



PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA  
DELLE ZONE AGRICOLE "E" E DEL NUCLEO  
ABITATIVO DI S. GIULIA (ZONA "A")

Documenti di analisi e osservazione al voto n. 22  
del 11.04.2011 della Regione Liguria

**RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA A SEGUITO DEL VOTO  
DELLA REGIONE LIGURIA – Fase di studio**

**Documento I**

*Progettista:*                      *Dott. Arch. Marco Bontae - Genova*

*Collaboratore:*                      *Dott. Arch. Daniela Della Fiore*

10 aprile 2012

## Indice

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. INDIRIZZI DELL'A.C.....	pag. 3
3. RISULTATI DELLE INDAGINI PRELIMINARI ED ELEMENTI DI CRITICITÀ..	pag. 4
4. CRITERI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE.....	pag. 5
5. ELEMENTI NORMATIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	pag. 6
6. VOTO DELLA REGIONE LIGURIA.....	pag. 8
7. OSSERVAZIONI AL VOTO.....	pag. 10
8. ELABORATI ALLEGATI DELLA FASE DI STUDIO.....	pag. 11

### **1. PREMESSA**

Il Comune di Lavagna è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 287 del 14.09.1998.

Lo S.U.G. vigente prevede una zonizzazione dettagliata per quello che riguarda il territorio agricolo secondo una articolazione normativa che ne evidenzia le caratteristiche d'uso ed il grado di pregio ambientale.

Le zone sono le seguenti:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 1. Zona E (AP)    | <u>Zona agricolo - produttiva</u>                           |
| 2. Zona E (APB)   | <u>Zona agricolo - produttiva - boscata</u>                 |
| 3. Zona E (APP)   | <u>Zona agricolo - produttiva di pregio</u>                 |
| 4. Zona E (AP-RI) | <u>Zona agricolo - produttiva di rispetto idrogeologico</u> |
| 5. Zona E (APT)   | <u>Zona agricola di tutela paesistica</u>                   |
| 6. Zona A (NA)    | <u>Santa Giulia</u>   |

In tutte queste zone la normativa non prevede il recupero – a fini abitativi - di manufatti agricoli, obbligando gli stessi a mantenere la funzione agricolo – produttiva.

L'introduzione della L.R. n. 24/01 (c.d. "recupero dei sottotetti") e il successivo adeguamento normativo introdotto dall'A.C. se da un lato ha offerto l'occasione per definire il campo di utilizzo della Legge e quindi consentire un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, dall'altro ha evidenziato una situazione sperequativa nei confronti di quelle proprietà a destinazione interamente agricola che, al contrario di quelle a destinazione mista (agricolo - residenziale), non possono fruire delle opportunità offerte dalla legge in termini di riuso abitativo.

Si è inoltre notato che il vasto patrimonio, spesso con caratteristiche architettoniche di pregio e di dimensioni considerevoli, è sottoutilizzato, anche a fronte di limitato utilizzo delle aree agricole in termini produttivi.

Per questa serie di motivazioni l'A.C. ha ritenuto di deliberare alcune direttive per indirizzare il recupero dei manufatti agricoli (D.G.C. n. 268 del 7.10.02) e ha effettuato un primo aggiornamento della normativa nelle zone agricole (2004) e di ipotesi di variante al P.R.G., a cui ha fatto seguito una schedatura e una localizzazione di tutti i manufatti rurali presenti sul territorio comunale (2006).

A questo notevole sforzo conoscitivo, si è ora affiancata la volontà di giungere ad una puntuale Variante per le zone agricole, che può essere propedeutica ad un più ambizioso *PIANO REGOLATORE DELLA COLLINA*, che prenda in considerazione tutti gli aspetti urbanistici di questa preziosa porzione di territorio.

## **2. INDIRIZZI DELL'A.C.**

Gli obiettivi principali che si vuole raggiungere con la presente Variante sono i seguenti:

### **OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE:**

- Contenimento di consumo di nuovo territorio
- Aumentare il grado di utilizzo dei manufatti presenti nelle aree agricole
- Riuscire a rafforzare il presidio del territorio non urbanizzato

### **OBIETTIVI URBANISTICI:**

- Superare elementi sperequativi tra manufatti simili per caratteristiche architettonico - dimensionali
- Non incrementare in modo significativo l'armatura infrastrutturale esistente, utilizzando il più possibile la rete viaria attuale.
- Confermare che i manufatti di tipologia a "villa agricola" possano essere frazionati, mantenendo le essenziali caratteristiche edilizie, in più unità abitative con l'introduzione di più adeguati parametri dimensionali.

### **OBIETTIVI DI CARATTERE URBANISTICO E ARCHITETTONICO:**

- Recuperare i manufatti che si presentino caratterizzati da involucro murario continuo
- Individuare una superficie utile dei manufatti da recuperare che possa ragionevolmente costituire una dimensione minima abitativa in ambito rurale.
- Privilegiare quei manufatti che abbiano un'accessibilità agevole rispetto alla rete viaria attuale.
- Individuare modalità ambientali di recupero al fine di mantenere i caratteri architettonici e paesistici dell'ambiente collinare.
- Confermare per i manufatti minori la funzione di depositi agricoli come ab - origine

*In particolare l'A.C. ha voluto dare alla Variante l'indirizzo di una variazione d'uso dei manufatti progressiva e mirata, collocata all'interno di alcuni parametri e indicatori specifici.*

### **3. RISULTATI DELLE INDAGINI PRELIMINARI ED ELEMENTI DI CRITICITA'**

In base ai risultati delle analisi compiute si è constatato che potevano esserci alcuni criteri di impostazione della variante che non potevano essere trascurati.

In particolare, a fronte di un patrimonio edilizio molto vasto, e distribuito in modo abbastanza omogeneo su territorio agricolo comunale, si è rilevato che i criteri di indirizzo formulati dall'A.C. sono risultati mirati ad un obiettivo chiaro e condivisibile di selezione per ottenere una Variante che possa assolvere alle seguenti funzioni:

- Essere di aiuto a quei cittadini che hanno manifestato in più occasioni la necessità di recuperare gli immobili ad uso agricolo, non più utilizzati.
- Avere un presidio dell'ambiente agricolo dove lo stesso non ha più quella funzione produttiva primaria, ma può comunque costituire una risorsa economica ed ecologica.
- Avere un controllo ambientale degli interventi, sia in termini di quantità di nuove residenze da localizzare sul territorio, sia in termini di qualità degli interventi di recupero.
- Avere un quadro dei nuovi servizi che la variante può richiedere in termini di spazi per i nuovi residenti.

Da un esame dei dati si può vedere come da un dato di partenza di circa 900 unità edilizie, si è approfondita l'analisi su un numero di circa 150 - 170 unità edilizie.

Il frazionamento dell'esistente richiede una norma per alcuni spetti più dettagliata nelle caratteristiche tipologiche, più flessibile in quelle dimensionali dei parcheggi.

La questione delle altezze interne è da considerare insieme a quella del fattore illuminante in una logica complessiva di salubrità dello spazio abitabile.

Non appare praticabile l'estensione della L.R. n. 24/01 senza un'adeguata elaborazione dei concetti della stessa legge mirata a definire la specificità territoriale.

Per quello che riguarda l'aumento di volume degli edifici residenziali esistenti, si conferma la disciplina esistente .

Gli accorpamenti di volumi presenti sullo stesso mappale o nel lotto d'intervento debbono essere esclusi (tematica di più ampio rilievo da affrontare in successivi atti urbanistici più organici in rapporto al territorio).

L'esigenza di connettere il fondo con i manufatti esistenti apre un problema di presidio del territorio al fine di normare in modo realistico il legame tra residenze in zona agricola e lotto di effettiva pertinenza.

Per quello che riguarda il potenziamento dell'armatura infrastrutturale è corretto *non prevedere introduzione di norme in tal senso rinviate a variante generale* si condivide l'indirizzo dell'A.C. e si ribadisce la giustezza della limitazione dell'ampliamento della rete viaria.

Oltre alle limitazioni di tipo ambientale si deve valutare la presenza di altri vincoli, idrogeologici, aree percorse dal fuoco ecc.

*Per quello che riguarda gli eventuali aumenti di volume dei manufatti agricoli, si vuole sottolineare come un intervento di recupero con aumenti consistenti di volume può interessare anche le strutture.*

*Per tale motivo potrebbe essere difficile mantenere le caratteristiche costruttive originarie, anche per i nuovi indirizzi normativi che obbligano, negli interventi sull'esistente, a verifiche strutturali per adeguare le strutture sotto il profilo antisismico (NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI – D.M. 14.09.05).*

*Uno degli obiettivi è quindi di poter recuperare questi manufatti senza particolari stravolgimenti costruttivi e tipologici, anche prevedendo eventuali altezze minori e minori ampiezze delle bucatore rispetto a quelle previste dalle norme igienico - edilizie generali.*

Senz'altro sono da escludere i manufatti agricoli di superficie utile inferiore a mq. 54 ed altezza lorda mt.2.60 (netta mt. 2,40), in quanto non rappresentano una dimensione accettabile per una residenzialità stabile rapportando come detto alle dimensioni regolamentari vigenti.

Per questi manufatti è previsto il loro mantenimento per attività agricolo - produttive o ad uso pertinenziale.

I manufatti di sup. utile mq. 54 rappresentano una possibilità di riuso abitativo da esaminare con attenzione.

La soluzione esaminata pone condizioni precise di riuso, sia dal punto di vista della consistenza delle strutture edilizie, sia per quello che riguarda le caratteristiche plano altimetriche del manufatto.

Da verifiche compiute presso gli Enti preposti (Provincia di Genova, ASL 4) si sono esaminate alcune problematiche:

- Impatto urbanistico della variante in termini di aumento della capacità insediativa del territorio
- Valutazione in termini di possibile incremento di standard urbanistici per servizi pubblici
- Elementi di carattere urbanistico generale connessi all'approvazione della variante
- Questioni di igiene edilizia connesse alla possibilità di utilizzare direttamente le opportunità concesse dalla L.R. n. 24/01 (legge dei sottotetti) per utilizzare altezze minori nei manufatti attualmente agricoli, allo scopo di non aumentare l'altezza dei fabbricati e di non alterare le strutture e le tipologie costruttive presenti, spesso di pregio (solai in legno, murature in pietra a vista, bucatore di ridotte dimensioni con piattabande in legno o pietra).

#### **4. CRITERI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE**

In base alle analisi effettuate e dopo un confronto tecnico-politico – anche con i residenti - l'A.C. ha ritenuto di indirizzare la variante su obiettivi generali più aderenti all'ipotesi di recupero territoriale stabilita nelle deliberazioni assunte in origine.

### **Obiettivi generali**

- L'azione di recupero e presidio territoriale deve essere rivolta ai residenti
- Vanno incentivate le azioni che consentono un miglioramento della manutenzione del territorio agricolo
- Necessità di stipulare un atto unilaterale d'obbligo volto a garantire la conduzione del fondo e la residenza stabile nel fabbricato
- Conferma della previsione di realizzare strutture di supporto alla residenza

### **Campo di applicazione**

- Manufatti con involucro murario in pietra o mattoni continuo
- Devono esser esclusi i manufatti in zona boscata (APB), ANI-MA del PTCP, e aree di criticità idrogeologica o percorse dal fuoco
- Dimostrata legittimità delle preesistenze
- Accessibilità carraia esistente o realizzabile con limitati interventi
- Dimensione dei manufatti di cui è ammissibile un riuso a scopo abitativo non inferiore a mq. 54 di superficie utile ed unico alloggio
- Dotazione di almeno 1 posto auto pertinenziale ad una distanza non superiore a mt. 400 di percorrenza pedonale dal manufatto soggetto a recupero
- Nel caso il manufatto da recuperare presenti dimensioni, oltre la soglia sopradetta, la superficie eccedente e ove superiore con un minimo di mq.6 permanga collegata alla conduzione del fondo.
- Asservimento di un terreno agricolo nel raggio di mt. 500 dal perimetro del fabbricato (indice 0.10 mc/mq nelle zone agricole coltivate – almeno 2/3 del terreno, indice 0.05 mc/mq nelle zone agricole boschive – massimo 1/3 del terreno asservito)
- Sono esclusi gli accorpamenti di manufatti
- Controllo delle caratteristiche architettoniche dei manufatti
- Limitato incremento volumetrico – 10% - ai soli fini del raggiungimento delle altezze minime interne
- Edifici residenziali esistenti: possibilità di frazionamento nella misura di mq. 54 di sup. utile per l'unità principale e mq. 70 per le unità derivate con reperimento di almeno 1 posto auto per unità.
- Viabilità: rettifica delle norme vigenti in zona ID-MA e IS-MA con possibilità di estendere la nuova viabilità sino a 250 mt. da quella esistente
- Nuova definizione di "superficie utile abitabile"
- Subordinazione dell'intervento di recupero al rilascio di "permesso di costruire convenzionato"

## **5. ELEMENTI NORMATIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE ADOTTATA**

## **Norme di carattere generale per tutte le zone agricole**

Si sono riesaminati i due indicatori specifici, uno relativo alle caratteristiche igieniche minime per consentire la variazione d'uso dei manufatti agricoli, l'altro relativo alle dimensioni minime del terreno da asservire per poter consentire la variazione d'uso, in modo da avviare un'opera di effettivo presidio del territorio.

### **INDICATORE DI SALUBRITA' EDILIZIA**

- Manufatti di superficie utile non inferiore a mq. 54 (sup. lorda superiore a mq. 64):
  - Altezza interna minima = m. 2.40
  - Superficie finestrata apribile non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento
  - Volume minimo interno (cubatura d'aria) = mc. 125

*Ha lo scopo di consentire una flessibilità maggiore nel riuso dei manufatti agricoli, utilizzando parametri dimensionali inferiori a quelli in uso per l'edilizia abitativa di nuova realizzazione, ma comunque mantenendo valori significativi e superiori a quelli previsti da altre normative (ad esempio quelli utilizzati dalla "legge sui sottotetti").*

*Lo stesso D.M. del 1975 prevede, per gli alloggi situati in località montane, un'altezza minima di m. 2,55, in deroga ai m. 2.70 previsti per gli altri alloggi.*

*Tale altezza minima risulta essere stata utilizzata già in altri contesti sull'edilizia esistente di carattere storico e per tale motivo si ritiene che la scelta indicata possa essere in linea con i dettati normativi in uso.*

### **INDICE DI PERTINENZIALITA' FONDIARIA**

- Manufatti di superficie utile non inferiore a mq. 54 (sup. lorda superiore a mq. 64):

Se riguarda zone agricole coltivate AP, APP, AP-RI, APT; NA, almeno i 2/3 del terreno asservito

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

Se riguarda zone agricole boschive APB, non più di 1/3 del terreno asservito

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

*Per volume lordo s'intende quello ai sensi dell'art. 13.*

### **Indicazioni normative operanti per le singole zone**

<b>Zona E (AP)</b>	<b><u>Zona agricolo-produttiva</u></b>
<b>Zona E (APP)</b>	<b><u>Zona agricolo-produttiva di pregio</u></b>
<b>Zona E (AP-RI)</b>	<b><u>Zona agricolo-produttiva di rispetto idrogeologico</u></b>
<b>Zona E (APT)</b>	<b><u>Zona agricola di tutela paesistica</u></b>
<b>Zona A (NA)</b>	<b><u>Santa Giulia</u></b>

**Le indicazioni normative non sono applicabili alla Zona E (APB) Zona agricolo-produttiva-boscata.**

E' ammesso il recupero a fini abitativi di volumi interamente ad uso agricolo attualmente non più utilizzati a fini agricoli di superficie non inferiore a mq. 54 utili ed altezza lorda mt. 2.60 fermo restando la destinazione agricola per quelli di dimensione inferiore.

La gamma d'interventi edilizi previsti è compresa tra la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione edilizia; la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime senza incremento volumetrico è ammessa a condizione che il manufatto ricostruito mantenga le caratteristiche di sagoma e tipologiche originarie.

Il recupero a fini abitativi è consentito solo alla seguente classe dimensionale del manufatto:

- Manufatti di superficie utile non inferiore a mq. 54 (sup. lorda superiore a mq. 64): 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 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 minima di m. 2.40 non venisse ritenuta sufficiente a garantire le condizioni di salubrità edilizia minime, sarà necessario avere un'altezza interna minima dei locali abitabili di m. 2.55.

Per quello che riguarda gli edifici residenziali esistenti in zona AP i frazionamenti non potranno condurre ad unità abitative di superficie utile minore di mq. 54, e le unità immobiliari derivate non potranno essere in numero superiore a 3 e dovranno avere una sup. utile (SU) non inferiore a mq. 70, subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto per unità abitativa.

## **6. VOTO DELLA REGIONE LIGURIA**

A seguito della presentazione della variante alla Regione Liguria, quest'ultima si è espressa con il voto n. 22 del 11.04.2011 a cui ha fatto seguito il D.G.R. del 27.05.2011. La valutazione conclusiva è stata favorevole, purchè l'A.C. accetti una serie di prescrizioni di cui si è discusso con la Regione stessa in occasione di un incontro con il Responsabile del procedimento.

Più in generale la Regione punta l'attenzione sulla vastità del territorio oggetto di variante, in una fase di revisione del PRG vigente di cui però manca una valutazione sul suo stato di attuazione: tale variante viene letta come un'anticipazione rispetto alla redazione del nuovo PUC, nonché come una possibilità insediativa aggiuntiva alla nuova edificazione già ammessa dal Piano per la zona agricola. **Fermo restando l'obiettivo primario di assicurare un adeguato presidio territoriale e non snaturare il nesso funzionale tra residenza e fondo, forse si possono leggere sotto quest'ottica le prescrizioni che "vietano" la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari o l'impossibilità di cambio d'uso per quei manufatti che insistano su fondi dove è già presente**



**un'abitazione.** Con i correttivi individuati, la Regione si pone l'obiettivo di circoscrivere la possibilità di cambio d'uso in residenziale, ritenendo che ciò indebolisca l'obiettivo dichiarato dalla CA di promuovere un'azione di presidio ma che, al contrario, si ponga in concorrenza alla vocazione agricola individuata dal PRG.

Ulteriori valutazioni riguardano le opere di infrastrutturazione necessarie per l'insediamento residenziale (viabilità, parcheggi pertinenziali, smaltimento acque...) che non possono assumere carattere diffuso specialmente in aree delicate o dove sia previsto un regime di mantenimento o conservazione dei caratteri insediativi.

Più in specifico tali prescrizioni toccano diversi punti fondamentali della variante.

- La dimensione del lotto minimo di intervento: viene richiesto un lotto minimo unitario da asservire di 2500 mq nelle zone agricole-produttive (E-AP) e di 3500 mq per le restanti zone (compreso il nucleo di S. Giulia e le zone boscate) a cui si aggiunge la quota necessaria a raggiungere la superficie totale da asservire calcolata in base alla dimensione del manufatto da recuperare secondo l'*indice di pertinenzialità fondiaria* (I.P.F.) proposto in variante. Quest'ultima quota potrà essere asservita secondo le indicazioni proposte in variante, ma non potrà superare 1/3 del lotto totale.
- Atto unilaterale d'obbligo: deve esplicitare (al punto 3), in aderenza alla L.R. urbanistica, l'obbligo da parte del conduttore del fondo di prestazioni che abbiano finalità di presidio e tutela del territorio oltreché finalità più prettamente produttive.
- Mantenimento a servizio del fondo di un annesso di dimensioni adeguate, intendendosi "rapportato alle specifiche esigenze derivate dall'attività di conduzione agricola". Non essendo data possibilità di realizzare successivamente un nuovo annesso, nel caso che i manufatti oggetto di trasformazione risultino in utilizzo e quindi necessari alla conduzione del fondo, dovrà essere dimostrata la loro non necessità o l'esubero di una quota parte che possa assolvere la funzione richiesta.
- Esclusione della possibilità di frazionamento in più unità immobiliari, ritenendo che ciò non sia legato all'esigenza di conduzione del fondo quanto piuttosto a finalità di tipo più prettamente abitativo, slegate dal nesso funzionale residenza-fondo.
- Esclusione dal cambio d'uso di manufatti agricoli insistenti in un fondo in cui sia già presente un'unità abitativa, ritenendosi già adempiuta la funzione di presidio da parte di quest'ultima.
- Impossibilità di demolizione e ricostruzione di manufatti che presentino caratteristiche di testimonianza del mondo agricolo o valenza architettonica e/o ambientale.
- Esclusione dal cambio d'uso di volumi che ad oggi abbiano altezza interna inferiore a m 2.70: ciò per evitare di compromettere le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli immobili.
- Esclusione dal cambio d'uso di manufatti a destinazione serricola o che non presentino continuità nella struttura muraria, oltreché per quelli che necessitano della realizzazione di nuovi tracciati viari: è possibile adeguare collegamenti già esistenti secondo le indicazioni contenute nella relativa disciplina di livello puntuale (individuata in 200 m per le zone in ID-MA e IS-MA)

Per quanto riguarda il parere espresso dal dipartimento ambiente, le prescrizioni riguardano i seguenti punti.

- L'esclusione di manufatti che ricadano all'interno delle fasce di tutela e di rispetto di pozzi e sorgenti.
- La necessità di specifiche indicazioni di norma per eventuali elementi della rete ecologica, in modo da assicurare il mantenimento delle funzioni di connettività ecologica individuale
- L'impossibilità di definire a priori la sostenibilità ambientale e la messa in sicurezza idraulica per quegli edifici posti all'interno di fasce di inondabilità, con la possibilità di escludere l'intervento e di lasciare aree libere per la naturale propagazione delle acque in caso di piena.

## 7. OSSERVAZIONI AL VOTO

In base alle prescrizioni ricevute, si è proceduto a rielaborare i dati in nostro possesso: degli 83 immobili risultanti idonei ad un cambio d'uso in residenziale, secondo i parametri illustrati in precedenza e proposti in variante, 7 sono da eliminare in quanto ricadenti in nella zonizzazione geologica del PRG in zona classificata B3, dove sono vietati gli interventi di media ed alta rilevanza ivi compresi i cambi di destinazione d'uso. Dei rimanenti 76 immobili, si è proceduto all'eliminazione di quelli che presentino uno (o più) parametri di esclusione indicati nel voto, ovvero:

- mancaza di annesso agricolo: nel caso in cui il manufatto risulti sprovvisto di una superficie di almeno 6 mq. da destinare ad uso agricolo per la conduzione del fondo (da trovarsi o in annessi già esistenti o eventualmente da decurtare alla superficie utile da destinare ad abitativo), viene ritenuto non idoneo. In tal caso, manufatti che raggiungerebbero la soglia minima per la trasformazione, sono da considerarsi inidonei;
- impossibilità di frazionamento: quegli edifici di dimensioni considerevoli per cui era stato previsto la possibilità di creare più unità immobiliari, vengono in questa fase considerati come unica entità;
- presenza di un'unità abitativa insistente sullo stesso fondo: anche questo parametro costringe all'eliminazione di alcuni manufatti;
- altezza interna inferiore a 2.70 m: è la prescrizione che maggiormente incide sulla possibilità di trasformazione. Si è proceduto ad eliminare quei manufatti la cui altezza alla gronda risulti inferiore a 5.70 m (per gli edifici a due livelli) o a 2.70 m (in caso di un solo livello);
- tracciato viario maggiore di 200 m in caso di zone IS-MA ed ID-MA del PTCP: esistono alcuni casi in cui l'adeguamento di collegamenti già esistenti supera la soglia indicata, eliminando la possibilità di cambio d'uso;
- mancaza di continuità strutturale.
- fascia di tutela dei pozzi: si è rilevato 1 caso di vicinanza da un pozzo ad uso irriguo

Concludendo: **degli 83 immobili presentanti caratteristiche tali da poter essere trasformati a fini abitativi a seguito della Variante urbanistica adottata dal Comune di Lavagna, ben 48 risultano non più idonei: si avrebbe quindi l'esclusione di oltre il 57% del patrimonio edilizio potenzialmente variabile in destinazione d'uso residenziale.**

Analizzando come ogni singola voce delle prescrizioni regionali incide sull'esclusione dalla possibilità di trasformazione dei manufatti in esame, si deduce che il fattore legato all'altezza interna è quello che incide maggiormente (per quasi il 27%), seguito dalla mancanza di un annesso di adeguate dimensioni (quasi l'11%) e dalla presenza sullo stesso fondo di un'unità abitativa (poco più dell'8%). Si fa comunque presente che per alcune realtà coesistono più fattori di esclusione (soprattutto la combinazione di altezza insufficiente e mancanza di annesso).

Dall'incontro avvenuto presso la Regione Liguria con la struttura responsabile dell'istruttoria della pratica di variante e con il R.U.P., è parso che i termini di discussione delle prescrizioni presentate siano piuttosto limitati, anche se è opportuno effettuare una verifica con il Direttore del Dipartimento Pianificazione Territoriale. Su consiglio degli uffici regionali si è verificato quale incidenza avrebbe il voto se l'altezza alla gronda degli edifici considerati venisse abbassata ad una media di **5.40 m.** (in caso di doppio livello o 2.40 m. per livello unico) nel caso di coperture a falde per cui si possa ipotizzare di raggiungere in alcune parti i 2.70 m. richiesti. In tal caso l'esclusione riguarderebbe 41 immobili su 83, corrispondenti a quasi il 50% del patrimonio edilizio esaminato.

Si fa presente che così l'elenco allegato nel doc. M (*analisi di studio della schedatura dei manufatti agricoli nelle aree collinari a seguito del voto della Regione Liguria*) non vuole essere esaustivo di tutti gli immobili agricoli presenti nel territorio comunale che abbiano caratteristiche idonee alla variazione di destinazione d'uso, tanto meno vuole esser un documento vincolante all'impossibilità di trasformazione; rappresenta un'analisi di studio per valutare l'incidenza delle prescrizioni regionali sui risultati precedentemente ottenuti. Saranno le indicazioni normative e le verifiche specifiche per ogni intervento a dimostrare o meno la fattibilità dell'operazione.

## **8. ELABORATI ALLEGATI DELLA FASE DI STUDIO**

Documento I: *RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA A SEGUITO DEL VOTO DELLA REGIONE LIGURIA*

Documento L: *CONFRONTO NORMATIVO TRALA VARIANTE URBANISTICA ADOTTATA DAL C.C. E IL VOTO DI APPROVAZIONE DELLA REGIONE LIGURIA DEL 17.05.2011 E SUCCESSIVA D.G.R. DEL 27.05.2011*

Documento M: *ANALISI DI STUDIO DELLA SCHEDATURA DEI MANUFATTI AGRICOLI NELLE AREE COLLINARI A SEGUITO DEL VOTO DELLA REGIONE LIGURIA*

