



# CITTA' DI FINALE LIGURE

Riviera Delle Palme

AREA 4 – UFFICIO TECNICO

SERVIZIO TUTELA PAESISTICA

P.E. n. **25-P18** Prot. 20492 del 10.06.2021 *integrazioni del 03.08.2021 prot. 27428 – aggiornamento/integrazioni del 5.10.22 prot. 33817*

**REG. UE N. 2016/679 (GDPR)**

Resp. Procedimento: Geom. Katuscia Cardoni

Tecnico Progettista: Arch. **MANAROLA CHIARA**

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA SUGLI ASPETTI PAESAGGISTICI E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

Dati della Pratica	Pos. Archivio n 25-P18 prot. n. 20492 del 10.06.2021 - <i>integrazioni del 03.08.2021 prot. 27428</i>
Località:	VIA BECCHIGNOLO
Ub. Catastale	N.C.T.: Fog. 37 particella 208
Oggetto:	VARIANTE al PUC per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO", ai sensi dell'art. 10 della L.R.3/2013 di iniziativa privata ;
Procedimento	Ordinario

### Vincolo paesaggistico

D.P.G.R. 29.03.1984 - Caprazoppa e San Bernardino art. 136 c. 1 lett. "C/D"	
DM2710 - D.M. 24.04.1985 n.2710 - Manie ed entroterra Finalese n. 2710 art136 c.1 lett. C) e D)	
P.T.C.P.	PTCP - TU - Aree urbane

### Documentazione da esaminare

Domanda prot. n. 20492 del 10.06.2021 *integrazioni del 03.08.2021 prot. 27428*;

### Qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto

VARIANTE al PUC per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO", ai sensi dell'art. 10 della L.R.3/2013 di iniziativa privata ;

### Valutazione sulla conformità dell'intervento alle prescrizioni paesaggistiche

#### Localizzazione

L'area in questione, risulta posta a margine del centro storico di Finalborgo, essa è formata da una prima fascia posta a livello del piano strada e da una seconda fascia vuota, realizzata sopra al piano dei box assentiti con P.d.C. n. 4186 del 05/11/2009, per ricostruire il profilo esistente del terreno prima della realizzazione di quest'ultimo intervento ed un terzo e ultimo piano esistente sopra alla fascia vuota, sul quale non è stata ricostruita la vasca irrigua crollata, così come indicato nella fine lavori comunicata il 12/11/2009.

L'area risulta paesaggisticamente degradata. Il vuoto che si è generato al di sopra della fascia vuota ed il mancato utilizzo della stessa fanno sì che tale area risulti abbandonata e poco curata.

L'area oggetto di intervento risulta inserita all'interno delle mura che costeggiano Via Beretta.



# CITTA' DI FINALE LIGURE

Riviera Delle Palme

## Descrizione dei lavori

Il progetto in questione prevede la VARIANTE al PUC per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e la creazione di una nuova attività turistico ricettiva/ricreativa denominata "IL GIARDINIO SEGRETO" nel terreno al N.C.T. foglio 37 map. 208 nel Comune di Finale ligure, ai sensi dell'art. 10 della L.R.3 / 2013 di iniziativa privata.

L'area è già stata oggetto di approvazione e quindi di parere favorevole da parte di tutti gli enti preposti, per l'intervento di recupero ed il riutilizzo ad attività di ristorate, per la fascia esistente descritta in precedenza, con conferenza dei servizi deliberante tenutasi in data 18/07/2019 con prot. n. 24250.

Il presente progetto è finalizzato ad un ulteriore completamento di tutta l'area di intervento per i motivi descritti in seguito.

Nel dettaglio è previsto il recupero paesaggistico delle fasce esistenti, con lo scopo di creare un'attività turistico ricettiva di Locanda denominata "Locanda il Giardino Segreto" fruibile ai fini turistico-ricettivi in primo luogo ed anche per lo svolgimento di attività quali: eventi culinari, eventi eno-gastronomici, cerimonie di varia natura, dai matrimoni ai rinfreschi svolti per eventi particolari.

Il tutto utilizzando la prima fascia verde, sopra ai box esistenti, la fascia vuota leggermente rialzata per le aree comuni ed il ristorante della locanda ed una fascia ricostruita sopra alla fascia vuota esistente per creare le camere della locanda.

In questo modo, l'area ad oggi abbandonata, potrebbe essere utilizzata, quindi curata e mantenuta nel tempo, grazie ad una attività che potrà alimentarsi soprattutto del contesto paesaggistico in cui è inserita.

Le fasce a verde saranno mantenute tali, e rappresenteranno un luogo per la sosta dei clienti da cui poter sostare e godere del luogo particolare ed unico.

La fascia del piano aree comuni e ristorante seguirà la conformazione originale della fascia preesistente, con una vetrata unica sul fronte, la fascia al piano soprastante, contenente le camere, sarà arretrata di circa 150 cm rispetto al filo della prima ed occuperà lo spazio esistente tra i confini del muro vero Via Beretta e verso il muro sul confine ad est, risultando completamente seminterrata, anche questa si affaccerà verso sud con una vetrata uguale a quella del piano sottostante, il tutto meglio descritto negli elaborati grafici allegati.

Non saranno eseguiti scavi, ma sarà solamente sollevata la soletta esistente, in maniera da ottenere l'altezza interna consentita dal punto di vista igienico-sanitario per attività turistico ricettive (270 cm), questa fascia sarà leggermente allineata a quella sopra ai box, tetto verde, per ovviare al dislivello esistente, mentre la fascia dell'ultimo piano creato avrà appunto anch'essa altezza interna di 270 cm, al di sopra di quest'ultima, per ricreare il movimento delle fasce preesistenti, sarà formata un'ultima fascia dalla forma trapezoidale in pianta, che conterrà una piscina ad uso dell'attività turistico ricettiva, tale fascia sarà mascherata da un rivestimento in pietra a spacco a secco, come quelle del piano contenente le aree comuni e con la conformazione di una piccola fascia di terra. A quest'ultima fascia si accederà attraverso delle scale esterne in muratura e pietre a spacco, anche alla piscina si accederà attraverso la realizzazione di giochi di terra di riporto e piccole scale in pietra, sempre per mimetizzare l'intervento all'interno dell'area circoscritta e delle murature che lo contengono

L'attività sarà raggiungibile esclusivamente a piedi, non saranno previsti nuovi accessi carrabili alla struttura, saranno reperiti i posti auto occorrenti per la stessa e quindi 1 posto auto a camera (tre), entro il raggio di 500 metri o nello stesso ambito di zona puc, in alternativa come indicato nella bozza di convenzione monetizzata.

Sono previsti serramenti di colore scuro, dal grigio al nero antracite, i vetri saranno dall'esterno di colore caramello/tortora, in maniera da confondersi con il colore della pietra a spacco preesistente.

La soletta in latero-cemento, sopraelevata leggermente, sarà realizzata in maniera da contenere la terra e creare la finitura attuale a tetto giardino, mentre nella soletta sopra ai box, nella fascia esistente saranno inseriti degli igloo per alzare leggermente la quota di imposta delle aree comuni, anche per una questione di migliore accessibilità alla struttura ricettiva.



# CITTA' DI FINALE LIGURE

Riviera Delle Palme

## Assetto dei Vincoli Paesaggistici – Architettonici

La zona è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 per effetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui ai sotto elencati provvedimenti:

- **DM. 24.04.1985 n. 2710**, secondo cui il territorio di che trattasi riveste interesse ambientale perché è tra le zone paesaggisticamente più pregevoli della Liguria. Gli aspetti botanici e paesistici più interessanti sono forniti da lecciate assai estese, formate da alberi cedui, assai addensati, in modo da costituire un complesso in molti punti impenetrabile. Le pendici di levante fanno da sfondo all'agglomerato urbano di Finale.
- **D.P.G.R. 29.03.1984**. Tale decreto descrive il paesaggio del Finalese come tra i più caratterizzanti della Liguria, per la forma ad isole spianate affacciate sul mare, con altezza quasi uniforme sopra i 300 mt. s.l.m., tagliate da pareti precipiti molto modellate. Il paesaggio del Finalese è inoltre caratterizzato dai colori, dai finissimi dell'avorio, al rosa, agli ocra della "Pietra del Finalese", cioè dei calcari dolomitici, delle dolomie di Capo Noli e dei conglomerati sabbiosi fossiliferi; Il territorio è particolare anche per gli ambienti ben definiti e insoliti offerti dalle valli profondamente incise e dagli altopiani modellati in variata successione di groppe emergenti, di conche, di pianure oltre che per la veste vegetale che, in molte parti, ha conservato integro l'originario aspetto mediterraneo.

## Strumento di Pianificazione Paesaggistica - Piano Territoriale di coordinamento Paesaggistico

### Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

### Inquadramento Legislativo

L'intervento è da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e risulta conforme con le prescrizioni d'uso contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e con i valori paesaggistici che qualificano il contesto di riferimento. L'istanza è corredata di relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 e fotomontaggio.

nella seduta del 23/07/2021 la Commissione Locale per il Paesaggio, esaminato il progetto, ha espresso il seguente parere: *"Verificato che la soluzione progettuale attuale prevede volumetrie che sono in parte realizzate sul muro storico di confine, la Commissione Locale per il Paesaggio richiede un approfondimento storico archeologico in merito alle mura stesse, in considerazione della loro localizzazione ai piedi di Castel San Giovanni. Alla luce di quanto sopra esposto, si rinvia la pratica in attesa della relazione integrativa richiesta."*

In data 03.08.2021 prot. 27428 è pervenuta la documentazione richiesta dalla CLP.

nella seduta del 06/08/2021, la Commissione Locale per il Paesaggio, esaminato il progetto, ha espresso il seguente parere: *"Viste le relazioni archeologiche presentate, la Commissione Locale per il Paesaggio esprime parere favorevole all'intervento. Prescrive che l'intera struttura da realizzare sia allontanata dai tre muri storici esistenti al fine di preservare la loro integrità, anche perché appare poco plausibile la sezione rappresentativa del muro a monte dell'intervento. Come evidenziato nella relazione archeologica, si conferma la necessità di un'assistenza archeologica durante le operazioni di scavo";*

In data 05/10/2022 prot. n. 33817 è pervenuta documentazione integrativa in riscontro a quanto prescritto dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 6/08/2021;



# CITTA' DI FINALE LIGURE

Riviera Delle Palme

**Conclusioni** : Si conferma il parere espresso il 20.07.2021 in occasione della prima seduta. L'intervento si inserisce nel contesto preesistente contribuendo ad una riqualificazione di un'area situata in un contesto urbano ad oggi in abbandono e risulta compatibile con le esigenze di tutela del vincolo.

Finale Ligure, 13.10.2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Paesaggistico  
(Geom. Katuscia Cardoni)

*documento informatico firmato digitalmente ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs 7.3.2005 n. 82*