

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO

Genova, 23.06.2010

Prot. n. PG/2010/92720

Allegati:

Rif.: del

Al Signor Sindaco
del Comune di
18014 OSPEDALETTI (IM)

Alla Soprintendenza per i
Beni Architettonici e per il
Paesaggio della Liguria
Via Balbi, n. 10
16126 GENOVA (GE)

Oggetto: Comune di Ospedaletti
(IM).

Realizzazione di volumetrie a
destinazione ricettiva (albergo
tradizionale) e viabilità all'interno
della zona FS1 PRUSST, Baiaverde.

e, p.c. Alla Soc. Area 24 S.p.A..
Corso Cavallotti, n. 51
18038 SANREMO (IM)

Al Settore regionale Urbanistica e
Procedimenti concertativi
Sede

Class. 2008/G11.6.8/583
PRATICA N. 38.182

Si comunica che con l'allegato decreto n. 1574 in data 14.06.2010 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Lgs. 22.01.2004, n. 42, come da ultimo modificato con Decreto Lgs. 26 marzo 2008, n. 63, per l'esecuzione delle opere indicate in oggetto.

Copia del decreto suddetto è notificata altresì alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria per quanto di competenza.

AREA 24 S.p.A.

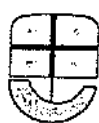
PROT. N. 1155 DEL 06/07

CLASSIFICAZIONE.....

IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
(Dott.ssa Rosangela Natta)

SCHEMA N. NP/10529

DEL PROT. ANNO 2010



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale

Tutela del Paesaggio - Servizio

OGGETTO : Rilascio di autorizzazione per la realizzazione di volumetrie a destinazione ricettiva (albergo tradizionale) e viabilità all'interno della zona FSI PRUSST, Baiaverde, in Comune di Ospedaletti (IM).
Rich.: Area 24 S.p.a.

DECRETO

N.

del REGISTRO ATTI AFFARI GIUNTA

DATA

di SOTTOSCRIZIONE

14.6.2010

IL DIRIGENTE

Viste le disposizioni contenute nella parte terza, Titolo I, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, come da ultimo modificato con Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63;

Vista la legge regionale 18.3.1980 n. 15, contenente norme per la subdelega ai comuni delle funzioni amministrative in materia di bellezze naturali, così come modificata dalla legge regionale 19.11.1982 n. 44 e successive modificazioni;

Vista la legge regionale 21.8.1991 n. 20 e s.m. di riordino delle competenze per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di bellezze naturali;

Visto l'art. 4 della legge regionale n. 59/2009 recante la disciplina degli atti di competenza dei Dirigenti della Regione e la conseguente deliberazione della Giunta Regionale n. 917 del 9.4.1998 di individuazione degli atti amministrativi di competenza della dirigenza, come da ultimo aggiornata con deliberazioni n. 655 del 27.06.2006 e n. 2047 del 30.12.2009, secondo cui il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica spetta al Dirigente del Servizio Tutela del Paesaggio;

Viste la nota regionale n. IN/2010/4731 del 18/02/2010 del Settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi e la nota del Comune di Ospedaletti n. 4066 del 23/04/2010 di convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m. e i. per il giorno 30/04/2010 ai fini dell'approvazione delle opere in oggetto indicate, nonché viste le integrazioni da ultimo inviate in data 29/04/2010;

Esaminati gli elaborati progettuali come sopra trasmessi;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

09/06/2010
(Arch. Massimo Pietrasanta)

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA :

ATTO

MASSIMO PIETRASANTA
Dirigente del Servizio Tutela del Paesaggio
Dipartimento Pianificazione Territoriale
Tutela del Paesaggio - Servizio

38182

SECONDO
ORIGINALE

PAGINA : 1

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMA N. NP/10529

DEL PROT. ANNO 2010



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale

Tutela del Paesaggio - Servizio

Considerato che l'intervento in esame è volto alla realizzazione di volumetrie a destinazione ricettiva (albergo tradizionale) e viabilità all'interno della zona FS1 PRUSST, Baiaverde;

Che detto intervento rappresenta il sostanziale completamento degli interventi a suo tempo previsti dal PRUSST del Ponente Ligure, che con l'approvazione del complesso degli interventi relativi al Parco Marina Baia Verde ha avviato il delicato processo di trasformazione e riqualificazione, per non dire ridisegno del fronte mare, e non solo, in capo al Comune di Ospedaletti;

Che gli interventi relativi all'area ex Cogefar ed al sedime della ex linea ferroviaria sono stati i primi progetti trasformativi, le cui ricadute sono percepibili in un ben più ampio contesto, contesto che con l'intervento in esame verrà ad assumere la sua definitiva connotazione, siglando il territorio nella sua vocazione turistica con questa ulteriore destinazione ricettiva, vocazione turistica e ricettiva che, con la recente approvazione del complesso degli interventi di Villa Sultana, viene a configurarsi come eccezionale nel panorama di offerta di ospitalità per la Liguria;

La posta in gioco era inserire in una striscia di terreno di difficile gestione una quantità piuttosto consistente di volume, in stretto rapporto con la valenza monumentale individuata per i manufatti dell'ex ferrovia ed il prospiciente parco turistico, sviluppando quelle scelte compatibili paesaggisticamente ed economicamente sostenibili per il raggiungimento dell'obiettivo;

Ritenuto che l'intervento in esame, dopo una serie di approfondimenti progettuali la cui necessità è stata evidenziata già in una prima fase propedeutica, possa risolvere sufficientemente tali problematiche, giungendo a coordinare quelle esigenze sia di tipo monumentale che paesaggistico già esplorate e discusse in sede di approntamento ed in ultimo approfondite in fase istruttoria;

Atteso che la zona di intervento risulta vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. per effetto di specifico Decreto Ministeriale 28/05/1958 (... aree con ampie zone di parchi e giardini nella parte costiera ...) e per gli effetti dell'art.142, comma 1, lettera a), in quanto a distanza inferiore di 300 mt. dal mare;

Considerato che gli elaborati posti a disposizione illustrano con chiarezza l'intervento e risolvono in parte quelle perplessità che ne hanno contraddistinto l'iter approvativo, potendo giungere a quel grado di definizione e di condivisione

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

09/06/2010
(Arch. Massimo Pietrasanta)

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA:

38182

SECONDO
ORIGINALE

PAGINA : 2

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMA N. NP/10529

DEL PROT. ANNO 2010



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale

Tutela del Paesaggio - Servizio

del progetto, vista anche la norma di P.T.C.P. cui lo stesso va riferito, ID-MA (art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO), ove a fronte di un assetto insediativo che ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo della situazione complessiva in atto, sono 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), che consentono di poter approvare tale progetto a livello generale e di rilasciare (con puntuali prescrizioni di approfondimento esecutivo) la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.;

Considerato che, a fronte del citato art. 146, comma 5, la Regione si pronuncia dopo aver acquisito il preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria o decorsi i termini di cui al comma 7;

Preso atto del favorevole parere vincolante espresso dalla competente Soprintendenza con nota n. 10070 in data 30.04.2010 in ordine alla compatibilità paesaggistica nei confronti delle opere in argomento, sulla base dei contenuti di cui alla relazione tecnica illustrativa consegnata in sede di Conferenza il 30.04.2010, a condizione dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- riduzione delle altezze del "setto basamentale intonacato" da operare in corrispondenza delle estremità del prospetto principale, al fine di rendere costante l'altezza dello stesso e affinché si mantenga la continuità del fronte, già caratterizzato dalla presenza del muraglione ferroviario oggetto di vincolo puntuale (Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria);

Ritenuto pertanto che detto intervento è tale da non compromettere gli equilibri ambientali della zona interessata in quanto la soluzione progettuale prospettata ne definisce adeguatamente le caratteristiche tipologico-compositive sia in relazione alle situazioni esistenti nell'immediato contorno che in rapporto ai valori d'insieme del quadro paesaggistico nel quale l'intervento si colloca;

Ritenuto, peraltro, necessario, al fine di pervenire ad una migliore qualificazione delle opere sotto il profilo ambientale (e nell'ottica del raggiungimento di un risultato coerente sia alle scelte urbanistiche che alla

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

09/06/2010
(Arch. Massimo Pietrasanta)

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA :

38182

SECONDO
ORIGINALE

PAGINA : 3

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMA N. NP/10529

DEL PROT. ANNO 2010



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale

Tutela del Paesaggio - Servizio

particolare realtà in cui lo stesso intervento è collocato). prescrivere, come già evidenziato nella relazione tecnica illustrativa, che:

- tutti i materiali, da utilizzare per le nuove realizzazioni, siano campionati e concordati in corso d'opera, così come le coloriture e gli infissi;
- in corso d'opera siano approfonditi gli interventi sulla vegetazione esistente, e sul parco nel suo complesso, raccordandoli agli interventi vegetazionali di nuova previsione;
- in sede di progetto esecutivo venga verificata la possibilità di recuperare volumi interrati da destinare a servizio dell'albergo, purché ciò non comporti problematiche di tipo geologico o di altra natura, eliminando così il secondo livello del fabbricato destinato ad ospitare magazzini e servizi, con conseguente abbassamento complessivo dello stesso di circa m. 2,40, mantenendo peraltro inalterati i rapporti dimensionali, i dislivelli dell'accesso principale e la tipologia. Ciò con conseguente possibilità di ricollocare tali locali in altra zona, eventualmente sfruttando spazi di risulta degli scavi o parte delle zone interrate o seminterrate in oggi totalmente destinate a parcheggio. Tale modifica si ritiene possa essere considerata come elemento da definire nell'ambito della flessibilità progettuale, la cui realizzazione (nel rispetto comunque della riduzione in altezza) sia già ricompresa nell'autorizzazione paesaggistica rilasciata;
- potrà in via alternativa essere eliminata solo la parte a ponente con conseguente riproposizione della scalettatura dei fabbricati verso ovest, con salto di quota in corrispondenza del corpo scale (di circa mezzo piano) e maggior aderenza alla morfologia dei suoli senza sensibili riduzioni degli spazi a servizio, tenuto conto dei locali di sgombero di ampia dimensione comunque ricavati verso monte in corrispondenza dei corridoi di distribuzione ed eventualmente sfruttando spazi di risulta delle zone interrate o seminterrate in oggi totalmente destinate a parcheggio;

Ritenuto, per quanto sopra, che l'intervento in oggetto sia dunque assentibile subordinando l'efficacia della presente autorizzazione all'osservanza delle condizioni e/o delle modalità esecutive anzidette, con la precisazione che la presente autorizzazione è rilasciata esclusivamente ai fini ed agli effetti del Decreto Lgs. n. 42/2004, come da ultimo modificato con Decreto Lgs. n. 63/2008, nel senso che resta fermo l'obbligo del rispetto di tutte le altre disposizioni di legge, di regolamento, nonché di strumenti urbanistici, in vigore o applicabili in via di salvaguardia, per cui l'intervento

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

05/08/2010
(Arch. Massimo Pietrasanta)

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA :

ATTO

38182

TUTELA DEL PAESAGGIO
DIPARTIMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
E TUTELA DEL PAESAGGIO
(C/O COMUNE DI ...)

SECONDO
ORIGINALE

PAGINA : 4

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMAN..... NP/10529

DEL PROT. ANNO 2010

**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Pianificazione Territoriale

Tutela del Paesaggio - Servizio

stesso non potrà comunque essere legittimamente realizzato ove si ponga con esse in contrasto,

DECRETA

1. è accolta, con la precisazione sopra specificata, la domanda di autorizzazione presentata da Area 24 S.p.a. per la realizzazione di volumetrie a destinazione ricettiva (albergo tradizionale) e viabilità all'interno della zona FS1 PRUSST, Baiaverde, nel Comune di Ospedaletti (IM), alle condizioni sotto riportate:

- tutti i materiali, da utilizzare per le nuove realizzazioni, siano campionati e concordati in corso d'opera, così come le coloriture e gli infissi;
- in corso d'opera siano approfonditi gli interventi sulla vegetazione esistente, e sul parco nel suo complesso, raccordandoli agli interventi vegetazionali di nuova previsione;
- in sede di progetto esecutivo venga verificata la possibilità di recuperare volumi interrati da destinare a servizio dell'albergo, purchè ciò non comporti problematiche di tipo geologico o di altra natura, eliminando così il secondo livello del fabbricato destinato ad ospitare magazzini e servizi, con conseguente abbassamento complessivo dello stesso di circa m. 2,40, mantenendo peraltro inalterati i rapporti dimensionali, i dislivelli dell'accesso principale e la tipologia. Ciò con conseguente possibilità di ricollocare tali locali in altra zona, eventualmente sfruttando spazi di risulta degli scavi o parte delle zone interrate o seminterrate in oggi totalmente destinate a parcheggio. Tale modifica si ritiene possa essere considerata come elemento da definire nell'ambito della flessibilità progettuale, la cui realizzazione (nel rispetto comunque della riduzione in altezza) sia già ricompresa nell'autorizzazione paesaggistica rilasciata;
- potrà in via alternativa essere eliminata solo la parte a ponente con conseguente riproposizione della scalettatura dei fabbricati verso ovest, con salto di quota in corrispondenza del corpo scale (di circa mezzo piano) e maggior aderenza alla morfologia dei suoli senza sensibili riduzioni degli spazi a servizio, tenuto conto dei locali di sgombero di ampia dimensione comunque ricavati verso monte in corrispondenza dei corridoi di distribuzione ed eventualmente sfruttando spazi di risulta delle zone interrate o seminterrate in oggi totalmente destinate a parcheggio;

Data - II. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

09/06/2010
(Arch. Massimo Pietrasanta)

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA:

ATTO

38182

SECONDO
ORIGINALE

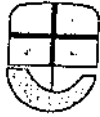
MASSIMO PIETRASANTA
 Architetto
 (Autografo e timbro)

PAGINA : 5

COD. ATTO: DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMAN..... NP/10529

DEL PROT. ANNO 2010



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale

Tutela del Paesaggio - Servizio

• riduzione delle altezze del "setto basamentale intonacato" da operare in corrispondenza delle estremità del prospetto principale, al fine di rendere costante l'altezza dello stesso e affinché si mantenga la continuità del fronte, già caratterizzato dalla presenza del muraglione ferroviario oggetto di vincolo puntuale (Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria);

2. gli elaborati del progetto come sopra assentito - che, visti dal funzionario incaricato, sono depositati agli atti del Servizio Tutela del Paesaggio in allegato al secondo originale del presente provvedimento quale sua parte integrante - sono costituiti da:

- Elaborato n. 01 - Relazione tecnica descritta;
- Elaborato n. 02 - Documentazione fotografica;
- Elaborato n. 03 - Relazione paesaggistica;
- Elaborato n. 05 - Stralci cartografici: P.T.C.P., P.T.R., Catasto, PDB, PRUSST;
- Elaborato n. 06 - Inquadramento generale - Pianta a quota coperture;
- Elaborato n. 07 - Inquadramento generale - Pianta a quota 10.30;
- Elaborato n. 07b - Inquadramento generale - Pianta a quota 4.20;
- Elaborato n. 08 - Inquadramento generale - Sezione 1;
- Elaborato n. 09 - Pianta a quota 10.30 e 14.10 - 1° livello autorimessa, servizi albergo e volumi tecnici;
- Elaborato n. 011 - Pianta a quote 16.00 16.90 - 1° livello camere;
- Elaborato n. 012 - Pianta a quote 19.10 20.00 - 2° livello camere;
- Elaborato n. 013 - Pianta delle coperture - Sistemazioni esterne;
- Elaborato n. 014 - Sezioni e Prospetti - Sezione D'D' - Prospetto est;
- Elaborato n. 015 - Sezioni e Particolari - Sezioni A'-A', B'-B', C'-C' - Particolare parapetto terrazzi;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

07/06/2010
(Arch. Massimo Pietrasanta)

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA :

ATTO

38182

TUTELA DEL PAESAGGIO
P.....
B.....
(C.....)

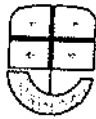
SECONDO
ORIGINALE

PAGINA : 6

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMA N. NP/10529

DEL PROT. ANNO 2010



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale
Tutela del Paesaggio - Servizio

- Elaborato n. 018 - Rilievo del terreno - Indicazione della vegetazione esistente;
- Elaborato n. 019 - Studio del verde - Pianta delle coperture e particolari costruttivi;
- Elaborato n. 020 - Fotoinserimento del progetto;
- Elaborato n. 021 - Inquadramento generale - Sezioni "A" e "B" estese da SS. Aurelia a diga foranea;

3. la presente autorizzazione diventa efficace trascorsi trenta giorni dal suo rilascio ed è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione, come stabilito dai commi 11 e 4 dell'art. 146 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. i.;

4. si dà atto che avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla L. 6.12.1971, n. 1034, ovvero di ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

FINE TESTO

Gen 14.06.2010

Data - IL DIRIGENTE

(Dott. Arch. Franco Lorenzani)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

07/06/2010
(Arch. Massimo Pietrasanta)

ATTO

sette
AUTENTICAZIONE COPIE

23-06-2010

CODICE PRATICA :

38182

SECONDO
ORIGINALE

COD. ATTO: DECRETO DEL DIRIGENTE

PAGINA : 7