

CITTÀ DI IMPERIA
SERVIZIO BENI AMBIENTALI E PAESAGGIO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

ISTANZA PROT. 36894/10 del 20-10-2010 e prot.231 del 4.1.2011

A) IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE

Dati anagrafici:Soc. REGINA S.R.L. - C.F.: 05351960967 - con sede in Via Larga, 15 MILANO - legale rappresentante Sig. TRUTALLI Pier Carlo nato a FUSINE il 26-05-1954.

Titolo: proprietà

Progettista: P.I. VANINI CLAUDIO

B) IDENTIFICAZIONE DEL SITO

Località:VIA VICINALE GENERALE RAPPIS 20

Catasto Terreni sezione : PM foglio : 5 mappale : 1065 - 1066

Catasto Fabbricatisezione : PM foglio : 5 mappale : 1096

C) INQUADRAMENTO URBANISTICO ED AMBIENTALE DELL'ISTANZA

C1) VINCOLI URBANISTICI

P.R.G. VIGENTE ZONA: "BS" zona residenziale satura - art.23RIFERIMENTO GRAFICO TAVOLA
DISCIPLINA DI P.R.G. DI LIVELLO PUNTUALE AIS art.17

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

Assetto insediativo IS-MO-B Insediamenti sparsi - Regime normativo di modificabilità di tipo B - art. 50

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

Assetto vegetazionaleCOL-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

Recupero di locali sottotetto a fini abitativi in Via Vicinale Generale Rappis 20.

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:

C.E. in sanatoria del 22.4.93; P.C. n.8 del 12.1.09.

G) PARERE AMBIENTALE

1) CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE OGGETTO D' INTERVENTO.

Per il fabbricato oggetto del presente progetto con P.C. n.8 del 12.1.2009 il Sig. Terzano Sergio ha ottenuto la rettifica grafica delle incongruenze relative al Condono Edilizio L.n.47/85 n.1513/93/C del 22.4.93.

2) NATURA E CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

La zona è di particolare pregio paesistico ambientale in considerazione delle caratteristiche morfologiche e della vegetazione arborea.

3) NATURA E CONSISTENZA DELLE OPERE.

La soluzione progettuale prevede la realizzazione di autorimesse interrato, la modifica degli attuali alloggi nonché il recupero del sottotetto a fini abitativi con sopraelevazione del tetto.

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-MO-B Insediamenti sparsi - Regime normativo di modificabilità di tipo B - art. 50 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 AIS (art.17) 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 progetti di recupero e di ristrutturazione del fabbricato oggetto dell'intervento in esame la C.E.I. nella seduta del 10.3.2009 aveva espresso parere contrario e la C.P. nella seduta del 25.11.09 con voto n.8 aveva espresso parere contrario. Successivamente in merito ad una soluzione simile a quella in esame la C.P. nella seduta dell'1.12.2010 ha espresso il seguente parere: "*..... visto l'intervento in progetto decide di rinviarne l'esame affinché venga prodotta una diversa soluzione dell'accesso al piano sottotetto*". La nuova soluzione oggetto del presente parere risulta essere migliorativa delle precedenti soluzioni denegate.

6) VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.

La Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 12/01/2011, verbale n. 7, ha espresso il seguente parere: "*... favorevole in quanto la nuova soluzione progettuale supera le perplessità a suo tempo sollevate in particolare per quanto concerne l'accesso all'ultimo piano*".

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-MO-B dell'assetto insediativo e ai sensi del livello puntuale del P.R.G. per quanto concerne la zona AIS.

Prescrizioni

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

- 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 serramenti delle aperture delle autorimesse siano rivestiti 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;
- 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;
- non vi sia soluzione di continuità fra parte esistente e parte nuova per quanto concerne i materiali, i colori, le caratteristiche dei serramenti ed ogni altro elemento costruttivo;
- 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, lì19-01-2011

IL TECNICO ISTRUTTORE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Paolo RONCO