

Comune di San Lorenzo al Mare

Provincia di Imperia

Committente:
Camping Il Pozzo – Marco Rovea

Progettista:
Francesca Fabiano Architetto
Tamara Martini Designer

Direttore Lavori:
Francesca Fabiano Architetto
Tamara Martini Designer

Oggetto dell'intervento:

Progetto di ampliamento di attività produttiva ricettiva. ai sensi dell'art.10 della LR n.10/2012

Relazione di compatibilità paesaggistica ai sensi del DPCM 12.12.05
in attuazione di quanto previsto dal D. Lgs. 22.01.04 n. 42

data:
SAN LORENZO AL MARE, 15.12.2022

INDICE DEGLI ARGOMENTI

QUADRO 1 – PREMESSA DATI GENERALI

QUADRO 2 – ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO AMBIENTALE DELL'AREA O DEL MANUFATTO OGGETTO D' INTERVENTO.

2. INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELL' AREA D'INTERVENTO CONSIDERATA.

3. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E/O FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA O DELL' IMMOBILE OGGETTO D' INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.

QUADRO 3 – ANALISI DEL PROGETTO

QUADRO 4 – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. SIMULAZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLO STATO DI PROGETTO

2. OPERE DI MITIGAZIONE O COMPENSAZIONE

3. COMPATIBILITA' DELL'OPERA CON LA NORMATIVA PAESISTICA A LIVELLO PUNTUALE CONGRUITA' CON I CRITERI DI GESTIONE DELL'AREA; COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

QUADRO 1 – PREMESSA DATI GENERALI

Il presente elaborato costituisce Relazione di compatibilità paesaggistica ai sensi del DPCM 12.12.05 in attuazione di quanto previsto dal D. Lgs. 22.01.04 n. 42 della Richiesta di attivazione Sportello Unico Attività Produttive per l'ottenimento del Permesso a Costruire cher prevede l'ampliamento in superficie, di piazzole e di servizi del Camping Il pozzo di San Lorenzo al Mare. La variante al PRG da adottare riguarda un'area a prevalente destinazione d'uso agricolo tale zona è destinata alla coltivazione di fiori e vivaistica ed è indicata come E1 per 6983 mq, mentre per 845 mq l'attuale PRG prevende viabilità e per 127 mq l'attuale PRG prevende zona C1 di espansione vedi tav. 2a degli elaborati grafici.

Attualmente questa area, oggetto di ampliamento, è di fatto dismessa a confina con l'attuale attività ricettiva di nominata Camping il pozzo e quest'ultima invece ha una destinazione di PRG oggi nominata come SR1.

Poiché l'area in questione è estesa e non vi sono attività agricole, è intenzione della società Camping il Pozzo, nonché proprietaria dei terreni, di ampliare l'attività turistico ricettiva, con la presente variante ed inserire, tra le destinazioni d'uso previste dal PRG, anche quella per la sosta dei camper e delle roulotte attività ricettiva all'aperto che sarà nominata (T3) di cui si riporta di seguito la proposta di variazione.

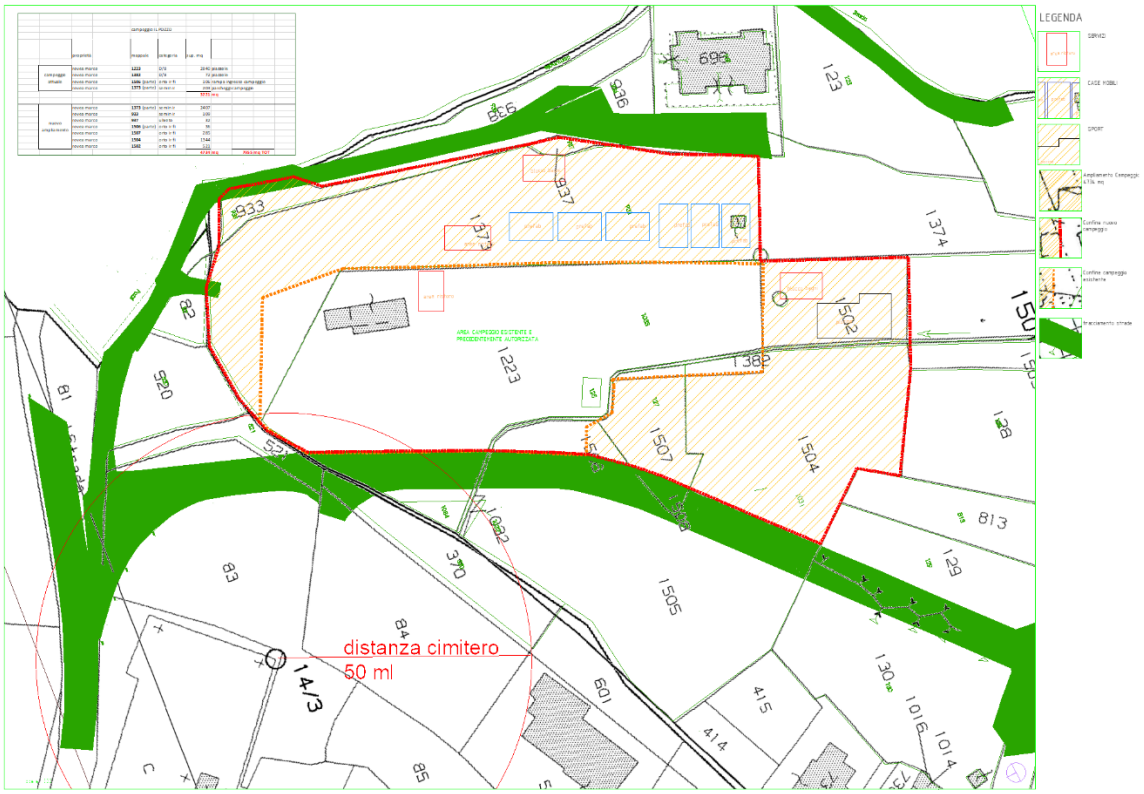
Tale destinazione ha l'obiettivo di incrementare e variare l'offerta turistica fornita dal Comune con un turismo di tipo all'aria aperta.



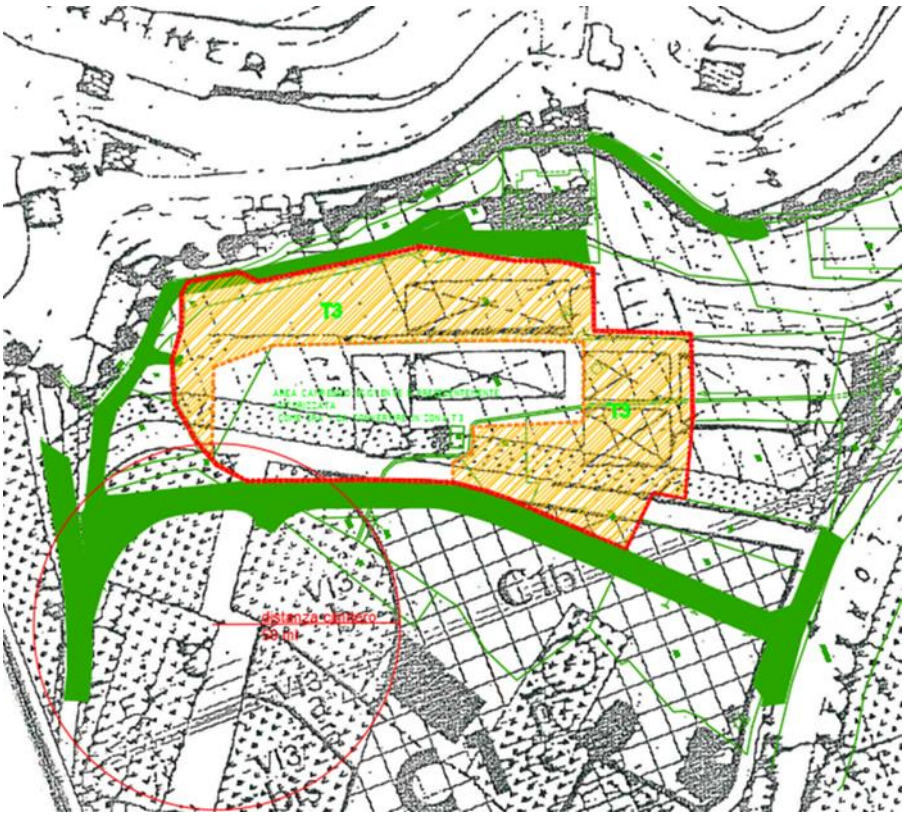
(viste aerea)



(viste aerea)



(posizionamento volumi)



(stralcio PRG proposta di ampliamento)



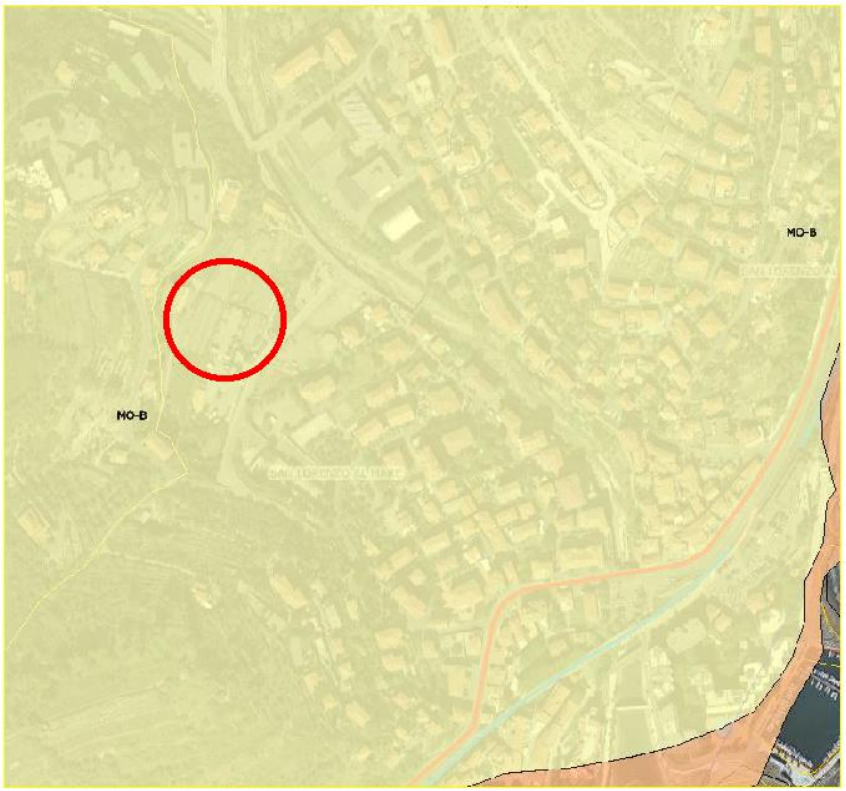
PTCP assetto insediativo zona ID MA

(stralcio PTCP vigente assetto insediativo– zona ID MA)



PTCP assetto vegetazionale zona COL ISS MA

(stralcio PTCP vigente assetto vegetazionale- zona COL ISS MA)



PTCP assetto geomorfologico zona MO-B

(stralcio PTCP vigente assetto GEOMORFOLOGICO- zona MO-B)

QUADRO 2 – ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO AMBIENTALE DELL'AREA O DEL MANUFATTO OGGETTO D' INTERVENTO.

L'intervento proposto si trova in un lotto con una morfologia del terreno già modificata dalla presenza di coltivazioni. I terreni sono attualmente ad uso agricolo e insistono sul terreno vecchie serre da dismettere mentre all'interno dell'attività preesistente insiste un volume ad uso ufficio e servizi, una piazzola per servizi di pulizia camper, parcheggi di pertinenza all'attività e n.19 piazzole camper già autorizzate.



(immagine stato attuale)



(immagine stato attuale)



(immagine stato attuale)

Il sito infine, non presenta particolari emergenze geologiche o arboree, e non è particolarmente evidente.

Non si segnala la presenza di beni culturali sottoposti a vincolo in prossimità del sito in oggetto.

Il sito non è caratterizzato da preesistenze storiche direttamente insistenti sul luogo.

2. INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELL' AREA D'INTERVENTO CONSIDERATA.



ZONA PANORAMICA COSTIERA TRA RIVA LIGURE E CIPRESSA COMPRENDENTE GLI ABITATI ANTICHI DI RIVA LIGURE S.STEFANO TERZORIO POMPEIANA CIPRESSA LINGUEGLIETTA COSTARAINERA
Il vincolo in oggetto interessa l'area per una porzioni verso il confine con il comune di Costarainera e la strada provinciale che sale a Cipressa.

Inoltre insiste sulla zona la fascia di rispetto di 150 mt dal fiume ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/02.

3. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E/O FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA O DELL' IMMOBILE OGGETTO D' INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.



(immagine stato attuale)



(immagine stato attuale)



(immagine stato attuale)

QUADRO 3 – ANALISI DEL PROGETTO

L'intervento in progetto prevede l'ampliamento dell'attività ricettiva esistente di 4.734,00 mq, la nuova attività sarà composta da 36 piazzole di cui 6 piazzole con casette mobili (inferiore al 30% delle piazzole totali) 16 parcheggi pertinenziali, 3 blocchi bagno 1 area ristoro ed 1 area piscina con una piscina di 100 mq. Il campeggio secondo le classificazioni delle aree ricettive all'aperto, così concepito, rientra nelle aree ricettive ad 1 stella poiché le piazzole sono da 50 mq l'una.

Tutte le strutture, mobili e fisse saranno di tipo prefabbricato in legno, le fisse avranno una platea in calcestruzzo armato, mentre le mobili saranno fissate al terreno su un fondo di ghiaia molto spesso e drenante.



(inserimento)

L'origine agricola del terreno e l'attività vivaistica della proprietà, ha spinto la progettazione verso una cura particolare del verde, con l'inserimento di molte pergole ombreggianti con piantumazioni ad hoc e piantumazioni di palme in particolare.

La pavimentazione, sarà tutta di tipo drenante composta da ghiaia rosa corallo.

Per rendere accessibile e fruibile la fascia superiore sarà necessario rimodellare il terreno con una serie di scavi e riporti ed inserire un muro a valle ed uno a monte per rendere il terreno poco pendente e accessibile.

I servizi igienici, a parte quello esistente, come già detto avranno una struttura di tipo prefabbricata, finiti eternamente in doghe in legno o verniciate bianche ed arricchite con coperture piane aggettanti, la zona ristoro posizionata nella vicina reception e suddivisa su due piani per poter raggiungere anche la fascia superiore ed avere un collegamento diretto tra le due parti del campeggio.

La zona piscina con bordo pavimentato in gres sarà pavimentato per un 1 mt tutto intorno al perimetro della piscina e al di fuori sarà prato, salvo qualche camminamento in beole, all'interno la piscina avrà un telo in pvc effetto pietra.

Il progetto così composto è integrato nel sistema ambientale al contorno, caratterizzato dalla presenza di numerose case per residenza molto eterogenee. Nell'elaborazione del progetto si è privilegiata la previsione degli effetti sulle caratteristiche del paesaggio per quanto riguarda gli aspetti visuali e ambientali. Tale analisi si è basata sulla realizzazione di immagini prospettiche dell'intervento, definendo i luoghi privilegiati da cui il fruitore ha la possibilità di percepirne la visione in relazione all'ubicazione plano-altimetrica, alla distanza e alla fruizione che ha il luogo da cui si ha la percezione, prestando attenzione anche alla visibilità degli elementi del territorio. L'immagine visuale del progetto è stata analizzata utilizzando immagini dirette quali:

- simulazioni e fotografie;
- modelli in scala tridimensionali;
- rendering
- immagini con drone a volo d'uccello;

mezzi attraverso i quali è stato possibile posizionare le casette smontabili e i volumi dedicati ai servizi.

Altre categorie fondamentali del metodo progettuale adottato fanno riferimento alle:

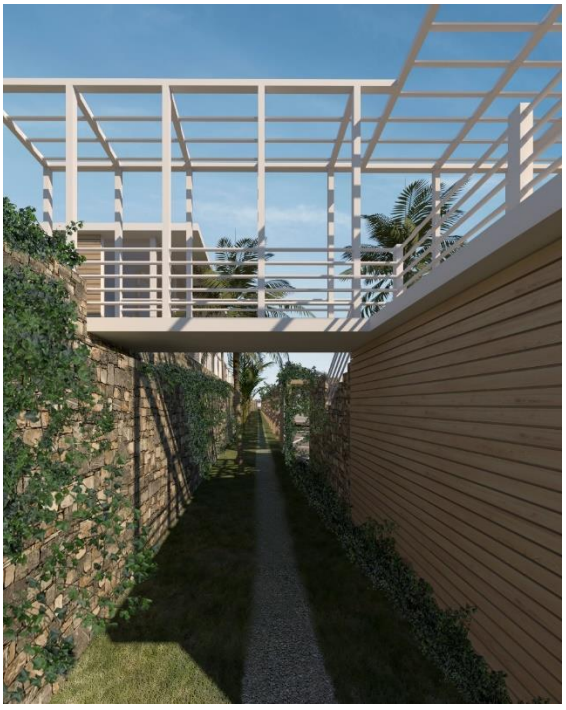
- eco-compatibilità e sostenibilità dell'intervento;
- caratteristiche insediative e infrastrutturali;

- Impiego di materiali eco-compatibili e tradizionali tipici del luogo;

Scelta fondamentale di progetto è la dicotomia tra la **contemporaneità e la mediterraneità**, infatti si propongono alcuni elementi tipici della contemporaneità mediterranea come i pergolati e le gradi aperture, sia delle casette che dell'area ristoro.



Render di progetto



Render di progetto

QUADRO 4 – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. SIMULAZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLO STATO DI PROGETTO



Stato attuale volo d'uccello



Fotoinserimento volo d'uccello



2. OPERE DI MITIGAZIONE O COMPENSAZIONE

Minimo consumo di suolo

Il progetto prevede un minimo consumo di suolo al fine di garantire la permeabilità dei suoli e la riduzione dell'inquinamento, si prevedono misure sulla gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia sistemi di drenaggio per il contenimento dell'inquinamento: al fine di aumentare la permeabilità del suolo oggetto di intervento si dovranno seguire le seguenti prescrizioni tecniche:

- per i percorsi carrabili si dovrà utilizzare masselli autobloccanti di tipo filtrante con permeabilità pari a 78 l/min/mq o ghiaia color rosa corallo e grigio;
- per i parcheggi dovranno utilizzarsi elementi alveolari in HDPE riciclato del tipo grigliato, tali da garantire una superficie permeabile pari al 90%;

Per le fasi di cantiere è inoltre prescritto, ove possibile, il riutilizzo in situ dei terreni derivanti dagli scavi per effettuare riporti e livellamenti necessari evitando grandi sbancamenti.

Attenzione al paesaggio

Il progetto presentato prevede la realizzazione di manufatti tutti ad 1 livello con tetto piano. La struttura prefabbricata rialzata poggiata su strato di ghiaia drenante.

Fabbisogno idrico e Scarichi idrici

Il sistema di smaltimento delle acque bianche in progetto prevede l'allaccio alla rete esistente. Il nuovo manufatto dovrà inoltre essere dotato di un doppio impianto di carico, uno per l'acqua potabile ed uno per gli usi irrigui.

Ai fini del risparmio idrico il nuovo insediamento produttivo, sarà inoltre munito di un doppio sistema, per il convogliamento, il deflusso ed il recupero delle acque reflue e meteoriche provenienti dai tetti e di una vasca di accumulo per il riciclo delle acque meteoriche;

L'edificio sarà dotato di misure per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia e di sistemi di drenaggio per il contenimento dell'inquinamento e al fine di aumentare la permeabilità del suolo oggetto di intervento.

Mentre le acque nere saranno convogliate sulla rete fognaria comunale autorizzazione preesistente con il comune di Costarainera che in quel punto passa sulla proprietà e li sarà posizionata una fossa himoff di 4 mc per periodi di maggior utenza.

3. COMPATIBILITA' DELL'OPERA CON LA NORMATIVA PAESISTICA A LIVELLO PUNTUALE CONGRUITA' CON I CRITERI DI GESTIONE DELL'AREA; COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La natura del complesso, la sua bassa incidenza ambientale, le sue caratteristiche architettoniche e la tecnologia costruttiva, consentono di completare la presente elaborazione con gli elementi necessari a verificare positivamente la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

L'intervento ricade in zona di PTCP – assetto insediativo – ID-MA la cui disposizione rispetto all'assetto insediativo cita:

Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

"1. 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 dei tessuto edilizio.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Pertanto, in merito all'intervento in progetto si riferisce puntualmente:

1. L'area in oggetto è caratterizzata da una frammentarietà di tipologie edilizie molto eterogenee tra loro, coesistono medi e grandi edifici residenziali per la maggior parte distribuiti su più livelli insieme a casa di tipo agricolo monofamiliare.

La proposta progettuale, non di tipo residenziale ma di tipo turistico ricettivo, è mirata ad incrementare la ricettività del comune di San Lorenzo al mare e vuole ampliare con le medesime tipologie il campeggio già esistente, con una connotazione agricola che ricordi l'attività vivaistica che da anni ha occupato il terreno in oggetto.

2. In merito agli obiettivi della disciplina, il progetto si pone nel pieno rispetto della norma, inserendo pochi elementi architettonici. La struttura così composta ha la prerogativa di non aggiungere ulteriori elementi o archetipi al paesaggio cercando di non appesantirlo ulteriormente rendendo l'ambito ben inserito sotto l'aspetto paesistico-ambientale.

3. Le principali linee seguite componendo l'architettura in progetto sono le seguenti:

- dialogo planimetrico con le linee di pendenza del terreno
- coerenza e rispetto dei caratteri peculiari del luogo da sempre area coltivata e utilizzata con vivaio.

4. Per far fronte alla carenza di parcheggi anche questo progetto prevede la cessione di 2 parcheggi per un totale di 480 mq a standard e n. 16 parcheggi interni al campeggio.

- connubio tra mediterraneità e contemporaneità ovvero l'impiego degli elementi più prefabbricati con pareti dogate in legno, pergolati bianchi e pergolati con rampicanti.

Al fine di completare l'istruttoria relativa alla compatibilità paesaggistica si rimanda al corpo degli elaborati grafici e all'indagine fotografica per una lettura approfondita delle caratteristiche fisiche ed architettoniche attraverso l'inserimento fotografico;

Il tecnico
arch. Francesca Fabiano
__documento firmato digitalmente__