COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE
(Provincia di Imperia)

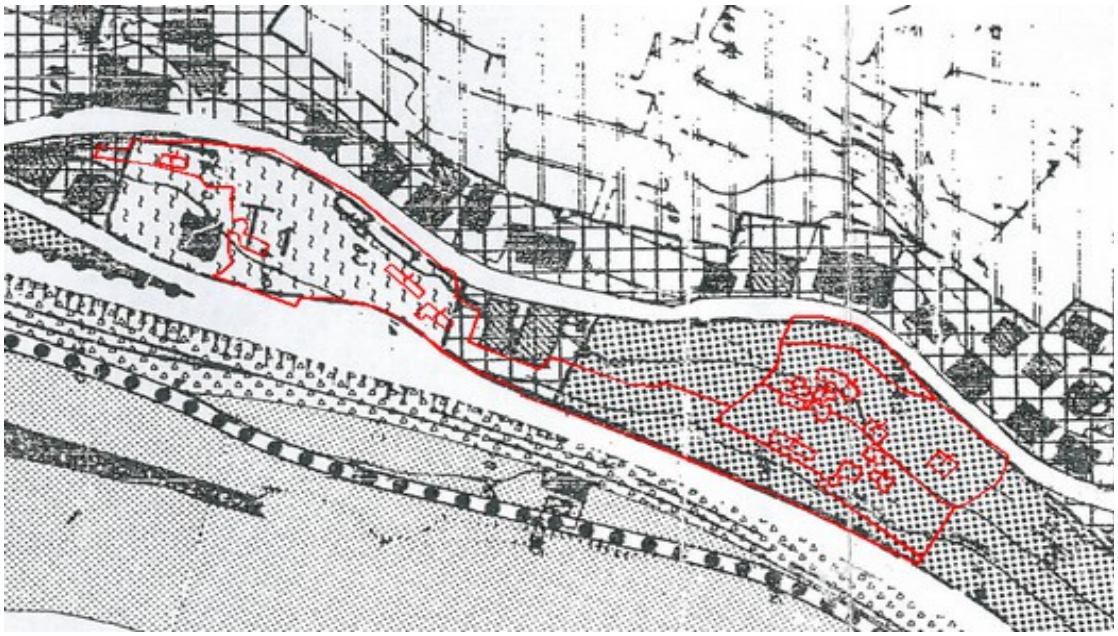
Relazione paesaggistica
(ai sensi dell'art.1 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12.12.2005)

Allegata alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs n. 42/2004 per ristrutturazione e riqualificazione struttura turistico/ricettiva all'aria aperta "Baia dei Gabbiani snc", con trasformazione da campeggio a villaggio turistico, in via Civezza 2.
Attivazione dello SUAP ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 coordinato con l'art. 10, comma 3, della L.R. N° 10/2012 e s.m.i. in parziale variante al vigente PRG.

1. **Richiedente:** Baia dei Gabbiani di Monetti Gloria e c. snc, via Civezza 2, 18017 San Lorenzo al Mare (IM).
2. **Tipologia dell'opera o dell'intervento:** Ristrutturazione e riqualificazione struttura turistico/ricettivo all'aria aperta "Baia dei Gabbiani snc", con trasformazione da campeggio a villaggio turistico, in via Civezza 2.
   Attivazione dello SUAP ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 coordinato con l'art. 10, comma 3, della L.R. N° 10/2012 e s.m.i. in parziale variante al vigente PRG.
3. **Opera correlata a:** edifici
4. **Carattere dell'intervento:** permanente fisso
5. **Destinazione d'uso:** struttura turistico-ricettiva all'aria aperta
6. **Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:** area periurbana di San Lorenzo al Mare
7. **Morfologia del contesto paesaggistico:** nelle vicinanze della via Aurelia e a monte della stessa, con sistemazione a terrazzamenti.
8. **Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:** Comune di San Lorenzo al Mare, via Civezza n.2 , la zona è rappresentata nel seguente stralcio della C.T.R.



Per quanto attiene il Piano Regolatore Generale ricade in zona T1 (strutture turistico-ricettive), come da stralcio cartografico che segue:



Per quanto attiene la normativa del Piano Territoriale del Coordinamento Paesistico l'area ricade:

- Per l'assetto insediativo in zona: ID-MA, come da stralcio cartografico che segue:



- Per l’assetto geomorfologico: MO-B, come da stralcio cartografico che segue:



- Per l’assetto vegetazionale: COL-ISS-MA, come da stralcio cartografico che segue:



Stralcio di immagine satellitare:



9. Documentazione fotografica:



FOTO 1: panoramica da Nord-Est



FOTO 2: panoramica da Est-Nord-Est



FOTO 3: panoramica da Est-Sud-Est



FOTO 4: panoramica da Est



FOTO 5: Vista da Sud-est



FOTO 6: dettaglio vista da Est.



FOTO 7: dettaglio vista da Est.



FOTO 8: Vista da est dalla zona portuale.

10. **b) presenza di aree tutelate per legge:** l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesistico ai sensi del D.M. 16 novembre 1962 (G.U. N° 311 del 6 dicembre 1962)

11. **note descrittive dello stato attuale dell'immobile e dell'area tutelata:** La struttura turistico/ricettiva all'aria aperta "Baia dei Gabbiani snc", sita in via Civezza n. 2, si sviluppa su una superficie di circa 6500 mq in direzione Nord/Sud lungo la fascia costiera retrostante il porto turistico di San Lorenzo al Mare, subito a ridosso della via Aurelia.

Ad oggi è un campeggio ad una stella, col presente progetto è prevista la ristrutturazione e riqualificazione con trasformazione da campeggio a villaggio turistico.

Il presente progetto riguarda solo la parte a Nord, dove esistono un insieme di volumi condonati, autorizzati con titolo edilizio in sanatoria n° 95/39/COND, rilasciato dal Comune di San Lorenzo al Mare in data 16/10/2014.

La restante parte della struttura è stata oggetto di un recente intervento autorizzato con D.I.A. N°47/2014.

Descrizione dello stato dei luoghi e analisi del contesto in un intorno significativo

L'intervento in oggetto risulta ubicato in comune di San Lorenzo al Mare con esposizione prevalente a est, nelle immediate vicinanze della via Aurelia, a monte della stessa.

12. Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

Con il presente progetto è prevista la trasformazione dell'attuale campeggio ad una stella in villaggio turistico a due stelle. Gli interventi in progetto risultano conformi alla Legge Regione Liguria 12/11/2014, n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche – bollettino ufficiale n. 16 del 14/11/2014) ed alle disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta, approvate con DGR 740 del 05/08/2016. Il presente progetto prevede un intervento marginale nella porzione autorizzata con DIA 47/2014 ed un intervento maggiore nella porzione autorizzata con titolo edilizio in sanatoria n. 95/39/cond.

A) INTERVENTI PREVISTI NELLA PORZIONE AUTORIZZATA CON DIA 47/2014

Nell'area in oggetto è previsto l'ampliamento della piazzola n. 5 sino al raggiungimento della superficie di mq. 64 e sono inoltre previste le piazzole n. 7 con una superficie di mq. 80, n. 8 con una superficie di mq. 80 e n. 9 con una superficie di mq. 60.

In detta area sulle piazzole esistenti sono presenti case prefabbricate, come definite dalla Legge Regionale 12/11/2014 n. 32, all'art. 14 comma 1 lettera c).

Nelle previste piazzole n. 7, 8, 9 è prevista la posa in opera di case prefabbricate come definite dalla Legge Regionale 12/11/2014 n. 32, all'art. 14 comma 1 lettera c).

E’ inoltre prevista la realizzazione di una piccola tettoia in legno, in aderenza al manufatto ove sono presenti i servizi igienici comuni, per il nolo delle bici.

B) INTERVENTI PREVISTI NELLA PORZIONE AUTORIZZATA CON TITOLO EDILIZIO IN SANATORIA N. 95/39/COND.

In luogo dei tredici bungalows esistenti è prevista la realizzazione di:

a) N. 7 piazzole sulle quali verranno realizzati manufatti in muratura tradizionale come definiti dalla legge regionale 12/11/2014, n, 32, art. 14 comma 1 lettera a).
b) Una piscina a servizio dell’intera struttura turistico ricettiva all’aria aperta.
c) Un fabbricato nel quale è previsto l’alloggio del custode.
d) Un piccolo locale adiacente l’area della piscina da adibire a bar.
e) Un’area libera ad uso comune dell’intera struttura turistico ricettiva.

Piazzole sulle quali verranno realizzati manufatti in muratura tradizionale come definiti dalla legge regionale 12/11/2014, n, 32, art. 14 comma 1 lettera a).

Nel presente progetto sono previste n. 1 piazzola a quota 12,50, n. 3 piazzole a quota 12,70 e n. 3 piazzole a quota 16,10.

Tutte le unità abitative previste in progetto si compongono di soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno e camera da letto e sono previsti n. 4 posti letto per ogni unità abitativa.

Tutte le unità abitative saranno allacciate agli impianti idrico e fognario, saranno dotate di lavabo, doccia, WC e bidet e acqua calda.

Le unità abitative in progetto saranno munite di attrezzature per il soggiorno di un numero di ospiti non superiore a otto, comprese quelle per la preparazione e la consumazione dei pasti.

Le unità abitative in parola saranno tutte allacciate alla rete elettrica.

Piscina a servizio dell’intera struttura turistico ricettiva all’aria aperta

Nella parte bassa dell’area oggetto di intervento, posta tra il percorso pedonale e la via Aurelia, è prevista la realizzazione di una piscina con un’area adiacente da attrezzare con sdraio e/o lettini e tavolini.

Fabbricato nel quale è previsto l’alloggio del custode

Nella parte alta, posta a valle della via Civezza, oltre al piazzale adibito al parcheggio delle autovetture è previsto l’alloggio del custode che si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.

Locale adiacente l'area della piscina da adibire a bar

Nei pressi dell'area adiacente la piscina da attrezzare con sdraio e/o lettini è prevista la realizzazione di un piccolo locale da adibire a bar, a servizio dell'intera struttura turistico ricettiva.

Area libera ad uso comune dell'intera struttura turistico ricettiva

Nella zona circostante la piscina, a valle del percorso pedonale ed a monte della via Aurelia è prevista l'area libera ad uso comune, che resterà a servizio dell'intera struttura.

DISPOSIZIONI GENERALI PER I FABBRICATI ED I VARI MANUFATTI IN PROGETTO

I fabbricati ed i vari manufatti da realizzare nella zona oggetto di intervento verranno realizzati in cemento armato, ivi compreso i muri di sostegno per le sistemazioni esterne, i percorsi pedonali e le scale.

I muri di tamponamento delle varie costruzioni saranno realizzati in doppio laterizio con intercapedine isolata, i muri divisori interni in laterizio, intonaco interno ed esterno in malta cementizia frattazzata, esternamente il fabbricato sarà tinteggiato con coloritura simile alle case prefabbricate esistenti.

Le coperture saranno piane, in parte adibite a parcheggio autovetture, in parte a giardino pensile e piazzola delle unità abitative in progetto ed in parte piastrellate.

I nuovi infissi interni saranno in profilati in lega leggera smaltati con vetrocamera o in PVC sempre con vetrocamera, i serramenti esterni saranno tipo persiana di colore verde scuro, i pavimenti interni saranno in monocottura o gres porcellanato ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica.

I fabbricati in progetto saranno dotati di impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo costituito da pompa di calore, condutture e convettori, come risulterà dalla progettazione esecutiva che verrà predisposta in conformità alle vigenti norme applicabili in materia.

L'impiantistica elettrica verrà realizzata interamente sottotraccia a norma di legge, impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in conformità alla normativa vigente.

Tutte le costruzioni verranno collegate alla rete idrica, e alla conduttura fognaria comunale presente in zona.

Le acque meteoriche verranno convogliate mediante realizzazione di apposita canalizzazione nel canale presente in zona attraversante la proprietà.

Tutte le sistemazioni esterne verranno realizzate mediante rivestimento in pietra dei muri e pavimentazione dei percorsi pedonali in pietra, gres porcellanato o cotto.

13. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Come già detto in precedenza l'attività progettuale prevede la ristrutturazione e riqualificazione di manufatti esistenti prevedendo inoltre la trasformazione da campeggio a villaggio turistico.

Lo studio delle tipologie dei manufatti in progetto è il frutto di approfondimenti sullo studio delle tipologie dei fabbricati esistenti nell'intorno.

L'inserimento dei fabbricati e dei vari manufatti è stato studiato limitando al massimo gli sbancamenti, le quote esistenti dell'area circostante i fabbricati non subiranno eccessive modifiche sulla nuova sistemazione esterna.

I particolari architettonici si integrano con il paesaggio locale e risultano coerenti con la pratica costruttiva tradizionale.

14. Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Nella progettazione dell'intervento sono state attuate scelte progettuali volte al rispetto della tipologia degli immobili presenti sul territorio, ed all'armonioso inserimento nel contesto paesaggistico circostante.

Particolare cura è stata dedicata alla scelta della tipologia dei manufatti che si inseriscono armoniosamente nel contesto ambientale esistente.

Le opere in progetto non alterano sostanzialmente lo stato dei luoghi e non compromettono il quadro panoramico della zona, anzi portano ad un sostanziale miglioramento della visuale di insieme che si discosta marginalmente dall'attuale visione.

L'intervento in progetto risulta compatibile con il contesto ambientale in cui si colloca e coerente con le specifiche indicazioni del piano territoriale di coordinamento paesistico ed è tale da non compromettere gli equilibri ambientali della zona interessata.

L'obiettivo dell'intero progetto 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.

Imperia, lì 11/09/2017

Il Tecnico
Geom. Felice Antonio Marini