

COMUNE DI MONEGLIA

Oggetto

**REALIZZAZIONE LOCALI INTERNI ALLA
EX MASSICCIATA FERROVIARIA (intervento 2Ta)**

Procedura urbanistica

**Variante P.C. 21/2012 con contestuali Variante al P.U.O. (Art. 59 l.r. 36/97) -
Variante al P.U.D. - Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica**

Committente

**Coop. Moneglia Frontemare s.c.r.l.
"Il Chiosco" di Chighine Rosalba**

firma

emesso il:

02/10/13

progetto

www.timossiarchitetto.it

Arch. Claudio Timossi - via G. Casaregis 44/3
16129 Genova - C.F. TMSCLD63H09D969Y

Arch. Gianfranco Caruso
Arch. Gian Pietro Paravidino

firma

Sostituisce
doc. n.

Prot. n.

10

Oggetto tavola

**RELAZIONE PAESAGGISTICA –
VARIANTE AL P.C. 21/12**

n. documento

DV.02

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Oggetto: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21/2012 COMPORTANTE MODIFICHE AL P.U.D. E AL P.U.O. (AMBITO 2Ta) - REALIZZAZIONE DI LOCALI INTERNI ALLA EX MASSICCIATA FERROVIARIA, LOCALITA' MONEGLIA (GE).

Premessa

Oggetto della presente relazione sono opere in variante alla Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Liguria con decreto n° 3002 del 07/09/12 inerenti la realizzazione di unità commerciali a Moneglia (GE), internamente all'ex terrapieno ferroviario, come da previsione del P.U.O attualmente in vigore.

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica in base al D.P.C.M. 2005 – Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Inquadramento urbanistico

L'area dell'intervento (Catasto Terreni Foglio 19, Mappale 1032) è localizzata a Moneglia, Provincia di Genova, situata sotto la sede stradale Lungomare Dante Alighieri, ex terrapieno ferroviario.

Il PTCP della Regione Liguria, approvato nel dcr n.6/1990, inserisce l'area nella zona SU per l'Assetto Insediativo, nella zona MO-B per l'Assetto Geomorfologico e nella zona BCT-TRZ-BAT per l'assetto Vegetazionale.

Il P.U.C. vigente individua per quest'area regime AC-FM.

La zona ricade parzialmente in rischio idrogeologico (regime R0 – Area a rischio lieve o trascurabile); per quanto riguarda il rischio idraulico l'area non ricade in nessuna classe di pericolosità; nessuna classe di appartenenza a rischio pericolosità neanche per quanto riguarda le fasce di inondabilità.

Per quanto riguarda il vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici della Regione Liguria, l'area ricade come “Vincolo paesistico Bellezza d'Insieme”, e più precisamente sotto tre differenti vincoli:

- Zona del promontorio di Santo Erasmo altura verde da cui si gode la visuale dello abitato di Moglia nel comune di Moneglia del paesaggio collinare ricco di vegetazione mediterranea e del mare (pubb. G.U. 03/03/1959)

- La rimanente zona del comune di Moneglia non sottoposta al vincolo dai decreti precedenti per lo interesse naturalistico in particolare della conca della città di Moneglia (pubb. G.U. 03/03/1978)
- Complesso paesistico della Valle Grande - Monte Telegrafo nella riviera del Levante nei comuni di Sestri Levante, Moneglia, Deiva Marina (pubb. G.U. 19/06/1985)

Assetto del paesaggio attuale

Il Comune è situato sulla Riviera Ligure di Levante, a circa 50 chilometri ad est di Genova; si trova all'interno di una baia delimitata da due promontori, entrambi ricchi di vegetazione mediterranea: ad ovest si estende il promontorio di Punta Moneglia e ad est quello di Punta Rospo. Per quanto attiene al paesaggio di tipo naturalistico, l'ambito Monegliese, sia che lo si guardi dal mare o dall'alto delle colline che la circondano, sembra impersonare il modello ideale di borgo marino raccolto in una insenatura tranquilla. I bacini primari di strutturazione dell'ambito sono disegnati dai tratti inferiori dei torrenti San Lorenzo e Bisagno.

La zona oggetto d'intervento, situata su una porzione completamente pianeggiante, coincide con l'ex terrapieno ferroviario sul quale oggi insiste la Strada Provinciale. E' delimitata sia a est sia ad ovest da un attraversamento pedonale che fa da collegamento tra la città e le spiagge. In posizione circa centrale l'area di progetto è situato il Municipio che affianca il terrapieno verso il lato città.

L'area si trova ad un'altitudine di circa 5 m. s.l.m., è esposta prevalentemente su due fronti, a S-SO e a N-NE. A S-SO l'area immediatamente antistante alla zona di intervento è costituita prevalentemente dalle presenza degli stabilimenti balneari con i suoi bar, dehors e cabine; a N-NE l'area immediatamente antistante è costituita dalla presenza di un percorso pedonale e dal Municipio.

Per quanto riguarda la rete idrografica locale, il sito si trova secondo il Piano di Bacino Provincia di Genova, in ambito 17 tra il Torrente Bisagno e il Torrente San Lorenzo.

Per quanto concerne la tipologia della copertura vegetale, l'area circostante presenta caratteristiche differenti. Dal lato città, lungo il percorso pedonale, sono presenti aiuole poco sopraelevate rispetto al piano di calpestio con piante e arbusti di differenti specie.

Il muraglione di pietra è avvolto a chiazze, dalla base alla cima, da vegetazione rampicante del genere "*Hedera Helix*".

La vegetazione superiore presente sulla bordura tra il percorso pedonale lato città e la strada carrabile Colso Libero Longhi è rappresentato dalla presenza di palme di medio-

alto fusto. Superiormente al terrapieno, verso il lato città, è coltivata una siepe appartenente al genere "*Pittosporum*", che si estende in modo pressoché continuo lungo tutto il percorso.

Sulla passeggiata, a livello della strada provinciale, sono presenti aiuole di piccole dimensioni che fanno da cornice ad arbusti del genere "*Tamarix*". La passeggiata inoltre è arricchita da fioriere contenenti fiori di varie specie e colorazioni variegate.

Linee guida del progetto

In accordo con le istanze del P.U.O., la variante in oggetto, ripropone in pieno gli obiettivi e le caratteristiche già indicate nel progetto originale.

Obiettivo primario del progetto è quello di ridefinire un elemento di separazione, la massicciata, riproponendo un dialogo con quello spazio di mare aperto che da così tanto tempo è stato spezzato, mantenendo al contempo i tratti della massicciata ormai caratterizzanti il paesaggio locale. Esso aderisce inoltre alla richiesta di dotare l'area di servizi di fruizione pubblica e privata, attualmente scarsamente presenti.

Il progetto prevede la creazione di una grande area dotata di servizi alla cittadinanza, al turismo, punti di ristoro e varie attività di interesse per il pubblico e per il privato. L'adiacenza dell'area d'intervento al centro della città e alle spiagge rappresenta un'opportunità di crescita e sviluppo, offrendo nuovi e importanti servizi sia per il turista che per il cittadino residente.

Il linguaggio estetico e funzionale del progetto ripercorre il percorso già affrontato nel progetto originale; esso è scaturito spontaneamente, dagli esempi circostanti, dalle peculiarità e caratteristiche del già esistente. Esempi di tipicità sono i sottopassi pedonali caratterizzati da varchi; nel progetto è riproposto questo riferimento formale, sia per il nuovo varco pedonale tra città e spiagge, sia per gli ingressi alle nuove unità.

Descrizione dell'intervento e caratteristiche dell'opera

La presente relazione tecnica si allega alla richiesta di Variante all'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Liguria con decreto n° 3002 del 07/09/12 , richiesta per modifiche al progetto depositato.

Tali modifiche si sono rese necessarie a seguito di più accurate verifiche al rilievo dell'area in oggetto, oltreché per modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche ai prospetti, differente utilizzo della zona retrostante il terrapieno in prossimità del Municipio, modifiche delle passeggiate e al dehors – Ristorante.

Tali variazioni sono qui di seguito meglio illustrate.

L'intervento, in corso di realizzazione, prevede la realizzazione di n. 21 locali commerciali ricavati nel volume dell'ex tracciato ferroviario.

Tutti i locali interni, ricavati nel volume della massicciata, hanno accesso dalla passeggiata cittadina su Corso Libero Longhi, verso il lato città; una parte di questi è dotato di varco anche verso lato mare. I setti di suddivisione tra i locali hanno una scansione regolare guidata dalla maglia strutturale, con passo costante di 7 m.

A seguito dello scavo interno ai muri di contenimento e ad una più precisa rilevazione, si è reso necessario aggiornare il progetto approvato (P.C. 21/2012), verificando al contempo la superficie dei locali commerciali, che si è ridotta a causa dell'elevato spessore murario, maggiore del preventivato; ognuno dei 21 locali commerciali ha quindi differente dimensione, a causa anche della conformazione variabile dei muraglioni di contenimento.

Esternamente i prospetti presentano alcune modifiche.

E' variata, di concordo con gli Uffici Comunali, la forma del dehors previsto dal P.U.O. approvato. Tale modifica, scaturita dopo riesame dell'impatto del costruito sulla spiaggia, ha portato a ridefinirne la forma, da semicircolare a rettangolare (in maggior sintonia con i manufatti già esistenti), e un impatto fortemente ridotto sull'arenile, dovuto anche alla mancanza della gradinata circolare. I materiali prescelti (per gran parte legno e vetro, come verificabile in tav. allegata) non varieranno.

Verso la città, si è eliminata la porta di ingresso adiacente al Municipio, lato Ponente, che è riproposta verso lato Levante; una porta di accesso a locali tecnici è ricavata sul muraglione a prosecuzione dell'intercapedine retrostante il Municipio, a Ponente, a livello piano della prima rampa di gradini a collegamento di Corso Libero Longhi con Viale Dante Alighieri.

A seguito della variazione di forma del dehors, risulta "inglobata" dal manufatto e quindi non più visibile dal lato mare un'apertura arcata, mentre al posto dell'ultima prima dei bagni Orchidea è ricavato un accesso di dimensioni più ridotte.

La passeggiata a mare di collegamento tra i varchi pubblici lato Levante, è stata, anche a seguito della modifica del dehors, ridisegnata, con una diminuzione della lunghezza totale. Superiormente, lungo il Lungomare Dante Alighieri, è stata ridisegnata la passeggiata, con nuovo arredo e verde pubblico con piantumazione di palme nane, accogliendo le indicazioni espresse dal Dipartimento per la Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Liguria. Lungo la nuova aiuola continua sono posizionate nuove panchine, inserite organicamente nel disegno della passeggiata. Verso

il lato città è ridisegnato il bordo esterno; sono previsti elementi in laterizio come aiuole piantumate con pitosforo, intervallati, ogni 7 m. da camini sempre in laterizio.
E' prevista inoltre la rimozione di due elementi a fioriera a Levante del municipio.

Valutazione dell'intervento sotto il profilo delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici

Il progetto non va a mutare l'attuale skyline di Moneglia nè a modificare sostanzialmente la forma dell'esistente. Le modifiche apportate consistono principalmente in opere interne, alcune modifiche ai prospetti ed all'arredamento urbano, e una differente conformazione del dehors. Questa modifica che prevede l'eliminazione della scalinata esterna permette di creare una maggiore continuità con i volumi già realizzati contribuendo ad alleggerire visivamente il massiccio muraglione in pietra, che ad oggi risulta un pesante diaframma, con un devastante effetto di separazione tra la città e le spiagge.

Conclusioni

La variata richiesta in definitiva non ha modificato le linee guida del progetto originale, ha avuto come fine quello inserirsi ancora più delicatamente in un contesto paesaggistico ben caratterizzato, non modificandone le caratteristiche identificate. Le nuove soluzioni architettoniche indicate, rispettose dell'esistente, si integrano nel contesto, mantenendone il linguaggio.

Genova, 02/10/2013

Il Progettista
Arch. Claudio Timossi

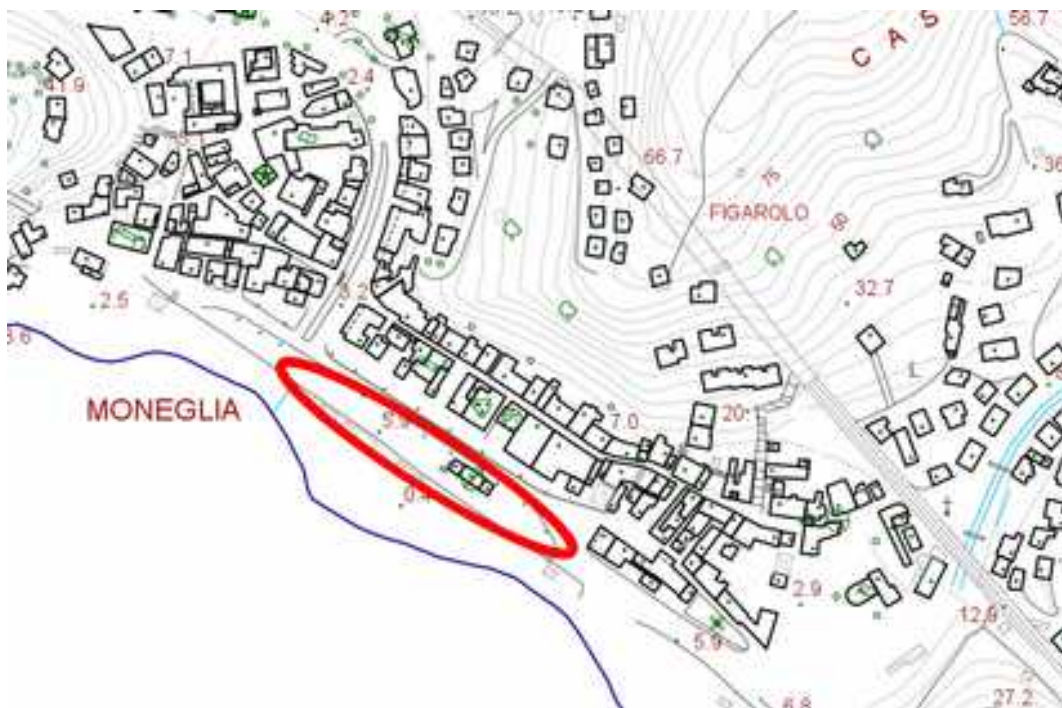
Allegati

UBICAZIONE DELL'OPERA DELL'INTERVENTO:

➤ estratto ORTOFOTO:



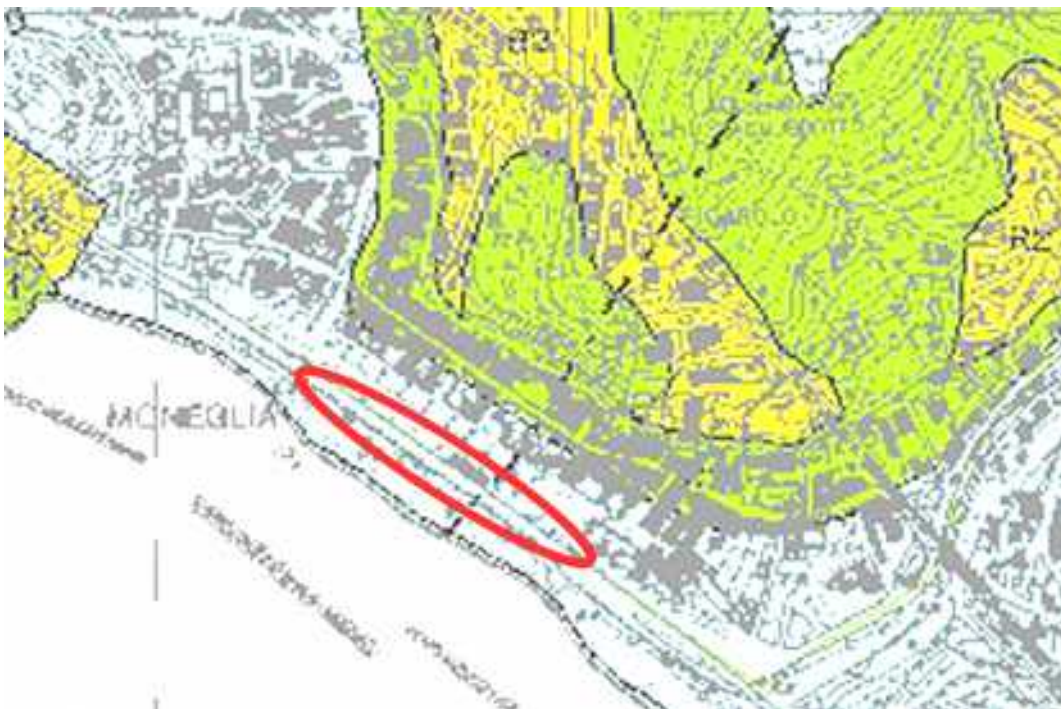
➤ estratto CTR



➤ estratto tavola PUC:



➤ estratto carta RISCHIO IDROGEOLOGICO:



➤ estratto tavola RISCHIO IDRAULICO:



➤ estratto tavola NCT:



➤ estratto tavola P.T.C.P. - ASSETTO INSEDIATIVO:



➤ estratto tavola P.T.C.P. - ASSETTO GEOMORFOLOGICO:



➤ estratto tavola P.T.C.P. - ASSETTO VEGETAZIONALE:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1– Collegamento pedonale città – spiaggia



Figura 2– Muraglione di contenimento terrapieno ex-tracciato ferroviario, con varco per passaggio pubblico in fase di realizzazione



Figura 3– Collegamento tramite scalinata con la strada provinciale (fianco dx Municipio)

Il sottoscritto Arch. Claudio Timossi, c.f. (TMSCLD63H09D969Y), iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 1707, nella sua qualità di tecnico incaricato dichiara che le fotografie riportate rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.



Figura 4– Vista su Lungomare Dante Alighieri



Figura 5– Vista su Lungomare Dante Alighieri



Figura 6– Panorama dalla spiaggia (ripresa fotografica antecedente l'inizio dei lavori)

Il sottoscritto Arch. Claudio Timossi, c.f. (TMSCLD63H09D969Y), iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 1707, nella sua qualità di tecnico incaricato dichiara che le fotografie riportate rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.

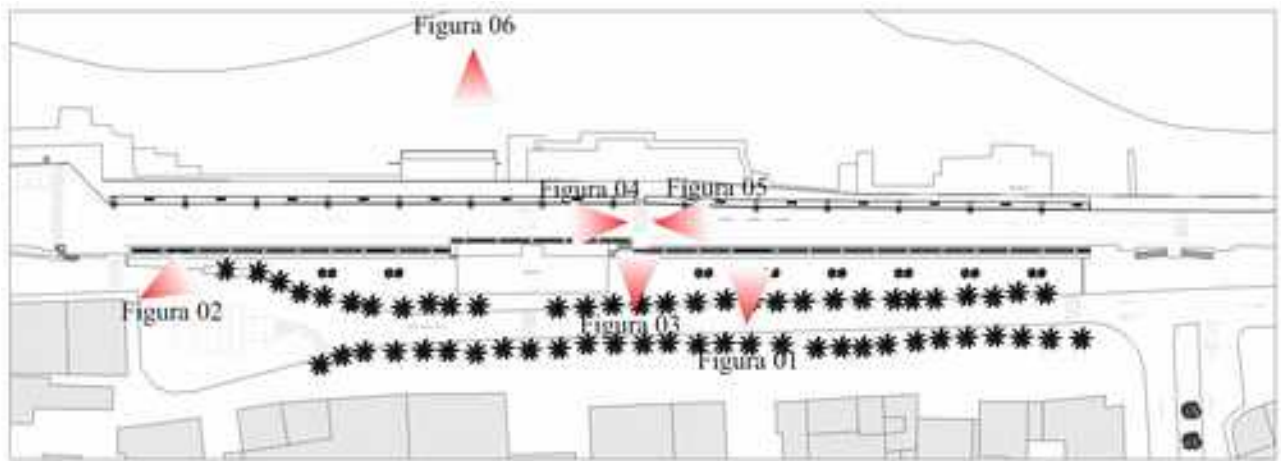


Figura 7– Punti di vista



Figura 8– Elaborazione grafica con tipologia aperture murarie