Cecm. ROLLERI CLAUDIO	Via Eraldo Fico civ.106/12 16039 – Sestri Levante - Tel. 0185/458260 c.f. RLL CLD 67P23 E488C	N.2749 Albo di Genova

SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)
ISTANZA AI SENSI DELL'ART.10 DELLA LEGGE REGIONALE 5/04/2012 N.10
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE PRODUTTIVO
CON CONTESTUALE DEMOLIZIONE DI FABBRICATI INCONGRUI

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ART. 146 D. L.VO 22 GENNAIO 2004 N. 42 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) E S.M.I.

RELAZIONE PAESISTICO – AMBIENTALE (revisionata)

Nel presente relazione si intende descrivere e puntualmente esaminare l'inserimento e l'impatto d'insieme delle opere previste. Ciò è redatto in base all'art. 146 comma 2 del Decreto Legislativo 42/2004 (sostituito dall'art. 16 del Decreto Legislativo n. 157 del 2006) che prevede l'obbligo di integrare le richieste d'autorizzazione paesistica con la relazione paesaggistica a far data dal 31/07/2006 entrando in vigore il D.P.C.M. 12/12/2005 il cui art. 2 "valutazioni di compatibilità paesaggistica" stabilisce che la relazione stessa costituisce per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni finalizzate al rilascio del Titolo Ambientale, definendone altresì i criteri e i contenuti per la sua redazione.

1) CONTESTO TERRITORIALE DELL'AMBITO

Le aree oggetto dell'intervento si collocano in area periferica rispetto al centro abitato, in fregio a via Fascie ed in posizione mediana tra Sestri Levante e la frazione di Riva Trigoso. L'ambito in oggetto risulta delimitato da un lato appunto dall'importante viabilità di via Fascie (SS 1) , la quale, nel tratto in questione, vede correre al suo fianco la linea ferroviaria Genova – La Spezia, e dall'altro viene definita dalle prime pendici collinari del Colle della Madonnetta, versante a nord e quindi a monte (e non verso mare) del complesso collinare di Punta Manara, sovrastato da Monte Castello.

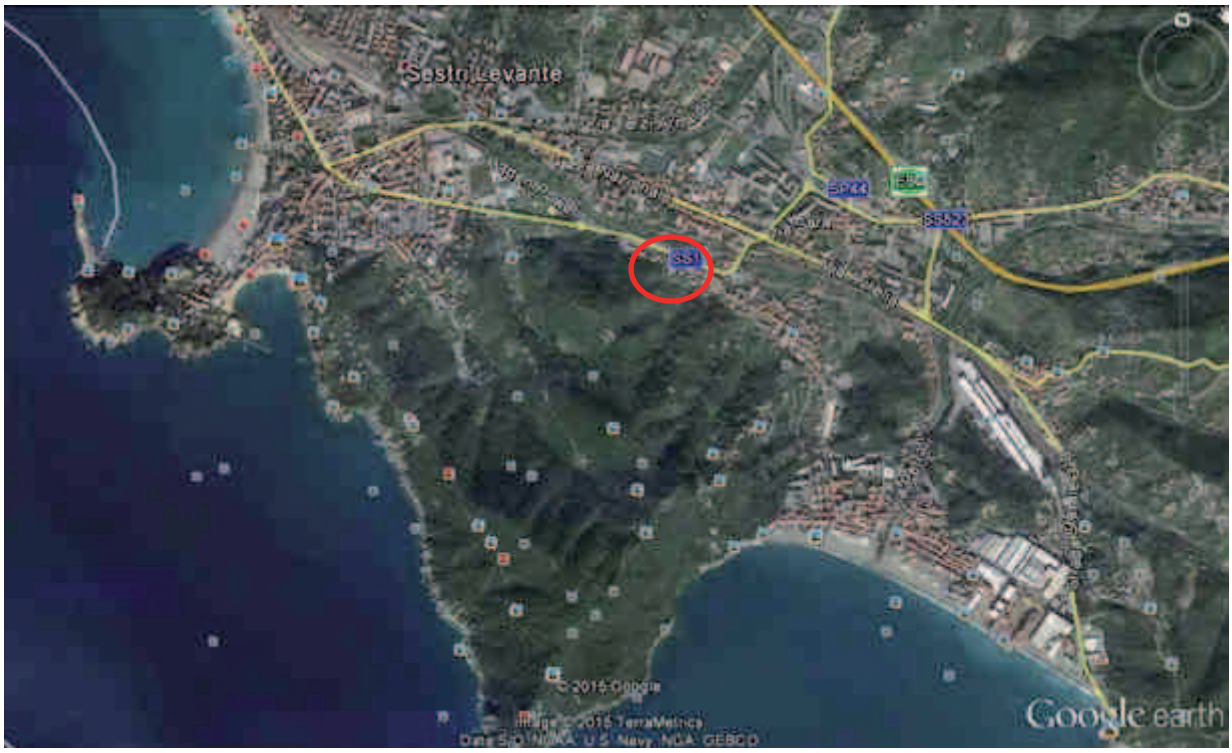
Stiamo in pratica parlando di una modestissima porzione pianeggiante profonda mediamente 50/60 mt. a quota prossima a 7,00 mt. slm, che dalla pubblica via statale si estende fino ai piedi della collina, la quale fin da subito sale in maniera decisa verso i 266,00 mt. slm di Monte Castello, pervasa per lo più da fitta vegetazione boschiva.

Quindi ci troviamo in pratica ai margini della pianura alluvionale sede dello sviluppo periferico della cittadina (Via nazionale, Lapide, Via A, Romana Orientale, ecc) in un ambiente decisamente confinato da un lato da elementi antropici caratterizzati dall'assenza di qualsiasi pregio architettonico, stilistico o tipologico degno di tutela, quali la pubblica via e la linea ferroviaria e dall'altro dallo scosceso profilo collinare che, vista l'esposizione, pone l'ambito in posizione decisamente "ombreggiata".

Recentemente, a lato della pubblica via, la PA ha provveduto alla realizzazione di dignitose opere con la formazione di nuovi marciapiedi e pista ciclabile. Nella modesta parte pianeggiante descritta di collocano ulteriori diversi fabbricati residenziali sia di piccola fattura (mono o bifamiliari) sia di modesta grandezza con condomini anche di recente fattura con ampio parcheggio pubblico.

Completa il quadro l'impervio versante collinare il quale, ad eccezione di modesti uliveti posti nella parte bassa, si connota , per la sua decisa acclività, da piantumazioni di lecci e querce nonché da crescita spontanea di specie arboree indigene di ogni genere in quanto le pendenze in essere non consentono assolutamente alcun tipo di coltivazione rendendo addirittura assai difficile anche un ordinario decespugliamento.

A maggiore comprensione si rimanda alle seguenti tavole cartografiche.

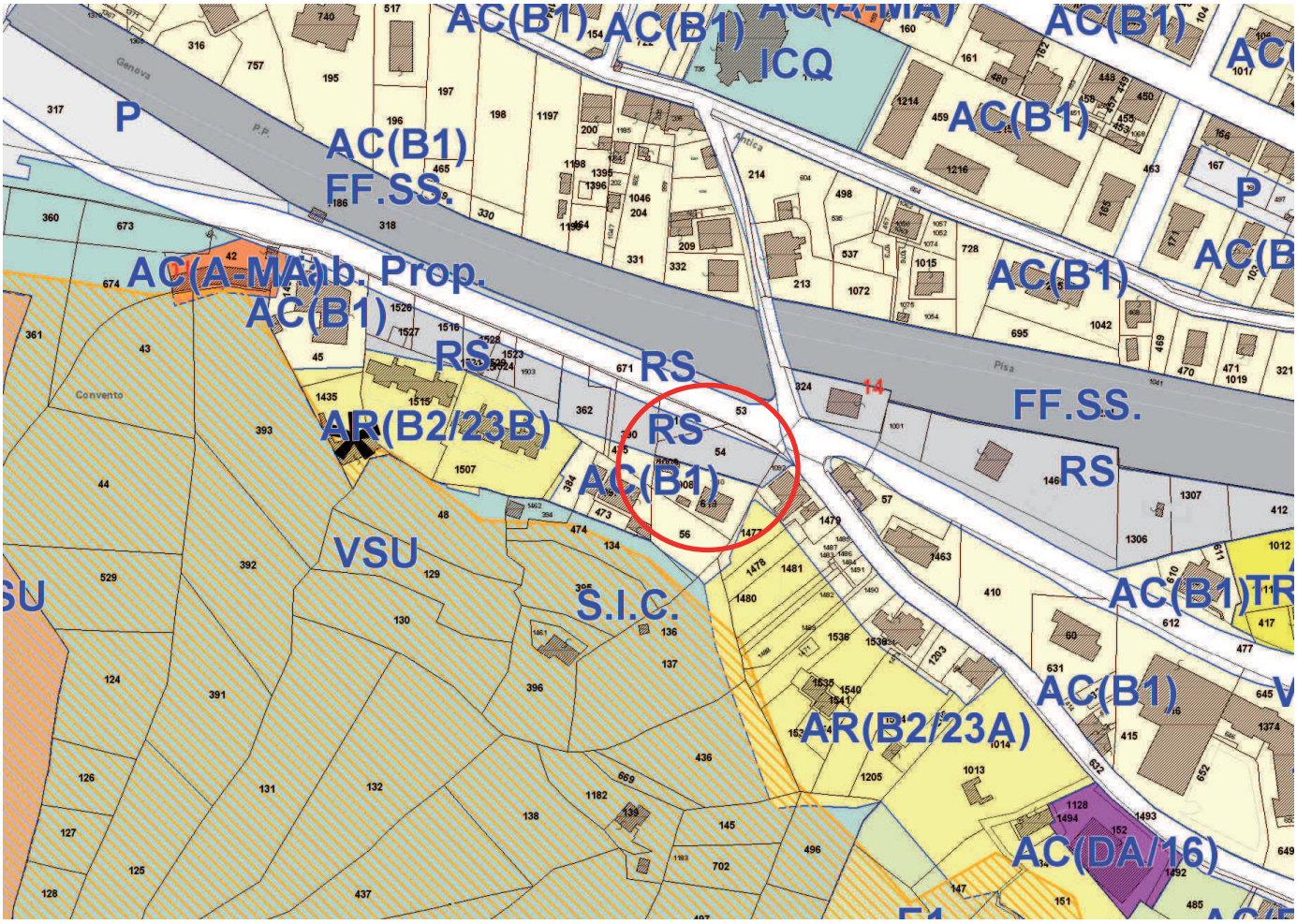


Le immagine tratte da Google Earth certamente aiutano a comprendere quale sia la collocazione dell'intervento. Posta a metà strada tra il centro di Sestri Levante e la frazione di Riva Trigoso, l'area è chiaramente delimitata da strada statale e ferrovia da un lato e dall'altro, a nord, dalle prime impervie pendici collinari (principalmente bosco) che ombreggiano decisamente il sito.



2) INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E NORMATIVO

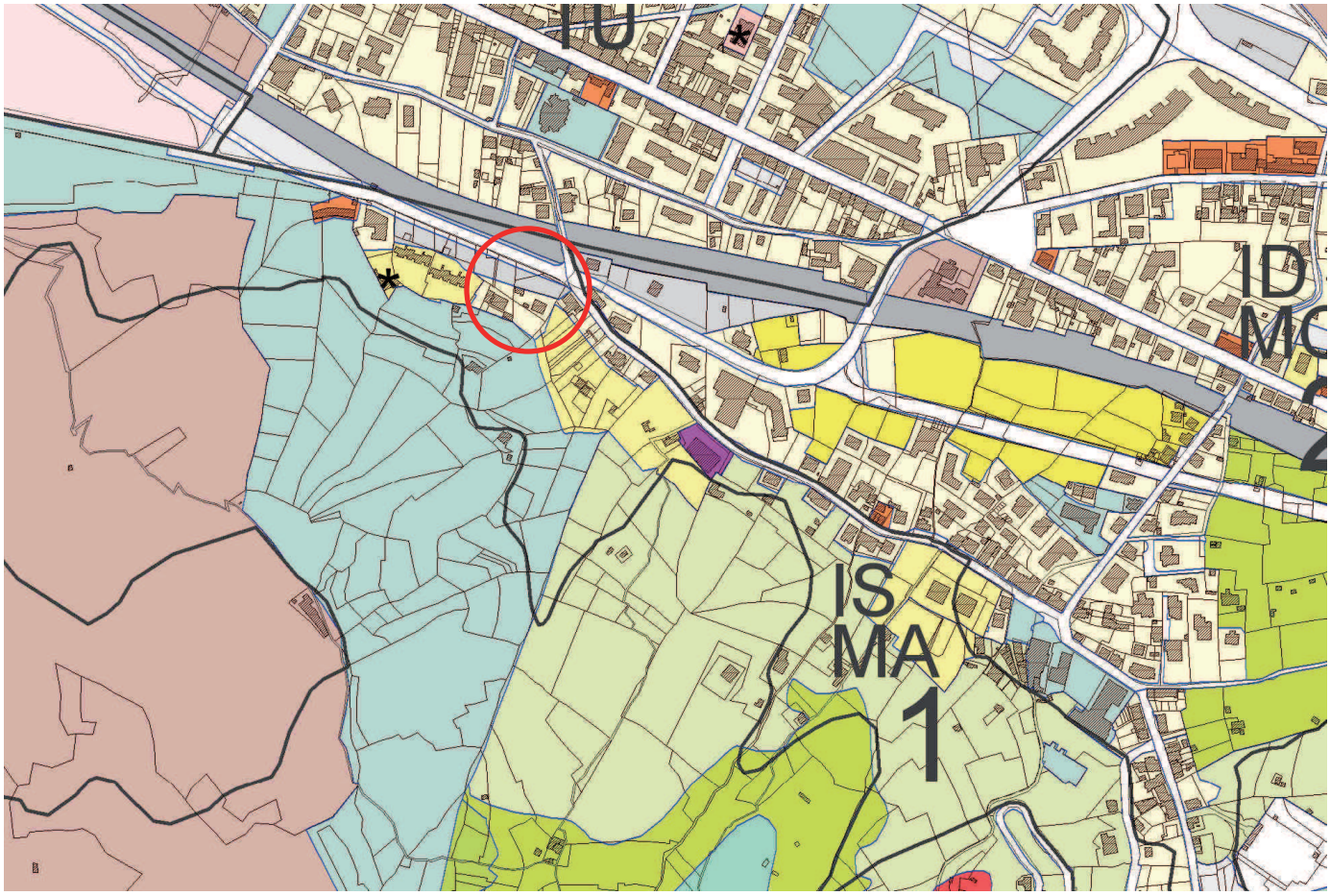
Cartografia P.U.C. Vigente - Struttura



La zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale Vigente pone l'ambito in parte in zona detta AC (B1) Ambiti di Conservazione - AMBITI RESIDENZIALI FORMATI DA TESSUTI OMOGENEI SATURI E DA TESSUTI ETEROGENEI. Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti incrementi sostanziali del carico insediativo.

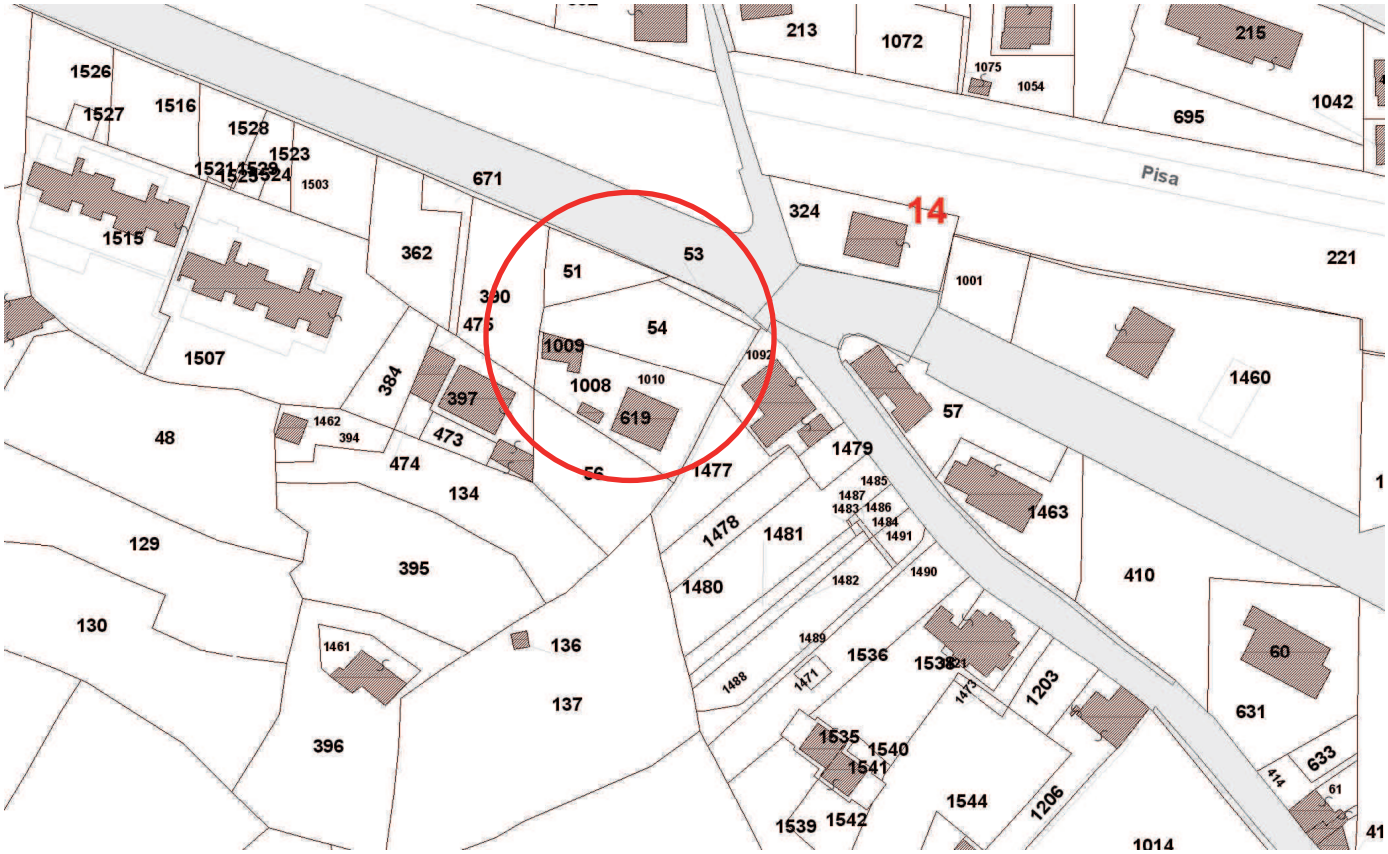
L'obbiettivo della disciplina e' la tutela e la conservazione delle prevalenti caratteristiche architettoniche attuata attraverso il rispetto delle tipologie e con particolare riguardo all'uso dei materiali. Sono inseriti in tali ambiti le zone storiche, le zone residenziali e i nuclei frazionali a carattere rurale che, per le caratteristiche emerse dalle indagini del livello puntuale del PUC, risultano meritevoli di interventi mirati alla conferma sostanziale dell'assetto urbanistico in atto. **Gli interventi ammessi sono incentrati sulla riqualificazione dell'esistente, fino al completamento di limitate porzioni del territorio, purché qualitativamente motivabile**.
Una ulteriore parte dell'area si colloca in zona RS – Fasce di Rispetto (Art.12.1) relative alle vie di comunicazione.

Cartografia P.U.C. Vigente – Assetto Paesistico



Riferendosi alla norma Paesistica dello strumento urbanistico vigente (PUC) del comune di Sestri Levante, ovviamente coordinata con la norma del P.T.C.P., il fabbricato si colloca in Area IS – MA 1 (Art.3.3) Insediamenti Sparsi con Regime di Mantenimento. Si tratta di un'area limitrofa al centro abitato di Sestri Levante con una struttura disomogenea caratterizzata da un assetto a insediamento sparso nelle porzioni di margine La nuova edificazione ove consentita dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate più vicine alla strada; in ogni caso l'edificazione è interdetta nelle fasce individuate nella Normatviva del PUC come TNI.

Cartografia N.C.T.



Foglio 26 Mappali 51,53,54,1008,1009,1010

Cartografia P.T.C.P. - Assetto Vegetazionale.



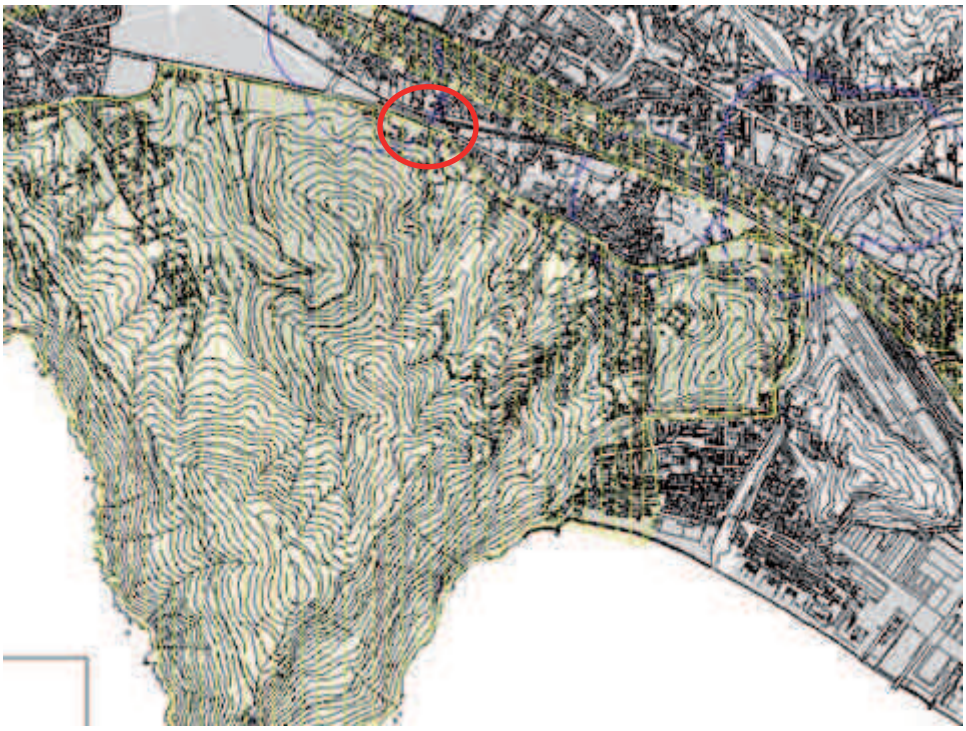
Per quanto riguarda l'Assetto Vegetazionale va specificato che la zona in 'questione risulta classificata quale Colture Agricole Insediamenti Sparsi di serre(COL-ISS). A termini della relativa disciplina per le zone classificate COL l'edificazione di edifìci, impianti ed infrastrutture è soggetta alla disciplina dell'Assetto Insediatìvo, in ogni modo secondo quanto indicato dal'art.60 relativo agli Impianti Sparsi di serre l'obiettivo è, compatibilmente con le indicazioni della disciplina dell'Assetto Insediativo, quello di assicurare l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività in sintonia con le forme del paesaggio agrario.

Cartografia P.T.C.P. - Assetto Geomorfologico.

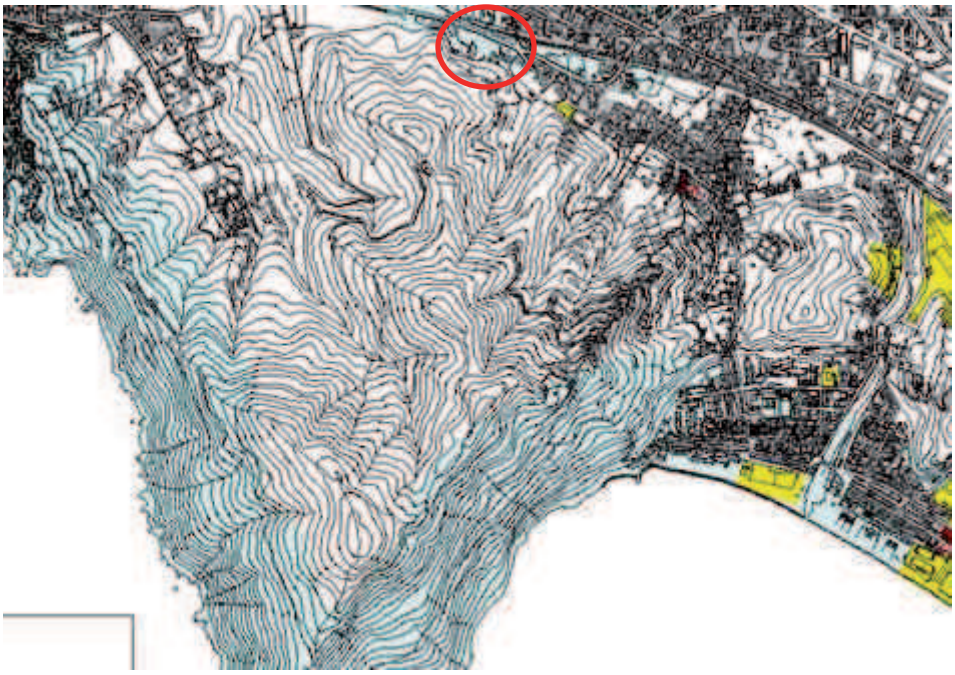


La disciplina di riferimento è quella dell'art.67 nelle norme di attuazione del P.T.C.P. in quanto l'area si pone in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B). Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Vincoli Paesaggistici



DECRETO MINISTERIALE 24 Ottobre 1964 DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA FASCIA COSTIERA DI PUNTA MANARA TRA VIA BRIN VIA VATTUONE E IL LITORALE NEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE



VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 8 AGOSTO 1985, N. 431 (GALASSO)

Per concludere l'inquadramento bisogna fare ovviamente riferimento alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici sull'ambito interessato. Dall'esame della relativa documentazione si rileva la presenza del Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica ai sensi della Legge 1497 del 1939 **DECRETO MINISTERIALE 24 Ottobre 1964 DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA FASCIA COSTIERA DI PUNTA MANARA TRA VIA BRIN VIA VATTUONE E IL LITORALE NEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE**. Tale vincolo riconosce che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perche', ancora allo stato naturale costituita da una cornice collinosa ammantata da folta vegetazione e saltuariamente interrotta da grandiosi roccioni e strapiombo sul mare, forma dei quadri naturali piu' caratteristici e spontanei della riviera.

Dall'esame risulta inoltre l'ulteriore presenza del vincolo di cui alla **Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Galasso)**, recepito dal successivo Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" , citato dall'art. 142 - Aree tutelate per legge, " …. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" .

La legge 431/85 è la prima normativa organica per la tutela dei beni naturalistici ed ambientali in Italia, mentre la prima legge per la tutela del paesaggio è la 1497/39. La legge Galasso si preoccupa di classificare le bellezze naturalistiche in base alle loro caratteristiche peculiari suddividendole per classi morfologiche. L'azione di tutela all'interno delle aree individuate secondo le direttive della legislatura non esclude totalmente l'attività edificatoria, ma la sottopone all'approvazione degli enti preposti alla tutela, nonché al Ministero del Beni Culturali ed Ambientali.

La Legge n. 431/85, detta "Legge Galasso", consiste in una atto normativo finalizzato alla tutela degli aspetti naturalistici del territorio italiano. La legge Galasso è stata una delle leggi più fondamentali per la tutela dell'ambiente e rimane la più importante per la difesa del territorio nella sua totalità. Il territorio viene considerato nel suo insieme ed in riferimento ad ogni sua componente al e non in maniera selettivamente e specifica come le altre leggi fanno. Si considera una legge 'contenitore' che oltre alla tutela del territorio crea un percorso normativo di base per tutta la normativa ambientale. La legge-Galasso impone su diversi territori individuati per morfologia il vincolo paesaggistico-ambientale il che non va considerato però come un divieto assoluto di edificabilità o di modifica del territorio in generale ma come un vincolo legato a un più severo regime di autorizzazioni.

3) RIPRESE FOTOGRAFICHE



Foto 1 - Vista panoramica. Area ricompressa tra ferrovia, SSI e collina



Foto 1 - Vista dalla strada statale



Foto 3 e 4 – La nuova pista ciclabile a confine dell’area, gli insediamenti sparsi ed i nuovi condomini





Foto 5– La piccola piana incolta sede in parte del nuovo manufatto



Foto 6– I manufatti “precari” ed incongrui sede dell’attività



Foto 7– I manufatti “precari”ed incongrui sede dell’attività



Foto 8– I manufatti “precari”ed incongrui sede dell’attività



Foto 9 e 10 – I manufatti “precari”ed incongrui sede dell’attività





Foto 11– I manufatti “precari”ed incongrui sede dell’attività

4) L’INTENTO PROGETTUALE E LA NORMA DI RIFERIMENTO.

La proposta progettuale è intesa alla revisione del compendio, ad oggi in critiche condizioni paesaggistiche, al fine di ampliare, riordinare e riqualificare l’ambito, passando attraverso la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti. In pratica si richiederebbe di realizzare una costruzione più consona ed omogenea per tipologia al comparto di appartenenza, uniformandola per caratteristiche tipologiche agli edifici limitrofi esistenti e quindi adoperandosi per una contestuale riqualificazione ambientale. La costruzione ex-novo permetterebbe inoltre di dotare la costruzione delle più moderne tecnologie impiantistiche e costruttive (quali impiego di fonti di energia alternativa, materiali isolanti termicamente, ecc.). riorganizzazione delle aree esterne con superfici a park, verde, carico e scarico, ecc. ottemperando a tutti gli standard urbanistici richiesti.

La trasformazione viene perseguita attraverso Istanza allo SUAP nei modi previsti dall’Art.10 della Legge Regionale 10/2012 “DISCIPLINA PER L’ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RIORDINO DELLO SPORTELLO UNICO”, la quale consente varianti alla pianificazione urbanistica vigente

La Legge, anche in attuazione dell’articolo 38 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) e smi , persegue in particolare i seguenti obiettivi:

a) riconoscere il contributo fondamentale delle imprese alla crescita dell’occupazione e

della prosperità economica;

b) definire un quadro normativo volto a favorire lo sviluppo delle imprese;
c) valorizzare il potenziale di crescita, di produttività e di innovazione delle imprese, con particolare riferimento alle micro, piccole e medie imprese, adeguando l'attività della pubblica amministrazione alle loro esigenze;
d) attivare il processo e le condizioni per la progressiva riduzione degli oneri amministrativi delle imprese, in particolare delle micro, piccole e medie imprese in conformità a quanto previsto dalla normativa europea;

Le disposizioni di cui alla legge trovano applicazione in particolare per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

5) LA COSTRUZIONE IN PROGETTO E SCELTE PROGETTUALI PER LA MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

Al fine di perseguire l'intento sopra esposto la progettazione prevede la demolizione degli interi manufatti presenti in loco. La ricostruzione del nuovo corpo di fabbrica intende ovviamente sostituire l'esistente adoperandosi nel duplice intento di soddisfare le esigenze dell'attività produttiva e di caratterizzare e riqualificare l'ambito di appartenenza.

L'area pur priva di particolare valore paesistico merita una progettazione attenta al miglioramento della qualità ambientale passando anche attraverso l'introduzione di particolari architettonici decisamente caratterizzanti e connotativi.

La tipologia e le caratteristiche costruttive del nuovo insediato dovranno necessariamente rapportarsi a quanto in loco esistente. Il nuovo fabbricato sarà armonicamente inserito nell'ambito con caratteristiche costruttive consone alle ricorrenze La costruzione avrà dimensioni planimetriche pari a mt. 23.00 x 10.00, di forma semplice e rettangolare. La copertura sarà realizzata con due semplici falde inclinate con altezza al colmo di mt.5.50 circa ed in gronda di mt. 3.70 circa.

La destinazione artigianale della costruzione non potrebbe giustificare comunque l'inserimento di un elemento di rottura rispetto alle ricorrenze del luogo. Pertanto il nuovo fabbricato risulta di semplice fattura, con matrice dimensionale adeguata e minore alle ricorrenze in sito. La sua tipologia risulta decisamente congrua al contesto di appartenenza e non causerà pregiudiziali negative nella percezione visiva dell'insieme.

Le altezze previste di gronda e di colmo della copertura sono assolutamente modeste, e la conformazione della stessa a due acque contribuisce a rendere “sfuggente” la percezione della costruzione, con lo sguardo naturalmente indirizzato verso la visione della lontana e retrostante collina oggetto di vincolo.

La tipologia e le caratteristiche costruttive del nuovo insediato dovranno necessariamente rapportarsi a quanto in loco esistente

Quindi nello specifico:

1. La matrice dimensionale del nuovo fabbricato è adeguata alle ricorrenze del contesto. Forme semplici e regolari, con giusti rapporti vuoto/pieno. La coperture sarà a due falde;
2. Le bucature saranno di forma regolare giustamente cadenziate;
3. Nell’impiego dei materiali si intendono proporre quelli tradizionali locali delle coperture, delle strutture, dei rivestimenti e delle pavimentazioni (ardesia, pietra locale, ciottoli, legnami, coppi, ardesia, legno, ecc.), avendo essi un ruolo determinante nella definizione dell’impronta “ligure” che si intende proporre. In breve si elenca:

- ✓ copertura da realizzarsi con manto in tegole marsigliesi
- ✓ zoccolatura perimetrale all’esterno in ardesia;
- ✓ canale di gronda e pluviali in rame con sezioni circolari e semicircolari;
- ✓ finestre in alluminio con vetro camera, profili arrotondato e taglio termico Vetri oscurati e non riflettenti
- ✓ facciata con finitura in arenino e tinteggiatura compresa nella gamma delle terre da concordarsi con l’Amministrazione;
- ✓ Per le piane, i mezzanini, gli stipiti, verrà impiegata esclusivamente dell’ardesia;
- ✓ Le condutture di qualsiasi genere saranno adeguatamente interrate;
- ✓ Gli spazi antistanti al fabbricato saranno in parte sistemati a verde, con la messa a dimora si siepi e nuove piante anche a formare quinte occultanti verso la strada pubblica;
- ✓ recinzione di perimetro sul confine su muretto mediamente di cm.50 intonacato e tinteggiato con sovrastante ringhiera di altezza mt.1.50 in ferro zincato a caldo;
- ✓ la aree destinate a parcheggio avranno pavimentazione in autobloccanti;
- ✓ Le aree di manovra avranno pavimentazione in autobloccanti.
- ✓ La nuova costruzione si porrà planoaltimetricamente a quota pressoché identica rispetto all’esistente. Si evidenzia che in tale modo si rimarrà sottomessi alla pubblica via, diminuendo conseguentemente la percezione visiva del nuovo insediato.

A rendere più esplicito l’intento edificatorio di seguito si riportano chiari fotomontaggi e viste prospettiche (si rimanda altresì alla completa documentazione grafica allegata).

6) VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Le opere non sono in grado (per tipologia e consistenza) di variare significativamente la qualità paesaggistica complessiva dei luoghi. Le stesse, come ampiamente dimostrato dalla documentazione fotografica, sono tali da non compromettere l'assetto percettivo scenico dell'insediamento. Il fabbricato, anche per caratteristiche tipologiche, si pone in continuità con il limitrofo costruito, andando a completare l'assetto distributivo dell'area eliminando una decisa quantità di fabbricati decisamente incongrui.

Il vincolo paesaggistico esistente inoltre, sembrerebbe porsi l'obiettivo di tutelare e preservare quadri naturali armonicamente disegnati da pinete, folta vegetazione e roccioni a strapiombo sul mare. Con tutta franchezza, possiamo considerare l'ambito in questione assolutamente estraneo dai propositi di salvaguardia del vincolo.

Basti riferirsi alla documentazione fotografica prodotta per considerare quali possano essere le valenze paesaggistiche dell'ambito.

La forte urbanizzazione e la presenza dell'acclive ed incolto versante collinare pregiudicano fortemente la qualità dei luoghi, i quali tra l'altro non presentano visuali pubbliche di rilievo.

Ciò non toglie che si debba intervenire comunque con ogni cautela possibile nell'intento di migliorare l'aspetto paesistico e tentando di perseguire una riqualificazione intesa ad attribuire un maggiore decoro "paesistico-ambientale" al compendio.

Come in parte già accennato in precedenza, forma ed immagine compositiva del nuovo manufatto, sia per la collocazione sul territorio che per l'ordine degli allineamenti, si configura in sintonia con gli edifici più prossimi contribuendo anche sotto questo aspetto a completare in modo equilibrato ed omogeneo con le preesistenze lo schema insediativo complessivo della zona. Si tratta di tipologia lineari e semplici che non costituiscono momenti di rottura tipologica o d'immagine ma che anzi si attestano con un segno chiaro e facilmente leggibile nel paesaggio riproducendo con sintonie più ordinate il carattere misto dell'insediamento.

Per chi osserva verso l'ambito, la nuova costruzione, diversamente a quanto oggi esistente, impartirà allo stesso caratteristiche di ordine e decoro. Il nuovo manufatto, vista le sue dimensioni e la sua conformazione non impedirà comunque la visione della collina tutelata.

Quanto sopra esposto al fine di asseverare la conformità alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali e la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

La documentazione fotografica (fotomontaggi e simulazioni 3D) prodotta in seguito ne sono testimonianza

Geom. Claudio Rolleri _____

SIMULAZIONI 3D





SIMULAZIONI 3D





FOTOMONTAGGI

Stato Attuale

Non essendo possibile fotografare l'insieme da vista panoramica pubblicamente accessibile si produce foto ripresa da piano ultimo di fabbricato



Stato di Progetto



Si noti la matrice dimensionale adatta ed inferiore al contesto

Stato Attuale



Stato di Progetto



La posizione planimetrica sottomessa al piano della viabilità e le nuove alberature contribuiranno ad agevolare l'inserimento della costruzione.

Stato Attuale



Stato di Progetto

