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.

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

TAVOLA N°: 10.0

OGGETTO : RELAZIONE TECNICA

SCALA :

DATA : 2019 Agosto

IL PROGETTISTA

IL PROPRIETARIO

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

Sommario

1. PREMESSA....2
2. NORMATIVA VIGENTE....2
2.1. Sito di Demolizione....2
PRG 2
PTCP 3
2.2. Sito di Ricostruzione....4
PRG 4
PTCP 6
3. STATO ATTUALE....6
3.1. Sito di Demolizione....6
3.2. Sito di Ricostruzione....9
4. PROGETTO....12
4.1. Sito di Demolizione....12
4.2. Sito di Ricostruzione....12
4.3. Parcheggi pertinenziali....14
4.4. Caratteristiche Costruttive....14
4.5. Barriere Architettoniche....15

1. PREMESSA

Il progetto prevede la realizzazione d'interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento di edificio a uso residenziale ubicato in Via Meceti snc, a catasto fg. 15 mapp. 54-209, con trasferimento della volumetria in Via Bulaxe a catasto Fg. 15 Mapp. 1705-1706-1707-1708.

2. NORMATIVA VIGENTE

Per il dettaglio cartografico sulla localizzazione degli interventi si veda la tavola 1.0.

OGGETTO	FG	MAPP	PRG	PTCP Insedia.	PDB Dissesto Inondabilità	VINCOLO IDRO GEOLOGICO	VINCOLO TUTELA PAESAGGISTICA
DEMOLIZIONE	15	54 209	B Art.14	ID-MA	Pg0	SI	L. 431/1985 D.L. 42/2004
					/		
RICOSTRUZIONE	15	1705 1706 1707 1708	ES Art.28	ID-MA	Pg0	NO	NO
					/		

2.1. Sito di Demolizione

Si riporta di seguito la normativa relativa all'area oggetto d'intervento di demolizione:

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 sovraordinate. 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.

PTCP

ASSETTO INSEDIATIVO

Art. 44 - insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

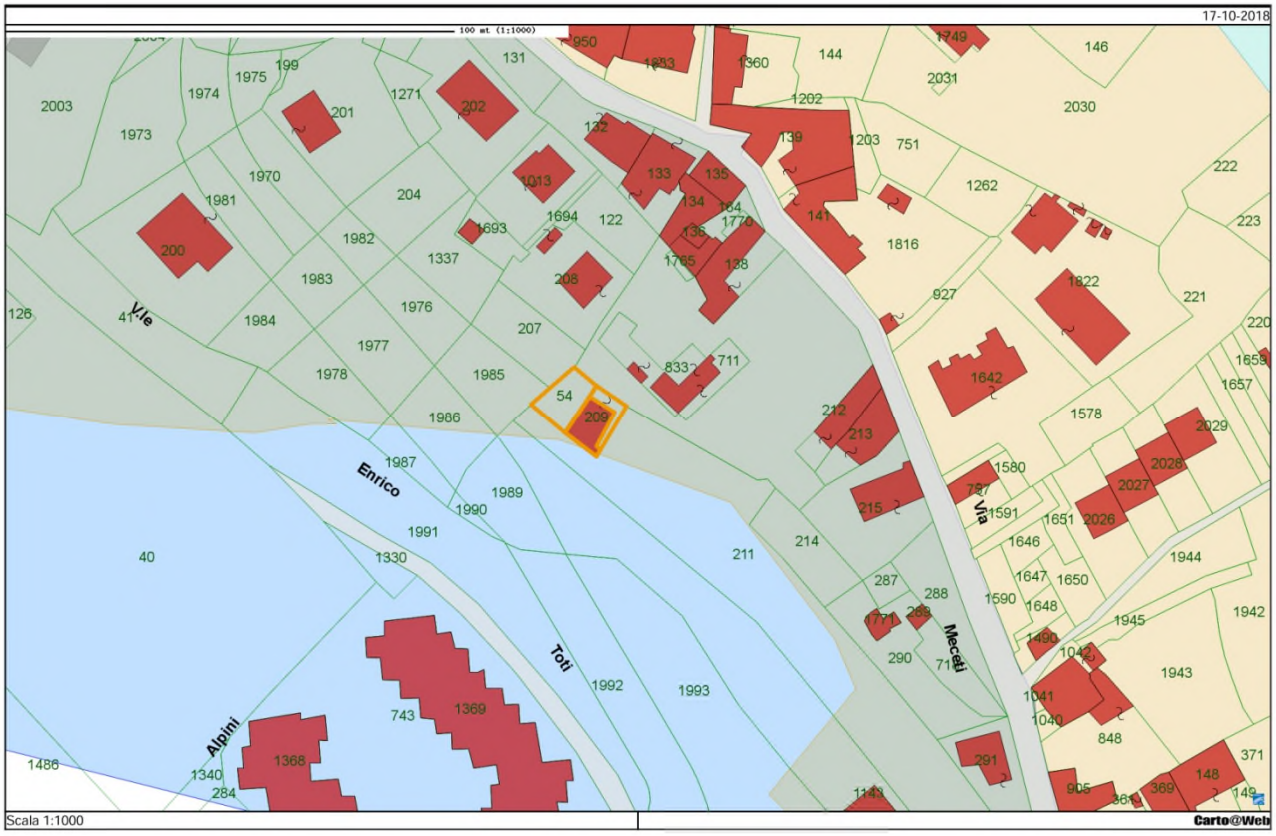
1.Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2.L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente e un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3.Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4.Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento all'accessibilità e ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Il sito di demolizione e compreso nella fascia di 150 mt. dal torrente Nimbalto e di conseguenza assoggettato a vincolo di tutela paesaggistica ex D.leg. 22/1/2004, n. 42 e s.m.i.



Particella: Com. E632 Foglio 15 Num. 209

Analisi Strumenti Urbanistici

P.T.C.P. - Piano Territoriale Provinciale valido fino 31/12/2020

Area	%	Normativa
Ass. insediativo - ID MA - Insediamento diffuso a regime normativo di mantenimento (art. 44 NdA PTCP)	100.0	Vedi Normativa
Ass. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 NdA PTCP)	100.0	Vedi Normativa
Ass. Vegetazionale - COL-ISS-MA - Colture - Insediamenti sparsi - serre - Regime normativo di mantenimento (artt. 71, 72 NdA PTCP)	100.0	Vedi Normativa

P.R.G. - Destinazioni Urbanistiche valido fino 31/12/2020

Area	%	Normativa
B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto (art. 14 NdA)	100.0	Vedi Normativa

P.R.G. - Vincoli valido fino 31/12/2020

Area	%	Normativa
Vincolo idrogeologico - R.D. 3267 del 1923 - L.R. 22 gennaio 1999, n. 4 e s.m.ed i.	100.0	Vedi Normativa
Vincolo di tutela paesistica - Legge 431 del 08.08.1985 - D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. ed i.	99.05	Vedi Normativa

P.D.B.- Piano di Bacino valido fino 31/12/2020

Area	%	Normativa
Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa	100.0	Vedi Normativa

2.2. Sito di Ricostruzione

PRG

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*

PTCP

ASSETTO INSEDIATIVO

Art. 44 - lnsediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1.Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.

2.L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente e un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3.Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4.Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità e ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

3. STATO ATTUALE

3.1. Sito di Demolizione

L'edificio oggetto di demolizione, a destinazione residenziale, è sito in via Meceti, su terreno a catasto Fg. 15 Mapp 54 e 209. E' articolato su due piani fuori terra con copertura a falde a due acque e presenta un volume geometrico totale di 280.68 mc. (si veda tavola 2.0), al netto della

volumetria del corpo di fabbrica ubicato nel settore di ponente del fabbricato , volumetria che non viene considerata nel conteggio indicato alla tavola 2.

Figura 1 - Foto Aerea

Il periodo di costruzione dell'edificio, per la porzione interessata dal conteggio della volumetria, è antecedente alla data di approvazione del primo P.R.G. (24/7/1955); è infatti presente nella cartografia di impianto catastale, sicuramente antecedente quella del piano, fatta eccezione alla porzione di fabbricato ubicato nel settore di ponente non considerato nel conteggio della volumetria esistente.

Figura 2 - Estratto di impianto catastale

È inoltre presente in uno scatto effettuato durante un volo aereo dell'IGM datato 8/07/1954 nel quale è ben visibile l'edificio oggetto di intervento, unitamente agli altri edifici a contorno (per esempio quello insistente sul mappale 208 oltre a quelli a margine della viabilità).

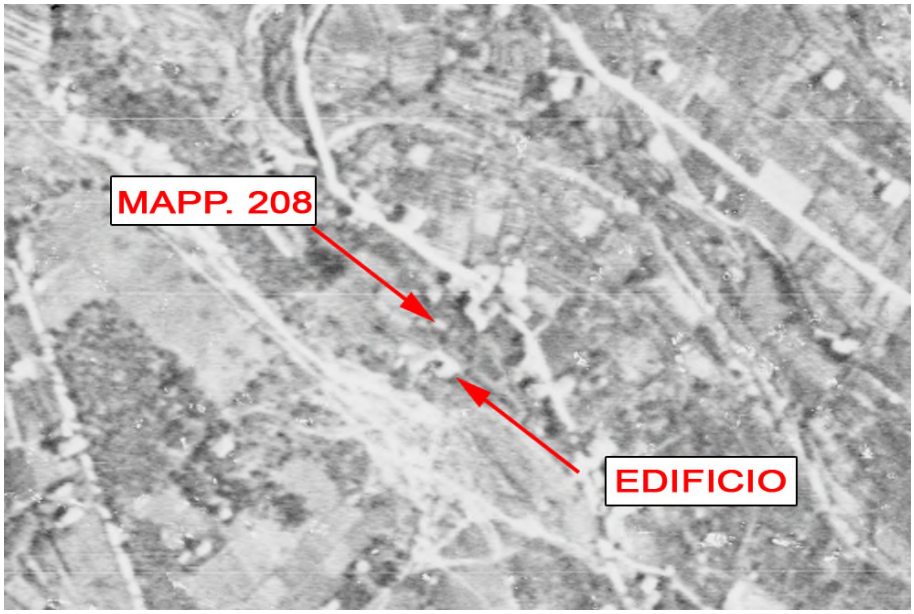


Figura 3 - Estratto di fotogramma IGM 1954

La ragione per la quale il Proponente ha inteso procedere alla delocalizzazione in altro sito della propria abitazione è, essenzialmente, rappresentata dalla vicinanza con al nuova viabilità di Frazione Meceti (c.d. “bretella”) in corso di realizzazione da parte del Comune di Loano, che corre a circa 12 metri dal fabbricato della Sig.ra Rapetti: è peraltro evidente come tale nuova infrastruttura, nella cui fascia di rispetto ricade il manufatto del Proponente, sia suscettibile di determinare un indubbio peggioramento della fruibilità del manufatto e giustifica viepiù il suo spostamento.

Figura 4 - Vista da Sud

3.2. Sito di Ricostruzione

L’area interessata dalla ricostruzione e ampliamento della volumetria è situata in via Bulaxe, nei pressi del civico 12, ora caratterizzata da due fasce e individuata a catasto al Fg. 15 Mapp. 1705, 1706, 1707, 1708 con una superficie totale di circa 1560 mq (si veda tavola 13).

La costruzione di fabbricato nell’area sembra certamente rispettare la disciplina dettata dal PTCP, che ricomprende il lotto d'intervento entro una zona ID-MA, nella quale – a norma dell'art. 42 delle NTA – è consentita una “contenuta integrazione dell'insediamento […] nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico”.

Con riferimento all’inclusione del sito di ricostruzione nell’ambito della zona E del vigente PRG, in termini generali, può osservarsi come nella L.R. n. 49/2009 non siano rintracciabili preclusioni di sorta – né esplicite, né implicite – alla realizzazione degli interventi di demo-ricostruzione di cui agli artt. 6 e 7 all'interno di zone agricole, limitandosi solo a prevedere, per gli interventi di cui all'art. 7 – e quindi aventi a oggetto manufatti con destinazione non residenziale – che, qualora la rilocalizzazione del volume avvenga in “aree agricole ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo E”, esse (zone) debbono essere “dotate delle opere di urbanizzazione primaria, [...]”, il che peraltro presuppone la possibilità di realizzare tali interventi anche (e certamente) in zona agricola.

In tal senso si è d'altronde espressa, chiaramente, anche la Regione Liguria in una pluralità di pareri (ex multis, quello reso, in data 30 luglio 2012, al Comune di Sestri Levante, ove, a fronte di un quesito inerente “l'applicazione [dell'] art. 6 lr 49/2009 con delocalizzazione dell'edificio e lo spostamento […] in zona E2” (agricola) ha chiarito che “l'operazione prospettata non è in astratto”.

Pare dunque evidente come – sia alla stregua del dettato letterale dell'art. 6 citato, che in base alla qualificata opinione della Regione Liguria – nulla osti al trasferimento di una volumetria residenziale entro una zona agricola, salvo soltanto il fatto che il nuovo edificio possegga caratteristiche tipologiche compatibili con la zona in cui verrà a essere localizzato.

Ciò precisato circa la sicura applicabilità dell'art. 6 all'intervento che occupa (a prescindere dal fatto che l'area di prevista realizzazione sia ricompresa in zona agricola) mette conto rilevare come altre circostanze militino nel senso di ritenere certamente realizzabile il progetto.

E proprio l'osservazione del contesto prossimo all'area di ricostruzione consente di comprendere come la realizzazione di un nuovo manufatto sia certamente coerente con i caratteri dell'intera zona, giacché (a prescindere dalla sua formale inclusione in zona agricola) il lotto d'inter-

vento è quasi intercluso da aree fabbricabili a destinazione residenziale di tipo “B”, già connotate da un'edificazione diffusa e una capillare antropizzate.

Al riguardo si precisa che, se ritenuto necessario, si potrà proporre variante al vigente PRG che ricomprenda il lotto di intervento nella zona B di PRG, presentandone, come in precedenza detto, i caratteri distintivi.

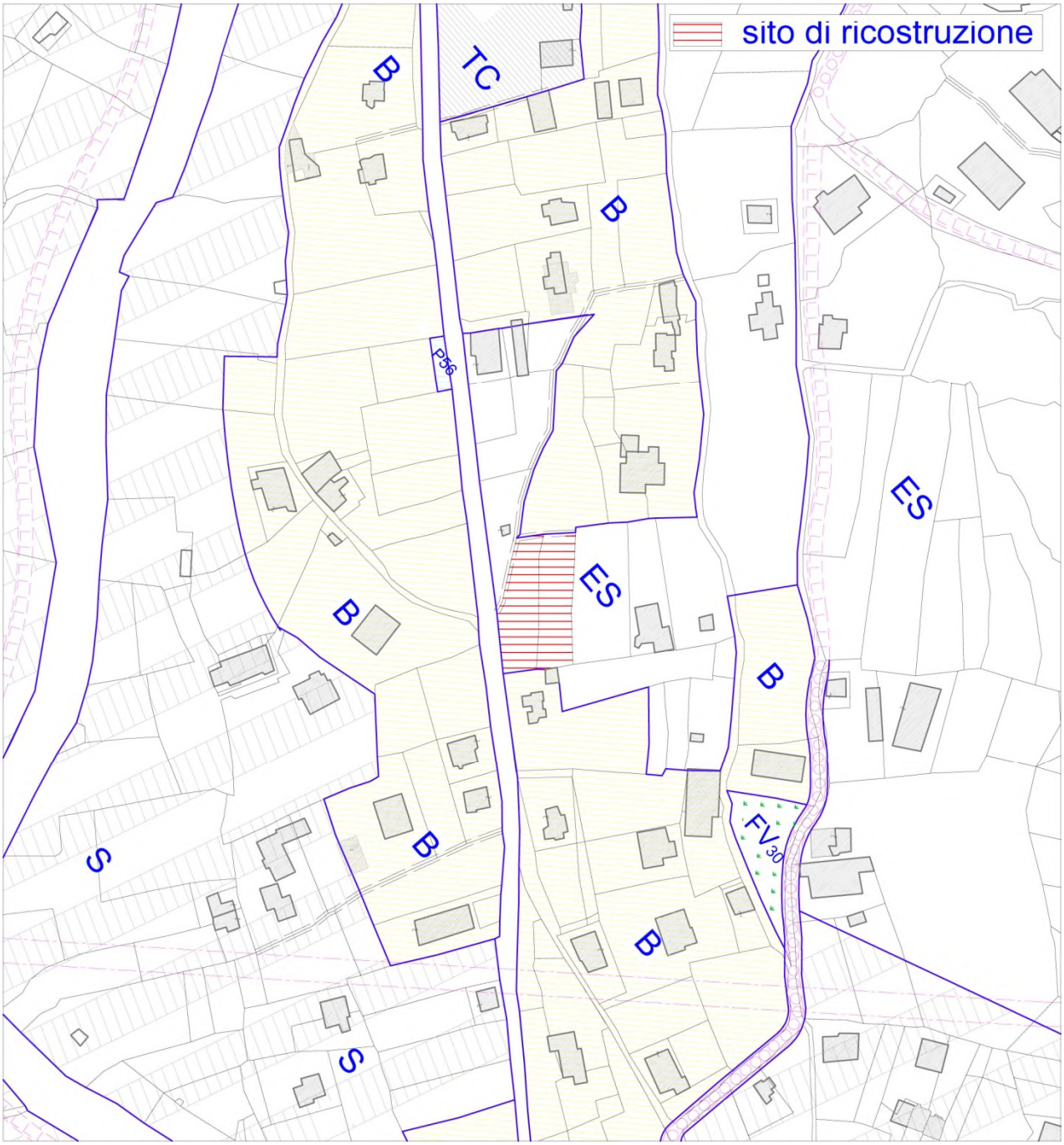


Figura 5 - Foto Aerea

Figura 6 - Vista da Via Bulaxe

4. PROGETTO

4.1. Sito di Demolizione

Nell'area di via Meceti è prevista la demolizione del fabbricato e il completo ripristino dell'area a verde e del raccordo dei muri di fascia esistenti ai margini dell'attuale edificio.

4.2. Sito di Ricostruzione

L'intervento proposto comporta l'incremento del volume geometrico esistente, come indicato alla tavola 2) di 280.68 mc., del 35% consentendo la ricostruzione di un volume geometrico di 378.90 mc. come previsto dall'art. 6 della L.R. 49/2009 e ss.mm.ii.:

Art. 6. (Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale presenti nel territorio comunale)

1. I singoli edifici prevalentemente residenziali, o a essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 2, comma 1), lettera c), numeri 1) o 2) possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 35 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2500 metri cubi con incremento fino al 35 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di un unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

2. Gli interventi di ricostruzione di cui al comma 1 possono avvenire nel sito, come definito nell'articolo 2, comma 1, lettera f bis), ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale e i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono assentibili :

a) in deroga alla disciplina dei urbanistici vigenti e operanti in salvaguardia, nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti fatte salve distanze inferiori stabilite dal PUC, e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari a 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico di cui al comma 1, se interrati;

b) in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche e alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e successive modifiche e integrazioni e al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 , concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).

4. ***Gli interventi di ricostruzione che prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e si pongano in variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale o in contrasto con le previsioni dei piani urbanistici operanti in salvaguardia****, con esclusione degli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'articolo 2, comma 1, lettera cl, n. 2),* ***sono assentibili mediante procedura di Conferenza di servizi regolata dall'articolo 59 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modifiche e integrazioni nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari e approvate le***

varianti sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico di cui al comma 1. *Sono di competenza della Regione l'approvazione di tali varianti a norma della l.r. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni e, ove si tratti di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni.*

Entrambe le aree risultano suscettibili di riqualificazione architettonica come previsto dalla medesima L.R. 49/2009 che all'art. 2 comma 1 lettera C recita:

c) Edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale in quanto alternativamente:
2) ricadono in aree in cui i vigenti piani urbanistici comunali prevedano già la possibilità di interventi comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria;

in quanto sia nella zona B sia nella zona ES è prevista la possibilità di demolire e ricostruire come sancito dalle relative discipline di zona sopra citate:

ZONA B:

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

ZONA E

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

Interventi sull'esistente

3) *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.*
4) ***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.***

Paiono quindi verificate le condizioni dettate dal 2°comma lettera C per sancire che ricorrano le condizioni per qualificare l'immobile *suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale* e di conseguenza rendere possibile l'applicazione della normativa dettata dall'art. 6 della L.R. 49/2009 e s.m.i. e in particolare del 4° comma del detto articolo.

Il progetto comporta la realizzazione di edificio articolato su 1 piano fuori terra per un volume geometrico di 378.90 mc. inferiore a quanto consentito (si veda tavola 7.0 per i dettagli sul calcolo della volumetria). L'accesso all'edificio avviene dall'antistante viabilità pubblica (via Bulaxe).

Le aree da destinare ad attrezzature d'interesse pubblico richieste sono quantificate in mq. 42 (mc. 378.90 x mq/ab. 9 / mc/ab 80); stante la limitata estensione delle aree richieste e non essendo disponibili aree d'interesse pubblico in proprietà e nelle immediate vicinanza, saranno oggetto di monetizzazione.

Lo stabile sarà allacciato ai servizi comunali posti sulla viabilità antistante all'edificio.

4.3. Parcheggi pertinenziali

Il citato art. 6 della L.R. 49/2008 e s.m.i. determina inoltre la superficie da reperire e da destinare a parcheggi pertinenziali:

> *"… e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari a 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi d'incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico di cui al comma 1, se interrati;"*

Risultando l'incremento di volume pari a mc. 98.22 (378.90-280.68) , occorre reperire parcheggi privati da rendere pertinenziali all'intervento proposto, nella misura di mq.9.82; Tale superficie è ampiamente soddisfatta nell'autorimessa interrata per una superficie di 64.89mq.

LA VARIANTE IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA

Il sito di ricostruzione è compreso in zona ES del vigente PRG approvato con DPGR nr. 372 del 4/12/1998 e successive varianti disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. in precedenza riportato.

L'intervento è proposto in deroga alla disciplina riportata a sensi dell'articolo 6 della L.R. 49/2009 e s.m.i. che consente l'attuazione degli interventi previsti dal progetto con riferimento a

1) parametri		PRG	PROGETTO
Parametri ammissibili:			
Rapp. di copertura massimo (Rc max) (del lotto su cui insiste)	*mq/mq 10%*	*10%*	*9.52%*

(Superficie del lotto mq. 1560 superficie coperta di progetto mq. 148.59)

2) destinazione : residenziale

4.4. Caratteristiche Costruttive

Struttura portante in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai misti con travetti prefabbricati. Tamponamenti perimetrali realizzati in muratura in laterizio a cassa vuota con interposizione d'isolamento termico (lana di roccia). Pareti esterne in parte intonacate alla genovese ultimate in arenino e tinteggiate con idropittura opaca lavabile per esterni. Serramenti in profili d'alluminio preverniciati a fuoco. Soglie e piane delle aperture saranno in ardesia o marmo bianco di Carrara.

Si significa come gli interventi proposti saranno attuati in conformità alle norme antisismiche in vigore dal 30 giugno 2009 nonché alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale e successive modifiche ed integrazioni ed al decreto del Presidente della Repubblica 2-4-2009, n. 59.

4.5. Barriere Architettoniche

Con riferimento ai contenuti del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n. 236 inerente "prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e d'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e alle previsioni del progetto di cui all'oggetto si rileva quanto segue:

Il fabbricato in progetto risulta, in relazione all'art. 3 del citato D.M., monofamiliare e con un massimo di un livello fuori terra oltre a piano interrato.

Deve quindi rispondere ai requisiti di visitabilità e adattabilità per quanto attiene le unità immobiliari. Nell'ambito dell'intervento è previsto, con riferimento alle unità immobiliari, l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote a tutti i locali dell'edificio mediante installazione di servo scala nella rampa di collegamento tra i due livelli del piano terra. L'autorimessa sarà accessibile mediante accesso diretto dal garage.

In particolare le porte d'accesso avranno luce netta di cm. 80 e di cm. 75 per quanto riguarda le altre porte; l'altezza della maniglia sarà di cm. 90. Gli spazi antistanti e retrostanti la porta avranno le caratteristiche indicate dal citato decreto.

Nei servizi igienici sarà garantito il raggiungimento di una tazza wc e l'accesso frontale al lavabo (8' comma art. 8.1.6 D.M. citato) con le modalità stabilite dal sopraindicato articolo.

I corridoi avranno larghezza minima di mt. 1.00 e allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a rotelle secondo le caratteristiche indicate dal citato decreto.

Gli spazi esterni, gli spazi comuni e l'accesso dell'edificio avranno caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte capacità motorie nel rispetto delle prescrizioni indicate all'art. 4.2 del citato D.M. e con le modalità particolari indicate dal citato decreto.

E' garantita la possibilità d'installazione in tempi successivi di meccanismi di sollevamento (servo - scala) e ciò sul presupposto della concessione di deroga ai sensi dell'art. 3.2 comma secondo del D.M. citato.