreste e boschi ☐ università agrarie e usi civici ☐ zone umide
☐ vulcani ☐ zone di interesse archeologico

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO(4)

L'intervento insiste su aree di proprietà del Comune.

L'area di intervento è ubicata nella porzione di Corso V. Poggi indicativamente antistante l'Hotel Belsit.

La strada è a doppio senso, composta da due corsie e da un'area parcheggi in linea (parallela alla corsia di ponente). Oltre, verso ponente, si trova un marciapiede cordolato e con pavimentazione in asfalto con illuminazione pubblica. Sul lato di levante della strada, in corrispondenza con l'Hotel Belsit, attualmente non esiste un marciapiede. La strada è separata dalla proprietà privata da una canaletta di raccolta delle acque meteoriche.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (5)

L'intervento è finalizzato ad ottimizzare i flussi pedonali intorno alla struttura ricettiva esistente Hotel Belsit oggetto di intervento di riqualificazione.

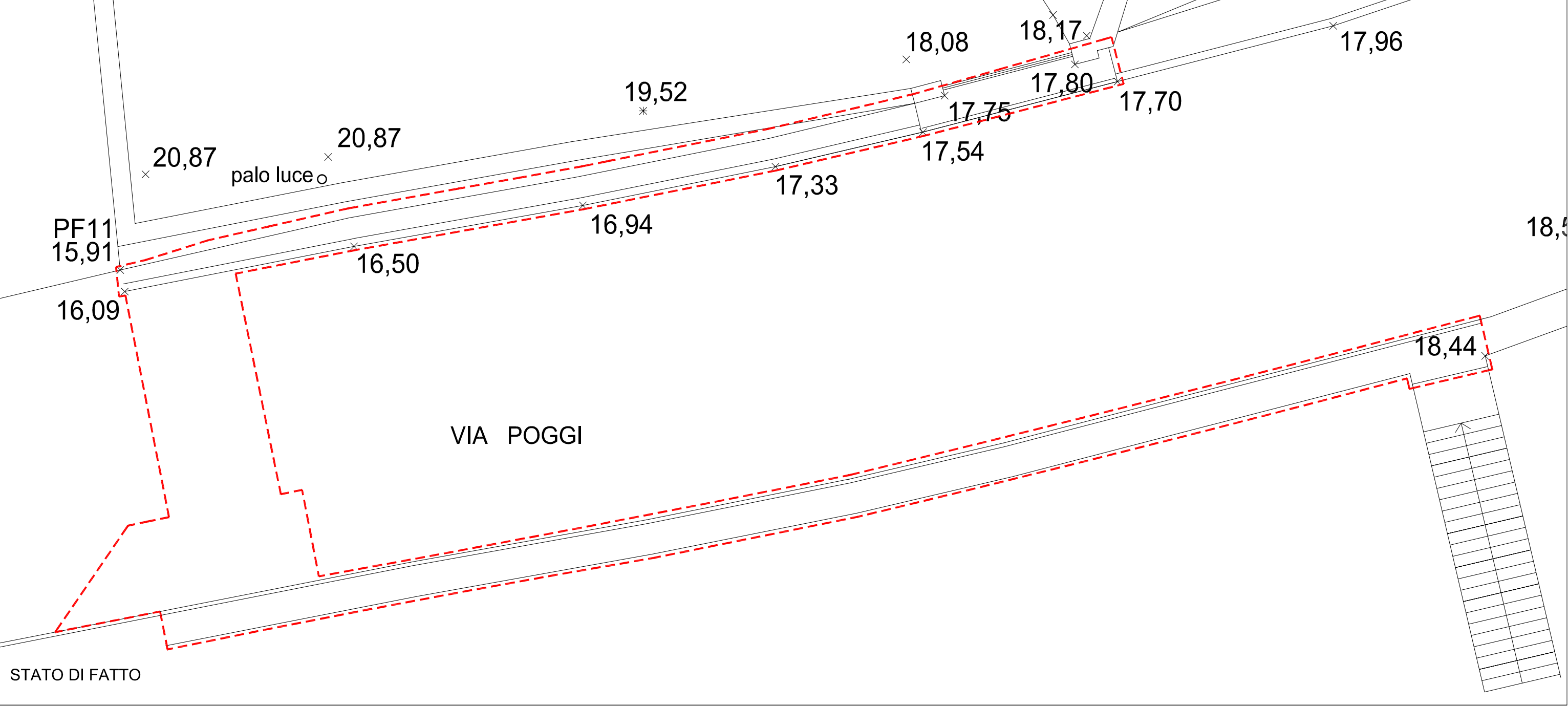
Tale obiettivo è perseguito mediante la realizzazione di un nuovo attraversamento pedonale adeguatamente illuminato su Corso V. Poggi. E' prevista la conseguente sistemazione del marciapiede comunale su Corso Poggi.

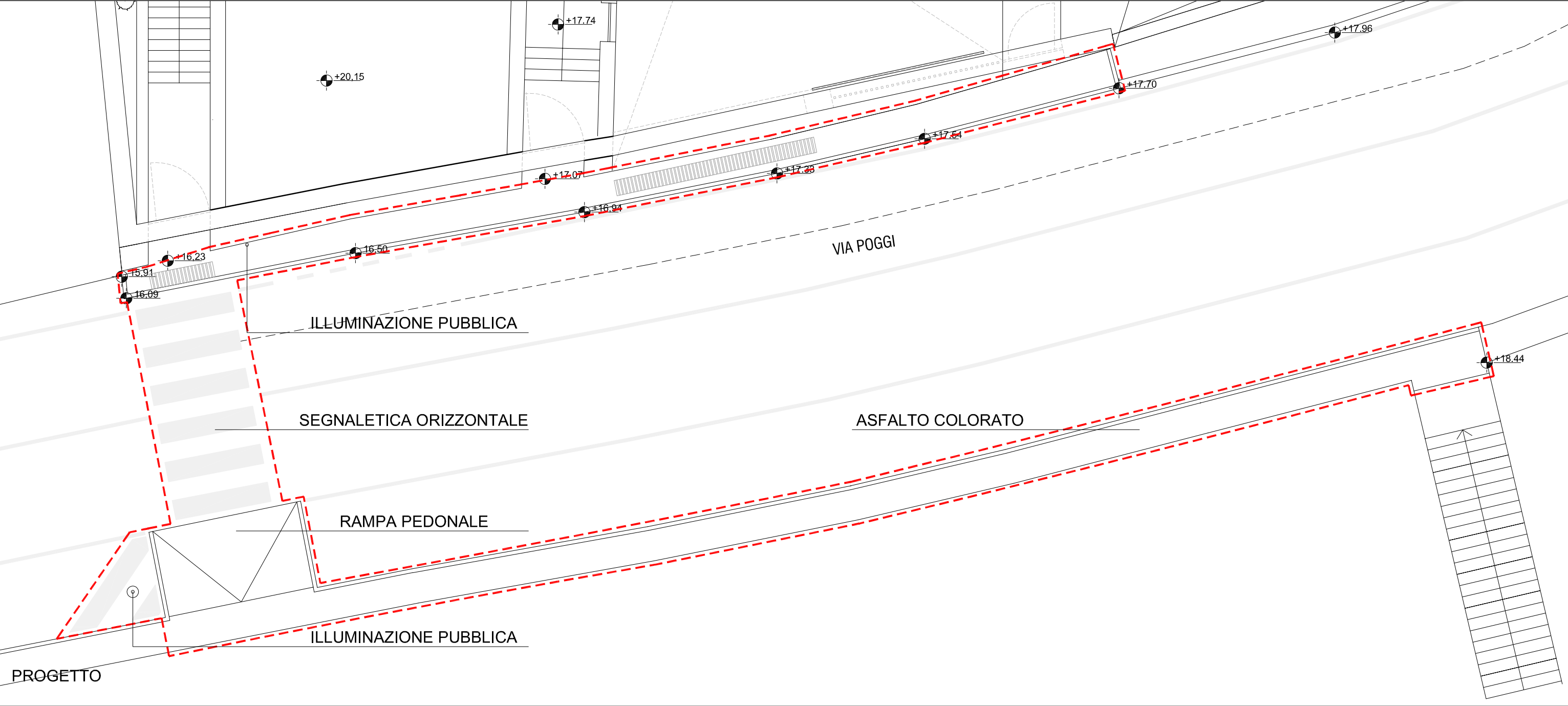
Si prevede in particolare il rifacimento della pavimentazione in asfalto presente sul marciapiede di Ponente per la porzione che parte dal nuovo attraversamento pedonale fino alla scalinata che collega Corso Poggi con la passeggiata a mare. In questa porzione si prevede una completa rimozione dello strato superficiale esistente (in asfalto, molto deteriorato) e la realizzazione di una nuova pavimentazione in asfalto pigmentato (realizzato previa campionatura ed in accordo con UT del Comune di Albisola Superiore). Si specifica che verranno mantenuti e ripristinati i cordoli e l'illuminazione esistenti. Per garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche il marciapiede sarà collegato con la carreggiata mediante una rampa. La rampa occuperà parte dell'attuale parcheggio in linea che fiancheggia Corso Poggi.

Per quanto concerne il lato di Levante di Corso Poggi (in adiacenza all'Hotel Belsit) si prevede di intubare la attuale canaletta di scolo delle acque raccolte dalla carreggiata. La superficie al di sopra della canaletta sarà pavimentata per permettere l'accesso carrabile e pedonale alla struttura.

L'illuminazione prevista sarà realizzata con corpi illuminanti uguali a quelli già presenti nella via. I due nuovi punti luce saranno realizzati in corrispondenza dell'attraversamento pedonale.

Si rimanda all'elaborato grafico allegato alla presente dove sono individuate le opere in progetto.





13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (6):

Gli interventi risultano non percepibili dall'interno dell'area di intervento sia per la conformazione geomorfologica della collina, sia per la loro posizione, sia per la presenza di un diffuso schermo vegetativo.

Gli stessi interventi risultano percepibili esclusivamente dalla viabilità principale veicolare e pedonale di Corso Poggi. Da questa prospettiva si configurano sostanzialmente come mantenimento della situazione esistente con minime variazioni.

14. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO (7)

Le opere precedentemente descritte si pongono a semplice completamento ed ampliamento dell'esistente.

Essendo pertanto in continuità con quanto già presente ed alla luce dello scarso impatto generato non si ritiene di individuare particolari misure di inserimento paesaggistico.

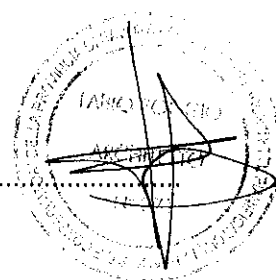
15. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

--

Firma del Richiedente

.....


Firma del Progettista dell'intervento



NOTE PER LA COMPILAZIONE

(1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.

(2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle fattispecie di cui all'Allegato B.

(3) Lo stralcio deve riportare una rappresentazione significativa della struttura territoriale e dei caratteri paesaggistici;

(4) La descrizione deve riportare la lettura dei caratteri che effettivamente connotano l'immobile o l'area di intervento e il contesto paesaggistico, (anche con riferimento ai quadri conoscitivi degli strumenti della pianificazione e a quanto indicato dalle specifiche schede di vincolo.) Il livello di dettaglio dell'analisi deve essere adeguato rispetto ai valori del contesto e alla tipologia di intervento

(5) La documentazione, in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento, può contenere fotoinserimenti del progetto comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento

(6) Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio;
- rapporto vuoto/pieni;
- sagoma;
- volume;
- caratteristiche architettoniche;
- copertura;
- pubblici accessi;
- impermeabilizzazione del terreno;
- movimenti di terreno/sbancamenti;
- realizzazione di infrastrutture accessorie;
- aumento superficie coperta;
- alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
- alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
- interventi su elementi arborei e vegetazione

(7) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto in cui questo è realizzato.