

10 aprile 2012

**INDICE DI PERTINENZIALITA'
FONDIARIA (I.P.F.)**

Il lotto minimo di intervento viene definito dall'introduzione dell' INDICE DI PERTINENZIALITA' FONDIARIA (I.P.F.)

L'assentimento alla riconversione ad suo abitativo dei manufatti è subordinato ad un rapporto d'inservienza con il fondo agricolo coltivo in zona urbanistica NA, (o AP, APP, AP-RI, APT) che deve avere le seguenti caratteristiche:

Almeno i 2/3 del terreno asservito deve essere costituito da zone agricole coltivate in zona urbanistica AP, APP, AP-RI, APT, NA, con indice parametrico pari a:

- IPF (SUP. LOTTO DI PERTINENZA DEL MANUFATTO) = VOLUME
(MC.) X 10 / M. = MQ.

Nel caso in cui il lotto agricolo da asservire non raggiunga la superficie richiesta ma sia almeno 2/3 del lotto necessario, possono essere asserviti terreni boschivi; in questo caso le zone agricole boschive APB (residue rispetto al terreno asservito totale), devono essere computate con indice parametrico doppio, e si ottengono come differenza da quelle agricole asservite:

- IPF (SUP. LOTTO DI PERTINENZA DEL MANUFATTO) = VOLUME
(MC.) X 20 / M. = MQ.

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO:

Il lotto minimo di intervento, nei casi di recupero previsti, deve risultare unitario e differenziato in termini di estensione in relazione alla effettiva destinazione della zona interessata, agricola produttiva piuttosto che di tutela paesistica o altro. A tale proposito si prescrive che nelle zone E-AP agricole produttive detto valore sia fissato ad un minimo di 2500 mq mentre nelle zone E-APP agricole produttive di pregio, E-APT agricola di tutela paesistica e nelle zone E-AP-RI agricole produttive di rispetto idrogeologico e NA nucleo di Santa Giulia in 3500 mq.

Eventuali ulteriori aree necessarie al raggiungimento della superficie totale che risulta necessario asservire, da definirsi in rapporto alle dimensioni del manufatto in cui si interviene (comunque nel limite max di 1/3 del lotto totale) potranno essere asservite secondo le modalità già individuate dalla variante.

Ne consegue che per un manufatto di sup. utile minima pari a 54 mq (lorda pari a 64 mq) ipotizziamo :

- 1900 mq in aree NA, AP, APP, AP-RI, APT
- 3800 mq in aree APB (boschive)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI PERTINENZIALITA' E COLLEGAMENTO DI EDIFICIO ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO.

Il sottoscritto, nato a il residente in Via nella sua qualità di proprietario dell'immobile, sito ine catastalmente censito a per il quale è stata proposta in data domanda di concessione edilizia per:

- (la realizzazione di nuovo edificio)
- (la ristrutturazione generale di edificio ed eventuali accessori)

SI OBBLIGA

Dal voto della Regione la modalità di calcolo dell' IPF viene presa in considerazione per quei manufatti la cui dimensione rende necessario asservire una superficie superiore alle quote dei lotti minimi indicati per le differenti zone agricole:

- 2500 mq minimi per la zona E-AP
- 3500 mq minimi per le zone E-APP,E-APT,E-AP-RI,NA
- Nessuna indicazione per le zone APB

Stante la finalità di presidio del territorio agricolo sottesa alla possibilità prevista con la variante in esame di recuperare ad uso abitativo i manufatti agricoli e posto che l'atto unilaterale d'obbligo di pertinenza e collegamento dell'edificio alla conduzione agricola del fondo oggi contenuto nelle Norme di attuazione vigenti risulta volto, come indicato al punto 3 dello stesso, a garantire "la conduzione agricola del fondo nonché a coltivare il complesso di terreni facenti parte dell'azienda agricola..." con finalità quindi di carattere più prettamente produttivo, si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale predisponga nei sopra individuati casi in aderenza ai dettami della legge urbanistica regionale pertinente atto di impegno che preveda a carico dell'operatore prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del

Pur non essendo possibile in questa sede effettuare una valutazione puntuale degli effetti prodotti dalla prescrizione regionale, è evidente che il consistente aumento della superficie minima indotto dalla modifica regionale alla norma adottata, produrrà senz'altro un'ulteriore contrazione della possibilità di riuso a fini abitativi dei manufatti rurali

<p>irrevocabilmente per sè ed aventi causa, nei confronti del Comune di Lavagna, a quanto segue:</p> <p>1) -In forza del presente atto, viene costituito un vincolo pertinenziale inscindibile tra la costruzione identificata ed il fondo agricolo identificato a N.C.T. Foglio mappale, siccome descritti nell'allegata planimetria.</p> <p>2) -Lo scrivente dichiara che il fabbricato di cui al presente atto non può essere ceduto separatamente dal fondo agricolo sopracitato, al quale viene legato da vincolo pertinenziale inscindibile. I relativi atti di cessione con frazionamento sono nulli.</p> <p>In caso di trasferimento del compendio immobiliare in oggetto, lo scrivente si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto d'obbligo, notificando al Comune tale variazione.</p> <p>3) -Lo scrivente dichiara con il presente atto di obbligarsi alla conduzione agricola del fondo, nonchè a coltivare il complesso dei terreni facenti parte dell'azienda agricola e mantenere i terrazzamenti sostenuti da muri in pietra a secco, tipici delle colline liguri, il tutto con la normale diligenza del conduttore agricolo.</p> <p>4) -Lo scrivente riconosce che la</p>	territorio.	
---	-------------	--

violazione accertata del presente atto d'obbligo, nei termini sopra chiariti, (fatta salva l'ipotesi d'incuria nella conduzione del fondo agricolo che autorizza sin d'ora senza formalità il Sindaco, previa diffida, all'intervento sostitutivo con personale proprio o specializzato, con rivalsa delle spese a' norma degli articoli 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14.04.1910 n. 639), fa venir meno il presupposto di conformità del titolo concessorio rilasciato per contrasto con le specifiche norme di attuazione del P.R.G. che assegnano l'immobile ed il fondo, alle zone agricole, prescrivendo

espressamente tale obbligo. Tale fatto invalida così il titolo edilizio legittimando conseguentemente il Sindaco a disporre l'annullamento d'ufficio, salva la possibilità di convalida e/o sanatoria in forza di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistico - edilizia.

5) -La planimetria allegata alla presente scrittura ne costituisce ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.

NESSUNA INDICAZIONE**MANTENIMENTO A SERVIZIO DEL FONDO DI UN ANNESSO DI DIMENSIONI ADEGUATE**

Deve essere garantito il mantenimento a servizio del fondo di un annesso dimensionalmente rapportato alle specifiche esigenze derivanti dall'attività di conduzione agricola; si fa riferimento in particolare ai casi [...] in cui i manufatti censiti vengono dichiarati in oggi in stato di utilizzo e quindi necessari alla conduzione del fondo. Per detti manufatti la trasformazione ad altro uso deve pertanto essere subordinata alla dimostrazione della loro non necessità a fini agricoli/produttivi (con conseguente annullamento delle possibilità di realizzare successivamente un nuovo annesso in loro sostituzione) o eventualmente alla dimostrazione dell'esubero di una quota parte ritenuta sufficiente ad assolvere a tale funzione rispetto alla parte destinata alla residenza.

La prescrizione regionale comporta che per manufatti non superiori ai 54 mq ove vi sia la necessità di manufatti a servizio del fondo, quest'ultimo non può essere realizzato né all'interno del volume esistente (perché ridurrebbe la superficie residenziale al di sotto della soglia minima consentita) né al di fuori di esso perché vietato dalla prescrizione regionale.

Negli immobili residenziali ammessi ad intervento di ristrutturazione edilizia è consentito, nei limiti di cui alla L.R. n. 25/93 art. 2 – comma e – (“limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi..... “) il frazionamento degli edifici stessi in più unità abitative, è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ❑ ***L'unità principale deve avere (a lavori ultimati) una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 54.***
- ❑ ***Le unità abitative derivate – contenute nel limite massimo di 3 unità immobiliari – devono avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 70.***
- ❑ ***Devono essere reperiti i relativi parcheggi pertinenziali per ciascuna unità abitativa ottenuta a seguito dell'intervento, nella misura di almeno 1 posto auto per unità abitativa***

ESCLUSIONE DELLA POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO IN PIU' UNITA' IMMOBILIARI

Deve essere garantito il nesso funzionale tra residenza e fondo agricolo che costituisce il presupposto necessario per l'inserimento della funzione abitativa in zona agricola stabilendo la condizione di appartenenza dell'immobile al fondo ed escludendo la possibilità di frazionamento dell'immobile in più unità abitative, ritenendo ciò più rispondente ad esigenze di carattere abitativo che funzionale a soddisfare le finalità proprie di zona.

La prescrizione regionale limita alcuni casi in cui le dimensioni dell'edificio permetterebbero la creazione di più di una unità abitativa, anche ad esempio in presenza di famiglie costituite da più nuclei familiari.

NESSUNA INDICAZIONE

Interventi migliorativi sui manufatti agricoli oggetto di trasformazione in residenziale:

- Sono consentiti una sola volta aumenti di volume sino al 10% del volume esistente al solo scopo di ottenere un'altezza interna minima di m. 2.70; laddove le pregevoli caratteristiche architettoniche e costruttive non rendono possibile un intervento di sopraelevazione è consentita un'altezza interna dei locali abitabili non inferiore a m. 2.40; in tal caso non è autorizzabile alcun aumento di volume.***
- Di concerto con il competente Ufficio di Igiene Pubblica, laddove l'altezza***

Devono essere esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i manufatti agricoli relativi ad un fondo in cui sia già presente una unità abitativa dovendosi in tal caso ritenere assolta dalla stessa la funzione di presidio in oggi perseguita con conseguente necessità di adeguamento della disciplina in tal senso.

Gli interventi di recupero e conversione d'uso non possono comportare la demolizione e ricostruzione dei manufatti interessati che presentano caratteristiche di testimonianza del mondo agricolo o valenza architettonica e/o ambientali

Al fine di non determinare la compromissione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli immobili interessati non potranno essere ammessi interventi di cambio d'uso in residenziale di volumi aventi in oggi altezza interna inferiore a m 2,7.

La prescrizione non tiene conto del fatto che in passato la modalità di conduzione del fondo agricolo comportava la realizzazione di strutture ad uso residenziale affiancate da altre ad uso agricolo (fondi, stalle, "casetti"). La contrazione all'uso agricolo-produttivo del territorio o le differenti modalità di conduzione, ha comportato il progressivo abbandono di parte di questi ultimi che però risultano in gran parte afferenti a fondi in cui esiste già un edificio ad uso abitativo.

In base alla prescrizione regionale i manufatti di pregio, con valenza architettonica e/o ambientale e caratteristiche di testimonianza del mondo agricolo con altezza interna inferiore a 2,70 m. non potrebbero essere recuperati ad uso abitativo. In tal caso l'indicazione risulta contraria alla finalità della variante di recuperare un patrimonio storico ed architettonico a rischio di abbandono.

minima di m. 2.40 non venisse ritenuta sufficiente a garantire le condizioni di salubrit  edilizia minime, sar  necessario avere un'altezza interna minima dei locali abitabili di m. 2.55.

E' ammesso il recupero a fini abitativi di volumi che allo stato non sono utilizzati in tal senso, ma dei quali sia dimostrata la legittimit  degli stessi ovvero preesistenza dell'impianto catastale, tali manufatti devono avere involucro murario continuo, realizzato in pietra o laterizi, con struttura edilizia compiuta escludendosi pertanto quelli dotati solo di pilastri e/o pareti isolate in muratura quali: tettoie e simili, e comunque i volumi realizzati in legno, lamiera, quelli in stato di degrado avanzato (diroccati) ecc.

La sezione netta dei nuovi tratti carrai non potr  in ogni caso superare i m 2,50 escluse le banchine, le cunette, ed ogni altra sistemazione di pertinenza e di arredo nonch , nel caso di tracciati a cavallo fra due o pi  regimi normativi, verr  esteso a tutto il tracciato il regime pi  restrittivo.

La lunghezza di nuovi tracciati carrabili non potr  comunque in nessun caso eccedere i m. 250 e la pendenza complessiva del nuovo tratto non potr  superare il 20 %.

La destinazione d'uso in abitativo dei fabbricati agricoli deve essere circoscritta a quelli non a destinazione serricola e per i quali   dimostrata la legittimit , la prevalenza della struttura muraria , e che gi  oggi presentano situazioni di accessibilit  tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tracciati, ma il solo adeguamento di collegamenti gi  esistenti nei limiti e secondo le indicazioni contenute nella relativa disciplina di livello puntuale [pari a 200 m per le zone in ID-MA e IS-MA]

NESSUNA INDICAZIONE

Tra i fattori escludenti siano comprese anche le fasce di tutela e di rispetto di pozzi e sorgenti, soprattutto in relazione alla necessità di collettamento ovvero trattamento in sito dei reflui; la presenza o meno di elementi della rete ecologica dovrebbe risultare in specifiche indicazioni di norma per il mantenimento delle funzioni di connettività ecologica individuale.

Con riferimento al recupero di edifici siti all'interno di fasce di inondabilità non è possibile definire a priori la sostenibilità ambientale della messa in sicurezza idraulica; al contrario in molte situazioni potrebbe essere auspicabile non intervenire quanto piuttosto lasciare aree libere alla naturale propagazione delle portate di piena.

VERIFICARE SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

--	--	--