

**CITTÀ DI IMPERIA**  
**SERVIZIO BENI AMBIENTALI E PAESAGGIO**  
**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**  
**(D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 art. 146 comma 7)**  
**ISTANZA PROT. 17747/10 del 14-05-2010**

**A) IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE**

Dati anagrafici: Sig. PIAZZA Enrico nato a GENOVA il 11-08-1963 C.F.: PZZNRC63M11D969G residente in Via Aurelia, 92 IMPERIA

Titolo: proprietà

Progettista: Arch. MARINO Fiorenzo - Arch. TOMATIS Natalia

**B) IDENTIFICAZIONE DEL SITO**

Località: VIA AURELIA

Catasto Terreni sezione : POG foglio : 2 mappale : 351 - 526 - 527 - 528

**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 ISMA CPA Insediamenti sparsi - Regime normativo di mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali - art. 49 ter

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 - NO -

**D) TIPOLOGIA INTERVENTO**

Demolizione volumetrie esistenti e riaccorpamento con destinazione residenziale in VIA AURELIA.

**E) PROGETTO TECNICO:**

Relazione paesaggistica normale completa: SI - NO

Relazione paesaggistica semplificata completa: SI - NO

Completezza documentaria: SI - NO

**F) PRECEDENTI**

Licenze e concessioni pregresse:

.....

**G) PARERE AMBIENTALE**

**1) CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE OGGETTO D' INTERVENTO.**

L'area oggetto dell'intervento, fra fabbricati residenziali ed ampie serre, è sita a monte della Via Aurelia, ha esposizione sud-ovest. Morfologicamente è caratterizzata da terrazzamenti con alberi di ulivo e l'accessibilità all'area di intervento è garantita da una strada privata esistente.

**2) NATURA E CARATTERISTICHE DELLA ZONA.**

L'area è caratterizzata da insediamenti residenziali sparsi; con volumetrie contenute e da serre di ampie dimensioni.

Morfologicamente la zona risulta in posizione precollinare, immediatamente a monte della Via Aurelia, con terrazzamenti ed alberi di ulivo. L'ampia zona confina con il territorio del Comune di San Lorenzo al Mare.

### **3) NATURA E CONSISTENZA DELLE OPERE.**

Le opere consistono nella demolizione di volumetrie e la costruzione di dette volumetrie con traslazione nella proprietà. Il volume previsto residenziale comprende tre unità abitative ed è orientato con i terrazzamenti esistenti. La struttura è costituita da tre corpi di fabbrica con coperture del tipo a capanna. La soluzione progettuale prevede inoltre la realizzazione di una autorimessa interrata ubicata a monte del previsto fabbricato residenziale.

### **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 CPA Insediamenti sparsi - Regime normativo di mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali - art. 49 ter 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.

Dall'esame della documentazione progettuale i fabbricati oggetto della demolizione non presentano elementi e valenze di pregio architettonico e la superficie della proprietà risulta essere di mq.30.480 circa (ved.tav.02). Allo stato attuale delle conoscenze e delle informazioni contenute nella documentazione progettuale ed esperiti i necessari accertamenti di valutazione, si ritengono le opere non pregiudizievoli dello stato dei luoghi. L'Ufficio, nell'esame del progetto, pur ricadendo il medesimo in zona IS-MA CPA, ha tenuto conto di quanto stabilito dal "Documento Congiunto per l'interpretazione e l'applicazione delle Norme del P.T.C.P. redatto dalla Regione Liguria e dalla Soprintendenza per quanto concerne gli "insediamenti sparsi in regime di mantenimento ISMA"; detto documento stabilisce fra l'altro "..... ciò sta a significare che, nel rispetto dei caratteri generali che connotano le zone ISMA e degli aspetti che ne conferiscono l'identità paesistica, possono risultare del tutto compatibili anche soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni, propongono una elevata qualità progettuale in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva". Veda la C.P. la interpretazione della suddetta Norma.

### **6) VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.**

La Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 14/07/2010, verbale n.11, ha espresso il seguente parere:

*"... favorevole a condizione che il nuovo fabbricato sia realizzato con manto di copertura in ardesia. Il parere favorevole viene espresso in considerazione dell'ampia estensione del lotto (oltre trentamila metri quadrati), della collocazione dell'immobile in progetto in zona defilata rispetto alle principali visuali, dell'elevata qualità progettuale che valorizza l'immagine complessiva del contesto, dell'eliminazione dei cinque fabbricati incongrui con rinaturalizzazione dei sedimenti".*

### **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 CPA 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:

- sopra il solaio di copertura della autorimessa interrata sia prevista la collocazione di cm.50 di terra vegetale inerbita;
- 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 copertura in ardesia;
- il serramento dell'apertura dell'autorimessa (e/o magazzino ecc.) sia rivestito con doghe di legno verticali smaltate con tinta trasparente;
- 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;
- le scarpate siano piantumate con essenze arbustive sempreverdi;
- 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;
- sia prevista un'adeguata sistemazione del terreno all'intorno del fabbricato;
- 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;
- 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, lì 05-08-2010

IL TECNICO ISTRUTTORE

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Paolo RONCO