COMUNE DI ANCONA
Sportello Unico per l'Edilizia
Largo XXIV Maggio 1 – 60123 Ancona
e.mail : comune.ancona@emarche.it

Da allegare alla Richiesta

ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI ANCONA

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005
SCHEDA TIPO C

(la relazione è composta da n° 2 quadri; vedere le istruzioni all'interno di ogni singolo quadro per la compilazione)

QUADRO 1:

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria per tutte le tipologie di opere soggette al rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/04 e ss.mm. (opere e/o interventi il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata (1) e non.

1. RICHIEDENTE:

☒ Persona fisica ☐ società ☐ impresa ☐ ente

IMPARATO TOMMASO
Viale della Vittoria, 23
60123 - AN
Cod. Fiscale MPRTMS00E29A271L

IMPARATO CAMILLA
Viale della Vittoria, 23
60123 - AN
Cod. Fiscale MPRCLL96L64A271M

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'intervento consiste in una ristrutturazione edilizia con ampliamento mediante l'applicazione del "Piano Casa" (art. 1 L.R. n°22/2009) di un'abitazione con due unità abitative sita in Via del Conero n°113/A ad Ancona.
L'intervento prevede la realizzazione di un ampliamento in parte nell'area sud-est, in parte nell'area nord dell'immobile con conseguente determinazione di un cortile privato a sud.
Per i dettagli tecnici si vedano gli elaborati grafici allegati.

La proprietà ricade all'interno della ZONA B, Zona a Tessuto Omogeneo urbano a prevalenza residenziale. L'immobile residenziale nello specifico è normato da:

- L.1497/39 – Fascia costiera dal Passetto a Portonovo D.M. 1/3/71
- L.1497/39 – Promontorio M. Conero D.M. 31/07/85;
- Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23;
- Z.T.F. "Insediamenti estensivi consolidati delle zone extraurbane" art. 68

3. OPERA CORRELATA A:

☒ edificio
☒ area di pertinenza o intorno dell'edificio
☒ lotto di terreno
☐ strade, corsi d'acqua
☐ territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

☐ temporaneo o stagionale
☒ permanente: a) ☒ fisso b) ☐ rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistete o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

☒ residenziale ☐ turistico-ricettiva ☐ industriale/artigianale ☐ agricola/funzioni connesse
☐ commerciale ☐ direzionale ☐ altro

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO:
☒ urbano ☐ agricolo ☐ boscato ☐ naturale non coltivato ☒ altro PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INERVENTO E/O DELL'OPERA:
☐ centro storico ☐ area urbana ☒ area periurbana (ZONA B, DI COMPLETAMENTO) ☐ territorio agricolo
☐ insediamento sparso
☐ insediamento agricolo ☐ area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:
☒ costa (bassa/alta)
☐ ambito lacustre/vallivo ☐ pianura ☐ versante (collinare/montano) ☒ altopiano/promontorio ☐ piana valliva(montana/collinare) ☐ terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:
sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:
a) ☐ estratto stradario con indicazione precisa dell'edificio,via,piazza,n. civico
se ricadente in territorio extraurbano o rurale
b) ☒ estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

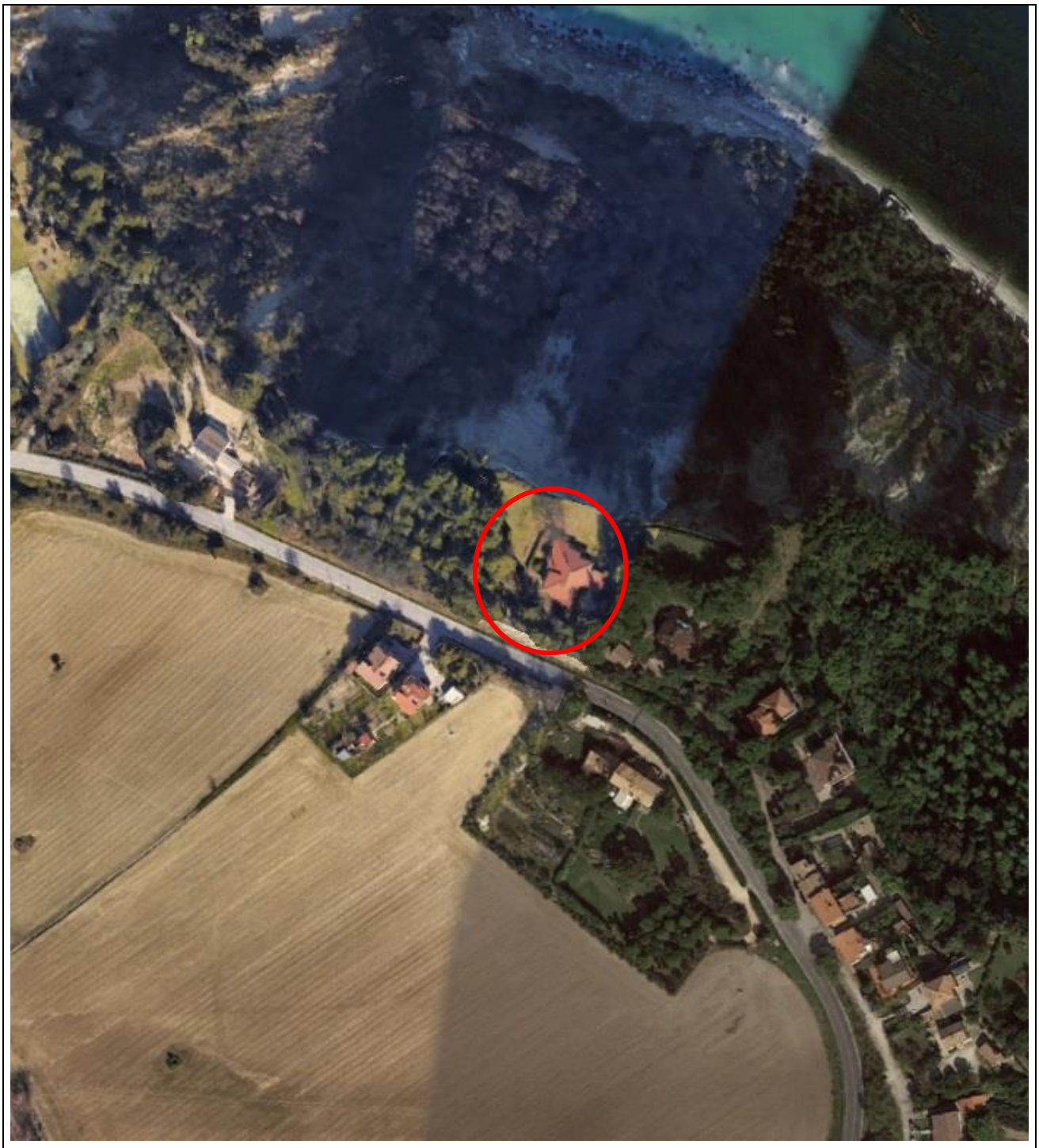
In merito fare riferimento a:

All. A: Inquadramento territoriale

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

In merito fare riferimento a:

All. B: Documentazione fotografica



Aerofotogrammetrico con indicazione dell'area interessata

QUADRO 2:

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria solo per le opere che non rientrano tra quelle valutabili mediante documentazione semplificata (vedi nota 1) (8)

1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:

L'immobile si trova nel Comune di Ancona nel tratto di zona costiera che va dal Passetto a Portonovo, di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497. Tale fascia costiera situata a picco sul mare è caratterizzata dalla falesia del Monte Conero e delimitata da una strada panoramica che in più punti permette ampie visuali verso la città di Ancona ed il monte Conero comprendente essa stessa punti di vista di notevolissimo interesse sia verso la costa che nell'entroterra, sino alla catena dei Sibillini; dal mare la fascia costiera con le sue ampie scogliere costituisce infine uno dei principali quadri naturali di incomparabile bellezza sull'Adriatico.
L'edificio è un immobile privato, risalente agli anni '70, caratterizzato da un'ampia porzione di verde situato all'interno di una fascia altitudinale di circa 150m s.l.m., ricade all'interno della ZTO B; normato dall'art. 68 delle N.T.A.: ZTF "Insediamenti estensivi consolidati nelle zone extraurbane".

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:

Il fabbricato si trova nella zona costiera che va dal Passetto a Portonovo, una fascia caratterizzata da bellezze panoramiche così come punti di vista o di belvedere, anche accessibili al pubblico, dai quali si gode di suggestivi scorci panoramici.

3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs.42/04:

L'area è interessata da Vincoli D.Lgs.42/2004 c.d. "decretati" in particolare sono presenti vincoli ex artt.136 e 157:statali. Inoltre, è interessata dai vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (art.142) nello specifico ricade nell'area del Parco regionale del Conero

Documentazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla presente relazione (barrare casella corrispondente):

☒ Estratto di mappa catastale in scala originale con individuazione, mediante segno grafico o coloritura, dell'immobile (edificio, area, ecc.) su cui si intende intervenire

☒ Planimetria dell'intera area di intervento in scala 1:500: (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) come da punto 3.1 lettera b) punto 1. lettera a) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

☐ Sezioni dell'intera area in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione come da punto 3.1 lettera B) punto 1. lettera b) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

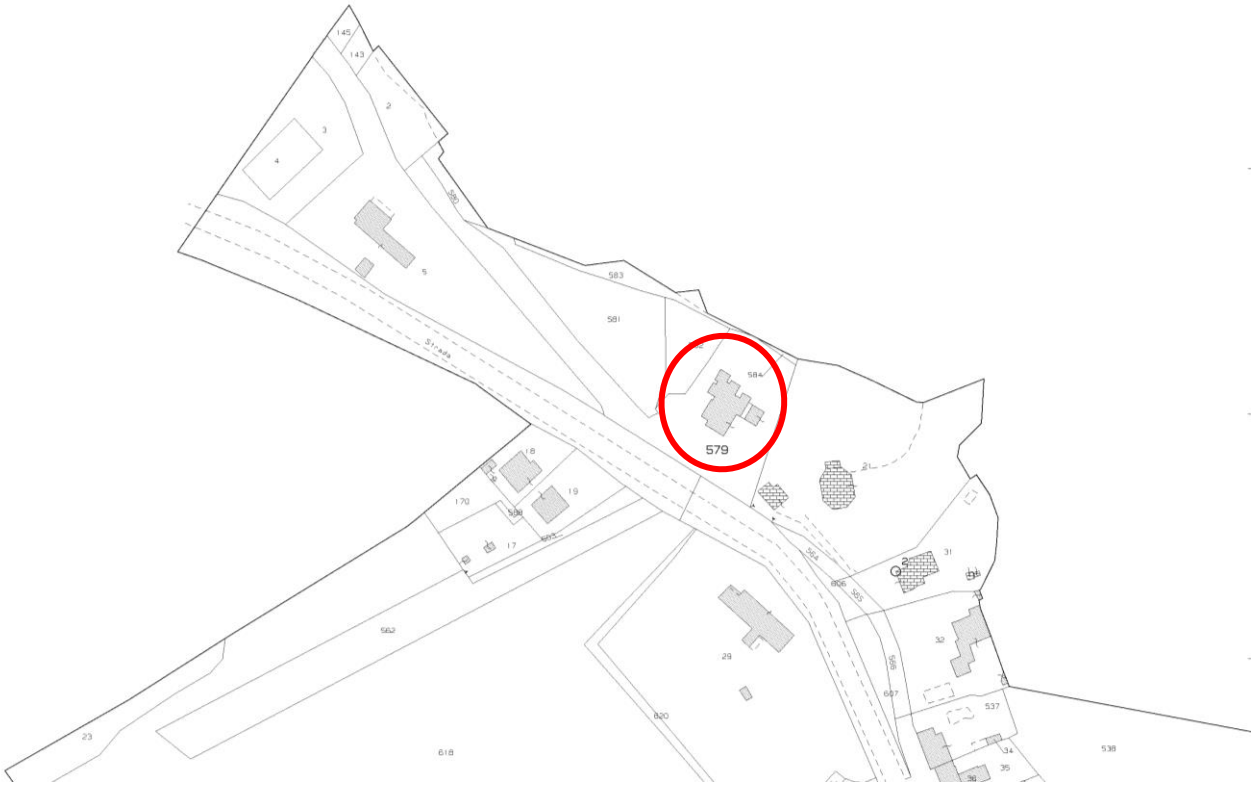
☒ Piante quotate (scala 1:100) degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3: lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

☒ Sezioni quotate (in numero e nei punti significativi - scala 1:100 degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

☒ Prospetti degli interventi in progetto (scala 1.100) relativi allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera b) del D.P.C.M. 12/12/2005;

☒ Relazione tecnica descrittiva come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera c) del D.P.C.M. 12/12/2005 (denominata testo del D.P.C.M. (in particolare oltre alle normali notizie tecniche richieste, specificare colori, materiali, tecniche costruttive da utilizzare, nonché la forma e il rapporto volumetrico e/o architettonico con la preesistenza e quant'altro previsto nel D.P.C.M. 12/12/2005, giustificando le scelte operate);

☐ Documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto o con minor dettaglio all'intorno (per interventi su edifici e manufatti esistenti)
Elenco documentazione (es: fotografie, notizie storiche con riferimenti bibliografici, ecc): …….
…….



Estratto di mappa catastale con indicazione dell'immobile oggetto di intervento

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

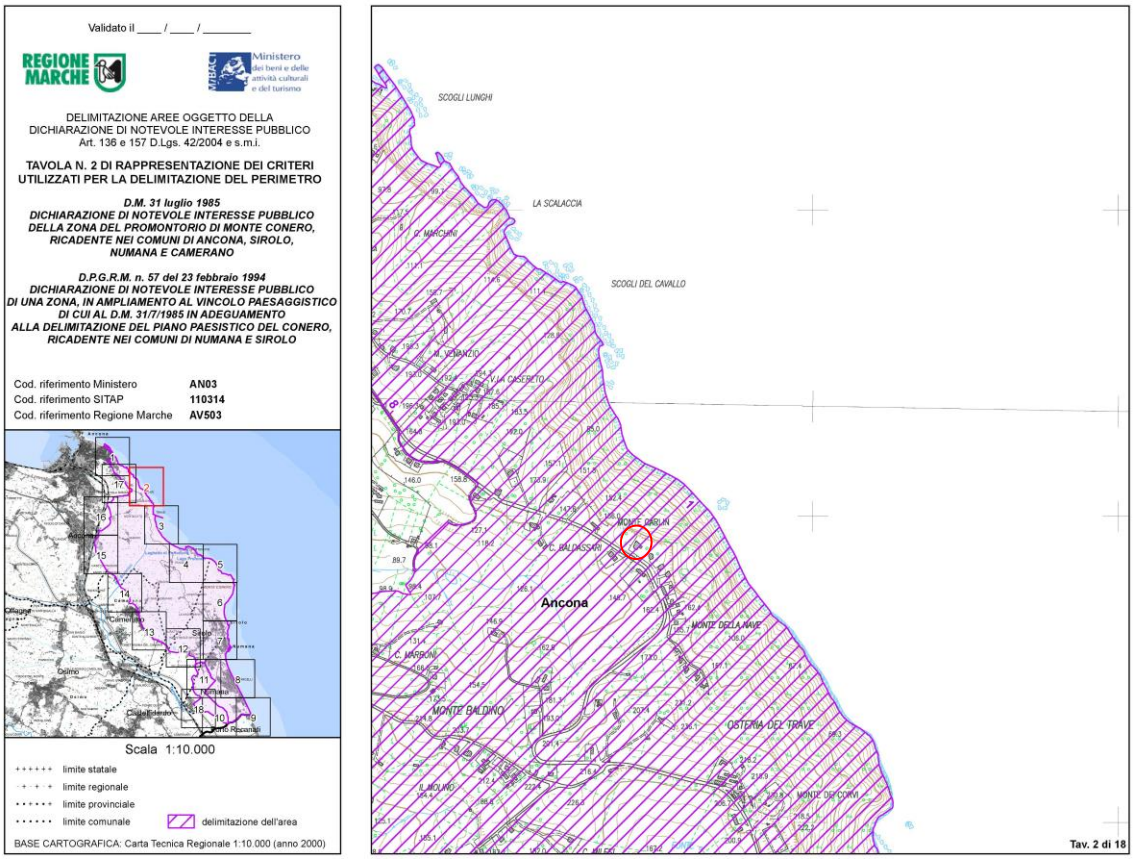
VEDI ALLEGATO B

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 – 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):
☒ cose immobili ☐ ville ☐ giardini ☒ parchi ☐ complessi di cose immobili ☐ bellezze panoramiche

Articolo 136 Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) Vincoli ex artt. 136 e 157: STATALI
Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (art.142): Parco regionale del Conero

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:
FASCIA COSTIERA CHE VA DAL PASSETTO A PORTONOVO NEL COMUNE DI ANCONA INGLOBA CODVIN.110005 110003 110315 INGLOBATO DAL CODVIN 110314
Pubblicazione GU n° 68 del 1971-03-17
Decreto emissione: 1971-03-01
Legge istitutiva L1497/39
Stato del vincolo: Vincolo ricadente in uno successivo più ampio

PROMONTORIO DEL MONTE CONERO NEI COMUNI DI ANCONA SIROLO NUMANA E CAMERANO NP CENTRI ABITATI INGLOBA 110009 110092 110091 110077 110035 110315 110034 110005 110003 110300
Pubblicazione GU n° 214 del 1985-09-11
Decreto emissione: 1985-07-31
Legge istitutiva DM21/9/84
Stato del vincolo Vincolo che comprende, inglobandoli, vincoli precedenti



Cartografia con delimitazione aree oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico Art. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e individuazione dell'immobile oggetto di intervento



10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

☒ territori costieri ☐ territori contermini ai laghi ☐ fiumi,torrenti,corsi d'acqua ☐ montagne sup. 1200/1600 m
☐ ghiacciai e circhi glaciali ☒ parchi e riserve ☐ territori coperti da foreste e boschi ☐ università agrarie e usi civici
☐ zone umide (da D.P.R. 13/03/76 n° 448) ☐ vulcani ☐ zone di interesse archeologico

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico (4)

L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio della Licenza edilizia n. 123 del 23/7/1968 e successiva variante prot. gen. n°41725 e prot. part. Uff. tecnico n°8849 autorizzata il 7/02/1970.
L'immobile oggetto di intervento, ad oggi, è in buono stato ed è caratterizzato da pareti perimetrali in tufo e copertura in laterizio. Gli infissi sono in legno verniciato bianco.
L'immobile appartiene ad una zona ricadente nel Piano del Parco del Conero, un'oasi ambientale di macchia mediterranea a picco sul mare nata attorno al Monte Conero in un contesto paesaggistico e naturalistico di valore ambientale, circondato da aree verdi e viste panoramiche di affaccio sul mare.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (5)

L'intervento di ristrutturazione edilizia prevede la realizzazione di un ampliamento nell'unità immobiliare 2 esposta a sud utilizzando il "Piano Casa" (art. 1 L.R. n.22/2009) con destinazioni d'uso di cucina, servizio igienico, camera da letto con bagno annesso e locale tecnico. L'ampliamento ha modeste dimensioni, pari a circa 83 mq e rispetta le altezze del fabbricato esistente, poiché inferiori rispetto all'altezza massima dell'edificio. Il progetto della pavimentazione esterna prevede la realizzazione di una superficie in legno di circa 86 mq permeabile al 90% secondo quanto specificato nelle categorie di superficie all' Art. 3.26 del Regolamento del Parco Regionale del Conero e la restante pavimentazione di tipo impermeabile ma con superficie che rientra nei valori già esistenti. Verrà effettuato, inoltre, un intervento di manutenzione della strada di accesso per ripristinarla in buone condizioni.
A margine della strada, in prossimità dell'abitazione, sono previsti dei parcheggi da realizzarsi con ghiaia per mantenere la capacità drenante del suolo.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (6):

L'intervento di realizzazione dell'ampliamento con manutenzione dell'area verde di pertinenza ha lo scopo di riqualificare e valorizzare l'area già inserita in un luogo di importante interesse paesaggistico e naturalistico. Le pareti perimetrali esterne verranno rivestite da un sistema a cappotto esterno in modo da garantire un miglior efficientamento energetico. L'intero progetto presta particolare attenzione al termine "sostenibilità", centrale dalla fase di ideazione all'edificazione del futuro fabbricato.
L'opera, inoltre, richiede anche un intervento per ristabilire in buone condizioni la strada privata di accesso all'abitazione. L'edificio e l'area su cui insiste saranno dunque valorizzati attraverso un progetto che tiene in considerazione materiali consoni ai luoghi cercando di limitare il più possibile impatti sull'ambiente.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (7)

La progettazione relativa alla ristrutturazione e all'ampliamento dell'immobile in oggetto è basata sul cercare di enfatizzare il rapporto interno esterno visto lo stupendo contesto ambientale e viste le "variate" concezioni dell'abitare dove anche a seguito della recente pandemia causata dal COVID 19 si evidenzia la volontà delle persone (quando possibile) di prediligere spazi aperti. Ciò ha portato a prevedere porte finestre al posto delle finestre, proprio per poter uscire direttamente da ogni stanza, e di pensare ad un ampliamento, che ricucisse e completasse la pianta originaria creando uno spazio aperto tipo cortile-patio rivestito su tre pareti e pavimento in legno, per realizzare uno spazio che fosse il più consono possibile all'ambiente circostante, uno spazio dove poter godere della natura anche durante le stagioni fredde o le giornate particolarmente ventose dove sarebbe impossibile utilizzare il giardino lato mare. L'ampliamento proprio per rispettare l'ambiente circostante è stato limitato a prevedere un solo livello. I materiali utilizzati sia per la ristrutturazione che per l'ampliamento sono più consoni al luogo ed all'architettura del nostro territorio, pietra (che riprende l'immagine di quella del Conero) intonaco e relativa tinteggiatura ed il legno, in sostituzione del tufo che è caratteristico della zona del Lazio.
L'intervento di ampliamento si realizzerà a continuazione di parte della costruzione già esistente, nel rispetto delle altezze preesistenti. L'ampliamento, infatti, è stato progettato con un'altezza inferiore rispetto a quella dell'edificio esistente così da mitigare anche l'impatto visivo della parte di edificio di nuova costruzione. Per tutelare la falesia la distanza dell'immobile dalla stessa non verrà alterata in quanto l'ampliamento rivolto verso nord rimane all'interno del perimetro delineato dall'immobile esistente.
Il legno, inoltre, per la sua caratteristica di permeabilità, verrà utilizzato anche nel cortile dell'abitazione, nella sua pavimentazione e nel rivestimento interno dei balconi.
L'illuminazione esterna è garantita da luci a basso consumo a led così da evitare un'eccessiva dispersione di illuminazione e mitigare, in questo modo, l'impatto ambientale dell'inquinamento luminoso.

Data 05/11/2021

Firma dei Richiedenti

Tommaso Imparato

.....

Camilla Imparato

.....

Firma dei tecnici

Arch. Sergio Roccheggiani
Arch. Marco Battistelli

☒ simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale)

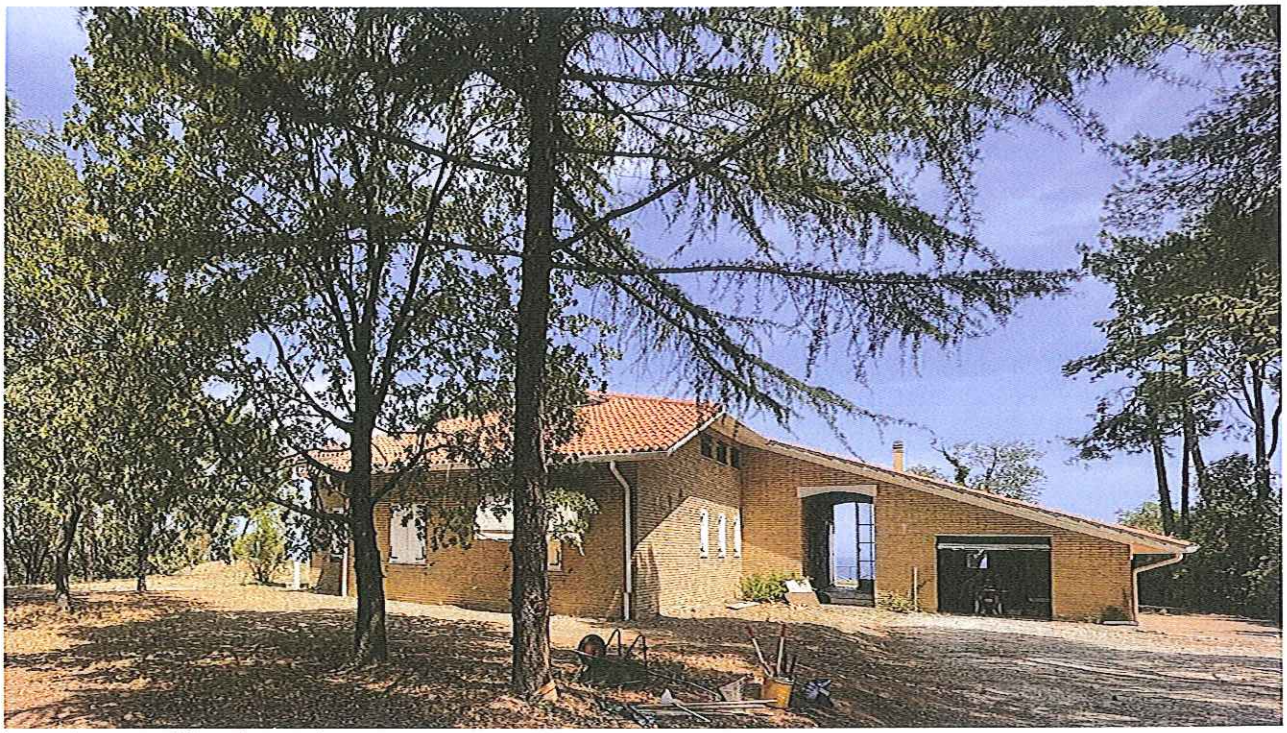


Immagine stato di fatto lato sud



Vista renderizzata lato sud



Vista renderizzata lato ovest



Vista renderizzata lato ovest