STUDIO ANGELO E DAVIDE DE FRANCESCO
ARCHITETTI IN LOANO

COMUNE DI LOANO

INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO SITO IN VIA MECETI snc CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO IN VIA BULASCE AI SENSI DELLA L.R. 49/2009 e ss.mm.ii.

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

A CATASTO Fg.15 Mapp.54-209 (demolizione) - Mapp.1705,1706,1707,1708 (ricostruzione)

TAVOLA N°: 5

OGGETTO : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA : NOVEMBRE 2019 agg.agosto 2020

IL PROGETTISTA

IL PROPRIETARIO

ARCHIVOLTO XXIV MAGGIO 1/1, LOANO - SV - 17025
tel. 019.675846 - studiodefra@gmail.com

PREMESSA

La variante al vigente PRG del comune di Loano, approvato con D.P.G.R. nr. 372 del 4/12/1998 cui si riferisce la presente relazione, è proposta al fine di consentire l'attuazione di progetto di demolizione ricostruzione e ampliamento di edificio residenziale (ricadente in zona B del vigente PRG) a sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. 49/2009 e s.m.i., con (a sensi comma 2 art. 6 L.R. 49/2009), delocalizzazione in sito diverso da quello ove è collocato l'immobile oggetto di demolizione (**all. 2**).

In particolare il sito di ricostruzione è compreso, nell'ambito del vigente PRG, in zona Es (agricola per agricoltura tradizionale).

A sensi del comma 4 del citato art. 6 L.R. 49/2009, gli interventi di ricostruzione, che comportino la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e si pongano in variante alla vigente strumentazione urbanistica, costituiscono, appunto, variante alla normativa urbanistica locale; la relativa approvazione, a sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. (in particolare a seguito delle nuove procedure indicate dall'art. della L.R. 15/2018) è di competenza della Regione.

"Articolo 59
(Conferenza di servizi)

1. Il procedimento semplificato di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modificazioni e integrazioni è applicabile, **anche a seguito di istanza di un soggetto privato**, per l'approvazione di PUO o di progetti di opere e di interventi che comportino varianti al PUC di cui all'articolo 44 e modifiche al PUC in itinere.
2. Il procedimento di conferenza di servizi è avviato dal Comune a seguito della conclusione del procedimento di approvazione della variante ai sensi dell'articolo 44. In tal caso i termini del procedimento sono i seguenti:

a) il termine di pubblicità-partecipazione di cui all'articolo 38, comma 4, lettera a), è stabilito in trenta giorni;
b) il termine per l'espressione dei pareri di cui all'articolo 38, comma 6, è stabilito in quarantacinque giorni;
c) il termine per gli adempimenti comunali di cui all'articolo 38, comma 7, è stabilito in sessanta giorni;
d) il termine per l'approvazione della variante al PUC di cui all'articolo 38, comma 10, è stabilito in quarantacinque giorni.

Nello specifico non ricorrono, infatti, le condizioni dettate dall'art. 2, comma 1 , lettera c) della L.R. 49/2009 (interventi di demolizione ricostruzione e ampliamento non previste nell'ambito della zona Es del vigente PRG normata dall'art. 25 e segg. Delle NTA).

Come indicato nell'informativa indirizzata dalla Regione Liguria a seguito della promulgazione della L.R. 7/8/2018 nr. 15 , e in particolare al comma 5) della detta informativa,

***5) Nuova procedura per approvazione di progetti comportanti varianti a PUC, PRG/P.di F**. (art. 59 L.R. 36/1997 e s.m.);*

Ferma restando la possibilità di proporre, anche su istanza di soggetto privato, progetti non conformi ai piani urbanistici, le modifiche apportate alla L. 211/1990 e s.m. dalla cosiddetta "riforma Madia" [D.Lgs. n. 127/2016) concernenti la disciplina della Conferenza di servizi hanno reso necessario, al fine della lineare gestione dei procedimenti e del rispetto delle relative tempistiche, l'anticipazione della Fase urbanistica rispetto a quella dell'approvazione dei progetti. Pertanto per i PUO e i progetti di opere e interventi che comportano varianti ai rispettivi plani urbanistici comunali, procedura della conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990 e s.m. ***avrà corso solo a seguito della preventiva approvazione, da parte della Regione, delle relative varianti attraverso la procedura abbreviata prevista dal nuovo art. 59****.*
Si precisa quindi che, a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche apportate all'art. 59 della L.r. 36/1997, il Consiglio comunale dovrà adottare esclusivamente le varianti da apportare al vigente piano urbanistico comunale necessarie per la successiva approvazione, nella Conferenza dì servizi L. 241/1990 e s.m., del progetto di cui all'istanza pervenuta al Comune; la documentazione di variante al PUC da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale e da trasmettere alla Regione per l'approvazione, dovrà essere costituita solo dagli elaborati relativi alla variante, cartografici e/o normativi (cartografia e norme vigenti, confronto, cartografie e norme di variante), accompagnati da:
- apposita Relazione illustrativa;
- verifiche di conformità con i piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
- documentazione geologica e sismica redatta a seguito del parere preventivo di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.;
- documentazione necessaria in applicazione delle disposizioni ín materia dì VAS di cui alla L.r. 32/2012 e s.m.
……..
Posto poi che, ai sensi dell'art. 80, comma 1, lett. a), n. 1), della L.r. 11/2015, possono fare ricorso all'art. 59, comma 1.della l.r. 36/1997 e s.m. anche i Comuni dotati di PRG/P.di F., anche in tali casi l'approvazione delle varianti urbanistiche da parte della Regione, previa adozione da parte del Consiglio comunale, dovrà precedere l'approvazione dei progetti in sede di Conferenza di servizi a sensi della L. 241/1990 e s.m. .
Le varianti a PRG/ P.di F. saranno adottate e approvate ai sensi della vigente legislazione (L. 1150/1942 artt. 9 e 10) e per quanto concerne gli elaborati da produrre a corredo di tali varianti vale quanto sopra specificato con riferimento alle varianti al PUC.
……

Di conseguenza si propone l'approvazione della presente variante allo strumento urbanistico generale, propedeutica all'approvazione del progetto di demolizione ricostruzione e ampliamento di cui alla premessa.

LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

Come indicato in precedenza, il sito di ricostruzione è compreso in zona Es del vigente PRG normata come segue

Art. 25 - Destinazioni d'uso

1) La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi salvo i casi già caratterizzati alla data di adozione del PRG da diversa destinazione d'uso rispetto a quella comune alla conduzione delle attività agricole. Nelle zone agricole sono consentiti interventi esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;

2) annessi rustici;

3) depositi attrezzi;

4) serre;

5) volumi tecnici (caldaie, capo serra e simili);

6) serbatoi idrici;

2) In tutti i casi in cui s'intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.l.u. minima degli alloggi non può essere inferiore a mq. 70,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma.

Art. 26 - Interventi edilizi in zone agricole: norme generali
Nuove costruzioni

1) Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere alle seguenti norme generali.

2) Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale. La manica di ciascun fabbricato non può superare i ml 12,00 di larghezza.

3) I nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire e interpretare i profili naturali.

4) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori, quali bagni e ripostigli.

5) Nel caso di fabbricati a copertura piana praticabile, i parapetti non potranno essere più alti di m 1,20 rispetto al piano di calpestio.

6) Nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse non deve essere superiore ai 25 gradi.

7) I tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G. sono vincolanti a tutti gli effetti (nei limiti di spostamento entro le fasce di rispetto stradale) e, pertanto, restano ferme tutte le distanze delle costruzioni dai cigli stradali così come prescritto dalle presenti norme.

8) Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge.

Interventi sull'esistente

1) *In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione della presente Variante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici.*
2) ***Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta), contenuti al massimo entro il 20% del volume esistente con un massimo di 60 mc, per miglioramenti igienici e tecnologici, per ogni unità edilizia con attribuzione proporzionale alle singole***

unità immobiliari.

...

Art. 28 - Zone agricole "ES" per agricoltura tradizionale

La zona agricola "ES" si attua a mezzo di Piano Aziendale di approvazione della Giunta Comunale esteso all'integrale pertinenza di almeno un'Azienda Agricola. L'indice per la residenza è fissato in 0,03 mc/mq ; l'indice per gli annessi agricoli è fissato nei termini seguenti:
per aziende fino a 5.000 mq. - 40 mq
per aziende fino a 10.000 mq. - 70 mq
per aziende oltre i 10.000 mq. - 100 mq.

Accorpamenti

E' consentito un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora vengano realizzate, per più fondi e in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità. In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita. In caso contrario la costruzione deve realizzarsi a una distanza non inferiore a ml. 5,00 dai confini e ml. 10,00 dalle altre costruzioni.

Servizi annessi alla residenza

Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge.

Asservimenti

Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nelle sottozone agricole omogenee "ES", sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc. 600.

Parametri ammissibili:

Indice fondiario mc/mq	*Vedi norma*
% incremento sull'esistente	*20%*
Rapp. di copertura massimo (Rc max)	*mq/mq 10% del lotto su cui insiste*
Altezza massima (H max)	*ml 4,50*
Distanza minima dai confini	*ml 5,00*
Distanza minima dai fabbricati	*ml 10,00*
Distanza minima dalle strade pubbliche	*ml 5,00*

LA VARIANTE PROPOSTA

Come evidenziato nell'allegato estratto di PRG, (**all.1**) la variante proposta comporta l'inclusione dell'area oggetto d'intervento in zona B "residenziale di contenimento allo stato di fatto" a estensione dell'area già classificata come tale e presente sui tre lati dell'area di cui si tratta.

Di conseguenza la disciplina applicabile risulterà quella indicata all'art. 14 delle NTA del vigente PRG

Art. 14 - Zone "B" - residenziali di contenimento allo stato di fatto

1. Le zone "B" comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche.

Modalità d'intervento

2. Nelle zone "B", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante autorizzazione o concessione edilizia singola, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L.457/1978.

3. E' consentita la demolizione con ricostruzione e mantenimento delle stesse quantità volumetriche di vecchi edifici. Le nuove destinazioni ammesse sono residenziali e ricettive.

4. Ai fini di una ricomposizione ambientale e urbanistica dell'ambiente costruito, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto.

5. Tali interventi assentibili con titolo abilitativo convenzionato nel rispetto delle distanze prescritte dalle norme sovra ordinate. E' comunque possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada.

6. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono assentibili mediante predisposizione di apposito S.U.A.

7. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici per gli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.200 mc e non siano inferiori a 150 mc come risulta dallo stato di fatto alla data di adozione del presente P.R.G.

8. Tali incrementi sono così ammessi:

- *Edifici compresi fra 150 mc e 350 mc: é consentito raggiungere il tetto massimo di 350 mc.*
- *Edifici con volumetria fra 351 e 500 mc: é consentito un incremento volumetrico fino a un massimo del 20% delle preesistenze (max 100 mc);*
- *Edifici con volumetria compresa tra 501 e 1.200 mc: é consentito un incremento volumetrico del 20% delle preesistenze per i primi 500 mc, del 5% per la volumetria rimanente.*

9. Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di "V" sono assentibili con diretta concessione unitamente alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

La zona, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, (**all. 4**) presenta i caratteri tutti di area di completamento residenziale.

E' infatti :

- posta in diretta connessione con la viabilità comunale di collegamento con l'entroterra immediato del Comune (fraz. Verzi) lungo la quale corrono tutte le reti dei servizi canalizzati (acquedotto, fognatura, reti elettriche e di telecomunicazione);
- presenta un'edificazione di tipo residenziale per lo più costituita da edifici mono o bifamigliari con sporadica presenza di edifici ti tipo condominiale;

L'intervento previsto, a seguito della modifica operata alla zonizzazione del vigente PRG, consentirà l'attuazione d'iniziativa edificatoria comportante limitata modificazione delle preesistenze e contenuta integrazione dell'insediamento nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico nel rispetto della tipologia edilizia ricorrente.

Come rilevabile dalla relazione preliminare in ordine alla non sussistenza di criticità ambientali ai sensi dell'art. 3, comma 3, L.R. 32/2012, dell'allegato a) di cui alla medesima l.r. 32/2012 e della D.G.R. 223/2014 (**all. 3**), l'intervento in oggetto, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3, comma 3, lett. b), della L.R. 32/2012, dall'allegato A di cui alla medesima L.R. 32/2012 e dalla D.G.R. n. 223/2014, risulta escluso dalla procedura verifica di assoggettabilità a VAS prevista dall'art. 13 della L.R. 32/2012.

Parametri ammissibili

Superficie zona	**mq.**	**1560**
Indice di edificabilità max ammissibile	**mc/mq**	**0,35**
Volumetria di progetto	**mc.**	**380**
Indice di edificabilità fondiario (mc. 380/mq. 1560)	**mc/mq.**	**0,25**
Superficie coperta	**mq.**	**149**
Rapporto di copertura di progetto	**mq/mq**	**9,55%**
Indice fondiario massimo	**mc/mq**	**Art. 7 DIM 1444/1968**
Altezza massima (H max)	**ml**	**Art. 8 D.M. 1444/1968**
Rapp. di copertura massimo (Rc max)	**mq/mq -**	**10**
Distanza minima dai fabbricati	**ml**	**Art. 9 D.M. 1444/1968**