

CITTÀ DI IMPERIA
SERVIZIO BENI AMBIENTALI E PAESAGGIO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

ISTANZA PROT. 24492/10 del 05-07-2010 e n. 34063/10 del 28-09-2010

A) IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE

Dati anagrafici: Sig. DE LENTINIS Lino nato a SAN LORENZO AL MARE il 15-12-1958 C.F.: DLNLNI58T15H957U - Sig. DE LENTINIS Marcello nato a IMPERIA il 18-02-1964 C.F.: DLNMCL64B18E290U - Sig.ra DE LENTINIS Aurora nata a IMPERIA il 06-07-1962 C.F.: DLNRRA62L46E290S, domiciliati c/o Geom. Bacchetti Cristina Viale Matteotti n.187 IMPERIA
Titolo: proprietà

Progettista: Geom. BACCHETTI Cristina

B) IDENTIFICAZIONE DEL SITO

Località: VIA POGGI

Catasto Terreni sezione : PIA foglio : 2 mappale : 1170 -1222 - 1224 -1226 - 1227

sezione : POG foglio : 4 mappale : 84

C) INQUADRAMENTO URBANISTICO ED AMBIENTALE DELL'ISTANZA

C1) VINCOLI URBANISTICI

P.R.G. VIGENTE ZONA: "ES" zona agricola tradizionale - art. 47 RIFERIMENTO GRAFICO TAVOLA DISCIPLINA DI P.R.G. DI LIVELLO PUNTUALE AGR Aree agricole di rilevanza produttiva - art. 23

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

Assetto insediativo IS-MA 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

REALIZZAZIONE DI N. 2 FABBRICATI RESIDENZIALI IN VIA POGGI

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.

Allo stato il lotto interessato dall'intervento è adibito ad oliveto ed è posto sul versante sottostante il nucleo storico

della frazione di Poggi. Morfologicamente l'area è rappresentata dai tipici terrazzamenti in parte diruti e l'acclività non risulta accentuata.

2) NATURA E CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

La zona è di pregio in considerazione sia dell'esposizione, sia dell'orografia, sia degli spazi liberi, sia della tipologia dei fabbricati disseminati nella valle, sia per la presenza del centro storico della Frazione di Poggi il cui tessuto edilizio, di antica formazione, è costituito in parte da palazzate i cui fabbricati presentano una precisa e definita identità formale.

3) NATURA E CONSISTENZA DELLE OPERE.

La soluzione progettuale prevede la realizzazione di due fabbricati residenziali articolati ciascuno con un piano seminterrato uso autorimessa e magazzino ed un piano terra residenziale; le coperture sono del tipo a capanna; la progettazione prevede inoltre il riordino con movimenti di terra delle aree di pertinenza.

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 (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 AGR (art.23) 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.

I fabbricati residenziali in progetto hanno a disposizione, per la conduzione della dichiarata azienda agricola, un'area di circa mq. 20.316 di cui mq. 12.740 contigui e una dimensione economica (reddito ipotizzato dichiarato) di circa ? 34.094,00.

Per un progetto simile a quello in esame, ma con tre fabbricati, la Commissione Locale Per il Paesaggio nella seduta del 3.3.2010 aveva rinviato l'esame del progetto per approfondimenti.

Successivamente per il progetto relativo ai due fabbricati la Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 21.7.2010 ha espresso il seguente parere: "*..... la commissione all'unanimità decide di rinviare la pratica al fine di valutare una nuova soluzione progettuale che preveda:*

maggiore conservazione dei terrazzamenti esistenti, migliore mitigazione dei volumi seminterrati anche mediante la realizzazione di terrazzamenti a valle e/o ingressi laterali. Maggiore differenziazione piano altimetrica del fabbricato di maggiore dimensione, completamento del progetto con tavola grafica relativa alla sistemazione verde con l'indicazione delle essenze espianate e di quelle da mettere a dimora, integrazione progettuale con reandering riferito nel suo contesto".

Esperiti i necessari accertamenti di valutazione, considerata l'ampia superficie del lotto a disposizione si ritiene la soluzione progettuale non compromissoria degli equilibri ambientali della zona interessata.

Peraltro gli elementi formali e tipologici dei due fabbricati risultano correttamente studiati e sufficientemente caratterizzati con linee prospettiche semplici e lineari adeguate al contesto agricolo di riferimento.

6) VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.

La Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 10/11/2010 verbale n.9 ha espresso il seguente parere:"... *all'unanimità, vista l'ampia superficie del lotto a disposizione ed in considerazione che le opere sono state adeguate a quanto richiesto dalla commissione nella seduta del 21.07.2010 n. 13, esprime parere favorevole".*

7) CONCLUSIONI.

L'ufficio, viste le verifiche di compatibilità di cui ai punti 4) e 5), vista la valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio di cui al punto 6), visto il Piano Aziendale di sviluppo agricolo previsto dal vigente P.R.G. per nuove costruzioni in zona agricola, 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 AGR.

Prescrizioni:

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

- i seminterrati dei due fabbricati siano completamente contenuti nella morfologia originaria del terreno;
- il cornicione abbia forma tradizionale con aggetto, limitato alle lastre di ardesia a perimetro, non superiore a cm.30 sul fronte e a cm.15 sul fianco;
- i pilastri del porticato siano intonacati e tinteggiati come le facciate del fabbricato;
- 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;
- i prospetti dei fabbricati siano tinteggiati con colori a base di calce;
- 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;
- 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;
- la struttura del pergolato sia in legno naturale trattato e non venga assolutamente coperto con lastre o affini al fine di garantire lo sviluppo completo di essenze rampicanti;
- 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.);
- il muro esterno del piano seminterrato sia realizzato con pietra a spacco disposto a corsi orizzontali, senza stuccatura dei giunti, e sia adeguatamente raccordato senza soluzione di continuità con i muri costruendi (di sostegno e/o di sistemazione) e con quelli esistenti dei terrazzamenti al fine di ricostituire in massima parte l'orografia dei luoghi;
- 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 15-142010

IL TECNICO ISTRUTTORE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Paolo RONCO