

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA A CARATTERE RICETTIVO DENOMINATA HOTEL BEL SIT SITA NEL COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 1 DELLA L.R. 10/2012 E SS.MM.II. ATTUATO CON DIA OBBLIGATORIA AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 2 DELLA L.R. 10/2012 E SS.MM.II.

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 Relazione Paesaggistica

Numero elaborato **D08 rev01**

Nome file Copertine.dwg

Scala -

Progettisti responsabili architetto Massimo Armellino architetto Fabio Poggio



consegna	data	note	elaborato da	verificato da
	20/03/2017		arch. C. Pizzo	arch. M. Armellino

revisi	data	note	elaborato da	verificato da
	1	07/07/2017	arch. M. Sacco	arch. M. Armellino
	2			
	3			
	4			
	5			

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

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it

Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

Relazione Paesaggistica Completa

a. QUADRO A

RICHIEDENTE

Richiedente: Marco Fiore -ditta individuale-

nato a: Roma il 25/11/1969

Codice Fiscale: FRIMRC69S25M501M

residente: Via Pescetto 10/2 – Albisola Superiore

P.iva: 00942600099

b. QUADRO B

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

Immobile sito in : Comune di **Albisola Superiore, in via Poggi 15**

Rif. Catastali : Foglio **29** Mapp. **243**

Zona di PUC : Ambito Urbano 1.3

Destinazione d'uso dell'immobile e dell'area di pertinenza: Alberghiero

c. QUADRO C

Nome: Massimo

Cognome: Armellino

Nato a: Millesimo

il: 05/07/1962

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al N: 502

Codice fiscale: RML MSM 62L 05F 213I

Nome: Fabio

Cognome: Poggio

Nato a: Cuneo

il: 07/07/1965

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al N: 271

Codice fiscale: PGG FBA 65L 07D 205N

Componenti dello Studio **Armellino & Poggio Architetti Associati** con sede a Savona in Piazza Diaz 11/1f ; tel e fax 019 8489346

ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO DI FATTO

DESCRIZIONE

OPERA CORRELATA A:

- edificio
- area di pertinenza o intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade, corsi d'acqua
- territorio aperto

UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

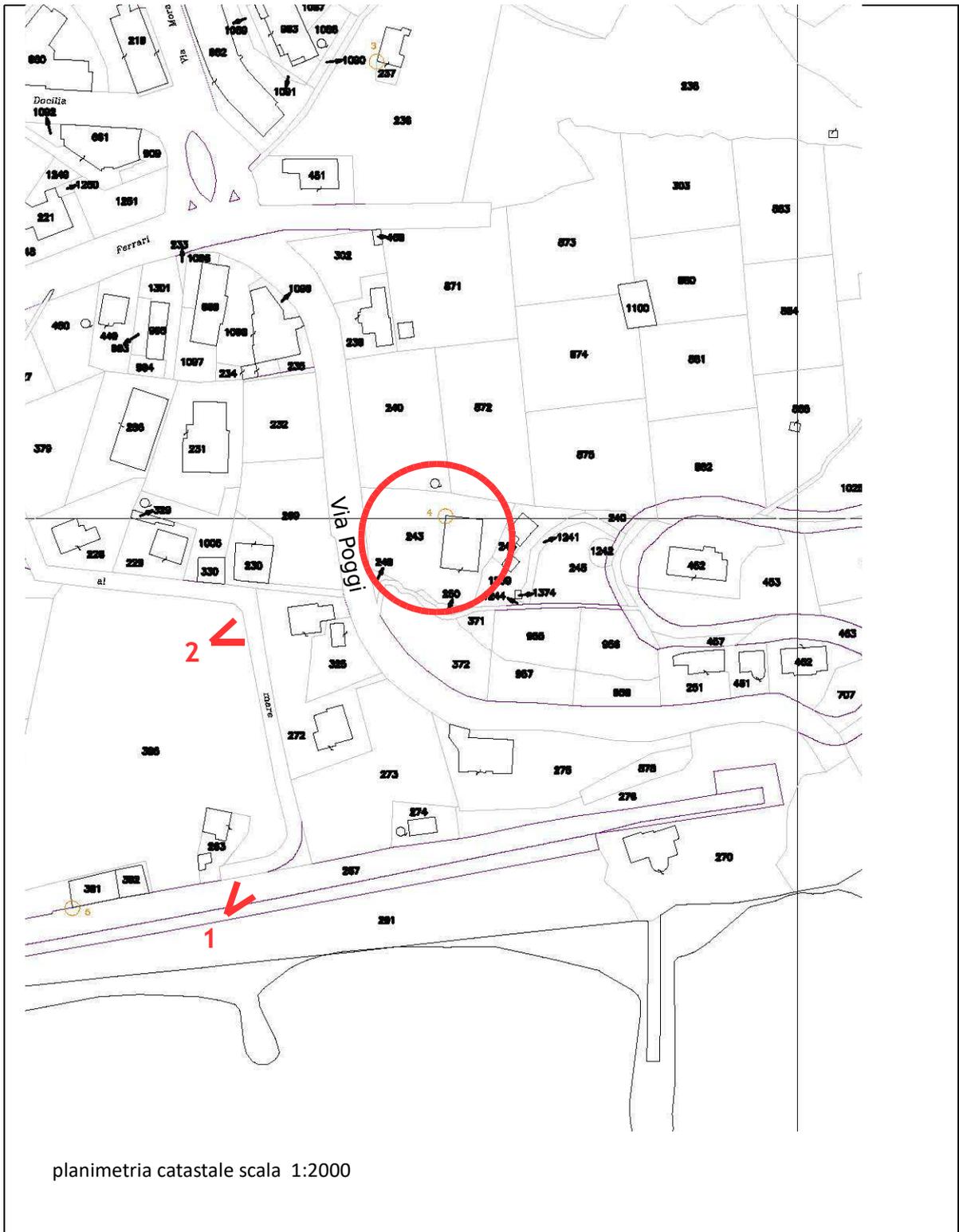
estratto cartografico con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico se ricadente in territorio extraurbano o rurale (fotogrammetrico)



Ortofoto – Albisola Superiore Corso V. Poggi 15



Ortofoto - Dettaglio



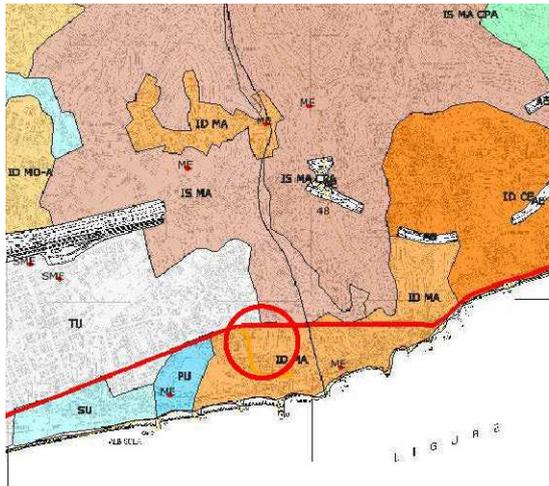
estratto tavola PRG, Piano strutturale e relative norme che evidenzino l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire.



Foto 1 – Vista dalla passeggiata

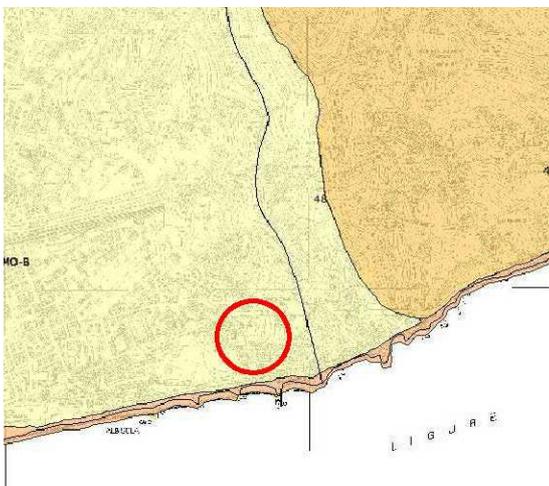


Foto 2 -Vista dall'alto effettuata da drone



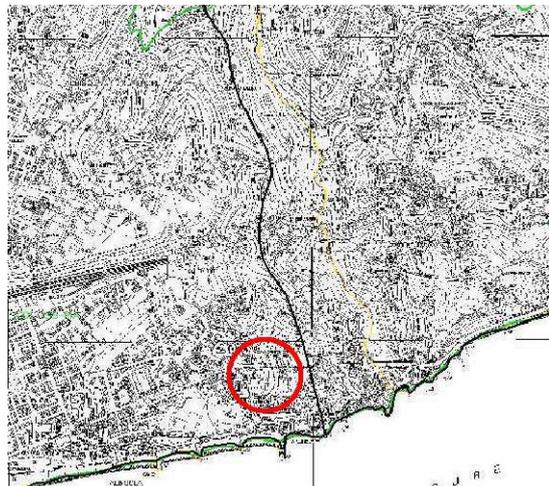
Piano territoriale di
coordinamento paesistico

Assetto Insediativo
ID-MA



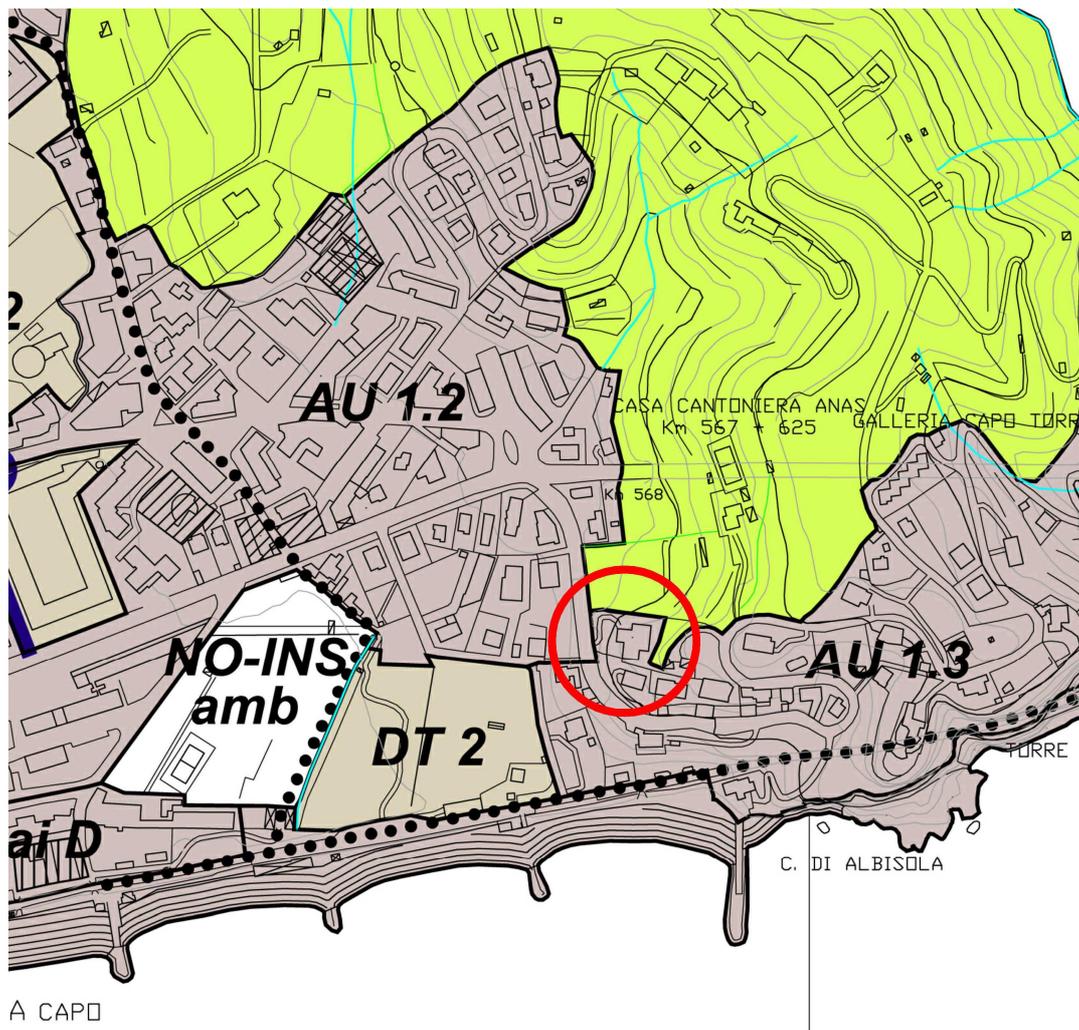
Piano territoriale di
coordinamento paesistico

Assetto Geomorfologico
MO-B



Piano territoriale di
coordinamento paesistico

Assetto Vegetazionale
COLL-ISS-MA



A CAPO

PUC – Scala 1:5000
Ambito Urbano 1.3

ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 – 141 – 157 D. Leg.vo 42/04):

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> cose immobili | <input type="checkbox"/> ville, giardini, parchi | <input type="checkbox"/> complessi di cose immobili |
| <input checked="" type="checkbox"/> bellezze panoramiche | <input type="checkbox"/> parco | |

PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE

Territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne superiori ai 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico

TERRITORI COSTIERI

La zona oggetto d'intervento risulta assoggettata al vincolo paesistico-ambientale, di cui al Titolo II del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per effetto del D.M. 04/07/1964, recante **“Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica del Comune di Albisola Superiore”**, imposto ai sensi della L. n. 1497/1939, oggi corrispondente all'art.136 del D.Lgs. n. 42/2004

PARAMETRI DI LETTURA DI QUALITA' E CRITICITA' PAESAGGISTICHE



L'intorno prossimo dell'area di intervento – il promontorio di Albisola Superiore- appare organizzato con terrazzamenti, che modificano il territorio antropizzandolo. Tutti i lotti sono accessibili da via Poggi che con un andamento sinuoso si inerpica sul promontorio.

Tale andamento e tale disposizione dei lotti, edificati sui terrazzamenti, poco permette, ai fruitori della viabilità, di percepire visivamente la reale consistenza delle costruzioni, che rimangono in parte coperte dalle recinzioni delle proprietà

(costituite perlopiù da mura in pietra sormontate da strutture metalliche) e in parte dal sistema vegetativo dei giardini.

La collina quindi può essere percepita nella sua completezza esclusivamente in lontananza, ovvero dalla passeggiata a mare del comune di Albisola Superiore, e Albisola Marina, e anche in questa occasione la percezione è solo parziale e si limita agli ultimi piani delle costruzioni, data la forte presenza della vegetazione che scherma la base dell'edificato.



In particolare il lotto di intervento, risulta accessibile da via Poggi e risulta costituito da un ampio lotto in cui è inserita, nel suo margine a monte, una costruzione, formata da un basamento e un corpo principale costituito da due piani e da una copertura a padiglione .

La costruzione, risulta percepibile sia da via Poggi che a distanza, esclusivamente per quanto concerne il corpo principale.

Il basamento ha subito nel corso degli anni alcune modificazioni, in particolare si registra la presenza di un ampliamento in cemento armato che si costituisce chiaramente come una superfetazione rispetto al corpo principale.

PARAMETRI DI LETTURA DEL RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE

L'Ambito in cui ricade l'intervento, appare variegato, ma fortemente antropizzato almeno per quanto riguarda

il versante collinare in cui ricade l'intervento, e questo è testimoniato anche dalla zonizzazione di piano che fa ricadere l'area in un ambito urbano.

La conformazione e l'andamento del terreno organizzato a verde privato, inoltre, grazie al suo caratteristico andamento terrazzato, presenta una elevata capacità di assorbimento visuale.

Tutto questo testimonia un rischio paesaggistico fortemente limitato.

La possibilità è infatti da limitare al corpo di fabbrica principale e più precisamente al piano secondo e alla copertura, interventi drastici interessanti questa parte dello spiccatto della costruzione potrebbero infatti denaturare la costruzione che risulta essere non di altissimo pregio ma comunque di buona qualità architettonica. Anche l'ambito di pertinenza non costruito verrà in maggior parte preservato ed implementato nelle parti a verde rendendo drenanti (con materiali di pavimentazione eco compatibili vedi drenatech, biostrasse ecc..), le parti ad oggi impermeabilizzate con pavimentazioni artificiali.

AREA D'INTERVENTO

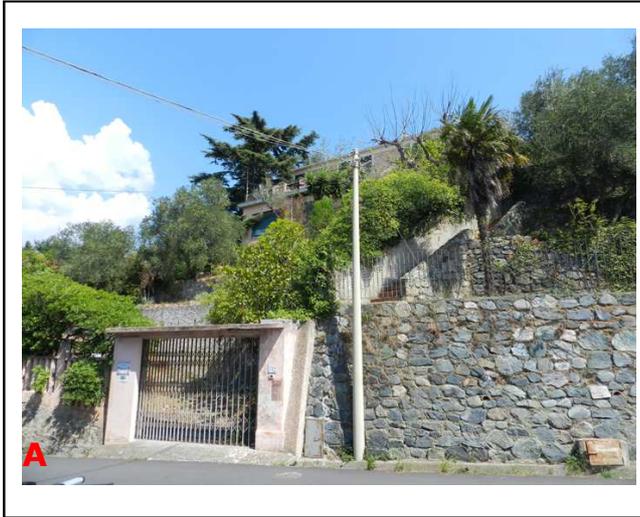
L'intervento in oggetto interessa sia la costruzione esistente che l'area di pertinenza dell'immobile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA:

FOTO:



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Il progetto interessa un edificio che ad oggi risulta essere una struttura ricettiva dismessa che il richiedente propone di riqualificare ed ammodernare per rendere di nuovo attiva.

Al fine quindi di creare una nuova struttura ricettiva funzionale si è posta la necessità di ristudiare gli spazi per creare una struttura alberghiera in grado di rispondere al meglio alla domanda turistica contemporanea .

In particolare si propone di riorganizzare gli ambienti dell'albergo concentrandosi in maniera particolare sulla correlazione tra l'ambiente esterno -pensato sia come cornice visuale dalla camere sia come cornice fisica alla struttura- e l'ambiente ricettivo interno.

Si propone quindi di incrementare gli spazi veri e propri della struttura alberghiera, che ad oggi risultano poco funzionali e sottodimensionati (basti pensare che ad oggi non tutte le camere sono dotate di servizi igienici privati) coniugando questo ampliamento con una rimodellazione dell'area esterna di pertinenza.

Questa operazione si incentra sul ruolo fondamentale del **terrazzamento ligure** che viene utilizzato ridisegnando il terreno creando terrazze e fasce verdi piantumate ad olivo ed altre essenze autoctone.

Il terrazzamento viene mantenuto anche nella parte retrostante del lotto, oltre l'edificio, dove la sistemazione prevede un implemento del verde esistente

Il progetto propone quindi:

- la realizzazione di un box auto (con capienza di una automobile) con accesso diretto su strada e dotato di piattaforma girevole che consente l'immissione sulla viabilità senza necessità di manovre in carreggiata.
- la realizzazione di due nuovi piani interrati sotto il sedime dell'edificio esistente:

- uno (P-2) adibito a box con accesso dall'interno lotto
- uno (P-1) adibito a unità abitative di tipo residenza turistico alberghiera con posto cottura
- la ristrutturazione del piano terra esistente (P0) con diminuzione di volume esistente ed eliminazione di superfetazioni in cemento armato e con la rimodulazione degli spazi comuni della struttura (sala comune /bar, servizi igienici, zona spa con piscina in parte esterna), l'inserimento di un alloggio per il gestore della struttura, e la riorganizzazione della terrazza esterna (con il fine di sottolineare i caratteri distintivi della struttura, ovvero l'affaccio verso la vallata e il mare e la piscina).
- La riorganizzazione interna dei 2 piani esistenti del corpo principale dell'edificio con l'inserimento di 4 camere con bagno privato a piano.

Si prevedono alcune modifiche all'involucro esterno, tali interventi non snaturano le caratteristiche del manufatto architettonico, ma ne rispettano la rigorosa simmetria.

Più in dettaglio, si specifica che consteranno:

- a piano secondo nella demolizione del balcone centrale e nella realizzazione di due balconi posti lateralmente e conseguente adeguamento delle bucaure;
- nell'aggiunta di due portefinestre per una maggiore illuminazione dei locali interni.
- nei prospetti laterali (prospetti corti), nella realizzazione di due balconcini ad uso esclusivo delle camere poste sul retro (e relativo adeguamento delle bucaure).
- Sempre nei prospetti corti la trasformazione di due finestre in portefinestre per permettere alle camere poste sul retro uno sfogo sulle terrazze esterne.

Si specifica che verranno mantenuti ed adattati a livello pittorico i decori esistenti in facciata.

I balconi di nuova realizzazione saranno realizzati in analogia a quello attualmente esistente che sarà demolito.

Queste modifiche creeranno una maggiore continuità del prospetti regolarizzando l'alternanza di pieni e vuoti sul prospetto principale.

- Il recupero del sottotetto esistente, con sopraelevazione dell'edificio esistente di circa 99 cm. La nuova copertura verrà realizzata mantenendo la tipologia esistente (tipo a padiglione) ma proponendo una modifica del materiale, da tegole marsigliesi a lastre in ardesia o materiali simili, per allinearsi maggiormente alla tradizione locale .

Questo intervento garantirà l'inserimento di due bicamere, illuminate da 4 velux complanari alle falde e da due aperture sul fronte principali. Una ulteriore velux sarà inserita in corrispondenza del corpo scala con funzione di EFC (Evacuatore Fumo Calore).

Le due finestrate principali, proposte come la rivisitazione del tradizionale abbaino alla genovese, verranno realizzate in vetro strutturale e concepite come "forme trasparenti" con sezione ad abbaino che si intersecano con la copertura esistente conservandola nei suoi elementi principali (colmo e imposte).

Materiali:

Si riassumono schematicamente a seguire le scelte materiche legate al progetto e finalizzate a garantire un alta qualità estetica della struttura:

- le aree carrabili saranno ripristinate con pavimentazione per esterni drenante e permeabile;
- i muri di contenimento del terreno e di rivestimento dei piani seminterrati (piano box, piano -1 e piano terra) saranno rivestiti in pietra a spacco con colore quanto più in analogia con gli interventi limitrofi;
- le aree esterne pavimentate saranno realizzate in pietra naturale o materiali analoghi;
- la pavimentazione in adiacenza alla piscina sarà realizzata in doghe di legno;
- le aree verdi saranno piantumate con prato polifita e piccoli arbusti autoctoni;
- I serramenti saranno realizzati in legno o pvc di colore bianco per la parte dell'edificio in muratura portante
- i serramenti dei locali più bassi (piano -1 e piano terra) saranno in pvc o metallo a taglio termico di colore grigio antracite. I serramenti verso Ovest saranno sormontati da brise-solail composti da doghe in legno con struttura in metallo ancorata a parete;
- i parapetti ed i corrimano, al fine di garantire la massima permeabilità visiva saranno realizzati in vetro o in metallo a disegno semplice e minimale;
- le pareti esterne dell'edificio in muratura portante saranno rivestite da cappotto termico per garantire un basso consumo energetico della struttura ed un alto livello di comfort degli ospiti. La

finitura esterna sarà simile all'intonaco tradizionale e la coloritura quanto più simile all'esistente (in riferimento alle simulazione fotografiche di seguito inserite) I decori esterni di facciata (quali cornici delle finestre, cornicione e balcone) saranno anch'essi finiti ad intonaco colore bianco.
La copertura sarà in ardesia o materiale similare e gli abbaini in copertura saranno realizzati in vetro strutturale.

RELAZIONE IN MERITO ALLA MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI E DELLE SCELTE OPERATE PER LA CONSERVAZIONE E/O VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.

Le scelte progettuali sono state dettate dalla necessità di rendere funzionale una struttura alberghiera vetusta e dismessa; le modifiche previste infatti consentono il passaggio dell'albergo da una classificazione a due stelle ad una nuova a tre stelle.

La dotazione delle camere passa da 12 camere con bagno comune e 7 con bagno privato a 8 camere con bagno privato, 4 appartamenti RTA e 2 bicamere con servizi igienici privati.

L'incremento della dotazione degli spazi comuni e dei servizi è il miglioramento più sostanziale; la dotazione di nuovi spazi a terrazzo, di una piscina con SPA e di un'autorimessa coperta e custodita dovrebbe garantire un'offerta competitiva nel panorama dell'offerta turistica della riviera.

Gli interventi sono stati concepiti come meno invasivi possibili, sfruttando sia la conformazione terrazzata del versante collinare in cui ricade il progetto sia il ruolo di mitigazione delle nuove piantumazioni verdi.

La disposizione della piscina, equivale percettivamente solo ad un avanzamento della fascia terrazzata esistente così come i due nuovi piani interrati che risultano scarsamente percepibili fuori dal confine del lotto data la natura della collina.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Gli interventi, utili ed indispensabili alla funzionalità della struttura alberghiera, risultano scarsamente percepibili all'esterno del lotto sia per la conformazione geomorfologica della collina sia per la posizione dello stabile sia per la presenza di un diffuso schermo vegetativo che si prevede da progetto di implementare.

Per quanto riguarda il fronte strada verso Corso Poggi questo sarà completamente ricostruito e rimodernato allo scopo di rendere più agevoli i flussi di progetto (accessi carrabili e pedonali) indispensabili per la struttura. L'attuale muro di contenimento verrà demolito e verrà parzialmente sbancata la parte a monte. Si prevede di creare un nuovo muro rivestito in pietra non più con funzione di contenimento del terreno ma con la finalità di dare ordine al fronte su strada ed ai vari accessi pedonali e carrabili e contestualmente dare continuità al nuovo edificio rispetto alla preesistenza ed all'intorno diretto.

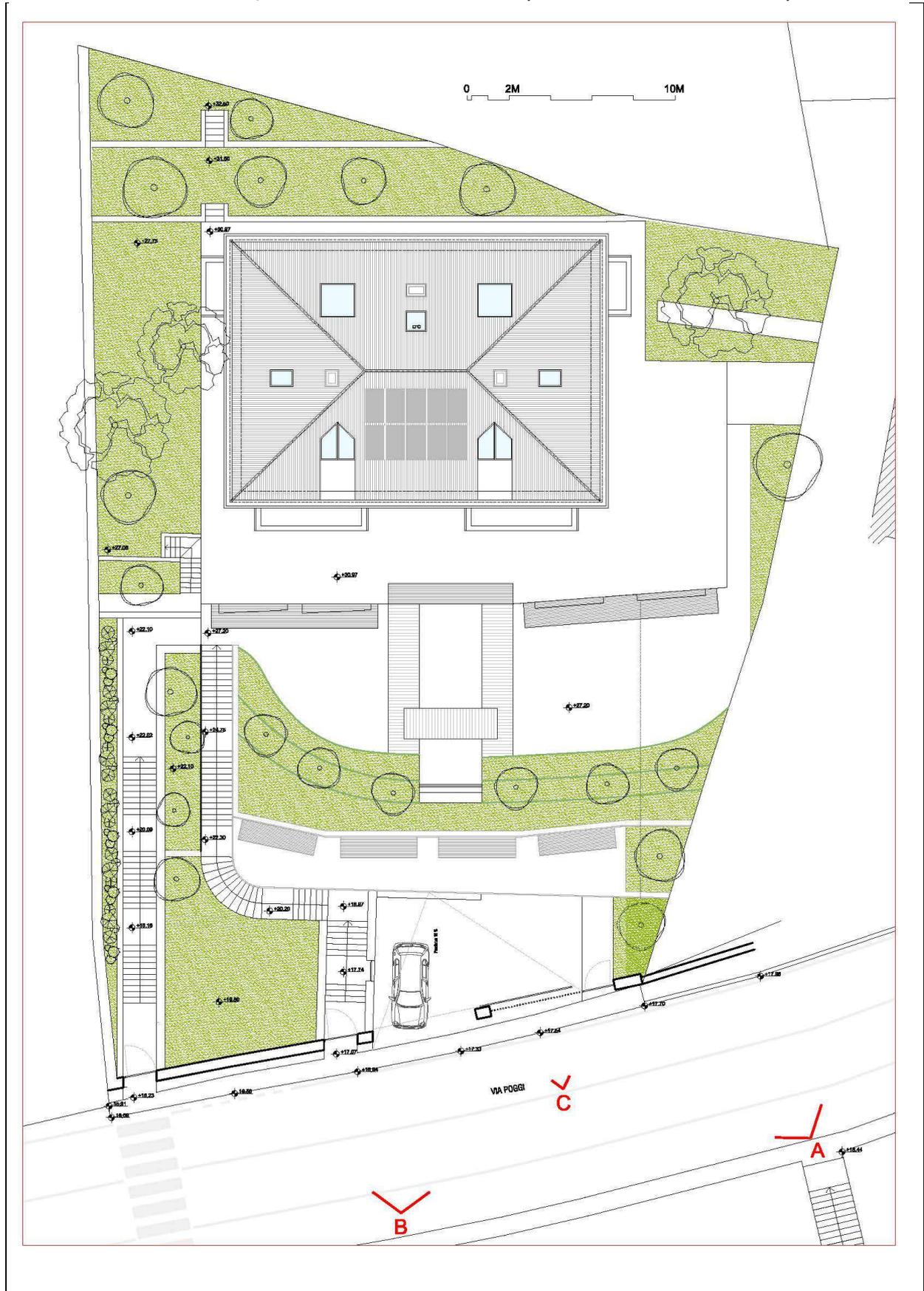
Le aree non occupate dal sistema di scale e dalla pavimentazione carrabile (visibili negli elaborati grafici allegati) saranno piantumate. La copertura del box posto a quota 17,10 m s.l.m. sarà a verde e piantumata con piccoli arbusti.

Si prevede inoltre la realizzazione di un marciapiede in fregio alla proprietà in corrispondenza della cunetta per la raccolta delle acque meteoriche esistenti che verrà opportunamente canalizzata.

MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Si prevede l'inserimento di terrazzamenti in pietra (P-2 e P-1) in sostituzione dei muri di contenimento ai terrazzamenti esistenti in cemento armato e la razionalizzazione dell'impianto vegetativo esistente che verrà implementato di essenze autoctone. Si precisa che si prevede l'abbattimento di un albero di alto fusto non autoctono (abete) e la sua sostituzione con altri esemplari autoctoni.

SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO: FOTO, MODELLAZIONE FOTOGRAFICA (RENDERING COMPUTERIZZATO).





Punto di vista **A** – Stato di fatto



Punto di vista **A** – Simulazione di progetto



Punto di vista **B** – Stato di fatto



Punto di vista **B** – Simulazione di progetto



Punto di vista C – Stato di fatto



Punto di vista C – Simulazione di progetto



Punto di vista **da passeggiata a mare di Albisola Superiore** – Stato di fatto



Punto di vista **da passeggiata a mare di Albisola Superiore** – Simulazione di progetto



Punto di vista **da passeggiata a mare di Albisola Superiore** – Simulazione di progetto **ZOOM**

PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO (A BREVE E MEDIO TERMINE).

Riqualificazione di un sito che allo stato di fatto è in abbandono, attraverso l'inserimento di una struttura alberghiera di buon livello.

FIRMA E TIMBRO DEL PROGETTISTA



FIRMA DEI RICHIEDENTE

