COMUNE DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

PROGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi degli artt. 6.4 e 8.2 della legge regionale 49/2009 e s. m. e i.

SPOSTAMENTO DI VOLUME RESIDENZIALE AI SENSI L.R.49/2009 E S.M.I. CON REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI QUALI DEPOSITO ATTREZZATURA AGRICOLA E RICOVERO ANIMALI, IN VIA DUCA D'AOSTA 20.

STUDIO ORGANICO d' INSIEME

redatto ai sensi dell' art. 32 bis della N. di A.
del P.T.C.P. Regione Liguria

****

Premessa

La relazione urbanistico/edilizia di progetto è parte integrante del presente studio come pure la documentazione fotografica già a corredo della pratica e pertanto viene qui integralmente richiamata.

Il Presente studio, anche se non obbligato dalle norme di zona del P.T.C.P. o del P.R,G. fa riferimento all' Art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. definito "Studio organico d'insieme" che recita:

1. Laddove le norme dei presente Titolo fanno riferimento a Studi Organici d'Insieme, questi costituiscono documentazione obbligatoria integrativa da approvarsi unitamente agli elaborati prescritti e secondo le pertinenti procedure urbanistico-edilizie.

2. Lo studio Organico d'Insieme è preordinato a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici, con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla documentazione complessiva del Piano, attraverso la valutazione dell'intervento distintamente sotto i seguenti profili:
a) dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento;
b) delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici;
c) delle connessioni con l'intorno immediato.

3. L'ampiezza dei contesto considerato dallo Studio Organico d'insieme ed i relativi elaborati, ove non diversamente previsto dalle presenti Norme sono motivatamente determinati, caso per caso, in funzione delle suddette valutazioni.

1) Inquadramento generale

Il presente progetto si riferisce alla trasformazione edilizia di un manufatto esistente, realizzato in assenza di titolo e successivamente condonato.
Tale edificio è stato realizzato senza alcun attenzione al suo inserimento nel contesto di pregio in cui si trova e senza minimamente rispettare le tipologie edilizie presenti nelle immediate vicinanze.
Tale area è clssificata residenziale di tipo “P.A.” presidio ambientale di P.R.G.
Al fine di determinare l’ampiezza dello S.O.I. lo studio di valutazione è stato esteso all’intera zona ritenuta omogenea dal P.R.G., classificata come sottozona “P.A.” (presidio ambiantale) della zona agricola.
Il P.T.C.P., invece ha classificato S.M.E. solo la parte sommitale del crinale della collina, comprendente la villa padronale e la torre medioevale. La restante parte della properità, a valle della strada bianca di distribuzione interna, ricade in zona IS-CE.

2) Inquadramento urbanistico

55.01.04 ***Zone P.A. e S.A.***

Rientrano nella zona agricola anche le zone di tipo P.A. - "Presidi ambientali" e S.A. - "Salvaguardia ambientale", che rappresentano le aree agricole di tipo "A" e "B" del livello ambientale dove, data la rilevanza paesistica, predomina la normativa ambientale.
In tali aree, pur ricadenti in zona urbanistica E1b e come tali assoggettabili a tutte le norme urbanistiche di tale sottozona, prevalgono le norme ambientali di cui ai precedenti punti 38.04, 38.05, 38.06.

ZONA PA - Presidio Ambientale
Nelle zone definite quali "presidi ambientali" (PA) la tutela si attua mediante la conservazione e la salvaguardia dei valori formali e delle qualità paesistiche dei siti e pertanto:

a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;
b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata, la vegetazione naturale e la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco;
c) dovranno essere salvaguardate e valorizzate le forme antropiche presenti sia nelle loro composizioni formali, sia nelle loro destinazioni d'uso;
d) é ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

Gli interventi di cui sopra potranno essere attuati di concerto con le eventuali indicazioni specifiche, emesse dal Ministero dei Beni Culturali.

55.03 *Insediabilità*
Nei fondi rustici a servizio delle aziende agricole, al fine di soddisfare le esigenze infrastrutturali ed abitative, potranno essere edificate residenze per il conduttore ed annessi rustici sulla base dei seguenti parametri, valutati sulla superficie complessiva dell'azienda agricola e salvo comprovate possibilità di creazione di aziende con superfici inferiori che comunque non possono ridursi oltre il 10%:

E1a	*0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.000;*
E1b	*0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 4.500;*
E1c	*0,03 mc./mq per la residenza e 0,03 mc./mq. per gli annessi rustici, superficie aziendale minima mq. 6.000;*
E2	*0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.000;*
E3	*0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.000;*

Parametri edilizi:
lotto minimo : mq. 1.000

rapporto di copertura : 10%
piani fuori terra : n. 3
altezza massima : mt. 7,5
distanza da fabbricati: mt. 10
distanza dai confini : mt. 5
distanze dalle strade : Codice della Strada D.L. 285/92

55.04 Interventi

Sugli edifici esistenti sono assentiti tutti gli interventi con riferimento all'art. 21.
Interventi relativi alla trasformazione dei suoli:
a) sistemazione del terreno per il miglioramento della produzione floricola.
b) potenziamento agricolo, cioè l'insieme delle opere volte sia all'incremento che alla valorizzazione dell'attività agricola.

Con riferimento all'art. 22.03, sono assentite tipologie "f" e "g", adagiate sul livello naturale con asse principale parallelo alle curve di livello, e precisamente:

f) Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo, è il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione, aventi tipologia tipicamente rurale e precisamente:
- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o al massimo in edifici con non più di due alloggi;
- deve avere una superficie utile (compresa delle tramezzature interne) non superiore a mq. 200,00;
- deve avere una superficie massima destinata a logge, terrazzi e balconi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda;
- deve avere una superficie massima per ogni portafinestra e finestra non superiore rispettivamente a mq. 4,00 e mq. 2,50;
- non deve avere superficie a porticato maggiore di 1/4 della superficie lorda;
- non é ammessa la destinazione d'uso abitativo del sottotetto se non computato nella volumetria;
- deve essere composta da almeno un appartamento con non meno di tre vani più i vari accessori;
- non deve occupare oltre il 10 % della superficie del lotto sul quale viene edificata;
- non può essere costruita totalmente su pilotis.

g) Annessi rustici, sono il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico e organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili ed attrezzature simili.
Devono essere esclusivamente collocati al piano terreno, costituire un corpo di fabbrica autonomo o in aderenza ovvero al piano terra del fabbricato del conduttore e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti.
Potranno in alternativa essere posti al piano seminterrato, sotto il fabbricato, fermo restando l'altezza massima complessiva (mt. 7,5)

ART. 21 INTERVENTI

21.01 Gli interventi relativi agli edifici sono divisi secondo la seguente classificazione:

1) nuove costruzioni;
2) ampliamenti;
3) sopraelevazioni;
4) opere interne;
5) manutenzione ordinaria;
6) manutenzione straordinaria;
7) restauro e risanamento conservativo;
8) ristrutturazione edilizia;
9) ristrutturazione urbanistica;
10) demolizione e ricostruzione;
11) cambiamento della destinazione d'uso anche senza opere edilizie, ma che comportano un mutamento di standard ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444;
12) aumento volumetrico;
13) demolizione.

21.02 Interventi edilizi sulle volumetrie esistenti

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti a prescindere dalla tipologia dell'atto autorizzativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè tali opere non comportino alterazioni dell'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, lo spostamento di parti di volume, al fine di rimodellare il precedente involucro.

Ricompresi in questo si devono intendere anche quelli di:

1) interventi di demolizione e ricostruzione parziale del fabbricato non interessante, per quanto attiene lo spostamento della volumetria, oltre il 50% del fabbricato stesso con il ripristino, la sostituzione e l'inserimento delle parti strutturali verticali e orizzontali, compresi anche i balconi.

2) trasformazione del fabbricato mediante la modifica e l'aumento del numero dei vani, delle unità abitative, della superficie utile senza alterazione del volume complessivo del fabbricato.

3) mutamento di destinazione d'uso connessa all'esecuzione di opere anche interne ovvero che determinano un mutamento di standard ai sensi del D.M. 2 aprile 1969 n. 1444.

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Interventi che riguardano accorpamenti e smembramenti di più edifici. Tali interventi sono obbligatoriamente sottoposti a S.U.A..

f) opere interne, si intendono per opere interne gli interventi di cui all'art. 26 della Legge 47/1985 che riguardino una o più unità immobiliari. Rientrano nelle opere interne gli accorpamenti di più unità immobiliari non comportanti modifiche di prospetti e non recanti pregiudizio alla statica degli immobili.

g) interventi di sostituzione edilizia, quelli rivolti alla totale o parziale demolizione del fabbricato eccedente il 50% di quello preesistente per la sostituzione con un organismo edilizio totalmente diverso.

38.04 *Nelle parti di aree "A" di cui al precedente punto 38.02, definite quali "presidi ambientali" (PA) la tutela si attua mediante la conservazione e la salvaguardia dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti e pertanto :*

a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;

b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata, la vegetazione naturale e la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolare modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco;

c) dovranno essere salvaguardate e valorizzate le forme antropiche presenti sia nelle loro composizioni formali, sia nelle loro destinazioni d'uso;

d) é ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

Gli interventi di cui sopra potranno essere attuati di concerto con le eventuali indicazioni specifiche emesse dal Ministero dei Beni Culturali.

38.06 *Sulle aree di cui alle lettere "A e B" gli interventi saranno sottoposti a S.O.I. che ne indichi: gli ingombri volumetrici, le modalità d'intervento ed i materiali di finitura. Da tale obbligo sono esclusi gli interventi di opere pubbliche.*

3) Rapporto con il P.T.C.P.

Il piano territoriale di coordinamento paesistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 26.2.1990 ricomprende la zona nell'assetto insediativo classificata IS.CE.

Art. 48
Insediamenti Sparsi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)

1. *Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.*
2. *L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.*
3. *La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.*
4. *Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.*
5. *E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.*

Art. 57
Manufatti Emergenti – ME e Sistemi di Manufatti Emergenti – SME
Regime normativo di CONSERVAZIONE (CE).

1. *Tale regime disciplina gli interventi nelle aree che, essendo in diretta relazione visiva con un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, o essendovi comunque connesse, ne costituiscono gli ambienti di rispetto.*
2. *L'obiettivo della disciplina è quello do conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione del manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto da intendersi come ambito posto in diretta e significativa relazione con il manufatto medesimo.*
3. *Negli ambiti individuati ovvero simbologicamente indicati nella cartografia di Piano con riferimento a ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previo studio di dettaglio che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.*
4. *Nel caso di manufatti identificati nella cartografia di Piano come sistema, le indicazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto.*

4) Particolari approfondimenti paesistici
<u>Individuazione dei caratteri Linguistici e/o Tipologici</u>

Per la determinazione dell'area di studio, si è scelto di analizzare la porzione di zona facilemente visibile dalla pubblica via dei Colli, facimente connotata da tratti stilistici e linguistici simili, comprendendo nell'area di studio, non solo gli edifici facenti parte del originario complesso di "Villa Frezzini", ma anche comprendendo gli edifici caratterizzanti il complesso "I Balzi", che, pur essendo di datazione più antica, presenta analogie tipologiche e di materiali impegati con il compesso più recente.
La tipologia edilizia dell'area in questione è molto fortemente caratterizzata dalle facciate in pietra locale a vista, tetti in coppi, serramenti in legno, caratteristiche da cui si discosta completamente l'edificio esistente di cui si propone la demolizione e ricollocazione.

Dalla succesiva documantazione, si nota come il tessuto antropico della zona interessata dall'intervento, rispetto all'area circostante, sia connotato da grande omogeneità e come l'unico elemento che stona e di disturbo sia il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia.

5) **Documentazione fotografica di individuazione del compendio considerato:**

ex-complesso “I Balzi”: villa padronale (oggi trasformata in condominio); ricovero carrozze (oggi trasformata in villa di altra proprietà rispetto alla villa padronale);

ex-complesso “Villa Frezzini”: casa del custode; villa padronale; casina del contadino (oggi di tre distinte proprietà).

torre medioevale dei Mostaccini.

Compendio edilizio in analisi.

1. Inquadramento dell’area d’intervento, ripreso da Google Earth.
   Il compendio evidenziato occupa la sommità della collina.

2. Foto aerea del compendio, versante est prospettante su via dei Colli.

3. Foto dell’area di intervento ripresa dalla Via dei Colli.
   L’edificio oggetto di riqualificazione edilizia, oltre ad avere caratteristiche tipologiche del tutto diverse dagli altri edifici del compendio analizzato, risulta essere in posizione centrale rispetto al cono visivo della collina, catturando molto la vista.

4. Foto dell'area di intervento ripresa da via dei Colli.
   Il ricovero attrezzi indicato, è di tipo prefabbricato e temporaneo.
   L'edificio oggetto di riqualificazione edilizia, oltre ad avere caratteristiche tipologiche del tutto diverse dagli altri edifici del compendio analizzato, risulta essere in posizione centrale rispetto al cono visivo della collina, catturando molto la vista.

5. Foto del compendio considerato ripreso da ponente: nella parte sommitale della collina, a monte della via Coggiola, sono presenti gli edifici in pietra a vista, che presentano un simile linguaggio stilistico. In rosso il tracciato della via Coggiola.

6) Documentazione fotografica di valutazione del tessuto prevalente nella zona:

6. Torre medioevale detta “dei Mostaccini”.

7. “Villa Frezzini” – villa padronale, particolare della facciata nord.

8. Ex complesso “villa Frezzini” – casina del contadino, facciata principale.

9. Ex complesso “Balzi” – la villa padronale (oggi condominio) e , in primo piano,l’ex ricovero carrozze (oggi villa indipendente).

10. In primo piano l’edificio in progetto di demolizione e ricostruzione, sullo sfondo la casina del contadino dell’ex complesso “villa Frezzini”, e i “Balzi”.

11. L’edificio in progetto di demolizione e ricostruzione.

7) Valutazioni sull'intervento.

Il previsto intervento vuole eliminare dal compendio l'unico edificio costruito in modo posticcio e privo di qualsivoglia ricercatezza stilistica, per sostituirlo con un nuovo edificio, funzionale alla conduzione del fondo, ma che tenga in grande considerazione la tipologia degli edifici presenti in loco.
Infatti sia per le proporzioni, che per le dimensioni delle bucature, che per la tipologie delle stesse è stato preso spunto dalla vicina casina del contadino, che sicuramente, tra gli edifici presenti in loco è quello che maggiormante si pone in relazione con l'edificio in progetto, sia per caratteristiche tipologiche che per funzionalità: anticamente la casina del contadino era stalla al piano terreno e alloggio del fattore al piano soprastante, funzioni che saranno ricollocate nel progettato edificio, essendo la casina del contadino oggi di proprietà terza e quindi non più idoneo per la conduzione della campagna.
Dal punto di vista tipologico il progettato edificio ripropone le caratteristiche sallienti delle facciate degli edifici circostanti: facciata in pietra locale; copertura a capanna in coppi su struttura in legno visibile nella mantovana; serramenti in legno; bucature di proporzione e disegno simili a quelle dalla vicina casina del contadino.
Unica differenza, l'orientamento della copertura: essendo l'edificio in progetto non più a pianta quadrata, ma a pianta spiccatamente rettangolare, l'orientamento della copertura è longitudinale seguendo in ogni caso le curve di livello del terreno naturale.

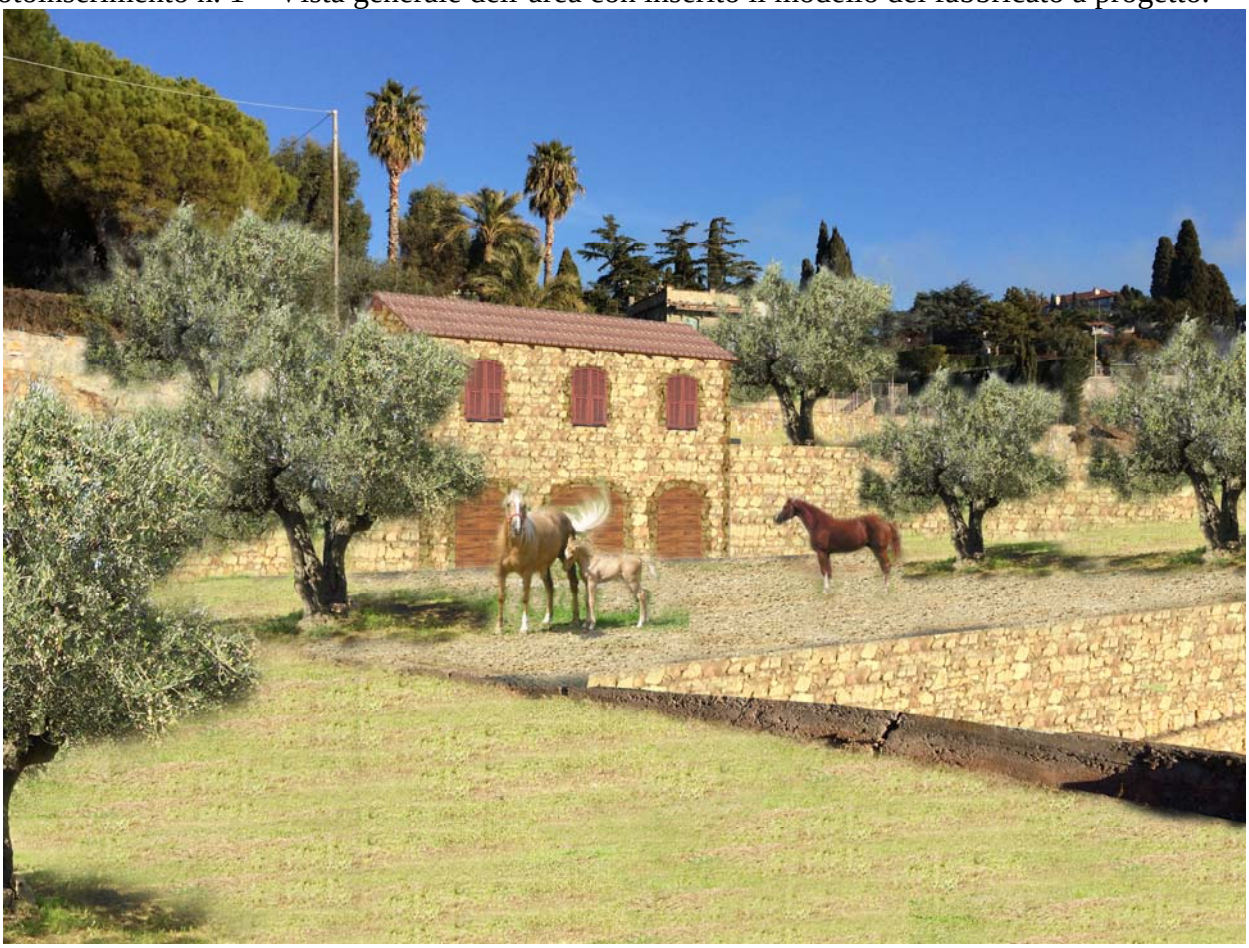
Sanremo, 20 maggio 2014 Arch. Micol Maiga

Documentazione Fotografica integrativa e render:

Foto n. 1 – Vista particolare dell'area edificata limitrofa all'intervento.

Foto n. 2 – Vista particolare dell'area d'intervento.

Fotoinserimento n. 1 – Vista generale dell’area con inserito il modello del fabbricato a progetto.



Fotoinserimento n. 2 – Vista particolare dell’area con inserito il modello del fabbricato a progetto.

Sanremo, 20 maggio 2014 . Arch. Micol Maiga