



Ristrutturazione di Albergo esistente
sito in P.zza XXV Aprile 7 a Laigueglia (SV)

contenuto elaborato:
**relazione di valutazione di compatibilità paesistico
ambientale** comprensiva di viste assonometriche e montaggi fotografici

Luglio 2017

d066-ad3ter-g03_relazione-
paesaggistica-v00.doc

RT

data

nome file

elaborato

Società proponente:

Windsor s.r.l.

10121 -Torino- P.zza San Carlo 206

Sede operativa c/o:

Orione & C. s.r.l.

15011 Acqui Terme (AL) - Via Palestro 5 Tel. 0144.322320- Fax 0144.323321

e-mail: impresa@orionecostruzioni.com sito: www.orionecostruzioni.com

Gruppo di progetto:

Studio Associato A.R.

Arch. Guido Massucco

15067 Novi Ligure (AL) Via Cavanna 9 /1a – tel&fax 0143.71962

e-mail: architettura@ideaprogetti.it - sito: www.ideaprogetti.it

Archigeo Professionisti Associati

Geom. Alessandro Raggio

15067 Novi Ligure (AL) Via Cavanna 9 /1a – tel&fax 0143.71962

e-mail: geom.raggio@gmail.com - sito: www.archigeo.it

Consulenza Ambientale

Dott. Arch. Mauro Porta

15067 Novi Ligure (AL) Via Dante Alighieri 11 tel&fax 0143.741590

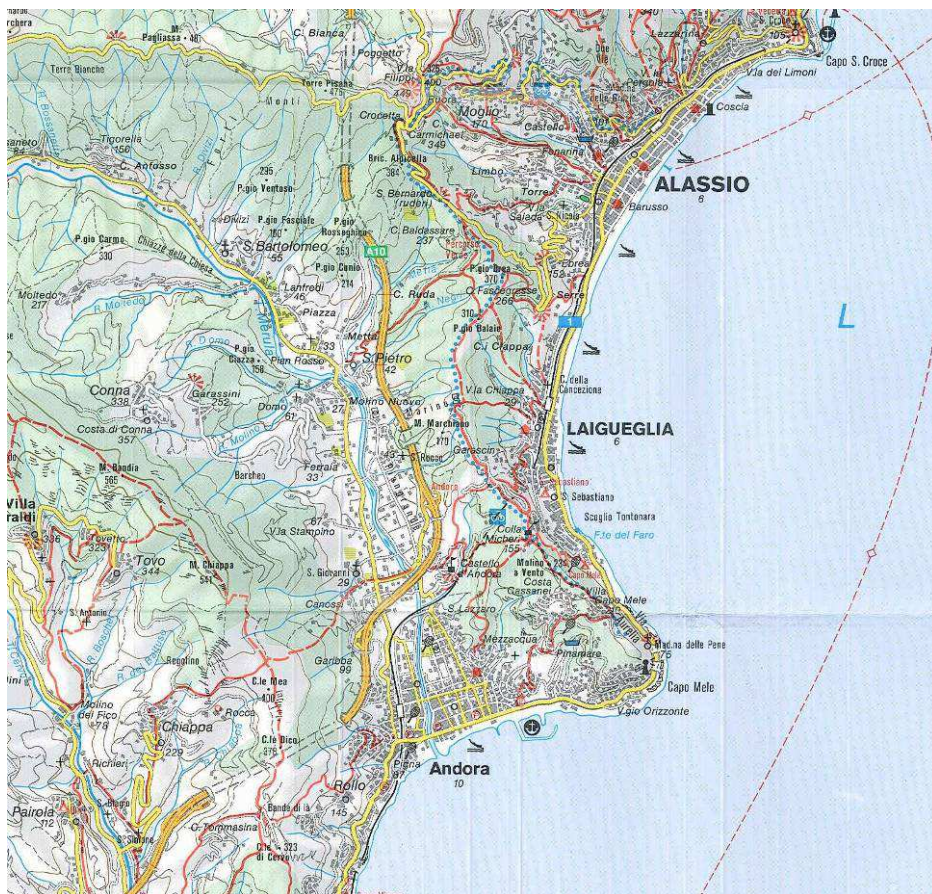
e-mail: portamauro945@yahoo.com



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Indice

- 1. Inquadramento storico e trasformazioni edilizie*
- 2. L'organismo edilizio: stato attuale*
- 3. Il contesto edificato e paesistico-ambientale*
- 4. Disposizioni applicative di PUC con specifiche di RE.L.*
- 5. Sintesi della Proposta di intervento per realizzazione di nuovo Hotel Windsor *****
- 6. Opere edili, tecniche costruttive e materiali*
- 7. Il paesaggio della costa*
- 8. Quadro di valutazione della compatibilità paesistico ambientale. Matrice dei rapporti tra interventi e linee-guida*
- 9. Il carattere olistico del paesaggio*



Tratta da Guida Kompass – Alassio/Imperia



Archivio di Stato di Genova - 1587

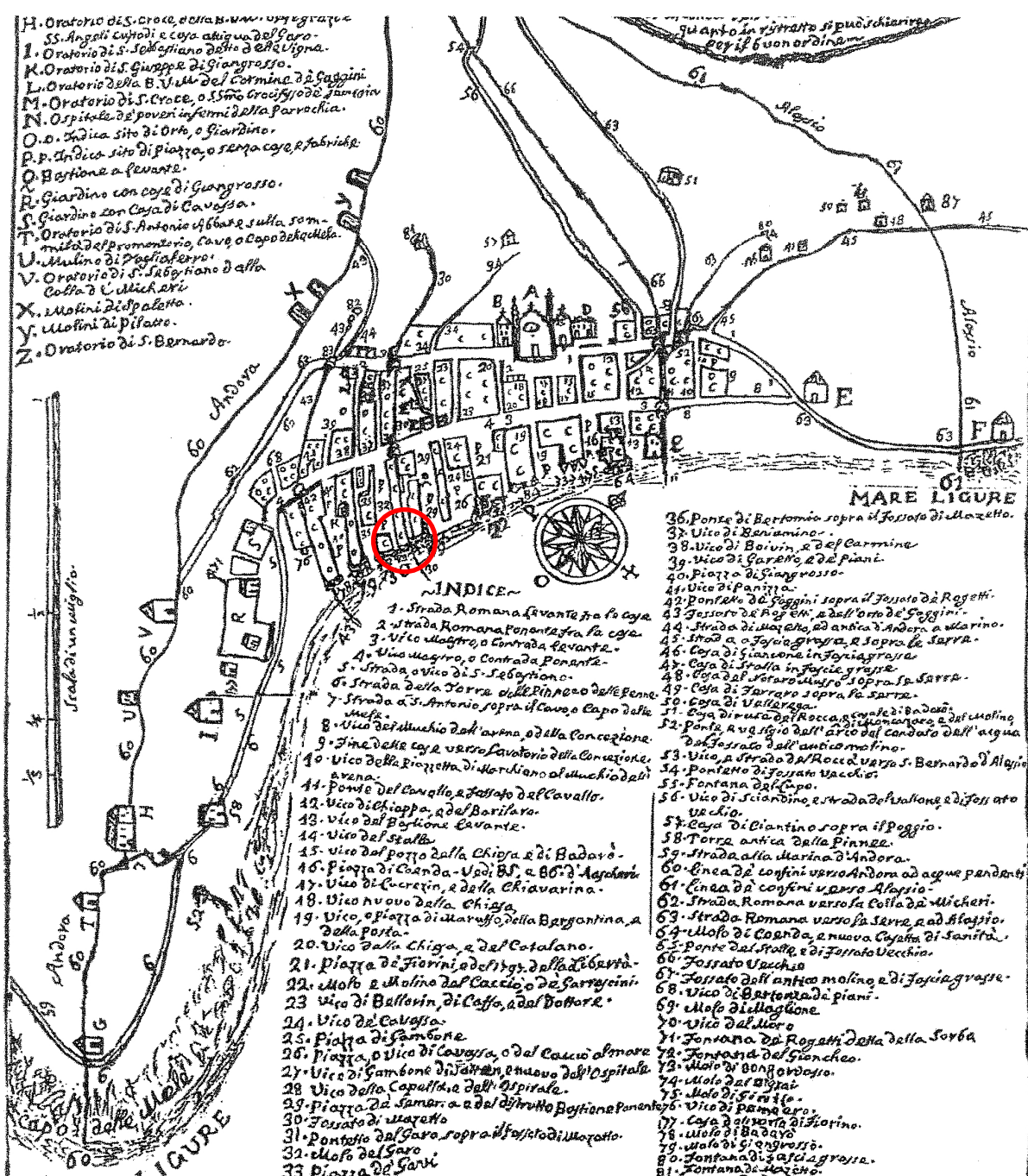
La Relazione Paesaggistica deve dar conto sia dello stato dei luoghi (ambito paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere in progetto, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, sia dello stato dei luoghi dopo l'intervento rappresentato nel modo più esaustivo possibile.

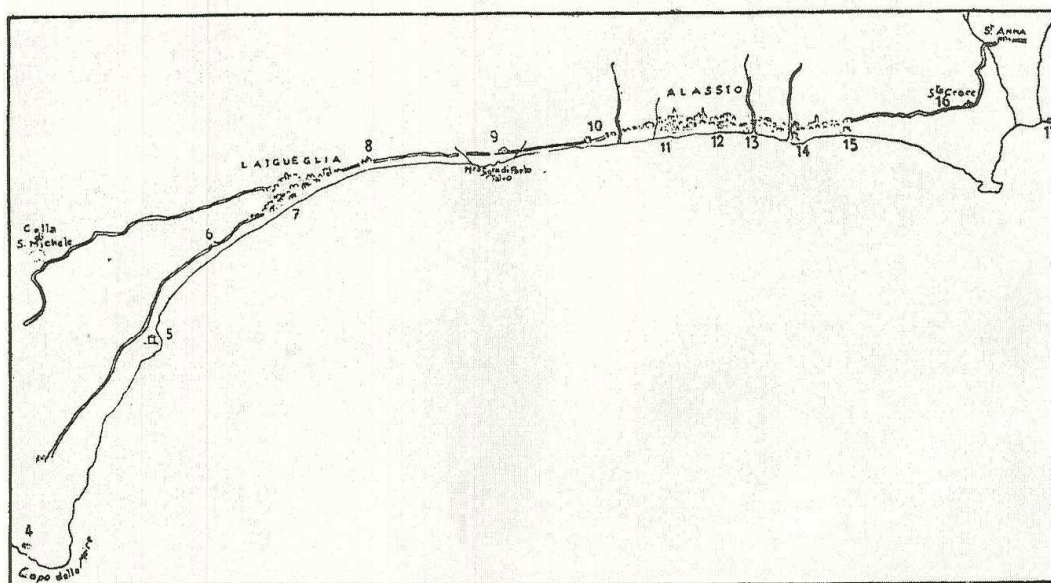
L' art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) integrato dal DPCM 12.12.2005, indica la documentazione necessaria ai fini autorizzativi. Ulteriori indicazioni sono contenute in D.lgs. 152/2006 Codice dell'Ambiente.

Relazione

1. Inquadramento storico e trasformazioni edilizie

Notizie documentate dell'immobile possono farsi risalire a fine 1700: il sedime edificato si può riscontrare in Piantina di Laigueglia, disegnata in allora dal Parroco Don Rapallo (fonte: Memorie su Laigueglia, di S. Badarò – Assoc. Vecchia Laigueglia). Il sedime specifico appare rappresentato con sagoma più compatta ed aderente agli edifici retrostanti.

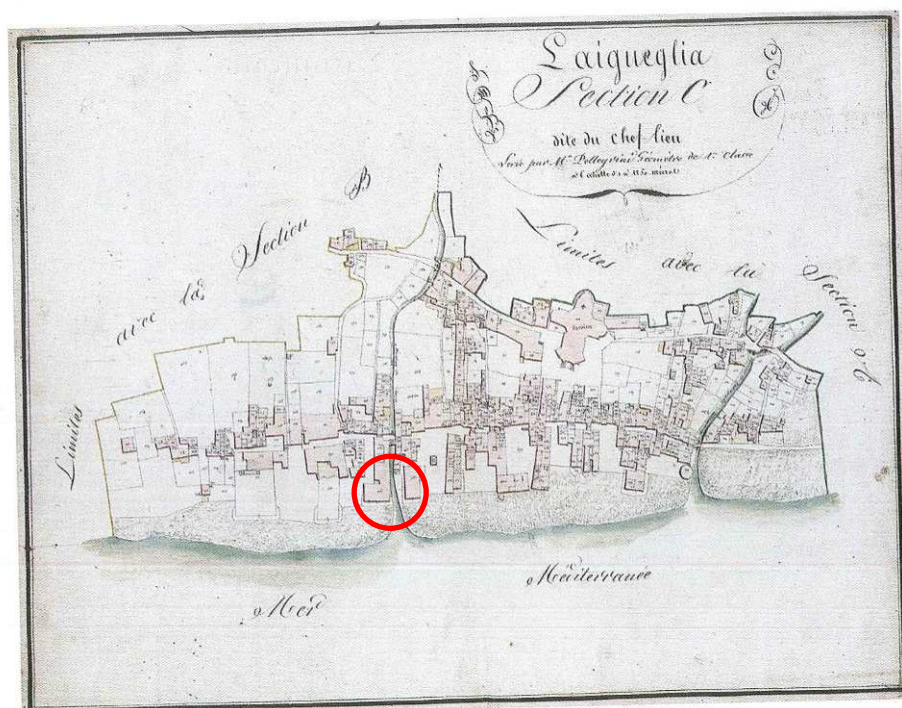




Schizzo della Baia di Alassio nel 1758 (già nell'Archivio Municipale di Alassio): 4) SS. Antonio e Paolo - 5) Torre del Giuncheto - 6) S. Sebastiano - 7) Corpo di guardia di Bigname - 8) La Concezione - 9) S. Michele - 10) Baluardo di San Michele - 11) Baluardo del Molo - 12) S. Erasmo - 13) Baluardo del Molino - 14) B. dei Cappuccini - 15) B. di S. Erasmo - 16) S. Croce - 17) Porticciolo.

Tratto dal libro C. DeLunas – Mia cara Laigueglia – Ed. C.E.I. 2010

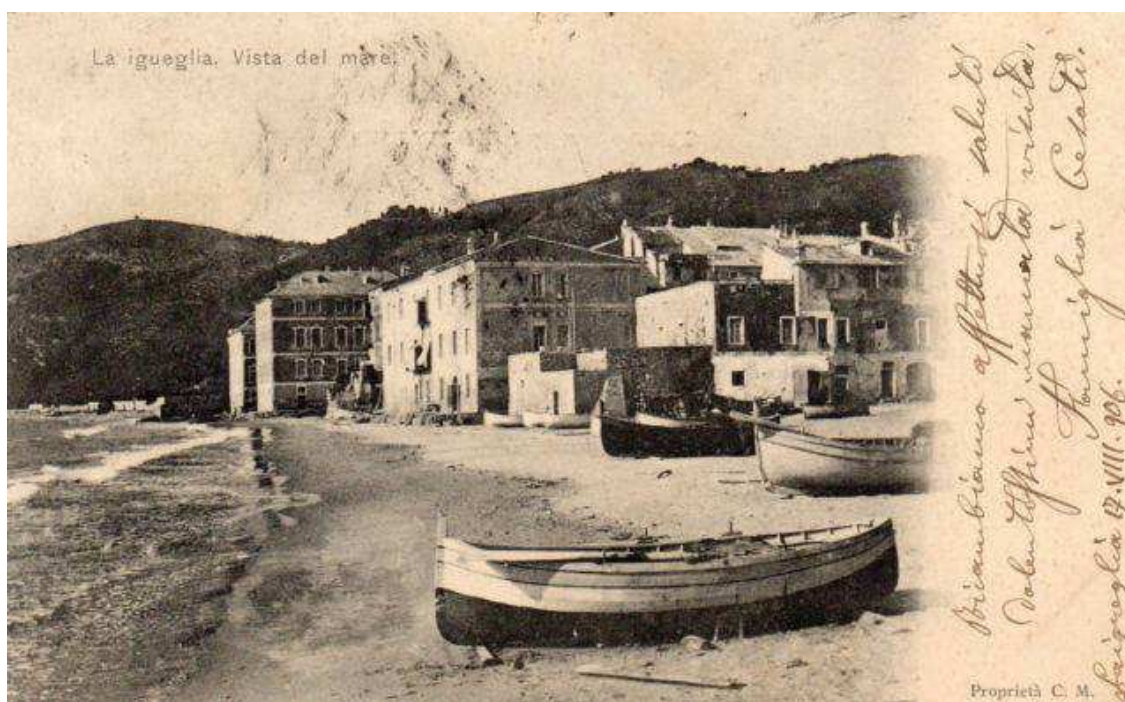
L'impianto urbanistico ed edilizio attuale, con il fabbricato a sagoma rettangolare parallela alla spiaggia e ancora costeggiato da alveo scoperto di rio a levante, è rappresentato in Mappa catastale del capoluogo redatta da M. Pellegrini, Geom. Di 1^a classe, nel 1828 (Archivio di Stato – Torino).



Mappa catastale di Laigueglia del Geom. di 1^a classe M. Pellegrini effettuata nel 1820 (particolare del capoluogo) Archivio di Stato Torino.

L'edificio all'epoca si configurava quale Palazzo nobiliare, probabilmente appartenuto alla famiglia del Marchese Marco Maglione fin dai primi dell'800.

Dei primi anni del novecento, epoca in cui si sviluppa il turismo locale, si hanno documenti fotografici: l'allora Albergo Concordia, uno dei grandi alberghi laiguegliesi, risultava a tre piani, con alta copertura a quattro falde, privo di terrazzi, con le grandi bucature di piano 1° e 2° (porte-finestre con ringhiera: n.5 per piano sui fronti principali e n.3 sui fronti minori) riccamente decorate da cornici a sbalzo, con disegno simile a quello pervenutoci ma più articolato. E ciò in contrasto con l'essenzialità della fascia di alzato di piano terreno, caratterizzata da assenza di decori, alta zoccolatura lapidea, bucature distribuite funzionalmente senza regola compositiva.



Cartolina del 1906



Immagine primi '900



Cartolina del 1916

Già prima del 1915 la copertura viene modificata con formazione di un grande terrazzo a ponente, cui seguirà (ma solo verso il 1935) un terrazzamento anche sulla falda a levante. Dalla documentazione fotografica l'attività ricettiva era distinta col nome Pensione Lucio.



Cartolina del 1916



Cartolina circa del 1917



Cartolina - Panorama del 1931

1.1. Trasformazioni di più recente periodo.

Al 23.03.1940 l'edificio risultava ancora articolato su tre piani, come da documenti catastali.



Cartolina del 1940



Cartolina del anni '50 – si noti che l'Hotel era in ristrutturazione (gru edile)



Cartolina del 1960 – si noti che l'Hotel era di colore giallo

Interventi riscontrati da pratiche edilizie di archivio comunale riguardano: modifiche dell'immobile ancora a tre piani con terrazzo di copertura (1960); ulteriori interventi determinanti utilizzo di un 4° piano con sopraelevazione parziale della copertura (1962); ulteriore pratica di sopraelevazione anno 1965 determinante un quinto livello ed i seguenti parametri edilizi: altezze alla gronda da ml.16,95 a ml.17,45, altezze al colmo da ml.21,80 a ml. 22,30.



Cartolina del 1977



Cartolina panoramica anni '80



Cartolina panoramica anni '80

Interventi di cui a pratiche degli anni 1994 e 1999 riguardanti il dehor lato mare e la pensilina di ingresso (lato P.zza Canosso).

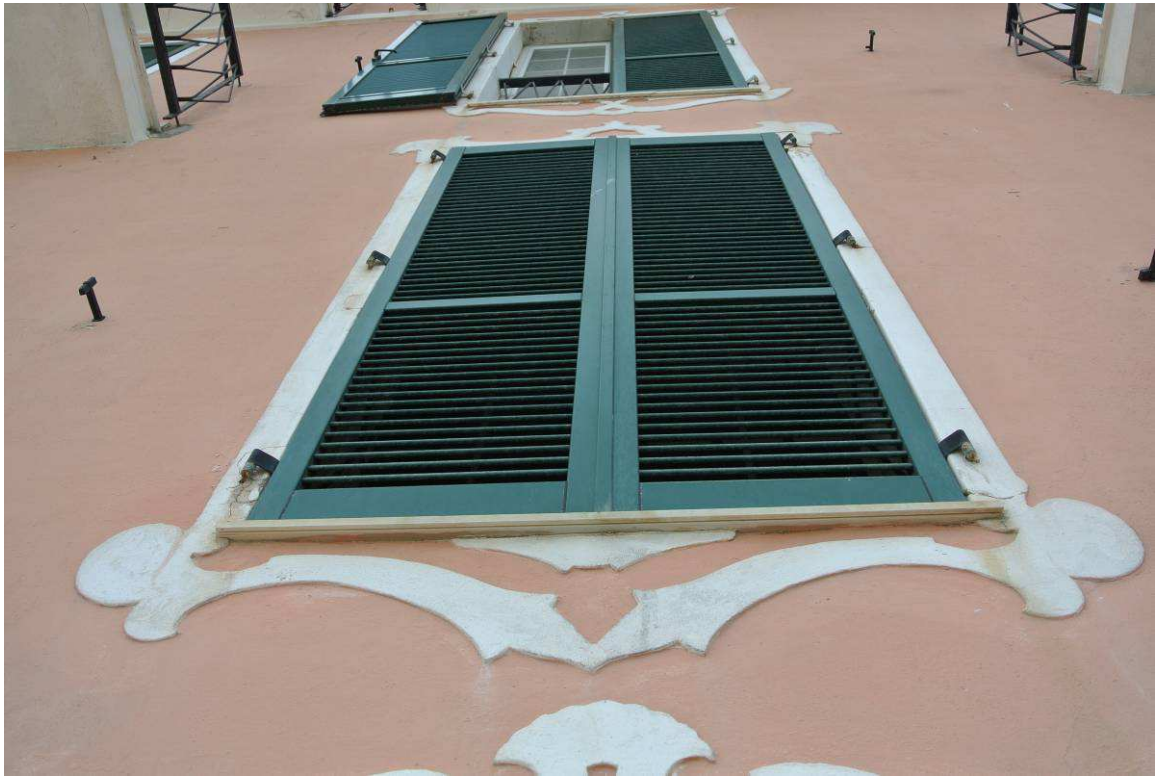


1.2. In merito agli apparati decorativi

Foto d'epoca documentano la presenza di apparati decorativi di facciata simili se non con identico disegno in immobili contigui quali il Palazzo rosso (attuale RTA Baia del Sole) e retrostante edificio, la vecchia Pensione Nesi, l'antico Municipio (ove soggiornarono Napoleone Bonaparte e Papa Pio VII). Decorazioni orizzontali a festoni floreali preesistevano in Piazza della Libertà alla fine dell'ottocento.

L' apparato decorativo esistente (cornici marcapiano, d'angolo), ma soprattutto le cornici delle buclature, con la accentuata sinuosità delle forme, con l'attenzione al simbolismo della linea curva che si ispira organicamente alle forme della natura, supera con un particolare eclettismo (quasi "liberty") la rettilinea severità del classicismo più diffusamente riscontrabile.

La stessa trasformazione di immagine è risultato della ricomposizione dei fronti principali, con inserimento di balconi, e dei fronti laterali, ove la preesistente finestratura centrale viene trasformata in una composizione "a trifora", richiamante simbolicamente il bow-window, segnatamente caratterizzante l'immagine dell'edificio dalla passeggiata a mare.



In sede di avvio degli studi per il recupero dell'ex Hotel Windsor, si era proceduto ad una ricerca mirata a definire -per raffronto- le componenti significative di tessuto di inserimento e di immagine delle facciate decorate laiguegliesi, documentata in elaborati di Progetto di massima proposto alla A.C. nel 2010.

Già in tali prime elaborazioni venivano enucleati alcuni criteri progettuali, anche al fine di porre rimedio ad alterazioni determinate dagli interventi della metà del secolo scorso. In occasione di "ammodernamenti" e sopraelevazioni vennero "modernizzati" alcuni elementi di facciata: gli attacchi a terra, le finiture dei balconi, alcuni infissi, parti di copertura e spazi esterni pertinenziali.

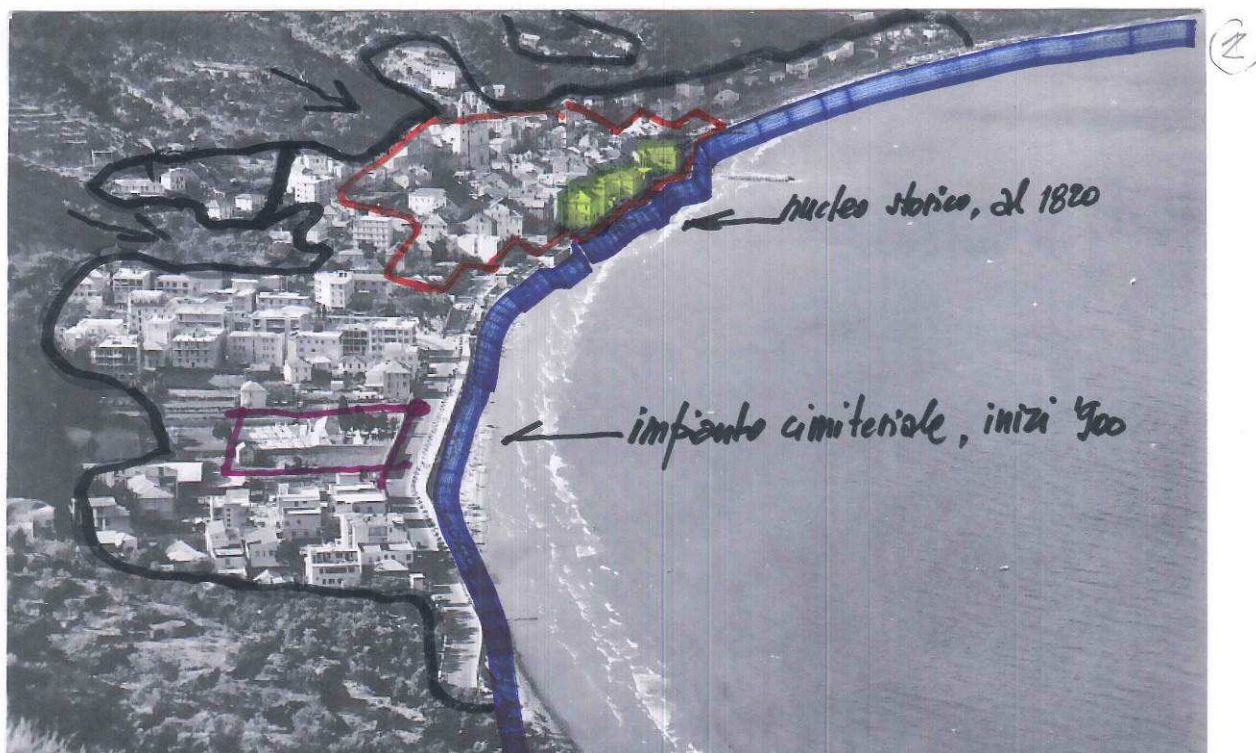
La stessa coloritura preesistente (di cui abbiamo documentazione attraverso una foto anni '30) venne probabilmente ripresa con tinta e tono più chiari, corrispondenti alla attuale originaria, prima degli "sbiancamenti" causati dal tempo e dal dilavamento.



1.3. Impianti edilizi

In zona AC1 (centro storico) gli impianti abitativi erano sorti a nuclei compatti, quasi una forma insediativa comunitaria per esigenze sia di protezione sia di aiuto reciproco, improntati dalla estrema parcellizzazione (risparmio di suolo): un percorso-matrice parallelo alla costa, percorsi trasversali ridotti, frequenti sottopassi.

L'intasamento per crescita interstiziale lungo il percorso-matrice, condizionato anche dalla situazione orografica, e le prime espansioni ottocentesche "oltre le mura" rafforzarono il percorso litoraneo in lunghezza, quasi un paese-strada con una via maestra sulla quale si affacciano le attività, i pubblici esercizi, le case di carattere borghese, i luoghi del culto, e le piazze. Forma organizzativa di sviluppo lineare monodirezionato, caratterizzata dalla morfologia del sito e dai tracciati di collegamento storico.



Schizzo di lavoro

L'edificazione di espansione, nei confronti del patrimonio edilizio abitativo storico che dà sensibile valore aggiunto all'immagine di Laigueglia, si legge oggi come una presenza consolidata ma un po' "ingombrante". E tale può essere letta, dal punto di vista strettamente paesaggistico, la cortina strutturata (per distacco) dei quattro grandi edifici (fra i quali l'ex Hotel Windsor) che si affacciano direttamente (quasi senza mediazione dei pur presenti spazi pubblici) sull'arenile.

E dunque, che fare? Fra diverse ipotesi, la strumentazione urbanistica comunale si è orientata verso criteri sostanzialmente conservativi, più in relazione alle eccellenze degli edifici che alle relazioni di contesto, non soffermandosi adeguatamente –a parere dello scrivente- su possibili interventi di "mitigazione".

Allora, occorre forse tendere alla "valorizzazione" delle dissonanze, sia come detto con interventi di mitigazione sia con riferimento a forme per un uso turistico (che è quello prevalente nel caso d'indagine) "a carattere più leggero" per singolo edificio, ma diffuso, specializzato, capace di fare economia per tutte le stagioni, annodandosi ai molteplici aspetti della vita laiguegliese.

La "singolarità" degli edifici "specializzati" diventa quindi occasione per proporre progetti di recupero o trasformazione "sostenibile", mixando conservazione ed innovazione, recuperando quindi l'immagine consolidata dell'edificato con una trasformazione funzionale ed architettonica dello stesso, che pure innesti qualche congruente elemento innovativo, in un percorso di mediazione fra le diverse esigenze in campo.

E allora, a proposito di mediazione, per un pugno di alloggi (che pure fanno parte di una offerta turistica), rinunciare a mediazioni di progetto? Non introdurre innovazione nelle attività ricettive e negli spazi ad esse dedicati? Che richiedono ulteriori, significativi, investimenti, non solo edilizi. A nostro avviso, non ne vale la pena. Ma ritorniamo sul campo.

1.6. Punti nodali

Si è detto delle "relazioni di contesto". Il PUC indica come tale la P.zza Canosso, definita genericamente "centro di polarità".

In effetti la trama viaria portante (assi e nodi, vie e piazze) è elemento di forte caratterizzazione insediativa, quindi anche paesaggistica. A partire dalle pavimentazioni, dalle cortine murarie, dagli skyline, che formano il quadro tridimensionale entro cui si giocano i rapporti con l'edificio di fondo, il caso in studio, fino agli elementi di arredo urbano, ove presenti.

E dallo spazio interno dei nodi (le piazze), attraverso le quinte dei fronti edilizi, si aprono differenti scorci sull'intorno costruito e naturale.

Il caso in studio: tre punti nodali. A ponente, la Piazzetta V. Maglione, definita su due lati e aperta sugli altri due (uno all'arenile), attestamento della Passeggiata a mare e di possibile accessibilità veicolare; a levante, la Piazza Canosso, definita su tre lati, aperta all'arenile sul quarto; La Piazza XXV Aprile, definita sui quattro lati, tangente alla via maestra (la via Alighieri, il "budello" del centro storico) e chiusa a mare dall'edificio ex Windsor. Due delle tre piazze interconnesse direttamente per angoli confluenti, la P.zza Canosso attraverso altri spazi pubblici: a valle la banchina pedonale che prolunga la Passeggiata a mare di ponente – il cui inizio è frontistante due alzati del Windsor - fino a raggiungere quella di levante; a monte il vicolo parzialmente voltato che si innesta sulla via Alighieri, con questa formando un quadrilatero di relazioni, fisiche ma potenzialmente funzionali.

Con la proposta di progetto Windsor, che mantiene accesso all'Hotel su P.zza XXV Aprile, apre l'attività commerciale "bar" anche su P.zza Maglione e su parte del dehor a mare; in P.zza Canosso, sulla quale anche si affaccia l'accesso alla prevista parte residenziale, si rafforzano le relazioni funzionali di contesto, che forse possono essere sottolineate con lo studio di specifici elementi di arredo urbano, promosso e coordinato dall'ente pubblico, che riqualificando detti spazi possa altresì favorire la permeabilità tra gli ambiti privati, riannodando relazioni fisiche e funzionali fra i blocchi edificati e suggerendo se non determinando soluzioni omogenee per il recupero dei volumi edilizi, nelle componenti riferibili all'esposizione dei fronti, alla distribuzione delle aperture e degli affacci, alla valorizzazione delle zone-filtro (piccole aree antistanti agli ingressi delle costruzioni), ai sistemi di illuminazione pubblica, oltre che naturalmente all'uso dei materiali costruttivi.



Rendering di progetto con sovrapposizione fotografica – vista da ponente

In genere, la caratterizzazione dei siti riconosciuti luoghi di centralità per l'immagine paesaggistica, o centri di polarità funzionali, è intervento complesso che ha tuttavia una comune matrice: l'intervento sulle pavimentazioni, nei materiali e nelle tecniche applicative, che devono riprendere o suggerire gli assetti originari, anche nel disegno, adattandoli agli usi attuali (percorrenze pedonali, viabilità) ed alle funzioni che si affacciano sugli spazi pubblici (artigianato, commercio, uffici, attrezzature ricettive e turistiche, residenza stabile e stagionale).

I nodi (le piazzette) possono essere differenziati, ai fini della caratterizzazione sopra descritta, ma si suggerisce il mantenimento e l'accentuazione, o in difetto l'introduzione, della caratterizzazione "naturalistica", riferita al verde urbano ed alla contiguità all'arenile.

2. L'organismo edilizio: stato attuale

L'immobile ex Hotel Windsor è ubicato in Laigueglia, P.zza XXV Aprile n.7, in zona centrale storica – zona "A" di P.R.G. – contigua all'arenile.

A catasto: F.3 m.203 – cat. D2 Alberghi, oltre a m 202 sub8 (mq. 26) – cat. C Magazzini e locali di deposito, con affaccio su P.zza Canosso. Risulta inoltre in proprietà il m. 592, costituente piastra di appoggio di attrezzature balneari, di superficie mq.24. Piani fuori terra n.5 + piano sottotetto. Camere n. 52.

Il dehor frontistante l'immobile, proprietà del Demanio Marittimo, accatastato al F.3 m 204, di mq. 110 (in uso da parte Hotel mq. 77), è concesso in uso con concessione demaniale n.1 del 16.06.2009, volturata in sede di rogito notarile.

Superficie fondiaria di pertinenza Hotel mq. 358 oltre a sedime demaniale in concessione. Volumetria riscontrata, in atti mc. 6.400, da rilievo mc. 6.980,83. S.L.A. – Superficie Lorda Abitabile e/o Agibile (PUC Norme Generali Art.4) da rilievo mq. 1.957,00. S.A. - Superficie Agibile (LR 16/08 Art.67) al netto di S.Accessoria, da rilievo mq. 1.538,00. S.A. - Superficie Agibile *totale* da introdurre in procedure di calcolo: mq. 1.749,40.

La SLA risulta mq. 346 circa per piano, fatta eccezione per il p.5° mansardato verificato in mq. 211,00 di SLA.

La S.A. al netto di superfici accessorie risulta pari a: mq. 315,00 a p.t., mq. 268,00 a p.1°, mq. 266,00 a p.2°-3°-4°, mq. 157 a p.5° mansardato.

I valori sopra esposti non tengono conto della camera al p.3° esterna al perimetro principale ed in aderenza a fabbricato retrostante, né di locale a p. terreno in proprietà ubicato in stesso edificio retrostante.

Rif.: Elaborati grafici "Stati di fatto", annessi in tavole 1, 2, 3 e 4 (formati A1).

Si evidenzia che il dato dimensionale più significativo è quello relativo all'altezza del fabbricato, che riferita alla quota della passeggiata antistante il fronte a mare risulta: ml. 17,40 estradosso ultimo solaio piano, ml. 17,90 sottocornicione di copertura, ml. 18,65 filo di gronda, ml. 22,06 soletta piana terminale della copertura.

Le altezze utili interpiano (estradosso/intradosso) risultano: p.t. ml. 3,37, p. 1°-2°-3° ml. 2,85 medi, p.4° ml. 2,95, p.sottotetto alt. max ml. 4,85/4,95.



L'edificio si configura con tipologia di impianto rettangolare "a blocco" o "pseudo-blocco", tipo architettonico sviluppato su una serie di piani, generalmente con gerarchizzazione in rapporto alle funzioni che si riflette nel trattamento architettonico dei prospetti (ancora presente nell'edificio primo novecentesco prima della trasformazione funzionale in albergo). Aperture tipicamente organizzate per assi di alzato.

L'impianto edilizio, costituente a levante elemento di completamento della Piazza Canosso, aperta sulla spiaggia, a ponente fondale della piazza XXV Aprile, risulta di per sé "aperto", nel senso di non presentare continuità fisica rispetto al corpo di fabbrica retrostante (lato a monte), pur evidenziando che parte di detto fronte N-O si caratterizza per una "morfologia di tamponamento", per contiguità fra edifici che tende al completamento degli spazi interclusi, già impegnati parzialmente ed a diversi livelli da superfetazioni.

Osservazioni:

- In ambito ristretto, fronte mare: omogeneità rispetto ad edifici a levante, per il riscontro di costanti tipo-morfologiche, non pianificata; disomogeneità fronte P.zza XXV Aprile, per diversificazioni morfologiche degli organismi edilizi; omogeneità prevalente su P.zza Canosso; singolarità e "focalità" degli aspetti visivi accentuate per il fronte sud, in rapporto al costruito fronteggiante la passeggiata a mare di ponente
- In ambito urbano più esteso, si rileva eterogeneità per diversità tipologiche, architettoniche, funzionali, riconoscibili per modalità insediative "spontanee" e per i diversi rapporti fra spazi privati e spazi aperti o stradali.

2.1. Caratteri estetico-linguistici.

Il RE.L. – Regolamento Linguistico del Centro Storico (zona AC1), classifica l'ex Hotel Windsor in categoria e) – Edifici (di impianto storico, XIX-XX secolo, antecedenti al 1950) a blocco o pseudo-blocco, integrati nella trama lottizzativa storica, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (Tessuto di base moderno)

Tavole di lettura:

Unità di facciata: Isolato 15, U.E. 87, Unità di facciata: a-a-c-d

Rilievo dello spazio urbano: copertura a falde - manto in materiale incongruo

Trattamento delle superfici: rivestimento p.t. - partitura in rilievo – cornicione retto

Mappatura del colore: composto polimerico – colore alzati codice Munsel: 7.5 R 7/8

Serramenti: finestre e porte-finestre in materiale eterogeneo (pvc) con architrave retto, a più luci (fino a 3) – scuri in legno (persiana alla genovese) colore codice Munsel 64BG/2.91/5 - serrande di p.t. in materiale eterogeneo – porte civiche in materiale incongruo o eterogeneo con architrave retto

Corredature: balconi con soletta in c.a. – ringhiere in metallo - tettoie in materiale eterogeneo o in vetro

Stato di conservazione diffuso: mediocre – elementi maggiormente degradati: cornici, corredature, pluviali – stato di conservazione manto di copertura: buono (*in realtà attualmente degradato*)

Stato di conservazione colore / intonaci: discreto – tipo di degrado: colaticcio/deposito superficiale (*in realtà attualmente degradato*)

Elementi di degrado visivo: rivestimento di p.t. – insegne – cavi/cassette di utenze pubbliche – elementi idraulici e di illuminazione esterna.

Osservazioni: in ordine allo stato di conservazione generale dell'immobile, si fa rimarcare che nel più recente periodo, per causa di eventi metereologici, si sono deteriorati sia le coperture (a falda e piane) sia gli intonaci sia fasce marcapiano e cornici. Diffuse infiltrazioni hanno deteriorato i solai di sottotetto e di parte di piano sottostante. Un significativo distacco di intonaco di cornicione ha determinato rischio di pubblica incolumità, notificato dalla A.C. al fine dei necessari urgenti provvedimenti.

I fondi delle facciate dell'edificio risultano intonacati con malte originali a base mista di calce cemento e tinteggiate con pitture minerali, presumibilmente calce, talmente dilavate che fanno rilevare solo tracce del colore originario nelle porzioni più riparate.

Gli intonaci risultano diffusamente e marcatamente degradati, decoesi e sfarinati in superficie. Diversi i tracciati di cavi ed impianti di servizio, le rappezature successive realizzate con malte cementizie.

Determinazione di progetto: rintonacatura totale delle facciate.



Intonaco decoeso a più strati per uno spessore totale di ca. 5 cm.

3. Il contesto edificato e paesistico-ambientale

La presente analisi ha per oggetto la porzione dell'Ambito SU di PUC che si sviluppa fra il molo e la P.zza Musso, dall'arenile ai fronti edificati su via Dante Alighieri (il "budello" di Laigueglia). E' orientata alla evidenziazione dei livelli di tutela operanti sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento, di eventuali limitazioni attuative derivanti dagli elaborati di PUC, nonché di emergenze architettoniche e/o paesistico-ambientali che possano determinare indirizzi alla progettazione.

Detto contesto edificato è risultante da un tessuto storico consolidato, antecedente al XIX secolo, ancora leggibile, con poche eccezioni, nei suoi caratteri costitutivi. In detto contesto sono stati censiti dal PUC:

- Alcuni blocchi di edifici, per lo più attestati sul "budello", di categoria a) – ed. di impianto storico, con trama lottizzativa seriale, contraddistinti da linguaggio architettonico di tipo aggregato (tessuto di base)
- Una consistente parte di edifici, alcuni attestati sul "budello" ma soprattutto fra lo stesso e l'arenile, di categoria b) – ed. di impianto storico, risultato di rifusione (in linea) della maglia lottizzativa seriale, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (tessuto di intasamento storico) e di categoria c) – ed. come b) ma contraddistinti da aspetti linguistici incoerenti
- Alcuni edifici specialistici o Palazzi nobiliari, di impianto storico, inseriti nel tessuto antico, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (tessuti specialistici), categoria d)
- Alcuni edifici (fra i quali l'ex Hotel Windsor), di impianto storico, XIX-XX secolo antecedenti al 1950, a blocco o pseudo-blocco, integrati nella trama lottizzativa storica, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (tessuto di espansione moderna).

Si può osservare che, su un tessuto di impianto storico caratterizzato da una maglia lottizzativa seriale (lotti in genere di contenuta dimensione), successive rifusioni ed intasamenti storici hanno determinato l'attuale impianto prevalentemente in linea, caratterizzato da linguaggio architettonico di tipo aggregato, sul quale si sono innestate due serie discontinue di edifici "specialistici" -categorie d) ed e)- composte di Palazzi nobiliari di antica origine ed edifici di impianto storico ma con tessuto di base moderno. Una serie a monte del "budello" e su questo in affaccio, una serie oggi risultante in affaccio sulla passeggiata a mare e sull'arenile.

Significative le osservazioni indicate per la seconda – da P.zza XXV Aprile a P.zza Canosso a P.zza Cavour a P.zza Libertà – caratterizzata dai fronti a mare e fronti "principali" che determinano la gerarchia di affaccio sul contesto ambientale.

Significativa altresì l'indicazione di P.zza Canosso quale "centro di polarità".

Per detto contesto ristretto si osservano:

- Accessibilità veicolare: discreta
- Accessibilità pedonale: ottima
- Accessibilità all'arenile: ottima
- Esposizione: ottima
- Dotazione di spazi e servizi urbani polarizzanti: ottima
- Dotazione di parcheggi pubblici: insufficiente
- Presenza di fattori di inquinamento acustico: classe 4 di zonizzazione acustica
- Percorsi panoramici di ambito (pedonali): la passeggiata a mare, tratti di via Alighieri aperti sulle piazze attraverso le quali si ha visione diretta o mediata dell'arenile. Percezione diretta dell'immobile oggetto di intervento, pur con diverse prospettive visuali, dalla passeggiata di ponente, dalla P.zza XXV Aprile, dalla P.zza Canosso.

Il contesto paesistico ambientale si legge non solo nella "fisicità" del territorio naturale ed urbanizzato, ma anche nelle specificità delle trasformazioni riferite alla presenza antropica, quali attività, etnografia, storia, cultura, modi di vita, ecc.

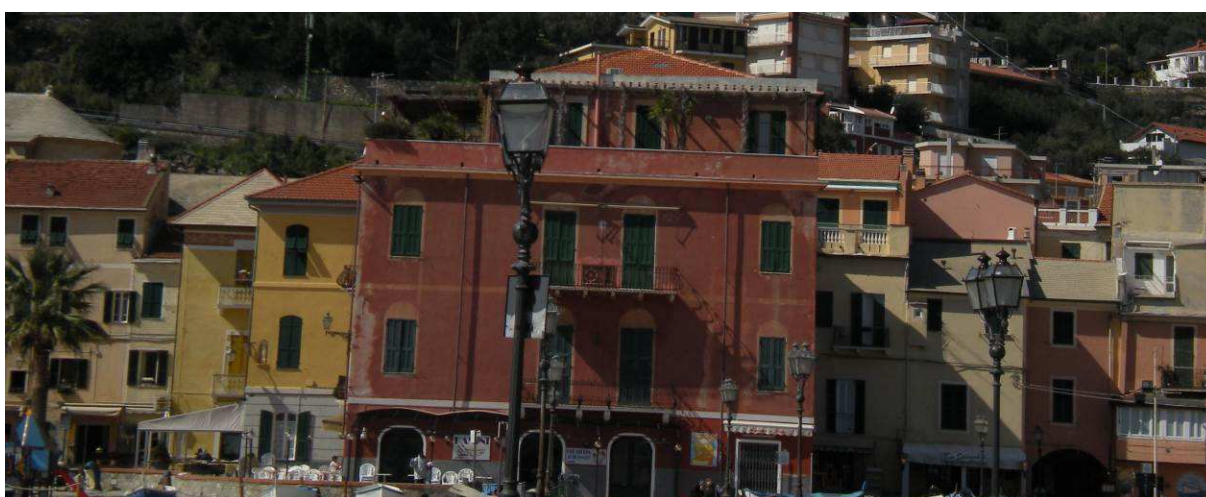
Il disegno del territorio – la baia di Laigueglia- si coglie, a monte, dalle prime propaggini appenniniche che si alzano dal Capo Mele, superando il borgo di Colla Micheri (m. 160 slm), poi lungo la strada per Colla Micheri (in parte coincidente con strada romana) verso Mulini (m. 200 slm), la Costa di Laigueglia, raggiungendo Poggio Brea (m. 370 slm) e Poggio Balaie, per scendere all' Aurelia con un percorso panoramico. I promontori sul mare, le coste digradanti a piani inclinati più o meno scoscesi e diversamente orientati S-E e S-O, frammentati dai segni idrologici, la morbida linea di crinale, costituiscono lo "sfondo" del panorama urbano, che si legge –percepito soprattutto dalle forme organizzative dei tetti- dagli alti livelli dell'edificio ex Windsor.

E il mare, incorniciato dalla falce della baia, verso levante e verso ponente "chiusa" (margini visivi) rispetto ai contigui territori di Alassio ed Andora. Ma soprattutto lì –il mare- ai piedi dell'edificio, con gli scenari che mutano stagione dopo stagione, con una profondità di campo che evoca le storie dei pescatori di corallo e dei navigatori laiguegliesi.



Le forme degli elementi indotti dall'uomo si sono modificate sensibilmente, nel corso degli ultimi due secoli, con l'urbanizzazione dell'habitat pedecollinare e delle coste, relegando gli aspetti paesaggistici verso i medi ed alti versanti della conca collinare e ai margini della baia.

Dal mare, la lettura paesaggistica appare differenziata: la lettura del costruito domina l'arenile (di profondità anche limitata) con l'omogeneità del tessuto storico, le difformità delle estensioni costiere e di spalliera rispetto al nucleo sottostante. Il quadro naturale appare come "sfondo" al costruito. Più in prossimità della costa, l'attenzione si indirizza verso elementi "emergenti": i grandi edifici del centro storico affacciati sull'arenile, lo sventare delle coperture e dei campanili della Chiesa di San Matteo, poi a levante la Torre Saracena e a ponente la lunga passeggiata a mare. Ma soprattutto i colori del borgo antico offrono molteplici effetti di luminosità e di percezione di successivi piani visivi del costruito.



Nel più ristretto campo di attenzione riferito al progetto Windsor, gli aspetti volumetrici e decorativi del costruito appaiono dominanti rispetto agli spazi d'intorno (spazi pertinenziali, spianate, piazze), relegando gli aspetti del naturale al ruolo di margine ambientale.

La lettura del luogo specifico (l'ex Hotel Windsor ed i "blocchi" degli edifici adiacenti) determina la comprensione degli accorpamenti, dei distacchi, delle geometrie, degli skyline, e del rapporto con l'architettura seriale in linea dei margini a levante ed a ponente.

Questa lettura consente la determinazione dei punti in cui varia la continuità di paesaggio, per giungere alla constatazione di aspetti di dettaglio del luogo specifico, quali : a) la dimensione degli spazi pubblici, il loro grado di illuminazione naturale, l'esistenza di vincoli alla viabilità, ecc.; b) a scala di sistema di facciata: la specificità tipologica, i rapporti dimensionali dei fronti e la correlazione fra elementi funzionali aperti sugli stessi, c) le texture dei tipi di materiali presenti e gli elementi decorativi, d) gli elementi tecnologici di facciata.

Nella percezione collettiva del paesaggio, come già evidenziato, non secondarie risultano tradizioni culturali, religiose, simboliche o semplicemente folkloristiche. In specifico, i contesti riferiti alla via Alighieri ed alle quattro piazze citate, risultano sedi di mercati, sagre, carnevali, percorsi devozionali, rievocazioni di avvenimenti storici, oltre che punti focali della socialità cittadina e della frequentazione turistica.

4. Disposizioni applicative di PUC con specifiche di RE.L.

L'elaborato di PUC "Norme di livello puntuale del P.T.C.P. per Ambito AC1 Centro Storico" sintetizza gli aspetti estetico-linguistici che devono essere adottati nella progettazione degli interventi. Per il caso dell'ex Hotel Windsor, categoria e), interventi di ristrutturazione edilizia "pesante".

Le disposizioni riguardano materiali e finiture, opere, adeguamenti e sono riferite a zona basamentale, zona di elevazione, zona di copertura dell'edificio.

A detto documento si rinvia per esaustiva documentazione. Il criterio fondativo è il riferimento ad un atteggiamento conservativo degli elementi tipici e tradizionali locali piuttosto che di rinnovamento indifferenziato. Specificazioni particolari riguardano interventi sulle coperture e la realizzazione di abbaini e terrazzi "a pozzetto".

4.1 La Disciplina degli Alberghi.

E' normativa di settore che integra quella del PUC. Classifica gli alberghi censiti in categorie di intervento, sulla base della zona urbanistica di appartenenza e sulla potenzialità di ampliamento/potenziamento.

L'ex Hotel Windsor è classificato in categoria A) – alberghi da mantenere e riqualificare ricadenti in zona urbanistica di tipo "A" (centro storico) del vigente s.u.g., normati all' art. 8 del documento.

In generale, fra gli interventi di riqualificazione ammessi, si evidenziano:

- Interventi di riassetto funzionale, anche comportanti decremento dei posti letto subordinato all'adeguamento dimensionale delle camere o al miglioramento quantitativo degli spazi comuni o di servizio
- Interventi di recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. 24/2001, in deroga alla strumentazione urbanistica comunale vigente
- In zona urbanistica "A" (centro storico), l'Art. 8 delle Norme Speciali di Attuazione ammette anche la categoria di intervento "ristrutturazione edilizia", purché compatibile con tipologia, elementi architettonici originari, prospetti principali risultanti di valore ambientale
- Gli interventi ammessi non dovranno determinare il superamento dell'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico
- Interventi di riqualificazione con incremento volumetrico per edifici che presentano aree pertinenziali libere al piano stradale: ampliamento massimo del 10% della superficie coperta, con altezza lorda massima ml. 4,00, da destinare a servizi alberghieri

Previsioni di Piano di settore turistico-ricettivo adottato, modificato con Disciplina degli Alberghi:

- Incremento del 5% della S.Agibile senza ampliamento volumetrico con intervento esteso all' intero edificio di appartenenza
- Per coperture a terrazza, realizzazione di tetto a padiglione con pendenza massima 45%
- Volumi tecnici installati sulla copertura: da localizzare all' interno della sagoma del tetto.

4.2 Le Tavole di Regolamentazione di RE.L. e di Piano del Colore

Detti elaborati di Piano (Tav. 10a – 10b) definiscono i seguenti elementi di indirizzo alla progettazione:

- Manto di copertura in Abbadini di ardesia, conservandone la geometria. Possibilità di inserimento Abbaini su tre falde (escludendo quella fronte passeggiata di ponente, per la quale si rileva l'esistenza di abbaino chiuso da finestra e abbaino chiuso da porta-finestra con antistante terrazzo a pozzetto)
- Serramenti: persiane alla genovese, finestre rettilinee a 2 ante e ad 1 luce
- Porta civica ad architrave retto con cornici, a due battenti. Altri serramenti di p.t.: aperture commerciali
- Partiture a rilievo marcapiano, da trasformare per p.t., da conservare per piani superiori. Cornicione da conservare
- Sostituzione del rivestimento lapideo incongruo di p.t. con intonacatura
- Corredature: mensole in muratura per balconi da ripristinare
- Tavolozza del colore: trasformazione al p.t., conservazione ai piani superiori, parziale trasformazione elementi di copertura. Indicazioni Codice Munsell: cromatismo alzati 7.5 R 7/8, scuri 64BG/2.91/5, cornici e decori bianchi.

Osservazioni: il sistema Munsell consente il bilanciamento di: tonalità, saturazione, luminosità. Il sistema è stato base di elaborazione di molti cataloghi e tavole colori in uso da parte delle principali Aziende produttrici.

Il cromatismo indicato per gli alzati può farsi corrispondere al colore "Corallo" o "Rosso Corallo" (RAL-3016) in tonalità dark e light. Il ripristino degli assetti cromatici conformi alla tradizione richiederebbe un approfondimento di documentazione storica e forse di indagine tecnica sulle facciate, in quanto: documentazione fotografica dell' edificio primo novecentesco a tre piani evidenzierebbe una coloritura più sul rosso genovese; le riprese di colore in occasione dei molteplici interventi di adeguamento possono aver introdotto nuove tonalità e saturazioni; il dilavamento per eventi meteorici ha evidentemente modificato la gamma cromatica in relazione alle diverse esposizioni degli alzati.

In ogni caso, in assenza di una certa colorazione originale persistente sulle facciate, ed in funzione di criteri esposti relativi alle scale di percezione visiva dei diversi componenti della scena urbana, si ritiene di poter fare riferimento – assunto il colore base indicato dal Piano colore- ad una gamma cromatica di ampiezza e tonalità congruente con le coloriture degli edifici d'ambito. Non si intende con ciò omogeneizzazione cromatica, bensì "accostamenti cromatici" congruenti, dove la differenziazione della coloritura – anche su un singolo corpo di fabbrica unitario – consente una immediata percezione della sequenza ritmata o unitaria secondo cui si accostano i diversi corpi edilizi e di eventuali punti focali (edifici di pregio, d'angolo, passaggi voltati, ecc).

5. Sintesi della Proposta di intervento per realizzazione di nuovo Hotel Windsor ****

L' intervento di ristrutturazione e riqualificazione proposto con il presente progetto, anche in considerazione della esclusiva localizzazione in Laigueglia, intende implementare la fascia di mercato delle strutture a *quattro stelle*, inserendovi un tassello importante e fondamentale per il turismo della zona, sia sotto l'aspetto della programmazione regionale che sotto l'aspetto economico locale. La Proprietà fin dalle prime proposte ha dichiarato il non interesse alla riapertura di hotel a tre stelle, con frequentazione turistica sostanzialmente stagionale. Per contro, intende procedere ad una riqualificazione di altissima qualità delle funzioni ricettive, con evidenti ripercussioni sulla composizione della clientela.

L' intervento intende quindi rivolgersi ad un tipo di utenza che possa consolidarsi nel tempo e distribuire la frequentazione nei diversi periodi dell'anno, tenuto conto anche della prevista disponibilità del lounge-bar e di impianti di balneazione, utilizzabili anche indipendentemente dalla struttura alberghiera.

L'idea posta a base del progetto Windsor ****, oltre agli adeguamenti edilizi necessari per stato di conservazione e conformità al Regolamento regionale sulle strutture ricettive, consiste nell'introdurre raffinatezza ed eleganza esclusiva in una atmosfera quasi familiare – alcuni servizi che si intende offrire sono propri dei *family hotels* - dove il *benessere* dell'ospite, lo *charme* e la *privacy* costituiscono l'“impronta” dell'ospitalità.



Rendering di progetto – vista dal mare

L'immobile è articolato in n.5 piani f.t. oltre a piano sottotetto parzialmente agibile (attualmente adibito a camere, servizi personale ed attività accessorie). Non sono disponibili locali in sottosuolo, salvo piccolo locale cantina. Non sono altresì disponibili spazi privati esterni, fatta eccezione per ristretta pertinenza a lato dell'ingresso (cortiletto), vano magazzino in edificio contiguo, dehor fronte mare in concessione demaniale.

Il presente Progetto non prende in conto la risistemazione del dehor antistante l'edificio – fronte mare – per il quale sarà successivamente inoltrata specifica pratica. Per quanto riguarda il locale in proprietà di cui a m. 202 sub8 (mq. 26) – cat. C Magazzini e locali di deposito con affaccio su P.zza Canosso, lo stesso potrà essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria, senza modifica di destinazione d'uso, e pertanto non viene ricompreso nelle planimetrie di progetto.



Rendering di progetto – vista dal molo nuovo

L'Hotel ristrutturato potrà disporre di *26 location* tutte con servizi privati e arredamenti differenziati (standard, superior, de luxe), distribuite su tre livelli (p. 1°- 2°- 3°), oltre al piano terreno destinato ad attività comuni: junior suites, camere triple, camere doppie, camere singole, per una capacità ricettiva totale fino a 75 posti letto. Il tasso medio di occupazione posti letto / location risulta pertanto pari a 3,5 in relazione alla prevista dotazione di letti aggiuntivi secondo le norme di Regolamento Regionale. Metà circa del piano 4° è destinato ad ospitare gli alloggi per il gestore e per il custode.

La proposta di progetto prevede la modifica d'uso di metà del piano quarto e del piano sottotetto, da trasformare in alloggi privati: 2 unità al piano 4°, 3 al piano mansardato ricavabile con trasformazione del sottotetto esistente, senza modifiche di altezze né di sagoma. Gli alloggi privati avranno accesso indipendente, con nuovo vano ascensore dedicato e nuova scala esterna a struttura aperta, accessibili da P.zza Canosso; la scala utilizzabile anche quale via di fuga attraverso uscite di sicurezza previste ai diversi livelli dell'hotel.



Rendering di progetto – vista in piazza Canosso

6. Opere edili, tecniche costruttive e materiali

Opere interne: disfacimento e rimozione di divisori interni, impiantistica, ascensore, ecc. e ridistribuzione orizzontale e verticale completa, descritta nelle Relazioni illustrative di Progetto.

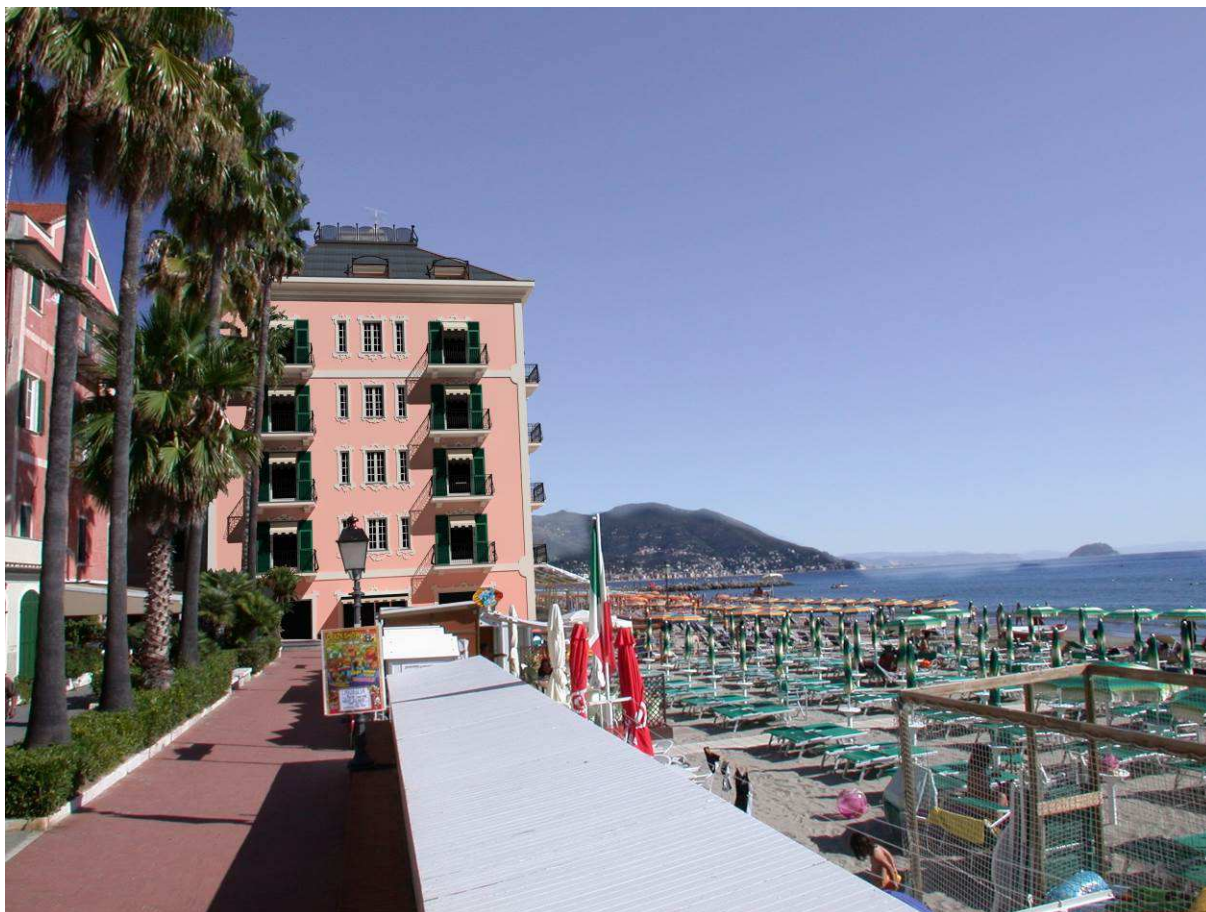
Per le *opere esterne* saranno seguite le indicazioni di cui al precedente *p.to 4*, in primo luogo per quanto concernente: a) la rimozione del rivestimento lapideo incongruo della parte basamentale, sostituito da intonacatura e zoccolatura di attacco al suolo in lose di ardesia; b) il nuovo inserimento di mensole reggibalcone (non strutturali) realizzate in cls alleggerito, con forme tipiche locali; c) sostituzione dei serramenti degradati in legno o a struttura mista.

Specifiche di progetto:

- Copertura: a padiglione. Disfacimento e sostituzione, con strutture portanti (punti e arcarecci) di tipo leggero, anche metalliche, foderate in legno ove a vista; pacchetto di doppio isolamento termico e ventilazione, con tavolato o lastre metalliche sotto lose e perlinatura d'intradosso; manto in lose quadrate in ardesia (nera o blu) posate a tetto "doppio" genovese con ganci
- Murature perimetrali: ripristini di alcuni serramenti trasformati (fronte P.zza Canosso, parte nord); disfacimento di intonaco; isolamento termico ed acustico realizzato a p.t. con applicazione di materassino d'isolamento tipo Aerogel nano poroso con fibre di supporto polietilene e poliestere e fibra di vetro ad alta densità, a spessore ridotto (cm. 3) e nelle fasce superiori di lastre isolanti in lana minerale a doppia densità, idrorepellenti, imputrescibili, non combustibili, di spessore 6-7 cm., secondo verifiche termiche svolte.
- La rintonacatura di completamento (mm. 3) sarà eseguita con una ripresa di rasante premiscelato a base di calce idraulica naturale, su rete porta intonaco, finitura con frattazzo di spugna. Coloritura in due riprese con tinte a base di silicati e pigmenti stabili alla luce ed agli alcali, su fondo fissante a base di silicati di potassio stabilizzato, con effetto "velatura" o "spatolato".
- Serramenti (luci e scuri): a fronte della indicazione di RE.L. relativa all'impiego di materiale esclusivamente ligneo, si propone per finestre e porte-finestre struttura mista, lignea internamente e in alluminio zincato e verniciato tipo legno esternamente, e ciò al fine di formazione di ottimale pacchetto di isolamento con eliminazione dei ponti termici e per maggiore durevolezza delle parti esposte; per gli scuri, alla genovese, l'impiego di alluminio zincato e verniciato nella coloritura di verde campionata, a base di smalti sintetici satinati.
- Corredature metalliche (ringhiere balconi): applicazione di due riprese di smalto alchidico a base di pigmento ferro micaceo (aspetto metallizzato opaco) su primer antiruggine monocomponente al fosfato di zinco.
- Pavimentazioni esterne: tappetini in lastre di ardesia, di misura "a correre", segnati da fasce in acciottolato o in coordinamento con materiali lapidei esistenti su pubblici sedimi

- Insegne: "a bandiera" in ferro, secondo modelli tradizionali; su muratura: allineate superiormente o lateralmente agli accessi cui si riferiscono; illuminazione proiettata.
- Tende esterne: in tessuto idrorepellente, opaco in tinta unita o rigata, con forme a telo teso o a capottina (uniformi per la parte basamentale e per le facciate soprastanti)
- Illuminazione serale: le facciate esposte su spazi pubblici saranno dotate di impianti di illuminazione (serale / notturna, differenziate) diffusa asimmetrica con proiettori a scomparsa tipo "up&down".







Rendering di progetto – la vista dalla piazza XXV Aprile

7. Il paesaggio della costa

Il sistema paesaggistico della baia di Laigueglia, percepito dal mare in lontananza dalla costa, appare relativamente "unitario", indistinto dal territorio di Alassio, fra Capo Mele e Capo S.Croce: Laigueglia, a ponente, appare come un insieme definito di costruzioni colorate che sfuma ai margini in estensioni quasi monocromatiche, il tutto sullo sfondo uniforme del versante collinare definito dallo skyline di una dorsale chiusa pressoché spoglia di vegetazione.

Laigueglia è collocata, geograficamente, lungo la direzione della linea meridiana, così che il Levante è verso il mare, il Ponente verso la montagna, il Nord verso Alassio, il Sud verso Capo Mele, anche se scendendo lungo la costiera verso la Francia comunemente si intende "a ponente" e salendo verso Genova "a levante".

Ma, avvicinandosi dal mare (il vero Levante), si percepiscono i differenti caratteri del territorio costiero:

- A Sud il promontorio digradante quasi a picco sul mare, ancora naturalizzato nel versante laiguegliese, del Capo Mele che si avvanza con imponenza nel mare stesso, costituendo un "margine" primario
- A Nord le pendici del Poggio Brea fino al mare in loc. Serre, "trait d'union" e margine secondario del più ampio sistema della Baia del Sole
- Verso il centro visuale, ambiente naturale o semi-naturale segnato dal sistema infrastrutturale, sovrastato da versanti boscati alternati ad incolto
- Nel fulcro, il polo colorato della storica "Laiguillia" (c.d. in Annali Genovesi, circa XVI sec.), che si affaccia sul mare, intercluso fra più tarde e recenti urbanizzazioni diffuse linearmente lungo la costa, i nuovi borghi, punteggiati da corpi di fabbrica che costituiscono elementi detrattori nel paesaggio.

E, più che le forme, si legge immediatamente lo storico "paese colorato" emergente dal quasi monocromatismo dell'insieme costruito.

Focalizzando lo sguardo sugli arenili, balza in primo piano la frammentazione determinata dalle opere di difesa dai fenomeni connaturati all'ambiente costiero (erosione dei litorali, inondazioni ed eventi meteo-marini eccezionali) che hanno imposto la formazione di opere rigide aderenti la riva, i cd. "pennelli", alcuni protesi in mare per decine di metri.

Poi, alzando lo sguardo, si legge l'espansione urbana novecentesca che ha determinato un *continuum* edificato da levante a ponente, ed altresì nell'immediato entroterra, che ha pian piano modificato il paesaggio, privandolo di alcune sue peculiarità. Il nuovo paesaggio "urbano" appare inoltre essenzialmente correlato ad una residenzialità stagionale, che produce un impatto negativo dovuto alla desertificazione invernale e all'eccessivo carico antropico estivo.

8. Quadro di valutazione della compatibilità paesistico ambientale

Si opera per definizione (anche grafica), basandosi su quanto ai p.ti precedenti, di valutazioni di adeguatezza architettonica (forme, rapporti planovolumetrici, materiali, colori, tecniche costruttive, ecc) e di continuità paesaggistica.

Dette valutazioni si riferiscono, in particolare, agli aspetti sotto elencati, integrandosi con quelle esplicitate dal RE.L e dal Piano del Colore del Comune di Laigueglia, particolarmente riferite agli aspetti compositivi delle architetture tradizionali locali.

Parametri di valutazione possono ricondursi a modificazioni ed alterazioni del paesaggio indotte dagli interventi.

La lista che segue è tratta da: *Linee guida per la stesura della relazione paesaggistica* "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – art. 146, comma 2°D.P.C.M. 12.12.2005

Principali tipi di *modificazioni* e di *alterazioni* che si possono riconoscere nell' immediato intorno:

- *Modificazioni della morfologia, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno*
- *Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, ...)*
- *Modificazioni dello skyline naturale o antropico (profilo dell'insediamento);*
- *Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;*
- *Modificazioni dell'assetto insediativo-storico*
- *Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico*

Vengono inoltre indicati nel citato documento alcuni dei più importanti tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.:

- *Intrusione (inserimento in un sistema paesaggistico elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici*
- *Suddivisione (per esempio, nuova viabilità che attraversa un insediamento urbano, separandone le parti).*
- *Frammentazione (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area, dividendola in parti non più comunicanti)*
- *Riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di un nucleo di edilizia storica, ecc.)*
- *Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area di studio*
- *Concentrazione (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito ristretto);*
- *Destruzzurazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche)*
- *Deconnotazione (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi).*

A fini operativi si è costruita una Matrice dei rapporti tra tipi di intervento programmati per il rinnovo dell'ex Hotel Windsor e linee-guida relative agli aspetti territoriali, di impianto urbanistico, di modalità aggregative e tipologiche. In sintesi:

- 1) inserimento paesistico e territoriale
- 2) impianto urbanistico, a sua volta articolato in: morfologia organizzativa caratterizzante, trama viaria portante, spazi di relazione interni ad ambito specifico
- 3) regole aggregative dell'edificazione
- 4) tipi edilizi
- 5) riqualificazione di spazi urbani storici centrali.

La matrice consente una valutazione sintetica ma globale delle condizioni di adeguatezza architettonica e continuità paesaggistica, notificando l'opportunità di opere di compensazione, mitigazione e/o gli interventi di valorizzazione del paesaggio, ove si riconoscono effetti negativi sopra richiamati.

Un primo risultato porta *specificata attenzione a:*

- *la passeggiata lungomare frontistante l'Hotel e le piazzette laterali in affaccio sugli arenili, parte del waterfront urbano che rafforza l'identità della città costiera al pari di un "monumento" storico, e che richiede un vero e proprio progetto del fronte mare;*
- *gli accessi agli arenili, che sono "spazi pubblici", a prescindere dai regimi concessori degli stabilimenti balneari, che richiedono tutela ed interventi per la fruibilità;*
- *le connessioni con i luoghi storici polarizzanti, con esaltazione della qualità degli spazi urbani aperti;*
- *gli itinerari della fruizione, nel sistema dei lungomari, dei boulevard alberati, delle piazze aperte sul mare, dei percorsi pedonali e ciclabili.*

Anche su questi aspetti, affrontando in secondo momento il programma di valorizzazione dello stabilimento balneare frontistante l'Hotel, l'intervento che qui si avvia potrà dare significativo contributo.

Matrice dei rapporti tra interventi e linee guida

Linee guida \ Interventi		rapporti col paesaggio e territorio locale	Impianto Urbanistico			regole aggregative dell'edificazione	tipologie edilizie caratterizzanti	riqualificazione di vie e piazze
			morfologia organizzativa dell'insediamento	trama viaria portante	spazi di relazione interni a microunità insediative			
edilizi	nuovo impianto							
	nuova costruzione (1)	*	*			aa	cp	
	ampliamento (2)		*			*	aa	
	ristrutturazione	aa	aa-cp				aa	cp
	manutenz. straordinaria						aa	
infrastrutture	infrastrutture viarie	cp	cp	cp	cp	*		cp
	percorsi pedonali	cp	cp		cp			cp
	piazze	cp	cp		cp			cp
	infrastrutture sotterranee	*						*
	infrastrutture aeree	aa						aa
	impianti tecnologici	aa					*	
suoli urbani	movimenti terra	*						*
	opere di consolidamento	*		*				*
	opere sui corsi d'acqua	*						
	interventi sulla vegetazione	cp			cp			cp
	arredo urbano (3)	cp			cp		aa	cp

non influente *

adeguatezza architettonica

aa

continuità paesaggistica

cp

La matrice costituisce una guida per individuare i rapporti che i diversi tipi di intervento instaurano con il sistema insediativo. Tale individuazione, parte della documentazione di progetto, negli specifici interventi può essere strumento di aiuto sia per il progettista -per sviluppare il progetto in coerenza con le linee guida- sia per le amministrazioni, per valutare la congruenza dell'intervento con le linee guida e per suggerire o richiederne eventuali adeguamenti.

aa/cp - interventi di compensazione e/o valorizzazione

(1) scala esterna e locale deposito a p.t

(2) interventi interni

(3) dehor e pertinenze esterne (interventi successivi previsti)

- Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;

9. Il carattere olistico del paesaggio

E' altresì importante (come richiama l'OCS - Dipartimento Interateneo Territorio - Politecnico e Università di Torino: Working Paper P04/07 - La valutazione del carattere del paesaggio) considerare anche il giudizio di valore riconosciuto dagli *stakeholder*, la cui valutazione è riassumibile attraverso la rispondenza di un ambito di paesaggio ad una serie di criteri quali:

- *la qualità del paesaggio*: l'integrità del paesaggio e la condizione dei suoi elementi;
- *la qualità scenica*: intesa come capacità di un paesaggio di offrire delle vedute suggestive;
- *la rarità*: la presenza di elementi rari (ad es.: flora, fauna, caratteristiche geomorfologiche) o di "Landscape Character Type" rari;
- *la rappresentatività*: la capacità di un paesaggio, per la presenza al suo interno di elementi particolari o di un "carattere" significativo, di essere "rappresentativo" per la popolazione;
- *la conservazione di interessi*: la presenza all'interno di un paesaggio di particolari interessi naturalistici, archeologici, storici e culturali che oltre ad avere valore in sé, conferiscono un valore aggiunto al paesaggio;
- *il grado di wildeness*: presenza di caratteri selvaggi (o relativamente selvaggi) che danno un particolare contributo al "senso del luogo";
- *l'associazione del luogo* con persone particolari, artisti, scrittori, o eventi storici.

A questi criteri si aggiunge l'aspetto della tranquillità (tranquillity), un fattore composito che fa riferimento alla capacità di un paesaggio di essere caratterizzato da un ridotto livello di edificazione, di traffico, di rumore e di illuminazione artificiale.

Con sensibilità ed attenzione al luogo dell'intervento, come è stato e come è oggi, si possono esaltare tali qualità, raggiungendo il più favorevole giudizio di valore.

