Studio Tecnico Passalacqua
Loc. Sansobbia 95 – 17044 – STELLA (SV)

COMUNE DI STELLA

ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 167 COMMA 5 D.LGS. 42/2004 PER REALIZZAZIONE DI OPERE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE n° 4936 DEL 21/07/2005.

Ubicazione:
Fraz. S. Giovanni (Loc.Ciose) - (N.C.T. Fgl. 26 Mapp.166-799)

Richiedente:
CIPRESSO Dionisio

Relazione Tecnica

E' oggetto della presente istanza di regolarizzazione il manufatto ad uso box realizzato nel Comune di Stella in Fraz. S. Giovanni in Via Frumento, a pertinenza dell'unità abitativa distinta col civico 24 e più precisamente ricadente sui Mapp. 166- 799 del Fgl. 26.

L'immobile zona ricade in :

- P.R.G. – "E2"
- Assetto Insediativo – "IS-MA"
- Assetto Vegetazionale – "COL-ISS"
- Assetto Geomorfologico – "MO-B"
- Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R. 4/99
- Area sottoposta a Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi art. 142 comma 1 lett. C D.Lgs. 42/2004.

Il box interrato pertinenziale , la rampa di accesso e la sistemazione esterna relativa sono state assentite mediante i seguenti atti autorizzativi:

- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n° 207 del 27/05/2005
- Autorizzazione Paesistico-Ambientale n° 4936 del 21/07/2005
- D.I.A. del 22/09/2005 Prot. n° 11116

L'immobile e l'area circostante sono poste nelle immediate vicinanze del centro abitato della Fraz. S. Giovanni , lungo la Strada Comunale Marcondino, ove a quota stradale è sviluppata l'unità abitativa (soggetto ad opere di

ristrutturazione recenti oggetto di separato iter autorizzativo) ed a valle della stessa si sviluppa tratto di versante a terrazzamenti interessato dai progetti sovracitati che prevedevano la realizzazione a valle dell'unità abitativa di un box interrato pertinenziale di mq. 50,00 con accesso mediante rampa dalla strada comunale e sistemazione esterna dell'area immediatamente circostante il manufatto.

In fase esecutiva su indicazione diretta della committenza ,le realizzande opere hanno subito alcune modificazioni rispetto al progetto approvato che ne rendono necessaria una regolarizzazione sia urbanistica che paesaggistica.

Nello specifico le opere difformi non alterano il corretto inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico, nè variano il rischio idrogeologico sul versante, né tantomeno si pongono in contrasto con le normative urbanistiche dell'area.

Sinteticamente le opere eseguite soggette a regolarizzazione si compongono di **interventi eseguiti in parziale difformità** dai titoli e **interventi previsti ma non eseguiti**.
Le opere approvate e non eseguite riguardano la **mancata realizzazione della scala esterna** prevista a lato del corpo box e collegante lo stesso alla quota calpestio della sovrastante abitazione ed **una aiuola decorativa** a lato del portone di accesso al box, il quale ha subito una modifica tipologica di serramento di chiusura, prevista in alluminio coloritura verde è stato realizzato in serramento sezionale con finitura esterna in legno e dotato di porta pedonale al suo interno e "oblo" punto luce laterali.

La strada di accesso al box dalla Strada Comunale Marcondino, mediante la non realizzazione della scala esterna prevista adiacente la stessa , usufruisce di un allargamento della sezione , tenendosi in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della N.A. del P.R.G che impongono una **larghezza minima** non inferiore ai mt. 3,00.

In sommità alla muratura di contenimento del manufatto è stata sostituita la prevista ringhiera di protezione con parapetto in muratura intonacato con finitura in arenino richiamante la finitura della facciata dell'abitazione e "copertina" in materiale lapideo (Pietra Luserna fiammata).

Le opere sin qui descritte risultano essere interventi che se pur in maniera minima ed ininfluente hanno comportato una modesta modifica estetica dell'opera, senza alterazione essenziale dell'impatto ambientale delle stesse sul contesto paesaggistico in quanto l'opera nel suo insieme conserva le caratteristiche tipologiche e compositive del quadro paesaggistico in cui si colloca, inserendosi adeguatamente nel contesto agricolo di riferimento.
Opera aggiuntiva non apprezzabile visivamente poiché realizzata retrostante il box interrato ed occultata dalla sistemazione esterna correlata allo stesso già prevista dal progetto, risulta essere la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il box e la sovrastante abitazione, ricavata posteriormente alla muratura di contenimento del box accessibile dallo stesso mediante "portale" pedonale, costituita da un'unica rampa interrotta da pianerottolo e mediante un tratto di "corridoio" posto ortogonalmente alla scala raggiunge il sedime dell'unità abitativa consentendo quindi un collegamento interno e diretto tra l'abitazione ed il suo box interrato pertinenziale.

Usufruendo delle strutture eseguite per la realizzazione del sovracitato collegamento , è stato "ricavato" un Locale Tecnico funzionale al ricovero ed installazione di tutte le apparecchiature che costituisco l'impianto termico dell'unità abitativa, che vista la tipologia con riscaldamento a pavimento, necessitavano di uno spazio per l'alloggiamento delle tubazioni dell'impianto, dei collettori di raccordo, della caldaia a Gpl e del Pouf da 500 lt. di accumulo acqua sanitaria. Detto vano tecnico con altezza interna pari a mt. 2,45 è stato ricavato retrostante la muratura di contenimento del terrapieno innanzi l'abitazione, posto sottostante la quota calpestio della corte urbana della stessa, risulta "interrato" rispetto al profilo di sistemazione autorizzata nei predette atti autorizzativi e non altera/incide in alcun modo la sistemazione esterna autorizzata prevista, non disponendo di alcuna tipo di bucatura a suo servizio.

Il Volume Tecnico, in quanto destinato ad ospitare gli impianti all'uopo necessari, legati da un rapporto di strumentalità rispetto al fondo di proprietà

secondo quanto esplicitato nella circolare n° 33 del 26 giugno 2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, interpretativa dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, non costituiscono - ai fini della norma indicata - nuova volumetria, talchè risultano passibili di accertamento di compatibilità paesaggistica successiva, ovviamente nel rispetto del procedimento e delle competenze di legge, volti ad assicurare la compatibilità del manufatto da regolarizzare con la tutela sottesa al vincolo paesaggistico.

Si ribadisce in conclusione come le opere descritte oggetto di regolarizzazione come sopra evidenziato sono di modesta entità rispetto all'insieme dell' intervento , minimali da un punto di vista paesistico e non alteranti essenzialmente l'inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico.

Stella, lì

IL PROGETTISTA
Passalacqua Geom. Maurizio