

Oggetto: VARIANTE al PUC per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO" nel terreno al N.C.T. foglio 37 map. 208 nel Comune di Finale ligure, ai sensi dell'art. 10 della L.R.3 / 2013 di iniziativa privata.

Relazione Paesaggistica

Ai Sensi del D.P.C.M. 12/12/2005



RICHIEDENTE: Porchetto Mauro, nato a Finale Ligure il 05/02/1973, con residenza in Finale Ligure, Via Arnaldi 6/2, C.F.PRCMRA73B05D600T

QUADRO 1:**1. RICHIEDENTE:**

Porchetto Mauro, nato a Finale Ligure il 05/02/1973, con residenza in Finale Ligure, Via Arnaldi 6/2, C.F.PRCMRA73B05D600T, in qualità di proprietario del terreno in oggetto.

Persona fisica SEGUIRA' ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA

2. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:

VARIANTE al PUC per la realizzazione di NUOVA ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA DI LOCANDA inserita nel terreno al N.C.T. foglio 37 map. 208, ai sensi dell'art. 10 della L.R.3/2013

3. OPERA CORRELATA A:

Ad un lotto di terreno individuato in oggetto.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

permanente

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata

Turistico-ricettiva

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO

urbano

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

centro storico

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

vedi tavole grafiche allegate TAV 001 e TAV 007

QUADRO 2:**1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:**

(relazione con citazioni derivate dalla normativa delle schede del PUC)

L'ambito di conservazione e riqualificazione ACR2 è costituito dal centro storico di Borgo delimitato dalla cerchia muraria medioevale e posto alla confluenza dei Torrenti Pora e Aquila, oltre ad un'area in sponda destra del Torrente Pora in connessione con via Caprazoppa, ed un'area in sponda sinistra del Torrente Aquila, a monte ed a valle del Borgo, fino alla Chiesa degli Scolopi.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:

(relazione con citazioni derivate dalla normativa delle schede del PUC)

La zona di Borgo costituisce uno dei "poli" principali dell'organismo territoriale svolgendo a tutt'oggi un ruolo di riferimento attorno al quale gravita l'attività del Comune, specie sotto il profilo culturale e storico - artistico.

In tale ambito di fondovalle si sviluppa una struttura urbana qualificata, sia all'interno della cerchia muraria, ove si riconoscono tessuti edilizi "organizzati" di case a pseudo-schiera e tipi derivati (per la parte più interna) e tessuti lineari continui di case a schiera e tipi derivati (per le parti marginali del nucleo storico), sia all'esterno della stessa, con la presenza di una corte plurifamiliarizzata (oltre il ponte sul rio Pora) e di ulteriori tessuti lineari continui di corti plurifamiliari e di case a schiera e tipi derivati (nelle zone di espansione oltre il torrente Aquila e lungo la strada per Finale Marina); sono inoltre presenti alcuni edifici specialistici a destinazione produttiva, in stato di degrado ed in parte dismessi. Dai documenti di archivio o da fonti storiche risulta come nel tempo siano state operate concentrazioni di proprietà di uno stesso cognome che, sul piano architettonico, hanno assunto la dimensione di "palazzi", rappresentativi del livello sociale raggiunto da alcune tra le maggiori famiglie.

Risulta pure come siano avvenuti in parallelo dei frazionamenti delle unità lottizzative primitive, soprattutto per quanto riguarda gli originari tipi a corte. I piani terreni delle case erano in genere destinati a magazzini (fondachi) o botteghe in cui si svolgevano attività produttive e commerciali ed erano spesso di proprietà diversa da quella degli alloggi soprastanti.

Gli appartamenti comprendevano mezzarie di servizio nei sottotetti (solari) le cui finestrature di dimensioni ridotte caratterizzano ancora molti prospetti.

Di rado le piccole unità edilizie a schiera o pseudo-schiera, il cui impianto si può far risalire alla fondazione medievale del borgo (ne restano circa una quindicina), hanno conservato la loro unitarietà abitativa, più spesso sono state soprelevate, accorpate e suddivise in alloggi sovrapposti. In questi casi, emerge dai vecchi catasti come gli alloggi avessero spesso ingressi dalla strada separati e scale indipendenti.

Le case erano coperte con terrazze su cui affacciavano logge d'uso rustico tipiche dei borghi agricoli ponentini, che i catasti storici denominano "sottene".

3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs.42/04:

l'intervento si colloca ai margini del centro storico di Finalborgo, nelle vicinanze del Complesso monumentale di Santa Caterina, nei pressi della Biblioteca civica del Comune di Finale Ligure ed ai piedi di Castel San Giovanni.

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO.



immagine paesaggistica da ovest



immagine paesaggistica da sud



Altra Vista panoramica da ovest

4. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA:

L'area in questione, meglio identificata nelle immagini che seguiranno, risulta posta a margine del centro storico di Finalborgo, essa è formata da una prima fascia posta a livello del piano strada e da una seconda fascia vuota, realizzata sopra al piano dei box assentiti con P.d.C. n. 4186 del 05/11/2009, per ricostruire il profilo esistente del terreno prima della realizzazione di quest'ultimo intervento ed un terzo e ultimo piano esistente sopra alla fascia vuota, sul quale non è stata ricostruita la vasca irrigua crollata, così come indicato nella fine lavori comunicata il 12/11/2009.

Si nota in maniera evidente come l'area risulti degradata paesisticamente, il vuoto che si è generato al di sopra della fascia vuota ed il mancato utilizzo della stessa fanno sì che tale area risulti abbandonata e poco curata sotto l'aspetto paesaggistico.

Si sottolinea inoltre come l'area oggetto di intervento risulti perfettamente inserita all'interno delle mura che costeggiano Via Beretta e che il progetto che sarà descritto in seguito risulterà posto dietro a queste ultime, senza mai fuoriuscire.



Immagine del terreno in oggetto dal suo interno verso nord



Immagine del terreno in oggetto dal suo interno verso nord ovest



Immagine del terreno in oggetto dal suo interno verso est



Immagine del terreno in oggetto dal suo interno verso nord est



L'area vista da Via Beretta

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

Si premette che l'area è già stata oggetto di approvazione e quindi di parere favorevole da parte di tutti gli enti preposti, per l'intervento di recupero ed il riutilizzo ad attività di ristorate, per la fascia esistente descritta in precedenza, con conferenza dei servizi deliberante tenutasi in data 18/07/2019 con prot. n. 24250.

Con il presente progetto si intende, quindi, procedere con l'ulteriore completamento di tutta l'area di intervento per i motivi descritti in seguito.

Il progetto, infatti, prevede il recupero paesaggistico delle fasce esistenti, con lo scopo di creare un'attività turistico ricettiva di Locanda denominata "Locanda il Giardino Segreto" fruibile ai fini turistico-ricettivi in primo luogo ed anche per lo svolgimento di attività quali: eventi culinari, eventi eno-gastronomici, cerimonie di varia natura, dai matrimoni ai rinfreschi svolti per eventi particolari.

Il tutto utilizzando la prima fascia verde, sopra ai box esistenti, la fascia vuota leggermente rialzata per le aree comuni ed il ristorante della locanda ed una fascia ricostruita sopra alla fascia vuota esistente per creare le camere della locanda.

In questo modo, l'area ad oggi abbandonata, potrebbe essere utilizzata, quindi curata e mantenuta nel tempo, grazie ad una attività che potrà alimentarsi soprattutto del contesto paesaggistico in cui è inserita.

Le fasce a verde, che saranno ovviamente mantenute tali, saranno la locanda del Giardino Segreto in cui poter sostare e godere del luogo particolare ed unico.

Come accennato in precedenza, poter permanere in privacy rispetto al contesto esterno alle fasce stesse.

Nel contempo, dal punto di vista paesaggistico, l'impatto dell'intervento risulterebbe ininfluente rispetto allo stato attuale, anzi il progetto porterebbe ad un recupero e ad una pulizia dell'area, visibile anche da direttrici paesaggistiche lontane, anche realizzando la fascia ad oggi crollata ed occupata da un piccolo cumulo di terra e pietrame abbandonato.

La fascia del piano aree comuni e ristorante avrà la conformazione originale della fascia preesistente, con una vetrata unica sul fronte (come quella già autorizzata nella prima variante e integrata con codesta pratica), la fascia al piano soprastante, contenente le camere, sarà arretrata di circa 150 cm rispetto al filo della prima ed occuperà lo spazio esistente tra i confini del muro vero Via Beretta e verso il muro sul confine ad est, risultando completamente seminterrata, anche questa si affaccerà verso sud con una vetrata uguale a quella del piano sottostante, il tutto meglio descritto negli elaborati grafici allegati.

Non saranno eseguiti scavi ovviamente, ma sarà solamente sollevata la soletta esistente, in maniera da ottenere l'altezza interna consentita dal punto di vista igienico-sanitario per attività turistico ricettive (270 cm), questa fascia sarà leggermente allineata a quella sopra ai box, tetto verde, per ovviare al dislivello esistente, mentre la fascia dell'ultimo piano creato avrà appunto anch'essa altezza interna di 270 cm, al di sopra di quest'ultima, per ricreare il movimento delle fasce preesistenti, sarà formata un'ultima fascia dalla forma trapezoidale in pianta, che conterrà una piscina ad uso dell'attività turistico ricettiva, tale fascia sarà mascherata da un rivestimento in pietra a spacco a secco, come quelle del piano contenente le aree comuni e con la conformazione di una piccola fascia di terra. A quest'ultima fascia si accederà attraverso delle scale esterne in muratura e pietre a spacco, anche alla piscina si accederà attraverso la realizzazione di giochi di terra di riporto e piccole scale in pietra, sempre per mimetizzare l'intervento all'interno dell'area circoscritta e delle murature che lo contengono

Si specifica che tale attività sarà raggiungibile esclusivamente a piedi, non saranno previsti nuovi accessi carrabili alla struttura, saranno reperiti i posti auto occorrenti per la stessa e quindi 1 posto auto a camera (tre), entro il raggio di 500 metri o nello stesso ambito di zona puc, in alternativa come indicato nella bozza di convenzione monetizzato.

I materiali e le tecnologie utilizzate dovranno portare ad un risultato il più possibile mitigato all'interno del contesto, quindi saranno inseriti serramenti di colore scuro, dal grigio al nero antracite, i vetri saranno dall'esterno di colore caramello/tortora, in maniera da confondersi con il colore della pietra a spacco preesistente.

La soletta in latero-cemento, sopraelevata leggermente, sarà realizzata in maniera da contenere la terra e creare la finitura attuale a tetto giardino, mentre nella soletta sopra ai box, nella fascia esistente saranno inseriti degli igloo per alzare leggermente la quota di imposta delle aree comuni, anche per una questione di migliore accessibilità alla struttura ricettiva.

Le tramezze divisorie interne saranno in mattoni forati in laterizio o in cemento alveolare tipo gas-beton, le pareti saranno intonacate e tinteggiate ed i pavimenti saranno forniti di idonee pavimentazioni, il tutto per creare ambienti dalle caratteristiche igienico-sanitarie di salubrità.

La cucina che sarà realizzata a servizio dell'attività turistica ricreativa avrà caratteristiche e dimensioni a regola d'arte e sarà sottoposta all'attenzione della Asl2 savonese, prima dell'inizio dell'attività, per la parte che riguarda la somministrazione di alimenti e bevande.



Immagine paesaggistica del luogo



Fotoinserimento paesaggistico dell'intervento dal quale si evince l'impatto quasi impercettibile dell'intervento.



Immagine paesaggistica del luogo visto di fronte dal Borgo



Fotomontaggio dell'intervento visto di fronte dal borgo.

6. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Tale intervento porterebbe a numerosi vantaggi: per primo, il miglioramento della proporzione del fronte murario che risulta oggi visibile paesaggisticamente, migliorando una situazione di fatto molto degradata ed abbandonata, come area limitrofa al centro storico.

Con un conseguente effetto visivo più armonico e proporzionato della porzione di terreno interessata dalle fasce, migliorando nel complesso la percezione paesaggistica di tutta l'area.

In secondo luogo, l'utilizzo a scopo turistico-ricettivo di tale area, sarebbe un buon compromesso tra la manutenzione della stessa ed il miglioramento paesistico che ne consegue, oltre ad aumentare ed incentivare l'offerta turistica di Finalborgo, oggi meta molto ambita sia dal punto di vista sportivo che culturale. La stessa inoltre, risulterebbe inserita, anche nominalmente, nel contesto storico con il termine di "Locanda" ad oggi totalmente assente.

Si allegano ancora per una migliore comprensione dei volumi creati alcune immagini tridimensionali dell'intervento proposto all'interno delle fasce esistenti chiuse all'interno del lotto denominato Locanda il Giardino segreto.

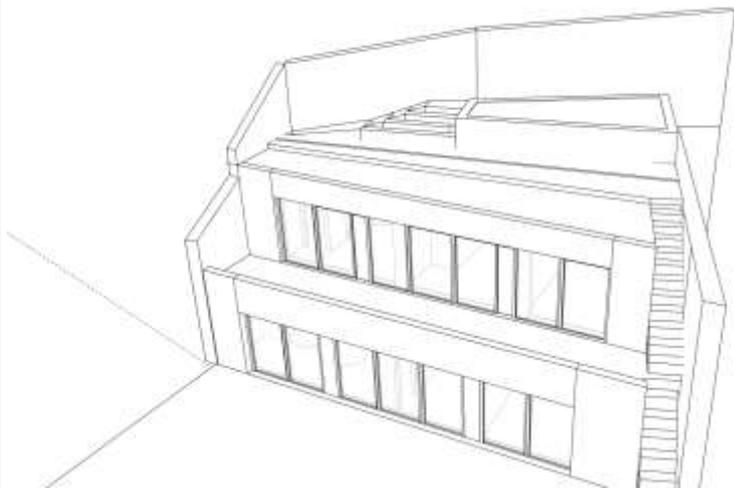


Immagine 3d dell'intervento

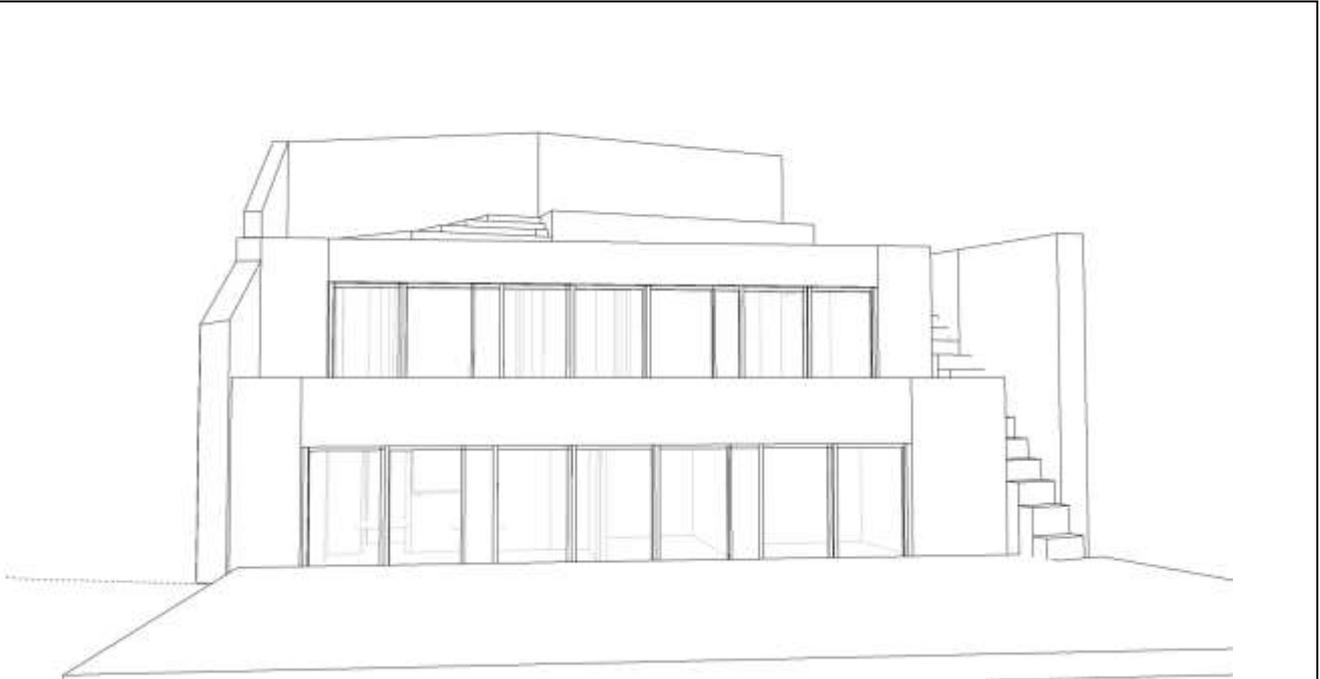


Immagine 3d frontale

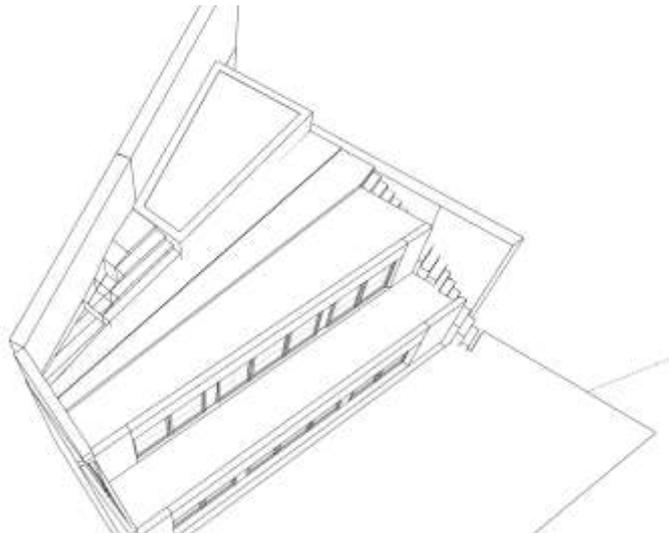


Immagine 3d vista dall'alto

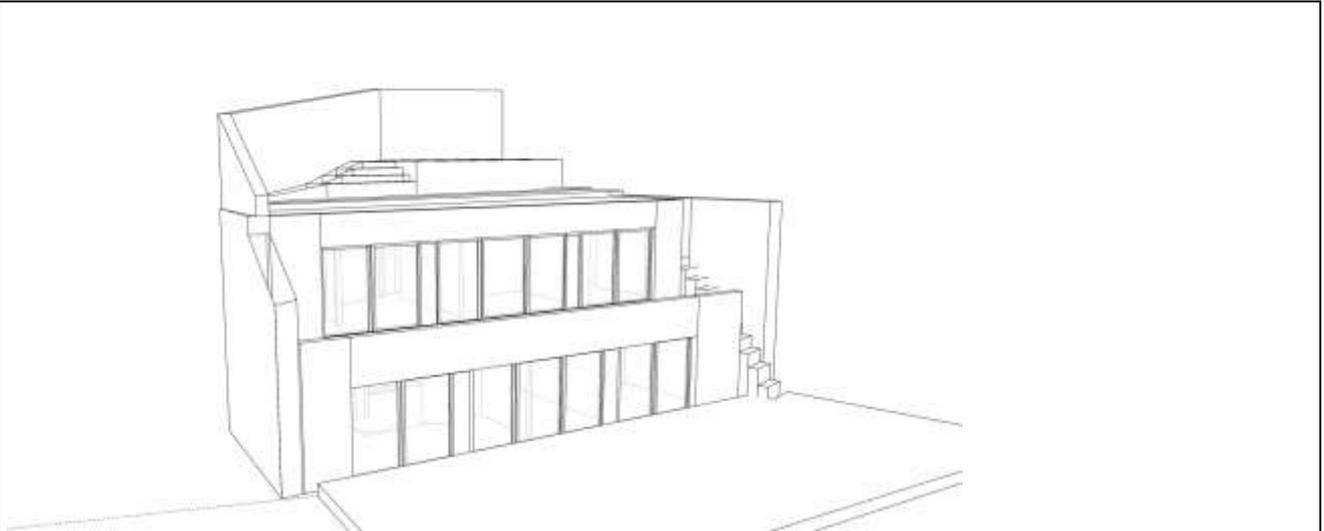


Immagine 3d vista lateralmente.

7. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:

L'impatto paesaggistico continuerebbe quindi ad essere lo stesso, in quanto la struttura si inserisce in maniera collaborativa, armoniosa e senza contrasti, utilizzando gli stessi colori della pietra, il metallo scuro ed il vetro, che riflette l'intorno fungendo da specchio del contesto.

Il tutto quindi con l'accorgimento NON di poco conto, di poter mantenere costantemente pulite e in stato di ordine l'area oggetto di recupero, di dare alla comunità un servizio collettivo turistico-ricettivo e quindi di rendere fruibile una porzione di territorio molto caratteristica e di sfruttare un'area che in alternativa risulterebbe quindi abbandonata.

La fascia vuota esistente, che sarà recuperata per i servizi comuni, continuerà ad essere "nascosta" all'interno della Locanda il giardino segreto, come si evidenzia dalle immagini che seguiranno, così come la fascia ricostruita sopra a quest'ultima contenente le camere, che rimarrà all'interno delle mura esistenti.

Allo stesso tempo, dal suo interno, il progetto prevede la possibilità di godere del panorama e della vista, così come dalle fasce verdi esistenti fruibili, sia per pranzare all'aperto, sia per accedere all'ultima fascia panoramica con la piscina e con il solarium.

Per godere Appunto di questo panorama il progetto procederà verso una soluzione di apertura, utilizzando pareti vetrate, alternate a muratura in pietra a vista, per creare una suggestione ulteriore, anche dal punto di vista architettonico-contemporaneo all'intervento di recupero, ma sempre utilizzando colori e finiture che si amalgamano perfettamente con il contesto.

Si sottolinea ancora che i muri di confine del terreno NON saranno assolutamente toccati, anzi saranno preservati durante le lavorazioni attraverso l'uso di tecnologie ingegneristiche di puntellatura.

Infine saranno ricreate piantumazioni ad arbusto ed a macchia mediterranea tipiche del luogo oltre a mimetizzare ed ad integrare l'intervento nel miglior modo possibile nel contesto in cui si trova.

Finale Ligure 08/06/2021

Firma del Richiedente



Firma del tecnico

