

CITTÀ DI IMPERIA
SERVIZIO BENI AMBIENTALI E PAESAGGIO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
(D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 art. 146 comma 7)
ISTANZA PROT. 36881/10 del 20-10-2010

A) IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE

Dati anagrafici: Parrocchia Santa Maria Maggiore - C.F.: 80000890089 - con sede in Via Nazionale 135 IMPERIA

Titolo: proprietà

Progettista: Arch. PASTORELLI Francesco

B) IDENTIFICAZIONE DEL SITO

Località: VIA FANNY RONCATI CARLI 19

Catasto Terreni sezione : ON foglio : 3 mappale : 178 - 850

Catasto Fabbricatisezione : ON foglio : 3 mappale : 766 sub : 3-4

C) INQUADRAMENTO URBANISTICO ED AMBIENTALE DELL'ISTANZA

C1) VINCOLI URBANISTICI

P.R.G. VIGENTE ZONA: "ZRL" zona di ristrutturazione urbanistica su impianto lineare - art. 26

RIFERIMENTO GRAFICO TAVOLA

DISCIPLINA DI P.R.G. DI LIVELLO PUNTUALE AIT art.18

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

Assetto insediativo SU Aree urbane - Strutture urbane qualificate - Regime normativo di mantenimento - art. 35

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 di fabbricato e costruzione di nuovo fabbricato residenziale in VIA FANNY RONCATI CARLI 19.

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:

- licenza edilizia del 06/05/1967 a nome Pastorelli Dante e Gorlero Ersilia;

- concessione edilizia in sanatoria n.795/C/91 del 13/04/1991 (condono Legge 47/85 rubr.156) a nome Pastorelli Dante;

- concessione edilizia in sanatoria n.409/NC/01 del 22/10/2001 (condono Legge 724/94 rubr.1132) a nome Pastorelli Dante.

G) PARERE AMBIENTALE

1) CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE OGGETTO D' INTERVENTO.

Il fabbricato residenziale oggetto della demolizione è posto in corrispondenza della Via F.R.Carli, è articolato con

due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

2) NATURA E CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Trattasi di zona residenziale collinare a monte dell'abitato di Oneglia. L'ambito di pregio ambientale comprende, fra l'altro, la Villa Grok, tipico esempio di accorpamento di stili architettonici diversi; la vocazione dell'ampio contesto è di tipo residenziale con un edificio realizzato nell'arco temporale che inizia nei primi decenni del secolo scorso; i fabbricati esistenti, in prevalenza, sono mono-bifamiliari con spazi pertinenziali. Da tale contesto si gode di pregevoli esposizioni e visuali in direzione sud.

3) NATURA E CONSISTENZA DELLE OPERE.

La soluzione progettuale prevede la demolizione di un fabbricato residenziale, articolato con due piani fuori terra oltre il seminterrato, con copertura del tipo a padiglione e la costruzione di nuovo fabbricato residenziale articolato con un piano seminterrato, il piano terra, il primo piano ed il piano sottotetto con copertura a padiglione. Inoltre è prevista la realizzazione di una piscina, con forma rettangolare, nell'area pertinenziale.

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 SU Aree urbane - Strutture urbane qualificate - Regime normativo di mantenimento - art. 35 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 AIT (art.29) 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.

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.

6) VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.

La Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 22/12/2010 verbale n.3, ha espresso il seguente parere:

"... favorevole, visto l'inserimento del fabbricato nel contesto generale anche in considerazione che trattasi di demolizione e ricostruzione di edificio esistente non di pregio.

Il parere favorevole viene reso a condizione che i pannelli fotovoltaici non vengano collocati sulla copertura bensì sul terreno di proprietà".

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 zonaSU dell'assetto insediativo e ai sensi del livello puntuale del P.R.G. per quanto concerne la zona AIT.

Prescrizioni

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

- i serramenti interni (finestre) della residenza siano con telai a vetro laccati con colore bianco;
- i pilastri del porticato siano intonacati e tinteggiati come le facciate del fabbricato;
- la copertura sia realizzata con manto di tegole marsigliesi;
- i pannelli fotovoltaici non vengano collocati sulla copertura bensì sul terreno di proprietà;

- i prospetti siano intonacati e rifiniti con arenino, tinteggiati con colori a base di calce e tinte tenui scelte tra quelle della gamma delle terre;
- siano eseguite adeguate opere idrauliche di drenaggio e di regimazione delle acque;
- le alberature interessate dall'intervento siano salvaguardate e se delvete 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;
- 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;
- gli ulivi esistenti siano conservati in quanto elementi rilevanti del paesaggio ligure mediterraneo.

Imperia, lì27-12-2010

IL TECNICO ISTRUTTORE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Paolo RONCO