



INTERVENTO EDILIZIO VIA PANORAMICA 143

Un secondo intervento oggetto di interesse riguarda un immobile situato in via Panoramica 143, oggetto della pratica PDC PE4794/22.

L'intervento edilizio ha previsto la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con una lieve riduzione della superficie lorda di pavimento (SLP) e senza variazioni significative della superficie coperta e di quella non permeabile. L'area in questione ricade in zona urbanistica regolata dagli articoli 85b (Aree di salvaguardia ambientale) e 86 (Parco Locale di Interesse Sovracomunale - PLIS) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

In base alla normativa applicabile, per edifici non storici è consentita la demolizione e ricostruzione senza modifiche di sagoma, salvo interventi migliorativi di carattere paesaggistico-ambientale, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile.

Il progetto iniziale prevedeva una SLP di 434,19 metri quadrati rispetto ai 440 metri quadrati esistenti, con una superficie coperta sostanzialmente invariata. Dopo una prima fase di valutazione caratterizzata da pareri contrari (29 giugno 2023 e 27 luglio 2023) per errori nei conteggi di superficie, il progetto è stato modificato e, in data 10 agosto 2024, ha ottenuto parere favorevole grazie a migliorie paesaggistiche apportate.

Parallelamente è stata presentata richiesta di autorizzazione paesaggistica (APO55/2022), che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio l'8 marzo 2023, a seguito di alcune integrazioni progettuali. L'autorizzazione paesaggistica è stata rilasciata il 1° giugno 2023.

In data 5 marzo 2024, l'Ufficio Vigilanza, a seguito di sopralluogo, ha riscontrato alcune difformità rispetto al titolo edilizio e all'autorizzazione paesaggistica: in particolare, si evidenziava l'abbassamento della quota d'imposta dell'edificio di circa 1,40 metri, con conseguenti variazioni negli scavi e nella strada di accesso, nonché difformità nella realizzazione della scala esterna. Pur confermando il rispetto delle dimensioni planimetriche e delle altezze massime, è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori.

Per regolarizzare le difformità, sono stati presentati:

- un accertamento di compatibilità paesaggistica (ACP28/2024),
- un permesso di costruire in sanatoria (PE5006/2024).

Le modifiche apportate hanno comportato una riduzione della SLP a 388,83 metri quadrati, una diminuzione della superficie coperta e un incremento della superficie permeabile, migliorando di fatto il bilancio urbanistico-ambientale rispetto al progetto autorizzato originariamente.

La Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole in data 13 novembre 2024, prescrivendo il rispetto dei materiali originariamente previsti per la sistemazione dei muretti e l'adeguamento delle piantumazioni secondo il regolamento del Parco delle Colline. L'accertamento di compatibilità paesaggistica è stato rilasciato successivamente, decorso il termine previsto per l'eventuale parere della Soprintendenza. Infine, il permesso di costruire in sanatoria è stato rilasciato il 17 aprile 2025.

L'intervento si configura come una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, mantenendo invariata la volumetria preesistente, già certificata da una concessione edilizia risalente agli anni '70. Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, era stata regolarizzata tramite una sanatoria la difformità relativa al dimensionamento di due balconi esterni, rendendo lo stato dei luoghi perfettamente conforme.

Si precisa inoltre che l'edificio originario non era un'abitazione unifamiliare, bensì un edificio plurifamiliare composto da otto unità abitative.