Arch. Micol MAIGA

Comune di Bordighera

Regione Liguria

PROGETTO DI 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.

SCHEDA DI VERIFICA PER L'ESCLUSIONE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

D.G.R. n°331 del 28/02/2013

Al fine dell'esclusione dalle procedure di valutazione ambientale ed in applicazione delle indicazioni applicative della L.R. 32/2012 di cui alla D.G.R. n° 331 del 28/03/2013, si riporta di seguito la seguente **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** dell' intervento indicando che, trattandosi di intervento ai sensi della legge regionale speciale 49/2009 e s. m. e i. non comporta variante al P.R.G. in quanto da esso può derogare.

Norme di riferimento:

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 *<u>Insediabilità</u>*

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.*

Parametri dimensionali urbanistici

Sito: mq. 46.411

Destinazione d'uso vigente nell'area: agricola

Destinazione d'uso vigente negli edifici: attualmente l'edificio, ai sensi della concessione edilizia in sanatoria n. 273 del 04.08.1998 (prot. 3267) ha destinazione residenziale.

Estensione dell'area e consistenza dell'intervento (superficie agibile e volume):

- Superficie agibile del fabbricato esistente: 54.36 mq
- Volume del fabbricato esistente: 141.56 mc (calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale, ai sensi L.R. 49/09 s.m.i. e corrispondente anche al calcolo indicato da P.R.G.).

Capacità insediativi attuale teorica:

- Interventi sui volumi esistenti

Destinazione d'uso prevista:

- Destinazione ad accessori agricoli a servizio dell'intera azienda: mq. 109.76
- Destinazione residenziale: mq. 29.44; volume: mc 191.11(calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale, ai sensi L.R. 49/09 s.m.i.); calcolato come da P.R.G. (base per altezza media della sola parte residenziale: 40 mq x h. 3.13 m): mc 125.20.

Capacità insediativa teorica in variante: trattandosi di intervento conforme alle norme urbanistiche della zona come indicato dai riferimenti di cui alla precedente esposizione delle norme di zona, ai sensi dell'art. 2 comma 1, lettera c), n. 2

l'intervento non è soggetto a Conferenza dei servizi e pertanto solo a Permesso di costruire con autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004

Servizi pubblici (dotazioni di servizi nella zona): L'intervento, trattandosi di trasposizione di volumetria esistente con destinazione già residenziale parzialmente trasformata in accessorio agricolo determina una diminuzione del carico insediativo (edificio residenziale esistente, in progetto di demolizione: 54.36 mq; edificio in realizzazione a sostituzione: 29.44 mq).

Funzioni private: Residenza e Accessorio agricolo

Standards urbanistici in incremento necessari (dimensionamento):
Non è necessario incrementare gli standards urbanistici esistenti in quanto l'immobile già regolarizzato alla data di adozione del P.R.G. è stato a suo tempo inserito nel dimensionamento degli standards esistenti.

Tipologia degli interventi edilizi previsti

Verifica dei criteri e delle condizioni di applicabilità della D.G.R. n° 331/2013

N.	Criterio / Condizione	valutazione
1	Area inondabile (sulla base delle valutazioni del P.di B.)	no
2	Dissesto alto/ molto alto (sulla base delle valutazioni del P.di B.)	no
3	Zone umide	no
4	Area carsica	no
5	Rete ecologica	no
6	Zona di tutela assoluta punti di captazione acque ad uso idropotabile (10 mt.)	no
7	Zona di rispetto punti di captazione acque ad uso idropotabile (200 mt.)	no
8	Acquiferi del piano di tutela delle acque	no
9	Sito UNESCO (Cinque terre)	no
10	Area protetta nazionale/regionale	no
11	Area a rischio archeologico	no

12	Variante PTCP: ANI.MA, IS.MA satura, IS.MA. CPA, IS.MA	no
13	Incremento carico urbanistico in conclamata crisi idrica	no
14	Incremento di carico insediativi con crisi idrica in carico di punta	no
15	Incremento di carico insediativi nei Comuni di cui alla L.R. 4/2012	no
16	Incremento di carico insediativi in situazioni limite della capacità depurativa	no
17	Insediamenti residenziali/servizi nella fascia di pertinenza acustica di tipo "A" ferrovie e autostrade (100 mt.)	no
18	Peggioramento qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	no
19	Introduzione di fonti di inquinamento atmosferico per emissione diretta o indotta da traffico	no

Sulla scorta degli elementi di valutazione sopra indicati si chiede di non sottoporre la Variante in argomento alla verifica di assoggettabilità ex art. 13 della L.R. 32/2013.

Sanremo, 10 maggio 2014

Il Progettista

Arch. Micol Maiga

Responsabile del Procedimento: ……..