RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 e nei casi previsti dall'art.1 comma 1 del Protocollo d' Intesa Direzione Regionale Beni Culturali
e Paesaggistici della Liguria e Ministero per i beni e le attività culturali del 30/07/2007 – B.U.R. n. 38 del 19/09/2007

QUADRO 1 -DATI GENERALI

1.
RICHIEDENTE:

Fasitta Giacomo nato a Padova il 01/11/1972, cod. fisc. FSTGCM72S01G224R
nella qualità di consigliere delegato della società GHV S.p.A. con sede legale in PADOVA
via Forcellini n. 150 Tel. 049/8033750

2. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:
Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso così come definita dall'art. 22 delle Norme di attuazione del P.R.G. con la demolizione e ricostruzione degli edifici.

2.a: DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO
Progetto del comparto immobiliare della "Ex Colonia Milanese", individuato a catasto al foglio 6 mappali 390-391-398-395-394-399-400-409-410-664-1189 e parte del mappale 408 (arenile), oltre alla realizzazione di una nuova Viabilità di accesso al complesso, insistente sul territorio comunale individuata a catasto al foglio 6 mappali 218-219-260-261-262-1515.
La superficie d'intervento risulta di mq 35.960 per la parte a monte dell'Aurelia e di mq 3.815 per la parte dell'Arenile.
L'area d'intervento si colloca a fregio della statale Aurelia in prossimità dello svincolo autostradale e prevede la ristrutturazione architettonica e riqualificazione ambientale dell'ex Colonia Milanese con la trasformazione in un complesso turistico ricettivo (così come definita dall'art. 5 comma 2

lettera a e b del testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari L.R. n.° 2 del 7 febbraio 2008) composta da un albergo e da una residenza - turistico – alberghiera oltre alla riqualificazione dell'arenile.

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

L'intervento è di tipo permanente e fisso.

4. DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente e dell'area interessata

L'area e i manufatti esistenti erano destinati a colonia marina.

5. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:

L'area di intervento si colloca in una zona periurbana;.

6. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

La morfologia del contesto paesaggistico è un versante collinare per quanto riguarda la porzione posta a monte del tracciato dell'Aurelia e di costa rocciosa per quanto riguarda la zona dell'arenile.

7. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

Di seguito si riporta la seguente documentazione cartografica:

a) estratto CTR - Allegato A - pag. 3;

b) estratto PRG vigente - Allegato B – pag. 4, per le relative norme si rimanda alle relazione tecniche specifiche. La progettazione si pone in variante al PTCP assetto insediativo, si rimanda alla relazione tecnica specifica contenuta nel progetto;

c) estratto dei tre assetti del P.T.C.P. vigente - Allegato C- pag. 5, per le relative norme si rimanda alle relazione tecniche specifiche. La progettazione si pone in variante al PTCP assetto insediativi, si rimanda alla relazione tecnica specifica contenuta nel progetto;

d) estratto della planimetria catastale - Allegato D- pag. 6;

e) estratto della tavola dei vincoli - Allegato E- pag. 7;

a) estratto CTR (Allegato A);

b) estratto PRG vigente (Allegato B)

c) estratto dei tre assetti del P.T.C.P. vigente (Allegato C)

d) estratto della planimetria catastale (Allegato D);

e) estratto della tavola dei vincoli (Allegato E);

QUADRO 2 – ANALISI DELLO STATO ATTUALE:

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

Il complesso dell'ex colonia Marina, si localizza su un suggestivo promontorio coperto da una vegetazione composta da pini marittimi, palme e dalla tipica vegetazione della costa ligure.
Il complesso nasce come colonia marina agli inizi del 1900 e si compone di edifici per il soggiorno e di ampi spazi verdi esterni corredati dall'utilizzo della spiaggia.
Si inserisce in una parte di territorio caratterizzato da altri complessi destinati a colonie marine, come le vicine colonie Bergamasche; Celle infatti, con l'avvento della ferrovia, che la rende facilmente raggiungibile assume importanza come meta balneare; tra le due guerre diventa meta del soggiorno estivo delle famiglie benestanti lombarde e piemontesi. Nascono così strutture in grado di offrire accoglienza per tali soggiorni stagionali.
Il complesso sorge imponente ed austero, si articola in tre padiglioni, due di essi, posti tra loro ortogonalmente, erano dedicati ad ospitare le camere ed i servizi delle ex colonie marine e rappresentano i corpi di fabbrica più significativi in termini architettonici.
I due edifici principali, inaugurati ai primi del 1900, si sviluppano in altezza rispettivamente su 4 e 5 piani, la copertura del tetto è a falde inclinate molto prominenti; il terzo padiglione è tipologicamente diverso dagli altri due e di epoca più recente oltre a comprendere una serie di superfetazioni che concorrono, in modo ancor più rilevante, a compromettere la qualità architettonica dell'immobile.
Dalla strada di accesso, la via Aurelia, non si coglie nell'immediato l'entità volumetrica di tali edifici essendovi un forte dislivello tra il livello di ingresso al complesso e il costruito, sensazione percettiva accentuata inoltre dalla folta vegetazione presente nell'area, per alcune parti di pregio, per altre, ormai, in stato di abbandono.
Percorrendo la strada sinuosa che si inerpica lungo il versante, si percepisce gradualmente il prospetto affacciato sul mare del padiglione Baslini. Solo giungendo alla sommità del percorso, si apre lo scenario sulla zona della piscina e sul terzo padiglione "il Sessa" posto verso ponente, più arretrato e ortogonale al Baslini è collocato il secondo padiglione tipologicamente simile al corpo di facciata.
Altri fabbricati minori a servizio della struttura sono presenti sull'area, il più significativo è collocato nella zona d'ingresso, un corpo basso con copertura piana utilizzato, probabilmente, come struttura di ricevimento al complesso delle ex colonie.





La zona posta a mare dell'Aurelia è collegata attualmente, alla parte a monte, attraverso un tunnel sotterraneo, che si raccorda ai percorsi del giardino, in prossimità del cancello di ingresso.

L'arenile ha alle spalle uno scenario roccioso suggestivo e dispone di un tratto di spiaggia che era già utilizzata ai tempi dell'attività della colonia.
Addossati alla roccia sono collocati due fabbricati senza particolari caratteristiche architettoniche probabilmente funzionali all'attività dell'ex colonia marina. Sulla parte di spiaggia ad uso della struttura è presente inoltre un pontile in stato di forte degrado che si protende sul mare.

Il complesso immobiliare delle ex Colonie Milanesi è caratterizzato da valenze paesaggistiche e architettoniche e funzionali rilevanti :
- è testimonianza della funzione di centro di balneazione che ha caratterizzato per molto tempo Celle;
- possiede zone naturalistiche di particolare pregio quali aree a parco, che hanno conservato i caratteri della vegetazione ligure, e la zona dell'arenile collegata funzionalmente attraverso un tunnel al complesso immobiliare;
- le volumetrie esistenti sono mitigate e ben inserite nel verde, l'interezza del complesso non si coglie dalle visuali della strada di accesso esistente, dall'Aurelia e dalla spiaggia, l'orografia e la vegetazione creano uno scenario nel quale il complesso si presenta frammentato rendendo di difficile lettura la sua maestosità e imponenza;
- la forte potenzialità del luogo e del complesso esistente ad accogliere attività ricettive per le caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati esistenti, nati per l'accoglienza.

Il complesso si presenta particolarmente sensibile alle trasformazioni cioè in grado di accogliere la nuova destinazione turistica prevista in progetto, senza la diminuzione dei caratteri connotativi o della qualità complessiva, infatti:

- la funzione turistico ricettiva conserva la connotazione di meta balneare che ha caratterizzato Celle per secoli;
- l'architettura attuale dei fabbricati lunghi e stetti che ospitano camere e spazi collettivi funzionali alla colonia, ben si prestano alla trasformazione in attività turistiche e ricettive senza snaturarne la tipologia, recuperando inoltre gli spazi attualmente degradati, quali piazzali asfaltati, retri, ecc. con l'inserimento di volumi di connessione bassi e seminterrati mimetizzati da verde. Il progetto propone la ricostruzione dei due padiglioni principali esistenti. La progettazione prevede la demolizione e ricostruzione del Secondo padiglione e del padiglione Sessa, mentre per il Padiglione Baslini, ritenendolo elemento di maggiore pregio architettonico, la scelta progettuale prevede un'attenzione particolare all'impianto originario con il mantenimento dell'allineamento delle finestre esistenti e la conservazione della parte basamentale del prospetto principale.

Per il padiglione Sessa la scelta progettuale prevede la completa demolizione del volume esistente ritenendolo paesaggisticamente poco significativo, ma anzi incombente dal punto di vista ambientale e la conseguente ricostruzione attraverso un inserimento più consono all'andamento del terreno esistente e con una distribuzione a gradoni per ridurre l'impatto visivo dall'Aurelia;

- verrà garantita la manutenzione delle zone esterne a parco e spiaggia, pertanto saranno conservati i caratteri naturalistici presenti nel complesso che rappresentano una risorsa e un valore in termini qualitativi per la gestione del complesso turistico; le opere in progetto relative alle sistemazioni esterne non alterano significativamente il paesaggio e la vegetazione.

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

Vincolo Ambientale (Legge Galasso 431/85)

L'area di intervento ricade all'interno dei 300 m della fascia costiera.

3) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA E DEGLI IMMOBILI OGGETTO D' INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.

Per la rappresentazione grafica e fotografica dello stato attuale si rimanda agli elaborati di progetto. Si rimanda pertanto ai seguenti elaborati:

- Allegato A del Progetto architettonico - **Documentazione fotografica** datata marzo 2010

Rilievo dello Stato attuale a cura del Geom. TOMASO CERRUTI datato marzo 2010

Tavole :

• N° 1	STATO ATTUALE Rilievo strumentale planoaltimetico intera area	1 : 500
• N° 2	STATO ATTUALE Rilievo Edificio mappale 400	1 : 100
• N° 3	STATO ATTUALE Rilievo Colonia Milanese, Secondo padiglione	1 : 100/1:200
• N° 4	STATO ATTUALE Rilievo Colonia Milanese, Padiglione Sessa	1 : 100/1:200
• N° 5	STATO ATTUALE Rilievo Colonia Milanese, Padiglione Baslini	1 : 100
• N° 6	STATO ATTUALE Sezioni generali A-A' - B-B-' - C-C'	1 : 200
• N° 7	STATO ATTUALE Sezioni generali D-D' - E-E-' - F-F'	1 : 200

• N° 8	STATO ATTUALE Calcolo superficie di riferimento	1 : 500
• N° 9	STATO ATTUALE Sovrapposizione planimetria catastale, C.T.R. e rilievo con progetto	varie

QUADRO 3 –PROGETTO.

Il progetto si propone di preservare e riqualificare le risorse paesaggistiche ed architettoniche dell'area nel rispetto del particolare e pregiato sistema ambientale nel quale sono collocate le volumetrie esistenti, un ambito naturale caratterizzato dall'ampia area del parco, oltre che dalla suggestiva zona dell'arenile.
La progettazione prevede la demolizione e ricostruzione del padiglione Baslini conservandone la parte basamentale e del Secondo padiglione, con l'obiettivo di riproporre la tipologia architettonica degli edifici attuali, ritenendola ormai consolidata e caratterizzante il sito; per quanto riguarda invece il padiglione Sessa si propone una tipologia edilizia a gradoni che si mimetizzi nel contesto evocando il sistema a terrazzamenti ligure, oltre a valorizzare le risorse naturali esistenti.
Un intervento che partendo dalla volontà di preservare le caratteristiche compositive e ambientali del contesto, si dota di spazi e servizi al fine di compensare le carenze di ordine funzionale e logistico allo scopo di garantire, una struttura alberghiera di qualità, senza alterare in modo sostanziale l'impianto originale e le caratteristiche ambientali ormai consolidate nel paesaggio.

L'intervento prevede la realizzazione di un complesso turistico ricettivo che comprende una struttura alberghiera di alta qualità prestazionale, corredata di opportuni servizi quali una sala congressi, un centro benessere, attrezzature per la spiaggia e una residenza turistico alberghiera.
La progettazione prevede la ristrutturazione edilizia degli immobili principali oltre a quello posto all'ingresso del complesso nel rispetto della tipologia architettonica degli edifici stessi e la demolizione delle superfetazioni e dei fabbricati minori esistenti.
Sono previsti interventi di sistemazione della strada esistente con la previsione di allargare lievemente la stessa, unicamente in prossimità della zona posta tra il padiglione Sessa e il padiglione Baslini per problemi di accessibilità.
Il complesso sarà raggiungibile attraverso la strada di nuova previsione posta in zona collinare che dalla strada posta su area di proprietà comunale in progetto, esterna al comparto immobiliare della "Ex Colonia Milanese", permetterà di raggiungere il complesso e le aree a parcheggio previste, garantendo una migliore accessibilità all'area da parte dei mezzi veicolari funzionali alle nuove attività.
E' inoltre prevista la costruzione di parcheggi pertinenziali in struttura e la localizzazione di una serie di parcheggi a raso a servizio della struttura oltre a locali di servizio necessari alle richieste prestazionali di qualità dell'albergo e alle necessità logistiche di gestione e di funzionamento dell'impianto alberghiero.
Per la rappresentazione grafica e descrittiva del progetto della strada si rimanda ai seguenti elaborati di progetto a cura dell'arch. Claudio Boscolo datati dicembre 2010:

• N° 0	ELENCO ELABORATI	
• N° 1	PROGETTO STRADE Rilievo planimetrico su CTR	1 : 500
• N° 2	PROGETTO STRADE Inserimento su mappa catastale	1 : 2000
• N° 3	PROGETTO STRADE Sviluppo planimetrico strada	1 : 200
• N° 4	PROGETTO STRADE Profilo longitudinale	1 : 500
• N° 5	PROGETTO STRADE Sezioni trasversali (1-9)	1 : 200
• N° 6	PROGETTO STRADE Sezioni trasversali (10-16)	1 : 200
• N° 7	PROGETTO STRADE Sezioni tipo e dettaglio muro di sostegno	1 : 50 1:20
• N° 8	PROGETTO STRADE Sottoservizi e dettagli costruttivi degli scavi	1 : 250
• N° 9	PROGETTO STRADE Illuminazione pubblica	1 : 400
• N° 10	PROGETTO STRADE Quadro generale illuminazione pubblica	
• N° RT	PROGETTO STRADE Relazione illustrativa	
• N° RS	PROGETTO STRADE Relazione strutturale muro di sostegno	
• N° EPU	PROGETTO STRADE Elenco prezzi unitari	
• N° CME	PROGETTO STRADE Computo metrico estimativo	
• N° RI	PROGETTO STRADE Relazione illuminotecnica	
• N° RIL	PROGETTO STRADE Relazione degli impianti di illuminazione	
• N° PMO	PROGETTO STRADE Piano di manutenzione dell'opera	
• N° QE	PROGETTO STRADE Quadro economico	

Particolare attenzione sarà impiegata nella tutela della vegetazione esistente, oltre a provvedere, dove necessario, all'impianto di nuove essenze al fine di preservare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche esistenti; per tali aspetti si rimanda alla relazione specialistica che analizza lo stato della qualità e stabilità delle alberature prevedendo gli interventi adeguati.

Per la rappresentazione grafica e descrittiva del progetto del verde si rimanda ai seguenti elaborati d a cura del paesaggista BEPPE PROVASI costituito dai seguenti elaborati datati dicembre 2010:

	Relazione Tecnico paesaggistica
Tav. 01	Rilievo critico dello stato di fatto
Tav. 02	Analisi paesaggistica
Tav. 03	Progetto del verde

Si prevede inoltre il ripristino, attraverso una parziale ricostruzione, del pontile esistente a protezione della spiaggia oltre ad opere di ripascimento del tratto di spiaggia in concessione.
Il progetto del pontile e della zona dell'arenile, collegato funzionalmente alla struttura turistica ricettiva con servizi destinati al bar ristoro, alla zona solarium, ai servizi di spiaggia.,
Per la rappresentazione grafica e descrittiva del progetto della zona dell'arenile si rimanda ai seguenti elaborati di progetto a cura dello studio degli ingegneri Molfino e Longo datato dicembre 2010:

- Relazione
- Tav. 01 Progetto di rinascimento – Rilievo/Planimetrie/Sezioni
- Tav. 02 Progetto di recupero ed ampliamento del pennello a mare
- Tav. 03 Progetto in zona arenile – Planimetrie/Prospetti/Sezioni
- Tav. 04 Zona arenile – Aree richieste in Concessione Demaniale
- Tav. 05 Planimetria con SID su area demaniale

Per la progettazione della complesso turistico ricettivo si è fatto riferimento, oltre alle norme vigenti nel Comune di Celle, alla legge regionale del 7 febbraio 2008 n.° 2 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive) che classifica le strutture alberghiere e le definisce al capo I art. 5. In particolare l'albergo è regolato dall'art. 6, mentre l'art. 7 regola le residenze- turistico -alberghiere.
La struttura turistico ricettiva proposta in progetto è stata dotata dei requisiti architettonici e qualitativi tali da essere classificata come struttura a 4 stelle.

L'**albergo**, trova la sua collocazione ideale nei volumi e nelle superfici ricavate dagli attuali padiglioni Baslini e Secondo padiglione.
L'impianto dei padiglioni con la loro morfologia a stecche allungate, ortogonali tra loro, ben si presta all'inserimento della nuova struttura alberghiera simile negli aspetti logistici alla precedente funzione, inoltre l'arenile ad uso esclusivo e raggiungibile direttamente dall'albergo, offre una risorsa unica ai futuri fruitori oltre a essere un complemento fondamentale per il centro benessere

collocato nel padiglione Baslini. Il parco, infine, è splendida cornice per accogliere zone di relax e le piscine.

Al nuovo complesso si accederà sia attraverso la viabilità esistente e fregio della via Aurelia, sia attraverso la nuova viabilità in progetto.

L'intervento prevede il recupero delle volumetrie e delle superfici esistenti con incrementi in virtù della normativa vigente e di piano (variante) per le strutture turistiche, superficie e volumi necessari alle esigenze funzionali della nuova destinazione d'uso in progetto. I due padiglioni manterranno un impianto analogo a quello esistente compresa la copertura dei tetti a falde inclinate con il recupero sulle facciate principali delle caratteristiche architettoniche e materiche originarie,oltre che il mantenimento della parte basamentale del prospetto frontale del padiglione Baslini.

I due padiglioni saranno collegati attraverso un volume di connessione, coperto in parte da tetto a giardino che si integra al parco esistente, permettendo il godimento della vista del mare, oltre a svolgere il ruolo di collegamento logistico dei due padiglioni.

E' prevista inoltre una zona di accoglienza alla struttura turistica nel fabbricato esistente adiacente alla via Aurelia, con funzione di reception: Tale scelta è stata dettata dalla volontà di garantire l'accoglienza per i fruitori della struttura in funzione anche dei servizi della spiaggia. L'edificio è provvisto anche di spazi ad uso ufficio ed un'area comprendente i servizi igienici ed un alloggio per il custode.

Una zona reception è situata al piano terra del padiglione Baslini, a essa si potrà accedere alla sala congressi, posta sul lato destro e al centro benessere, sul lato sinistro. Ai piani soprastanti si sviluppano le altre zone dell' albergo.

Le stecche lunghe e strette si prestano all'inserimento di una struttura alberghiera di camere e suite, collegate da corridoi e da blocchi scala rivelando la volontà progettuale di mantenere il lessico compositivo originario sia negli schemi planimetrici sia nella composizione architettonica degli esterni.

L'albergo è costituito da 144 camere (274 posti letto), spazi comuni, reception, sala polivalente, bar, è corredato da magazzini e locali tecnici, cucine, ristorante, ecc..

Il progetto prevede inoltre 10 camere per il personale collocate nel secondo padiglione.

Le camere e le suite si localizzano ai vari piani che presentano per lo più lo stesso schema planimetrico. Il piano tipo dotato di camere è caratterizzato da un lungo corridoio, con affaccio verso la zona retrostante collinare, che collega i corpi scala ed i vani ascensore e permette l'accesso alle stanze che si affacciano prevalentemente verso il mare. Ogni stanza è dotata di bagno ed in alcuni casi di cabina armadi. Le suite, di dimensioni maggiori, hanno al loro interno una zona giorno.

La zona **ristorante** ha una sala di mq 552,43 mq e ulteriori 187,17 mq collocati nella veranda.

E' localizzata al piano primo del padiglione Baslini e si sviluppa planimetricamente, fuoriuscendo dal rigido perimetro dell'edificio, con un'ampia area costituita dalla veranda in grado di offrire una vista unica sul mare e sulla zona verde.
Sullo stesso piano, per ovvi motivi logistici, è posizionata la cucina ed i servizi ad essa annessi, questa nuova superficie è posta nella zona interrata sottostante al volume di connessione tra i due padiglioni all'esterno del sedime dell'edificio esistente.
L'area della cucina è di 312,15 mq con relativi servizi; in adiacenza ad essa si trova la mensa e gli spogliatoi per il personale.
Il **bar** è stato previsto al secondo piano, per una superficie di 89,72 mq, in prossimità delle due **sale comuni polivalenti** (mq 169,92; mq 59,13) e in posizione baricentrica rispetto al resto della struttura.
La **sala congressi** è stata progettata in modo da adattarsi alle differenti richieste legate al mondo delle conferenze e degli eventi mediatici in generale.
Il suo accesso dal piano terra del corpo principale dell'albergo, lo rende autonomo e allo stesso tempo sinergico funzionalmente alle attigue funzioni quali il ristorante, il bar, ecc.
La superficie della sala congressi è capace di ospitare 246 persone a sedere. E' raggiungibile direttamente dalla hall d'ingresso attraverso una zona break funzionale alla stessa sala congressi, dotata inoltre di opportuni servizi igienici.
Il **centro benessere** è di circa 2.500 mq di superficie si sviluppa su più livelli occupando alcuni spazi del padiglione Baslini e sarà dotato di una zona con sauna, bagno turco, zone relax, trattamenti con acqua, piscine interne ed esterne, oltre ad una zona adibita alle cure terapeutiche, massaggi e trattamenti estetici. Il centro benessere è dotato altresì di spogliatoi e uffici, zone di deposito e distribuzione biancheria e locali tecnici.
Ad esso si potrà accedere sia attraverso l'utilizzo delle strade interne al complesso, sia attraverso l'esistente percorso pedonale posto a monte, offrendo la possibilità ai fruitori di una gradevole passeggiata all'interno della pregiata area verde.
La reception del centro si localizza in adiacenza alla zona esterna del centro stesso dotata di piscina e vasche per i trattamenti. Una zona per trattamenti al coperto è posta in un piccolo fabbricato posto ai margini dell'area pianeggiante alle cui spalle sorge la zona collinare verde.

Nel Padiglione Sessa è prevista la **residenza turistico alberghiera.**
L'edificio esistente, denominato padiglione Sessa, non risulta di particolare pregio architettonico e nella nuova progettazione è prevista la traslazione e la ricomposizione volumetrica del corpo di fabbrica che sarà così in grado di ospitare la nuova funzione turistica ricettiva e di completare l'ampia offerta in termini turistici dell'intero complesso.
Il padiglione attualmente è composto da due volumi di altezza diversa con copertura a terrazzo e da una serie di elementi di superfetazione aggiunti nel corso degli anni.

Il progetto prevede la totale demolizione dell'edificio esistente e la nuova costruzione di un fabbricato a gradoni con sviluppo degradante lungo il versante collinare. La tipologia proposta vuole ispirarsi ai terrazzamenti tipici del paesaggio ligure, prevedendo l'impiego di materiali locali, quali la pietra e coperture inerbite a terrazzo, al fine di mitigare l'impatto ambientale.
Nella nuova residenza turistico alberghiera, si prevedono n.° 37 unità immobiliari.
L'accesso all'edificio avviene dalla stessa strada di servizio all'intero complesso e risulta strategicamente in prossimità alle autorimesse interrate al fine di ottimizzare i flussi veicolari e di prestazione per la clientela.

Dovranno essere rispettate inoltre le seguenti disposizioni (**disposizioni di cui ai capi I e II del titolo II** e dell'art. 67.7 delle N.T.A. del P.R.G.):

- i manti di copertura dovranno essere in ardesia;
- le facciate saranno finite ad intonaco alla genovese la pitturazione prevede una decorazione tipica Ligure meglio illustrata negli elaborati grafici, le tinte saranno ai silicati escludendo, tassativamente, i colori a base plastica;
- i serramenti esterni saranno previsti con profili di alluminio verniciati e/o legno con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro);
- i muri esterni di sostegno, non dovranno superare l'altezza di m. 2,00 e saranno costruiti in pietra di cava locale a vista a secco o con pietrame legato da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, nella parte contro terra;
- le pavimentazioni delle aree private saranno realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o legno;
- le sistemazioni esterne dovranno essere previste a verde con giardino, le alberature dovranno essere mantenute o, se rimosse, ripiantumate in loco e se di nuova piantumazione essere tipiche della macchia mediterranea e, comunque rispettare l'art. 97 delle norme di attuazione;
- le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,50 e dovranno essere realizzate con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde e/o grigio tipo ferro micaceo composti a disegno semplice su muretti in pietra a vista;
- I parapetti saranno di due tipi distinti: in ferro a semplice disegno; in muratura, o muratura completati da una parte in ferro a semplice disegno.

La fruizione degli spazi esterni, il godimento della vista del mare e delle pregiate aree a parco saranno mantenute ed incrementate le aree a verde attrezzato, ritenendole una preziosa risorsa in aggiunta alla serie di servizi offerti dal complesso alberghiero.

Saranno quindi previste ampie **aree a verde attrezzato** oltre a **piscine** ed aree a solarium, a servizio del centro benessere e della struttura turistica.
Sono previsti interventi di sistemazione della strada esistente in prossimità della zona posta tra il padiglione Sessa e il padiglione Baslini.
Il criterio generale di sistemazione delle aree esterne privilegia l'utilizzo di un sistema a fasce tipica del contesto ligure, con la previsione di muri che dovranno avere altezza massima di 2 metri, realizzati in pietra a spacco e per ridurre al minimo l'impatto visivo .

L' arenile è collegato funzionalmente alla struttura turistica ricettiva con servizi destinati al bar ristoro, alla zona solarium, ai servizi di spiaggia.
Il tunnel sotterraneo esistente sarà ripristinato in modo da garantire la connessione tra la struttura alberghiera posta a monte dell'Aurelia e la spiaggia e sarà collegato funzionalmente all'albergo attraverso un ascensore esterno che permette di raggiungere la reception situata al piano terra del padiglione Baslini.

Si rimanda al progetto architettonico a cura dell'arch. Alessandra Bonanni ed in particolare ai seguenti elaborati:

Tavole: tutte datate dicembre 2010

• N° 1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VARIE
• N° 2	PROGETTO Planimetria Generale	1 : 500
• N° 3	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Padiglione Baslini Planimetria livello 28.00-29.11	1 : 100
• N° 4	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Padiglione Baslini Planimetria livello 32.77	1 : 100
• N° 5	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Padiglione Baslini Planimetria livello 37.06	1 : 100
• N° 6	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Padiglione Baslini Planimetrie livelli 40.21 - 43.36	1 : 100
• N° 7	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Padiglione Baslini Planimetrie livelli 46.51 - copertura	1 : 100
• N° 8	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Secondo Padiglione Planimetrie livelli 37.06 – 41.00 - 44.35 - 47.70	1 : 100

• N° 9	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Secondo Padiglione Planimetrie livelli 51.05 - 54.40 - copertura	1 : 100
• N° 10	PROGETTO Struttura ricettiva - Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) Padiglione Sessa Planimetrie livelli 39.35 – 42.40 – 45.45	1 : 100
• N° 11	PROGETTO Struttura ricettiva - Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) Padiglione Sessa Planimetrie livelli 48.50 – 51.55 - copertura	1 : 100
• N° 12	PROGETTO Struttura ricettiva Piscine centro benessere Planimetrie livelli 33.70-36.95	1 : 100
• N° 13	PROGETTO Struttura ricettiva Autorimesse Planimetria livello 36.30	1 : 100
• N° 14	PROGETTO Struttura ricettiva Piscina albergo/locali tecnici Planimetrie livelli 41.00 - 43.00	1 : 100
• N° 15	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Edificio mappale 400 Planimetrie livelli 15.35 – 18.58 Copertura – Prospetti - Sezione	1 : 100
• N° 16	PROGETTO Sezioni generali A-A' - B-B' - C-C'	1 : 200
• N° 17	PROGETTO Sezioni generali D1-D1' - E1-E1' - F-F'	1 : 200
• N° 18	PROGETTO Fotoinserimenti	
• N° 19	PROGETTO Visualizzazioni 3D	
• N° 20	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Padiglione Baslini Prospetti Sud-Est , Nord-Est	1 : 100
• N° 21	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Padiglione Baslini Prospetti Nord-Ovest , Sud-Ovest	1 : 100
• N° 22	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo Secondo Padiglione Prospetti Sud-Ovest , Sud-Est	1 : 100
• N° 23	PROGETTO Struttura ricettiva – Albergo	

	Secondo Padiglione Prospetti Nord-Ovest , Nord-Est	1 : 100
• N° 24	PROGETTO Struttura ricettiva - Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) Padiglione Sessa Prospetti Sud , Ovest	1 : 100
• N° 25	PROGETTO Struttura ricettiva - Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) Padiglione Sessa Prospetti Nord , Est	1 : 100
• N° 26	PROGETTO Struttura ricettiva Piscina albergo/locali tecnici Prospetti/sezione	1 : 100
• N° 27	PROGETTO Destinazioni d'uso Planimetrie livelli 2.50 – 5.00 / 15.35/18.58 / 29.00 / 33.60 36.00 – 37.00 – 38.00	1 : 500
• N° 28	PROGETTO Destinazioni d'uso Planimetrie livelli 39.35 – 40.30 - 41.00 / 42.40 - 43.65 - 44.35 45.00 - 47.00 / 48.50 - 51.05 / 51.55 - 54.40	1 : 500
• N° 29	PROGETTO Calcolo superficie di riferimento	1 : 500
• N° 30	PROGETTO Parcheggi pertinenziali Planimetria Generale	1 : 500
• N° 31	PROGETTO Verifica abbattimento barriere architettoniche L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89 Planimetria generale	1 : 500
• N° 32	PROGETTO Verifica abbattimento barriere architettoniche L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89 Planimetria livello 2.50 – 5.00	1 : 200
• N° 33	PROGETTO Verifica abbattimento barriere architettoniche L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89 Planimetrie livelli 15.35 - 18.58	1 : 200
• N° 34	PROGETTO Verifica abbattimento barriere architettoniche L. n°13 del 14 luglio 29.00-	1 : 200
• N° 35	PROGETTO Verifica abbattimento barriere architettoniche L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89 Planimetria livello 33.60-32.77	1 : 200
• N° 36	PROGETTO Verifica abbattimento barriere architettoniche L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89 Planimetria livelli 36.00 – 37.00 – 38.00	1 : 200
• N° 37	PROGETTO Verifica abbattimento barriere architettoniche L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89 Planimetria livelli 39.35 – 40.30 – 41.00	1 : 200

- N° 38 PROGETTO
  Verifica abbattimento barriere architettoniche
  L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89
  Planimetria livelli 42.40 – 43.65 – 44.35 1 : 200

- N° 39 PROGETTO
  Verifica abbattimento barriere architettoniche
  L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89
  Planimetria livelli 45.00 – 47.00 1 : 200

- N° 40 PROGETTO
  Verifica abbattimento barriere architettoniche
  L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89
  Planimetria livelli 48.50 - 51.05 1 : 200

- N° 41 PROGETTO
  Verifica abbattimento barriere architettoniche
  L. n°13 del 14 luglio 1989 – D.M. n°236/89
  Planimetria livello 51.55 - 54.40 1 : 200

- N° 42 RAFFRONTO
  Struttura ricettiva – Albergo
  Padiglione Baslini
  Prospetto Sud-Est - Planimetrie livelli 28.00-29.11; 32.60-32.77 1 : 200

- Allegato B Relazione Tecnica – Illustrativa datata dicembre 2010

Il progetto segue gli indirizzi della strumentazione urbanistica sovraordinata per quanto riguarda ila seguente pianificazione :

Il **Piano Territoriale Regionale** colloca l'intervento in progetto in *ambito 08 – Savonese* del piano territoriale regionale. Negli obiettivi descritti questo ambito viene citato come opportunità territoriale da valorizzare all'interno dell'obiettivo 4 Riviera del Beigua ed è incluso nell'area a progetto "2 Comprensorio delle ex Colonie di Celle Ligure – Ambito di progetto 4 – Riviera del Beigua".
Tra gli obiettivi da perseguire vi è il rafforzamento di funzioni turistiche e di servizio, riferite ad un bacino di scala sovraregionale. Parallelamente, la valorizzazione del comprensorio può consentire positivi effetti a scala locale.
Il progetto prevede la realizzazione di una struttura turistico ricettiva con elevate caratteristiche prestazionali, sia a livello di classificazione alberghiera sia in termini di capacità ricettiva, dotando la struttura in progetto di servizi annessi quali un centro benessere, una sala convegni e servizi per la fruizione della spiaggia.

Il **Piano Territoriale Provinciale** individua l'area in esame all'interno dell'obiettivo 4 "L'innovazione del sistema turistico costiero" e all'interno del progetto integrato 5.
Tale progetto prevede la riqualificazione del fronte mare, la tutela dell'ambiente marino e costiero e la fruizione del litorale tra le Albissole e Varazze.
Il progetto prevede all'interno del suo ambito d'intervento la riqualificazione del tratto di costa e del fronte a mare con l'inserimento di servizi alla balneazione.

Il **Piano della Costa** prevede per la zona oggetto dell'intervento indicazioni relative al riutilizzo del patrimonio FS, non più strumentale, prevedendo per questo tratto la passeggiata pedonale e servizi alla balneazione. Il progetto prevede per la parte di arenile connesso alla struttura ricettiva la dotazione di servizi alla balneazione strettamente funzionali alle attività previste.

Il progetto si pone in variante rispetto alla seguente pianificazione:

Il Piano territoriale di Coordinamento Paesistico

La **disciplina Paesistica di livello puntuale** in applicazione al P.T.C.P. della Regione Liguria prevede, per la zona d'intervento, il seguente regime normativo:

- Assetto insedativo: ID – CE ANI-MA
- Assetto vegetazionale COLL-ISS BCT-TRZ-BAT BAT-CO
- Assetto Geomorfologico MO-A CO

Il piano urbanistico comunale coordina la normativa della disciplina Paesistica di livello puntuale con le previsioni pianificatorie ammesse.
Gli interventi in progetto sono finalizzati al recupero delle singole situazioni di degrado e a soddisfare le carenze funzionali con particolare riguardo all'accessibilità pedonale e veicolare, e alla dotazione di nuovi parcheggi.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti, anche dei fabbricati costruiti antecedentemente al 1940, sono preordinati all'adeguamento degli stessi ai caratteri propri della zona.

Si chiede la **variante al PTCP** per la realizzazione della viabilità di progetto.
Infatti la progettazione prevede la realizzazione di una nuova strada su un terreno di proprietà comunale, con la funzione di raccordo tra la viabilità esistente ed il complesso turistico-alberghiero e la realizzazione di una nuova viabilità privata e parcheggi pertinenziali, posti all'interno dell'area di competenza del complesso turistico-alberghiero.
La nuova viabilità di progetto, sia la strada su terreno di proprietà comunale che la strada privata con la relativa area di parcheggio, pongono la necessità di variare l'assetto insediativo del vigente PTCP in quanto si localizzano in zona ANI-MA.
La zona dove si prevede la nuova viabilità risulta già ambientalmente compromessa dalla presenza degli impianti sportivi e dalle infrastrutture comunali, pertanto si richiede che il regime
ID-CE sia esteso sia all'intera area di intervento del comparto immobiliare delle ex colonie Milanesi, posto a monte dell'Aurelia, sia alla porzione di territorio dove è prevista la nuova strada di accesso al complesso immobiliare, posta su proprietà comunale.

A tale proposito si rimanda alla Relazione Tecnica –Illustrativa del progetto architettonico a cura dell’arch. Alessandra Bonanni.

La strumentazione urbanistica comunale è il vigente **P.R.G.** del comune di Celle che è equivalente al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della L.U.R. n.° 36/97 approvato con D.P.G.R. del 6.12.1999.

L'area oggetto dell'intervento si pone nelle seguenti zone omogenee dello S.U.G. vigente:

- In parte in T1.ID-CE
- In parte in T1.ANI-MA
- In parte in F2.ID-CE
- In parte in F3. ANI-MA

L'area in progetto, per la parte collocata a monte della via Aurelia, è inclusa in zona a destinazione turistica, individuata in cartografia con la sigla "**T**"; nelle Norme di Attuazione.

Le ZONE TURISTICHE sono regolamentate **dall'art. 67 delle N.d.A. del P.R.G.**, in riferimento alle parti di territorio caratterizzate da impianti per l'ospitalità turistico ricettiva e dai campeggi.
L' Art. 67 - zone turistiche T al punto 8 delle norme di attuazione del P.R.G suddivide la zona T in sette sottozone; la norma che regola la sottozona T1 è riferita al punto 8.1 che fa specifico riferimento all' "Ex colonia milanese" , ai criteri di intervento e alla vocazione dell'impianto nato per la cura e vacanze legate all'attività balneare, del quale se ne auspica il recupero e il riuso con funzioni a carattere collettivo tra le quali anche struttura alberghiera.

Le STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE sono regolamentate **dall'art 57 delle N.d.A. del P.R.G.**

Il Piano Turistico Comunale include l'area d'intervento (titolo VII delle norme tecniche di attuazione e di disciplina paesistica del P.R.G.) con dimensionamento minimo per la zona T1 pari a 240 posti letto (art. 116 tabella B).

LA ZONA F per attrezzature e impianti di interesse generale

Le aree in progetto collocate a valle della via Aurelia e della ex sede ferroviaria Ge – Ventimiglia, in concessione demaniale marittima sono incluse interamente in **zona F2 ID-CE.**
La finalità è di sistemare, rendendola fruibile, la parte costiera di levante del territorio comunale che oggi si presenta in condizioni ancora degradate a seguito dello spostamento a monte della ferrovia.

LA ZONA F2 è regolamentata **dall'art. 68 punto 9 delle N.d.A. del P.R.G.** e dalla tabella di zona (Titolo VIII capo I) delle Norme di Attuazione di Disciplina Paesistica di P.R.G.

L'intervento in queste aree prevedere l'uso dell'arenile in concessione demaniale attraverso interventi minimi di riordino delle volumetrie esistenti, la creazione di spazi attrezzati per la balneazione e il recupero del pontile esistente attualmente fortemente degradato.

LA ZONA F3 è regolamentata **dall'art. 68 punto 9 delle N.d.A. del P.R.G.**e dalla tabella di zona (Titolo VIII capo I) delle Norme di Attuazione di Disciplina Paesistica di P.R.G.
In questa zona si prevede la realizzazione della nuova viabilità di accesso al complesso turistico ed una zona a parcheggio.

Il progetto si pone in Variante rispetto alla normativa del vigente P.R.G..
La Variante riguarda:

a) L'aumento della superficie di riferimento

Aumento strettamente necessario al fine di garantire caratteristiche prestazionali elevate alla struttura ricettiva prevista.
Il progetto prevede il totale utilizzo della superficie di riferimento esistente pari a mq 9172,59, oltre al recupero delle superfici dei locali sottotetto esistenti, in linea con quanto previsto dall'art. 57.7 del piano che prevede il recupero a fini abitativi di tali superfici con utilizzo turistico ricettivo.
La Sr totale richiesta in progetto risulta di 12.000 mq.

b) La demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Infatti il progetto prevede la ricomposizione dei padiglioni Sessa, Baslini e Secondo Padiglione anche se costruiti prima del 1940, oltre alla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente posto in fregio all'Aurelia.

c) Interventi posti in zona F per i quali, le norme di attuazione del P.R.G. all'art. 68.4, prevedono un progetto unitario esteso all'intera area mentre il progetto di riqualificazione prevede interventi puntuali consistenti in:

- 1) Sistemazione dell'arenile con progetto puntuale su una porzione di zona F2 ID-CE;
  2) Realizzazione della nuova strada di accesso al Complesso delle Ex Colonie Milanesi con parcheggio pertinenziale, in parte pubblica, su una porzione di zona F3. ANI-MA.

d) Variante per rendere possibile la funzione RTA in zona T1 in quanto il progetto propone una Residenza Turistica Alberghiera (R.T.A.) gestita autonomamente rispetto all'Albergo.

e) Variante alla normativa vigente del piano, per quanto riguarda l'area di progetto, relativamente **alle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici e dai confini stradali.**

QUADRO 4 – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.

Per la **simulazione dello stato dei luoghi** a seguito della realizzazione del progetto si rimanda alle tavole di progetto architettonico a cura dell'arch. Alessandra Bonanni

- N° 18 PROGETTO Fotoinserimenti datata dicembre 2010
- N° 19 PROGETTO Visualizzazioni 3D datata dicembre 2010

Gli inserimenti del progetto all'interno di fotografie del contesto permettono (tav. 18) di valutare come dalla strada di accesso esistente, la via Aurelia, e da altri punti di vista non si coglie nell'immediato l'entità volumetrica degli edifici Baslini e secondo padiglione che mantengono, pressoché inalterato, l'ingombro volumetrico esistente, infatti il forte dislivello tra il livello di ingresso al complesso e il costruito crea tale sensazione percettiva accentuata, inoltre, dalla folta vegetazione presente nell'area. Percorrendo la strada si percepisce gradualmente il prospetto affacciato sul mare del padiglione Baslini pertanto, solo giungendo alla sommità del percorso, si apre lo scenario sulla zona della piscina.

Per quanto riguarda il Padiglione Sessa invece l'impatto ambientale è decisamente ridimensionato dalla nuova conformazione tipologica a gradoni.

Nelle visualizzazioni 3d (tav. 19), invece, il complesso è rappresentato attraverso punti di vista più lontani.

Per quanto riguarda la previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico nell'area di intervento si rimanda allo Screening a cura dell'arch. Egizia Gasparini.

Nella progettazione si sono adottate le seguenti soluzione progettuali ai fine della compatibilità paesaggistica:

- relativamente alle modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, nella progettazione si è prestata particolarmente attenzione all'entità degli scavi e sbancamenti (per tali aspetti si rimanda alle relazioni geologiche e geotecniche a cura del dott. Giambattista Vezzolla) del terreno in particolare:
    - il tracciato della strada in progetto di accesso da monte ed il parcheggio pertinenziale, all'interno del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, segue il più possibile l'orografia esistente. L'esecuzione della strada e del parcheggio è prevista in aree nelle quali la vegetazione è in precarie condizioni;

- le volumetrie del centro benessere, le parti tecniche ed i volumi di collegamento dei fabbricati sono ricavati in aree attualmente quasi totalmente pavimentate o asfaltate, senza sottrarre significativi spazi alle zone verdi;

- relativamente alle modificazioni della compagine vegetale si prevedono opere di manutenzione della zona verde, così come meglio indicato dalla relazione specialistica che analizza lo stato della qualità e stabilità delle alberature prevedendo gli interventi adeguati. alla quale si rimanda;
- la fruizione degli spazi esterni e il godimento della vista del mare e delle pregiate aree a parco saranno mantenute, ed incrementate le aree a verde attrezzato, ritenendole una preziosa risorsa in aggiunta alla serie di servizi offerti dal complesso alberghiero.

- relativamente alle modificazioni dello skyline naturale o antropico si è cercato di mantenere il profilo dei due fabbricati principali (Baslini e secondo padiglione), senza alterarlo significativamente, recuperando le superfici necessarie all'interno del profilo e nel recupero dei vani sottotetto oltre che ridurre al minimo le alterazioni degli spazi esterni sempre limitati strettamente alle necessità funzionali; mentre si è decisamente migliorato quello relativo al padiglione Sessa;
- relativamente alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico, la progettazione, riproponendo gli impianti e la tipologia degli edifici principali esistenti oltre a proporre una tipologia che si adatta alla morfologia del terreno per quanto riguarda il padiglione Sessa: Il progetto non modifica sostanzialmente l'assetto percettivo e scenico, così come meglio evidenziato nei fotoinserimenti e nelle visualizzazioni 3d.

Data 27 dicembre 2010

Firma e Timbro del Progettista (progetto architettonico)

……