

COMUNE DI MENAGGIO

PROVINCIA DI COMO



Piano Governo del Territorio

Adozione - Dicembre 2012

PROCEDURA URBANISTICA SUAP

Articolo 8 del D.P.R. 160/2010

" HOTEL VICTORIA MENAGGIO S.r.l. "

Art. 28.6 Turistico - Alberghiero
Area Speciale AS7 - Istituto San Vincenzo

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

DESCRIZIONE:

TAV. N°:

RAPP:

33

DATA:

RELAZIONE TECNICA ESAME IMPATTO PAESISTICO

20 Dicembre 2017

PROGETTISTA:

COMMITTENTI:

Arch. FRANCO PE'
P.za Castello, 5/d
22060 - CARIMATE (CO)
Tel. 031/791982
E-mail: studio.pe@tin.it

HOTEL VICTORIA MENAGGIO S.r.l.
P.za Garibaldi, 5
22063 - CANTU' (CO)
C.F. / P.IVA : 00239240138

STUDIO PÈ
architettura & design

Spett.le
S.U.A.P. Menaggio

SPORTELLO UNICO PER LE
ATTIVITA' PRODUTTIVE

c.a.: geom. Pierluigi Danieli

Carimate, 20/12/2017

OGGETTO: Richiesta di **RILASCIO DI TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO** per “**AMPLIAMENTO EDIFICIO RICETTIVO – HOTEL VICTORIA**” in Menaggio (CO), via Ingegnere Benedetto Castelli n°9/13, di cui ai mappali n°152/154/155/1237/2074 fg.9, presentato dall’**HOTEL VICTORIA – MENAGGIO S.r.l.**

RELAZIONE TECNICA RIGUARDANTE L'ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

1. IDENTIFICAZIONE TOPONOMASTICA

Le aree oggetto dell'intervento sono ubicate nel territorio del Comune di Menaggio (CO) - prospicienti alle pubbliche vie: Ingegnere Benedetto Castelli / Malacrida / Camozzi; e facenti parte della Società “**HOTEL VICTORIA – MENAGGIO S.r.l.**”.

2. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Le aree in oggetto risultano essere di proprietà della Società “**HOTEL VICTORIA – MENAGGIO S.r.l.**” con sede legale in Cantù piazza Garibaldi n°5, c.f./p.iva: 00239240138.

Legale rappresentante Sig. **ROCCHI FRANCO** nato a Cermenate il 14/09/1961 c.f. RCC FNC 61P14 C516Y, residente a Cermenate in Via roccolo n°10.

La proprietà risulta essere stata acquisita in forza dei seguenti atti notarili:

- **Mappali n°1237 / 2074:** verbale di assemblea di Società a responsabilità limitata a firma Dr. Carlo Pedraglio notaio in Como, stipulato in data 18/04/2007 Rep.61751 Rac. 11735, registrato a Como il 23/04/2017 al n°1763.

- **Mappali n°152 / 154 / 155:** atto notarile a firma Dr. Gianfranco Manfredi, notaio in Cantù, stipulato in data 11/07/2017 Rep. n°31824 atto n°21907, registrato a Como il 20/07/2017 al n°13089 Serie 1T.

3. **GESTIONE DELL'AZIENDA**

Il Grand Hotel Victoria di Menaggio compie quest'anno 125 anni di vita. Nel 1892 iniziarono infatti i lavori per la realizzazione di un Hotel che negli anni ha visto passare numerosi personaggi illustri. La gestione dell'Hotel negli ultimi 35 anni è stata affidata al Sig. Alberto Proserpio. Con l'ampliamento e la ristrutturazione, la gestione passerà nelle mani della proprietà "Hotel Victoria – Menaggio S.r.l. del gruppo Rocchi al quale fa capo il sig. Franco Rocchi, imprenditore comasco che possiede il Royal Victoria a Varenna, il Regina Olga di Cernobbio, il Bristol di Rapallo e il Mentana di Milano, oltre ai muri del Palace e del Barchetta a Como.

4. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

CATASTO URBANO

Sezione: MEN Fg. 2 Mapp.: 1237/2074 Subalterni: 701

Sezione: MEN Fg. 4 Mapp.: 154/155 Subalterni: 701

CATASTO TERRENI

Sezione: MEN Fg. 9 Mapp.: 1237 Ha 00.12.30 Ente Urbano

Sezione: MEN Fg. 9 Mapp.: 2074 Ha 00.42.45 Ente Urbano

Sezione: MEN Fg. 9 Mapp.: 152 Ha 00.13.09 Semin. Arbor.

Sezione: MEN Fg. 9 Mapp.: 154 Ha 00.17.06 Ente Urbano

Sezione: MEN Fg. 9 Mapp.: 155 Ha 00.05.85 Ente Urbano

5. **PREMESSA**

Dopo oltre trent'anni di onorato servizio e con l'evoluzione di ciò che oggi è la "ricettività alberghiera" di pregio, si rende necessario procedere con l'evoluzione dell'Hotel Victoria attraverso la formazione di un nuovo corpo di fabbrica di due piani entroterra, nel quale si insedieranno spazi da destinare al benessere degli ospiti (quali aree benessere, saune, Spa, palestra, ecc.) ed imprescindibili per una determinata tipologia di alberghi quale risulta essere il Victoria, oltre che aree destinate al parcheggio delle autovetture. E quattro piani fuori terra da destinare prevalentemente a camere, ristorante e sale comuni.

6. **INDICAZIONI PPR**

La valutazione dell'intervento in oggetto considerando le valutazioni riportate nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, trova coerenza con le indicazioni espresse e ne riprende le principali linee guida, che brevemente, di seguito riportiamo:

2.FASCIA PREALPINA

2.3 PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI

La presenza delle acque lacustri condiziona il clima e l'ambiente, formato da versanti di tipo vallivo, assumendo quella specificità – detta insubrica – rappresentata da una particolare flora spontanea o di introduzione antropica (dai lecci, agli ulivi, ai cipressi, ecc...) propria dell'area mediterranea. Alla presenza delle acque lacustri si devono numerosi altri elementi di singolarità riguardante l'organizzazione degli spazi (tipo di colture, di insediamento, attività tradizionali come la pesca, interrelazioni per vie d'acqua ecc.) e le testimonianze storiche, la percezione e la fruizione del paesaggio come scenario di soggiorno e turismo.

INDIRIZZI DI TUTELA:

La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc...) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici.

La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art.19 della normativa del PPR.

ASPETTI PARTICOLARI:

L'impianto urbanistico dei borghi lacuali assume connotati del tutto particolari, con: andamenti e assi pedonali perpendicolari alla sponda e sistemazioni edilizie gradonate degli insediamenti rivieraschi, da una parte; la concatenazione dei nuclei temporanei di mezza costa, dall'altra. La tendenza ad espandere l'abitato seguendo ed estendendo le ramificazioni della rete stradale, contestuale a quella di fornire ad ogni residenza un proprio accesso veicolare, sta alterando profondamente il carattere della consolidata

sistemazione a ripiani e della preziosa concatenazione dei nuclei storici, nonché le caratteristiche proprie dei percorsi.

Le nuove eventuali aggiunte edilizie devono rispettare le caratteristiche dell'impianto urbanistico del sistema insediamenti-percorrenze.

7. **DESTINAZIONE URBANISTICA**

I mappali n°1237 / 2074: risultano azionati secondo il Piano di Governo del Comune di Menaggio, in **Turistico-alberghiero**.

In tale zona sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio quali definiti all'art. 3 delle Norme Tecniche. E' consentita la variazione della destinazione d'uso solo con quella per le "Attrezzature private con finalità assistenziali".

Gli interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti qualora conseguenti a demolizione e ricostruzione dovranno ottemperare alle norme relative alla disponibilità di parcheggi privati (Ppr) di cui all'art. 13.2 sub A per la specifica funzione ricettiva.

I mappali n°152 / 154 / 155: risultano azionati secondo il Piano di Governo del Comune di Menaggio, in **Area Speciale AS 7 – Istituto San Vincenzo**.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: alberghiero, residenziale, socio-sanitario, terziario.

Si richiede l'approvazione del progetto per consentire l'ampliamento dell'edificio alberghiero esistente con l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica, come meglio rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla richiesta.

8. **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Dopo oltre trent'anni di onorato servizio e con l'evoluzione di ciò che oggi è la "ricettività alberghiera" di pregio, si rende necessario procedere con l'evoluzione dell'Hotel Victoria attraverso la formazione di un nuovo corpo di fabbrica di due piani entroterra, nel quale si insedieranno spazi da destinare al benessere degli ospiti (quali aree benessere, saune, Spa, palestra, ecc.) ed imprescindibili per una determinata tipologia di alberghi quale risulta essere il Victoria, oltre che aree destinate al parcheggio delle autovetture. E quattro piani fuori terra da destinare prevalentemente a camere, ristorante e sale comuni.

Con un importante sforzo economico la Proprietà ha provveduto all'acquisizione dell'immobile posto a nord-ovest dell'hotel per poter così ampliare la struttura ricettiva in continuità con l'esistente.

Le linee guida che hanno portato alla progettazione del nuovo corpo di fabbrica sono state dettate dal contesto in cui la nuova costruzione si andrà ad insediare, dalla geometria del lotto acquisito, dalla funzione che l'immobile dovrà assolvere. Linee guida a cui parallelamente si sono affiancate le scelte dei materiali di finitura, dei colori e della sistemazione a verde delle numerose aree esterne.

L'impronta principale del sedime del nuovo fabbricato e l'inserimento planimetrico partono dalla continuità del fabbricato preesistente che in gran parte viene demolito, ad eccezione della parte posta a nord, come consigliato dalla Soprintendenza, dove il nuovo fabbricato viene ristrutturato con aggiunta di un ala perpendicolare di collegamento con il nuovo edificio in costruzione.

Si è scelto pertanto di rispettare la tipologia costruttiva presente sul territorio del Comune di Menaggio, mantenendo i materiali, i colori e le forme del tutto simili agli edifici che circondano l'area oggetto di intervento.

Ciò ha permesso un perfetto inserimento del nuovo edificio nel contesto esistente, senza provocare modifiche sostanziali al paesaggio.

La forma snella e lineare riprende la sagoma geometrica rettangolare del preesistente edificio già adibito ad alloggio pensionistico, con un'evidente rastremazione della parte superiore i cui piani risultano arretrati rispetto al filo principale della facciata del piano terra e ulteriormente alleggeriti grazie all'inserimento di logge che si affacciano sul parco e sulla piscina, arretrando ulteriormente la facciata e ricavando due terrazzi alle estremità dell'edificio.

Per quanto riguarda gli affacci sugli edifici attigui, vista la funzione del nuovo edificio si è scelto di collocare la maggior parte delle camere verso in giardino interno, per proteggere la reciproca privacy e di collocare i percorsi di servizio sul retro dell'edificio.

Si sono inoltre valutate altre ipotesi d'inserimento all'interno del lotto di proprietà del nuovo edificio, sia per sagoma che per posizione, ognuna con aspetti positivi e negativi ma la valutazione complessiva ha portato alla scelta di seguire le linee progettuali precedentemente illustrate, in quanto riescono a conciliare un adeguato inserimento paesaggistico dell'edificio rapportato all'importante concetto della funzionalità dell'attività alberghiera e del confort e privacy dei propri ospiti.

Proprio per rispondere alle esigenze funzionali della nuova struttura la Proprietà non ha esitato a coinvolgere i Direttori dei propri alberghi che hanno avallato i lay-out progettuale/funzionale.

Si è inoltre scelto di arretrare la sagoma dell'edificio verso l'interno del lotto per permettere l'allargamento del camminamento pubblico esistente su Via Padre Malacrida,

portandolo a una larghezza di 4,00 ml. per tutta la lunghezza della proprietà oggetto di intervento.

9. MATERIALI E FINITURE

Particolare attenzione è stata prestata per l'individuazione dei materiali di finitura e le relative scale cromatiche.

L'immobile dovrà essere sì individuato e percepito nell'ambiente che lo circonda ma nel contempo dovrà integrarsi e dialogare con il costruito.

Cemento, legno e ferro sono i tre elementi principali che caratterizzano la nuova edificazione con le parti in cemento e ferro che richiamano la facciata dell'Hotel esistente ma rivisitata in veste moderna, il legno nella sua colorazione naturale che richiama gli scenari delle montagne retrostanti e i numerosi pontili presenti sul lago di Como.

L'edificio verrà immerso nel verde orizzontale ossia circondato da essenze scelte tra quelle che già esistono sul territorio oltre che per la loro stagionalità, per mitigare l'impatto visivo.

10. COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Lo strumento principale cui fare riferimento nel valutare la compatibilità geologica di un intervento è il Piano di Governo del Territorio (PGT) ed in particolare allo studio di analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica.

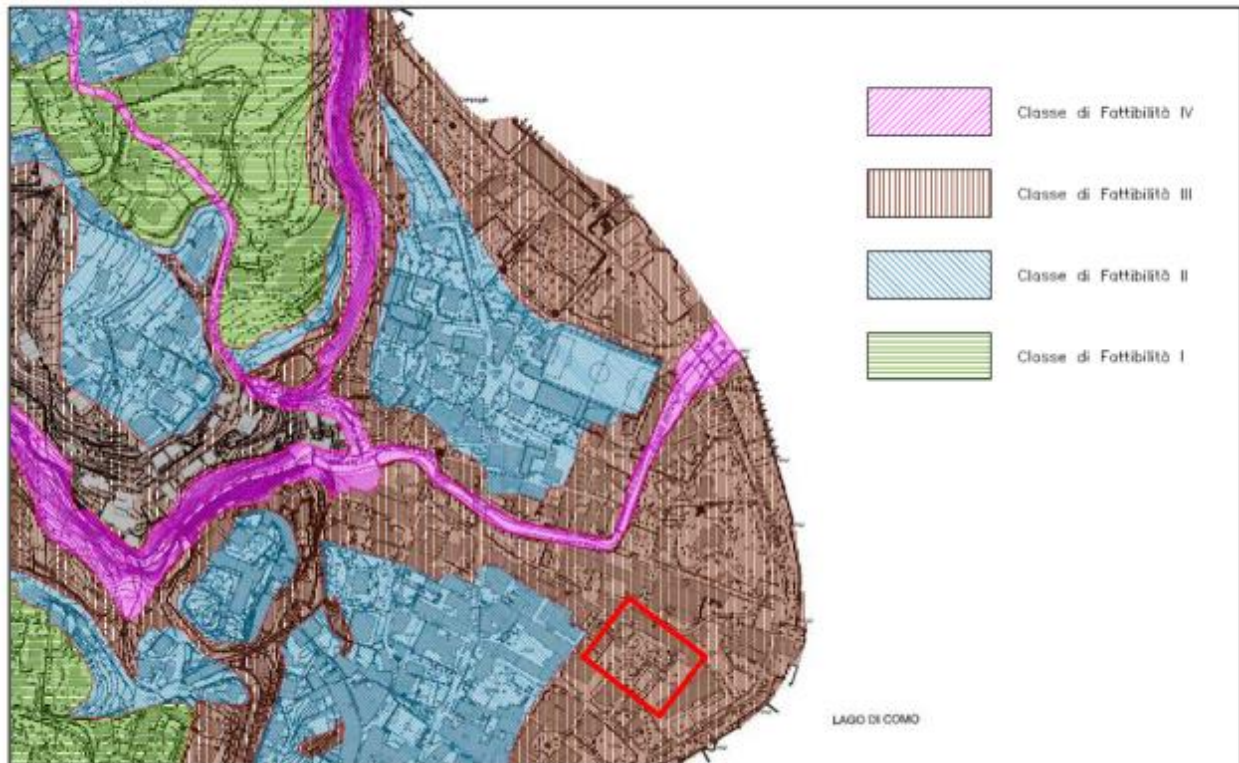
Il comune di Menaggio è dotato di uno studio geologico di supporto alla pianificazione territoriale aggiornato nel 2013 ai sensi della recente normativa.

Nello studio sono state analizzate le caratteristiche geologiche generali del territorio, e cioè le componenti litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, idrografiche e geotecniche, che, opportunamente sintetizzate, portano alla redazione della Carta di Fattibilità Geologica. Essa fornisce indicazioni in merito alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici ed agli studi ed indagini da effettuare.

Sulla Carta di Fattibilità Geologica, il sito di intervento viene fatto ricadere in classe di fattibilità 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

La classe 3 comprende i settori nei quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Si tratta di aree con pendenze significative, a volte superiori a 20°; nell'area di conoide sono le zone che in epoche storiche sono state soggette ad allagamenti per esondazione del Lago di Como; le aree protette da argini in efficienza lungo il Torrente Sanagra; le aree a monte

e a valle delle scarpate in roccia e in depositi di classe IV; le zone di rispetto e le aree adibite a campeggio.



La Carta di Sintesi propone una zonazione del territorio in funzione dello stato di pericolosità geologico - geotecnica e della vulnerabilità idraulica-idrogeologica; in particolare si indicano:

- area di conoide protetta;
- vicinanza e parziale influenza con il limite max di esondazione prevista dal lago.

Per quanto riguarda i vincoli presenti sul territorio (limitazioni derivanti da normative in vigore), sulla Carta dei Vincoli è evidenziato:

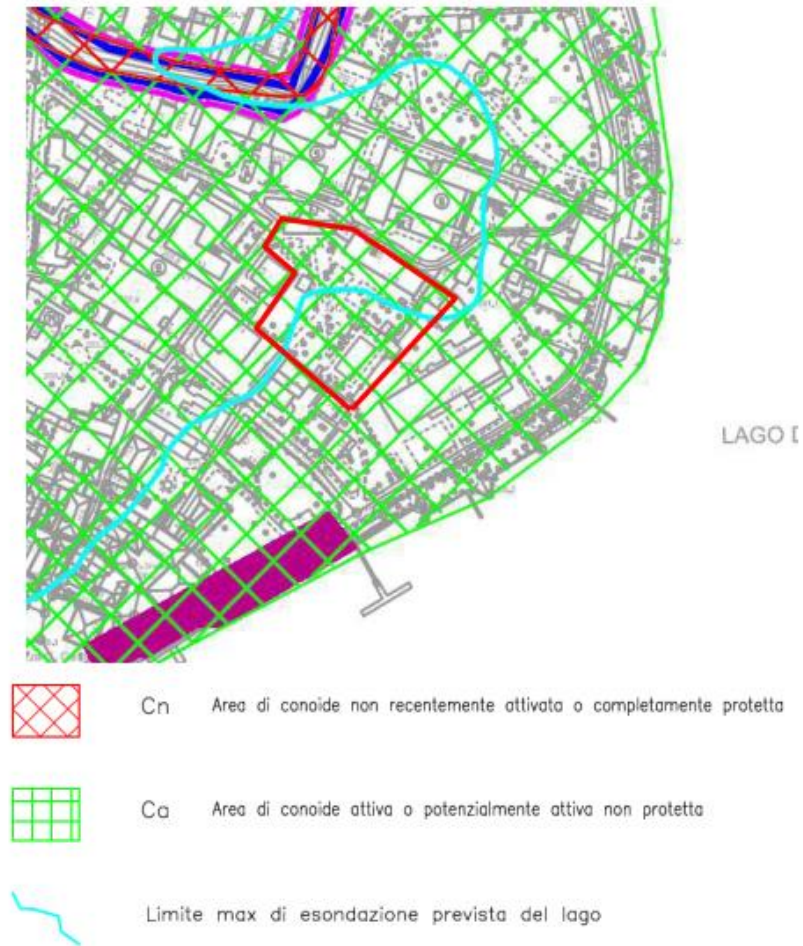
- area di conoide protetta (Cn secondo legenda PAI).

Si tiene a precisare che nel suddetto elaborato comunale sono invertite in legenda le definizioni di Cn (conoide non recentemente attivata o protetta) e di Ca (area di conoide attiva). La esatta perimetrazione è riportata nella Tavola 09B dello studio geologico comunale.

Secondo la legenda uniformata PAI (Piano per l'assetto idrogeologico) il sito ricade quindi in zona Cn, ovvero aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa – (pericolosità media o moderata). In tali ambiti la normativa

PAI non pone particolari vincoli rimandando alle analisi di maggior dettaglio degli studi geologici comunali.

Solo l'alveo del torrente Sanagra è attribuito a Ca, ovvero aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata).



Al torrente Sanagra viene attribuita fascia di rispetto di ampiezza pari a 10 m. Le strutture esistenti, nonché gli interventi in progetto, risultano ampiamente esterni a tale perimetrazione.

La carta della dinamica geomorfologica indica che l'ambito di intervento ricade su conoide inattiva del torrente Sanagra.

Nello studio geologico sono allegati i risultati di indagini effettuate per lavori di sistemazione della sponda lacustre a seguito di avvallamento manifestatosi nel 1988. In tali indagini viene indicato che presso li cantiere lungolago Castelli fino ad una profondità di 45 m (limite di indagine) il materiale presente è perlopiù ghiaioso e sabbioso con ghiaia di diametro da 38 mm a 80 mm massimo, alternati a volte da livelli di sabbia a limo argilloso di spessore medio 20 cm.

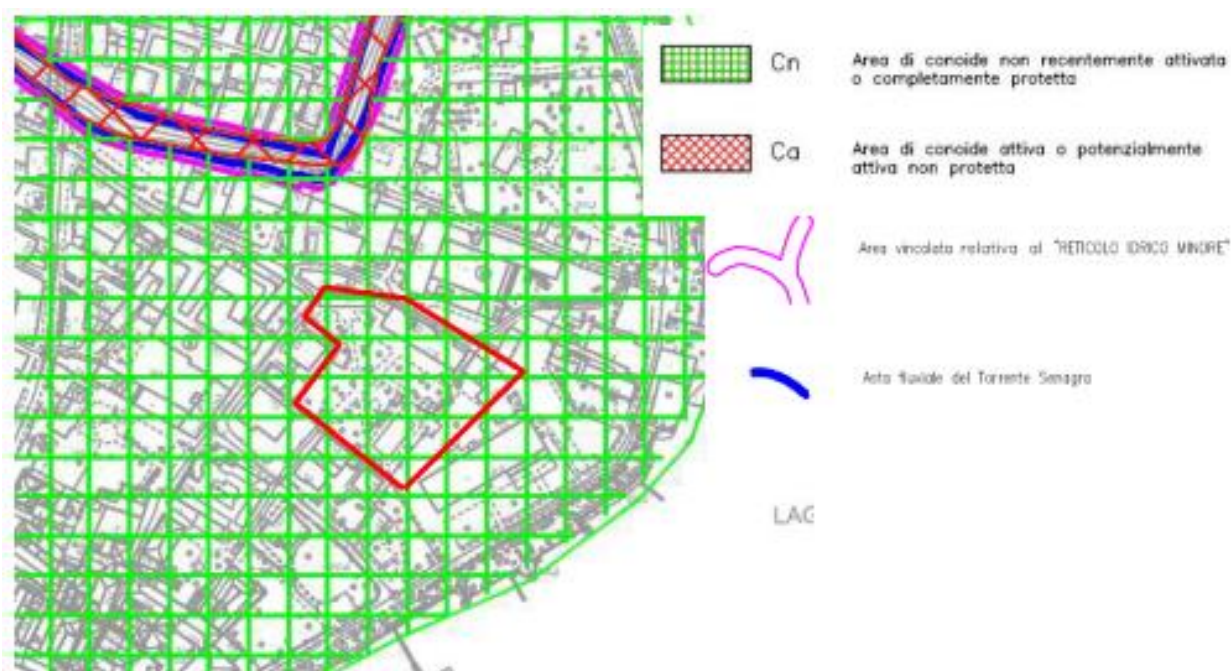


Figura 5 - Estratto carta dei vincoli (non in scala). In rosso l'area in esame.

CLASSE III. FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

La classe III individua uno spettro di limitazioni molto ampio con un valore di rischio e di pericolosità altrettanto esteso.

L'uso di queste aree sarà, quindi, dipendente dalla realizzazione d'indagini dettagliate per un approfondito studio geologico – tecnico del sito e del suo intorno. Per questo scopo saranno indispensabili indagini geognostiche, strumentali, prove in sito e in laboratorio e studi inerenti alla natura del rischio (es. idrogeologico) ed in ogni caso un rilievo topografico in scala dettagliata in cui verranno riportati i dati originali di rilievi e prove. Questo dettaglio conoscitivo permetterà la definizione delle destinazioni d'uso più idonee, le dimensioni ammissibili, il tipo di costruzioni e le opere di sistemazione e bonifica più adeguate.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3, la progettazione relativa a qualsiasi intervento edilizio deve essere supportata da una specifica relazione geologica di compatibilità, così come definita nella classe di fattibilità 2.

Nelle aree Cn (conoide non recentemente attivata o protetta), lo studio geologico detta le seguenti prescrizioni:

"Le condizioni di pericolosità riscontrate per queste aree non escludono la possibilità di interventi di nuova edificazione, ma rendono necessario il ricorso ad accorgimenti finalizzati a mitigare le condizioni di rischio.

Per quanto riguarda edifici e manufatti esistenti in queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) , c), d) della l.r. 12/2005 non comportanti demolizione e ricostruzione, purché con tutti questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

Tutti questi interventi dovranno comunque essere condotti con il ricorso ad accorgimenti, materiali e tecnologie in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.

Per tutti gli altri interventi, in questa sede sono state definite le prescrizioni di carattere generale che dovranno essere successivamente dettagliate e verificate, in funzione delle tipologie e delle condizioni morfologiche locali, con studi specifici di carattere morfologico ed idraulico.

Prescrizioni:

- Realizzazione delle superfici abitabili, delle aree sede dei processi industriali e degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiale solo ad una quota superiore al piano campagna locale di almeno 0,5 m, da dettagliare sulla base degli studi specifici ed in riferimento a considerazioni relative alle condizioni morfologiche e topografiche locali.
- La superficie topografica adiacente agli edifici dovrà essere conformata in modo da non consentire alle acque di esondazione o alle frazioni fluide delle colate provenienti da monte di raggiungere le superfici di utilizzo.
- Locali interrati o seminterrati da destinare a cantine od autorimesse dovranno essere realizzati adottando accorgimenti costruttivi, relativi alla disposizione dei locali e delle aperture, alle reti tecnologiche, ai materiali ed alle tecniche da utilizzare, in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.

11. VALUTAZIONE PAESISTICA DEL SITO OGGETTO D'INTERVENTO

Il contesto in cui l'intervento si inserisce è caratterizzato da immobili ad uso residenziale ed infrastrutture connesse all'attività turistica del comune di Menaggio. La realizzazione del nuovo edificio a carattere ricettivo, in sostituzione dell'edificio esistente adibito a Convento per Suore, si inserisce in un aspetto di completamento dell'edificato.

Dal punto vedutistico l'intervento non interferisce con punti di vista panoramici o con percorsi di fruizione paesistico-ambientale, dato che il nuovo edificio sostituisce un edificio esistente e la sua posizione risulta inserita in un contesto completamente edificato.

Per quanto riguarda il modo di valutazione simbolico, la tipologia d'intervento è da ritenersi appropriata ed in armonia con lo status dei luoghi.

Si ritiene pertanto che l'intervento sarà eseguito seguendo il linguaggio già presente nel contesto essendo un manufatto di completamento dell'attività alberghiera.

Il grado di sensibilità del sito come riportato nell'elaborato grafico Tav. PdR 2 del PGT "Classi di sensibilità paesaggistica" è definita "Alta".

12. VALUTAZIONE GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio ricettivo con pianta a L rivolta verso la proprietà con copertura a falde, unito all'Hotel esistente tramite una struttura in vetro trasparente e alluminio.

Si ritiene pertanto che l'incidenza morfologica sia limitata e la tipologia del manufatto sia ampiamente coerente con il contesto.

Le opere in oggetto non provocano conflitto con i modi linguistici prevalenti dell'intorno, sia per materiali che per forme e colori.

L'intervento prevede la formazione di volumi semplici e non conflittuali con il contesto, ancor di più se si tiene in considerazione che l'ubicazione della struttura è di difficile percezione dalla passeggiata del lungo lago.

Per quanto riguarda invece l'incidenza simbolica, si ritiene che quanto verrà realizzato non crei interferenza con i valori del luogo in quanto, parte della Proprietà già da più di un secolo, è dedicata alla attività alberghiera e parte, comunque, destinata al soggiorno e Orfanotrofio delle Suore della Congregazione delle Figlie della carità di San Vincenzo.

13. DETERMINAZIONE ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando la tipologia di opera da realizzare, la posizione della stessa in riferimento

all'ambito d'intervento, si ritiene che complessivamente l'impatto paesistico dei progetti risulti pari a 8.

Arch. Franco Pè

.....