

CITTÀ DI IMPERIA
SERVIZIO BENI AMBIENTALI E PAESAGGIO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 art. 146 comma 7)

ISTANZA PROT. 5477/10 del 15-02-2010 (riesame Prot. 22782/10 del 22.6.2010)

A) IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE

Dati anagrafici: Società GIAMAR S.R.L. - amministratore Sig.ra AICHER Martina nata in GERMANIA il 27-05-1964 C.F.: CHRMNTN64E67Z112L.

Titolo: proprietà

Progettista: Arch. GARIBALDI Bruno

B) IDENTIFICAZIONE DEL SITO

Località: VIA MONTE GAGLIARDONE 24

Catasto Fabbricati sezione : PM foglio : 3 mappale : 579

C) INQUADRAMENTO URBANISTICO ED AMBIENTALE DELL'ISTANZA

C1) VINCOLI URBANISTICI

P.R.G. VIGENTE ZONA: "S" zona agricola di salvaguardia - art. 49 RIFERIMENTO GRAFICO TAVOLA DISCIPLINA DI P.R.G. DI LIVELLO PUNTUALE AISA (art. 16)

C2) DISCIPLINA DI P.T.C.P.

Assetto insediativo IS-MA Insediamenti sparsi - Regime normativo di mantenimento - art. 49

Assetto geomorfologico MO-B Regime normativo di modificabilità di tipo B - art. 67

Assetto vegetazionale COL-ISS Colture agricole in impianti sparsi di serre- Regime normativo di mantenimento - art. 60

C3) VINCOLI:

Beni Culturali D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 Parte II (ex L. 1089/39) SI - NO -

Ambientale D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 Parte III (ex L. 1497/39 ? L.431/85) SI

D) TIPOLOGIA INTERVENTO

Demolizione, ricostruzione ed ampliamento di fabbricato (L.R. 49/09).

E) PROGETTO TECNICO:

Relazione paesaggistica normale completa: SI - NO

Relazione paesaggistica semplificata completa: SI

Completezza documentaria: SI

F) PRECEDENTI

Licenze e concessioni pregresse:

- concessione edilizia n.497/94 del 28/07/1994 a nome Parodi Nazzareno;
- concessione edilizia n. 320/95 del 10/11/1995 a nome Wackerle Cornelia e Schoentag Herta;
- concessione edilizia n. 234/02 del 21/05/2002 a nome Cartone Antonella;
- permesso di costruire n.378/05 del 20/10/2005 a nome Cartone Antonella;
- autorizzazione ambientale n. 455/09 del 21/10/2009 a nome Aicher Martina - Soc. Giamar.

G) PARERE AMBIENTALE

1) CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE OGGETTO D' INTERVENTO.

Il fabbricato oggetto della demolizione è sito in zona collinare sotto la Chiesa del Monte Calvario. Allo stato la pianta dell'immobile ha forma di "elle" con due piani fuori terra e con copertura a padiglione. Nel corso degli anni è stato oggetto di vari interventi autorizzati con i titoli citati al precedente sub.F).

2) NATURA E CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

La zona collinare è di particolare pregio paesistico-ambientale e di eccezionale valore estetico e tradizionale. A monte del fabbricato oggetto dell'intervento oltre, agli antichi percorsi originari che scendono verso il mare, è presente il Manufatto Emergente (ME del P.T.C.P.) della Chiesa del Monte Calvario. La collina degradante verso il mare è ricca di vegetazione arborea costituita in prevalenza da alberi di ulivo mentre nei pressi della Chiesa prevalgono le conifere.

3) NATURA E CONSISTENZA DELLE OPERE.

Le opere consistono nella demolizione dell'attuale fabbricato residenziale, nella costruzione di un immobile abitativo di maggiore dimensione rispetto all'esistente e nella sistemazione del terreno. Strutturalmente il nuovo manufatto è articolato con un piano seminterrato e con due piani fuori terra con copertura a padiglione.

4) COMPATIBILITA' DELL' INTERVENTO CON IL P.T.C.P. E CON IL LIVELLO PUNTUALE DEL P.R.G..

Il P.T.C.P., nell'assetto Insediativo, definisce la zona come IS-MA Insediamenti sparsi - Regime normativo di mantenimento - art. 49 delle Norme di Attuazione.

Le opere non contrastano con detta norma.

La disciplina paesistica di livello puntuale del P.R.G. definisce la zona come AISA (art. 16) della normativa.

Le opere non contrastano con detta norma.

5) COMPATIBILITA' DELL' INTERVENTO CON IL CONTESTO AMBIENTALE.

Il contesto interessato dall'intervento in oggetto è assoggettato a vincolo imposto con provvedimenti specifici finalizzati alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali.

L'art.146 del Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004 stabilisce che nelle zone soggette a vincolo, i titolari dei beni vincolati devono presentare, all'Ente preposto alla tutela, domanda di autorizzazione, corredata della documentazione progettuale, qualora intendano realizzare opere che introducono modificazioni ai beni suddetti. Ciò considerato, si è proceduto all'esame della soluzione progettuale presentata tendente ad ottenere l'autorizzazione paesistico-ambientale e si è verificato se le opere modificano in modo negativo i beni tutelati ovvero se le medesime siano tali da non arrecare danno ai valori paesaggistici oggetto di protezione e se l'intervento nel suo complesso sia coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Per un progetto simile la Commissione Locale per il Paesaggio, nella seduta del 9.6.2010 ha rinviato l'esame dell'istanza con l'espressione del seguente parere: *"..... non preveda pilastrini a sostegno delle ringhiere non sia prevista la messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura..... sia prevista la realizzazione di una coltre di terreno vegetale dello spessore non inferiore a cm. 50 mantenendo le attuali quote altimetriche di progetto (+ 4,30 e + 3,50) rappresenti correttamente la sezione "AA" con particolare riferimento al cornicione".* Allo stato attuale delle conoscenze e delle informazioni contenute nella documentazione progettuale ed esperiti i necessari accertamenti di valutazione, si ritengono le opere, di demolizione e di costruzione di fabbricato residenziale, pur ricadenti in un quadro di notevole bellezza paesaggistica, non compromissorie degli equilibri ambientali della zona in quanto la soluzione progettuale ne definisce le caratteristiche architettoniche e tipologiche in modo adeguato e confacente rispetto ai valori d'insieme esistenti nel più ampio contorno.

6) VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.

La Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 21/07/2010, verbale n.6, ha espresso il seguente parere: "... visto l'adeguamento come richiesto nella seduta del 9 giugno 2010 e rilevato che opere stesse costituiscono miglioramento dello stato attuale, la commissione all'unanimità esprime parere favorevole".

7) CONCLUSIONI.

L'ufficio, viste le verifiche di compatibilità di cui ai punti 4) e 5) e vista la valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio di cui al punto 6), ritiene l'intervento ammissibile ai sensi dell' art.146 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n.42, ai sensi del P.T.C.P. per quanto concerne la zona IS-MA dell'assetto insediativo e ai sensi del livello puntuale del P.R.G. per quanto concerne la zona AISA.

Prescrizioni

Al fine di pervenire a un migliore inserimento e qualificazione dal punto di vista ambientale sia opportuno prescrivere che:

- nell'esecuzione delle opere siano realizzati gli elementi formali che caratterizzano le fronti del fabbricato così come rappresentato nel progetto (cornicione, lesene ecc.);
- i prospetti del fabbricato siano intonacati e rifiniti con arenino;
- le gronde ed i pluviali siano di rame rispettivamente con sezione semicircolare e circolare, aggraffati al muro con elementi e collari di rame;
- la copertura sia realizzata con manto di tegole marsigliesi;
- il serramento dell'apertura dell'autorimessa (e/o magazzino ecc.) sia rivestito con doghe di legno verticali smaltate con tinta trasparente;
- i serramenti esterni della residenza siano del tipo "persiane alla genovese" di colore verde e quelli interni con telai a vetro siano laccati con colore bianco;
- siano eseguite adeguate opere idrauliche di drenaggio e di regimazione delle acque;
- le alberature interessate dall'intervento siano salvaguardate e se divelte ripiantumate in sito; inoltre siano previste adeguate integrazioni vegetazionali con la messa a dimora di esemplari sufficientemente sviluppati e tipici dei luoghi;
- tutti i muri di contenimento del terreno e di sistemazione siano di pietra o rivestiti con pietra locale a spacco messa in opera senza stuccatura esterna dei giunti, disposta a corsi orizzontali (gli eventuali muri già esistenti non rivestiti con pietra o di cemento siano completati con rivestimento di pietra così come sopra indicato);
- i nuovi muri siano raccordati a quelli esistenti senza soluzione di continuità al fine di ricostruire in massima parte le altimetrie e le configurazioni orografiche preesistenti;
- le pavimentazioni e le scalette esterne siano realizzate con pietra locale o con cotto e i percorsi di collegamento tra le stesse siano mantenuti preferibilmente in terra battuta o, in alternativa, pavimentati con lastre di pietra poste ad opus incertum, con interposta vegetazione erbacea fra i giunti;
- il materiale di risulta dello sbancamento e/o della demolizione non venga depositato nell'area del lotto oggetto di intervento ma trasportato in apposite discariche;
- siano realizzate le indicazioni progettuali descritte nelle Relazione Tecnica e Relazione Paesaggistica di progetto, relativamente a modalità esecutive, purchè non contrastino con le prescrizioni del presente provvedimento autorizzativo;
- in corso d'opera, siano concordate con questo Comune le soluzioni cromatiche dei prospetti (serramenti, ringhiere, murature, frontalini ecc.);
- le opere di ferro (inferriate "ringhiere ecc.) siano realizzate con disegno lineare (elementi verticali), con esclusione di composizioni decorative e tinteggiate con tonalità "canna di fucile" a finitura opaca;
- nelle zone destinate a parcheggio esterno siano piantumate alberature sempreverdi (oleandri, lecci, alloro ecc.) d'alto fusto in ragione di un esemplare ogni due posti macchina;
- gli ulivi esistenti siano conservati in quanto elementi rilevanti del paesaggio ligure mediterraneo;
- i portoncini di ingresso siano in legno massello con tipologia semplice.

Imperia, lì10-08-2010

IL TECNICO ISTRUTTORE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Paolo RONCO