

ALLEGATO A alla D.C.C. n. .... del 29.03.2019



---

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE  
AI SENSI EX ART 15 LR 47/78

### **Relazione Tecnica**

Settore Pianificazione Territoriale  
Ufficio Urbanistica  
(*Arch. Lorenza Manzini*)

Marzo 2019

## RELAZIONE TECNICA

### 1 – Piano di Prefattibilità Edilizia

L'introduzione del Piano di Prefattibilità Edilizia, come strumento urbanistico preventivo, all'art.9.1 delle N.T.A. attualmente in vigore, deriva dall'approvazione di una variante urbanistica specifica, conclusasi con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 82 del 27 aprile 2004, elaborata per le zone agricole ed in particolare per gli edifici classificati con intervento 1/2 e tipologia edilizia riconducibile ad A/B/C, per i quali, constatata la precarietà statica o il cattivo stato di conservazione, è possibile procedere mediante l'intervento di demolizione e "fedele" ricostruzione, così come disciplinato all'art.89.5.3 delle N.T.A. di P.R.G.

L'approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia comporta la conseguente adozione di una variante parziale al Piano Regolatore vigente per il cambio di classificazione dell'immobile oggetto di intervento, che da "edificio con tipologia ad elementi contigui parzialmente riconoscibile (2/A)" diventa oggetto di "demolizione e ricostruzione (D/R)".

A causa dello stato di inagibilità accertata del fabbricato rurale ubicato in via Erbosa n.2, censito catastalmente al fg.76 mapp.101, e classificato nel PRG vigente con la sigla 2/A, i signori Soncini Mauro e Berselli Graziella, proprietari dell'immobile, in data 11 settembre 2018 con prot. n.20131 hanno presentato istanza di approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia relativo all'immobile, elaborato secondo le disposizioni dettate dagli artt. 89.5 e 9.1 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente.

Lo stato di crisi dell'immobile è attestato dalla perizia di inagibilità a firma dell'ing. Marco Valentini ed è documentato attraverso la relazione fotografica che, unitamente agli elaborati relativi allo stato di fatto, dimostra anche la progressiva perdita della tipologia edilizia originaria avvenuta attraverso successive addizioni nel secondo dopoguerra.

La proposta progettuale presentata prevede la ricostruzione del fabbricato rurale a pianta quadrangolare, nel rispetto del sedime originale, mediante un intervento di ricomposizione volumetrica che, a parità di volume ricostruito, ripropone la tipologia edilizia abitativa rurale con copertura a due falde, articolato su due livelli. In merito alle volumetrie incongrue ad un solo piano, costruite in addizione al corpo di fabbrica principale, ad uso deposito, esse vengono recuperate mediante la costruzione di un annesso di servizio ad un solo livello con pianta rettangolare e falda di copertura a due acque. La nuova corte colonica, in cui l'abitazione è ricostruita esattamente sul medesimo sedime di quella demolita, è proposta con disposizione dei corpi separati ad L, in cui l'accesso dalla viabilità avviene verso l' "aia" ricompresa tra le due volumetrie edilizie. La proposta presentata è conforme alla disciplina urbanistica comunale relativa all'abaco dei modelli tipologici e dei particolari costruttivi, di cui all'art.91 delle N.T.A. di P.R.G.

Il fabbricato principale, attualmente destinato in parte all'uso abitativo ed in parte a ricovero attrezzi agricoli, viene convertito interamente verso un utilizzo residenziale.

A seguito di istruttoria tecnica interna favorevole, sono state avviate le procedure di legge per l'approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia così come stabilito dalla normativa vigente. La proposta di piano è stata depositata presso il Settore Pianificazione Territoriale per trenta giorni interi e consecutivi a far data dal 16 gennaio 2019 fino al 15 febbraio 2019, durante tale periodo e

nei trenta giorni successivi, conclusisi il 17 marzo 2019, tempo massimo previsto per legge, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al progetto stesso.

Dell'avvenuto deposito è stato dato avviso tramite pubblicazione all'albo pretorio on line con numero di pubblicazione 27 del 15/01/2019 nonché sul sito istituzionale del Comune nell'apposita sezione di Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio, ove sono sati resi disponibili tutti gli elaborati di Piano.

Il progetto di piano è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle seduta del 7 marzo 2019 che ha espresso Parere Favorevole a condizione che il progetto sia modificato prevedendo l'"*eliminazione delle due finte finestre sul prospetto nord con il ripristino della continuità muraria o la loro trasformazione in vere e proprie finestre*". Trattandosi di prescrizione puntuale e non sostanziale nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano di Prefattibilità, il rispetto della prescrizione viene demandato al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Pertanto, a seguito del completamento dell'iter procedurale sopra descritto, considerato che il Piano di Prefattibilità Edilizia risulta conforme alle disposizioni normative previste per casi simili d'intervento, se ne propone l'approvazione finale, dando atto che, così come stabilito dall'art.9.1 delle norme tecniche di attuazione, tale approvazione determina l'adozione di una variante specifica minore al Piano Regolatore Generale, secondo le procedure di cui all'art.15 della L.R. 47/78.

## 2 – Oggetto della Variante Urbanistica ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978

La Variante urbanistica proposta prevede la modifica cartografica alla tavola 2.5 relativamente all'immobile di cui alla scheda 198.5, sito in Via Erbosa n.2, ammettendone l'intervento di demolizione e ricostruzione (D/R) in luogo del recupero conservativo previsto per tutti i fabbricati classificati dal P.R.G. quali 2/A, ovvero per gli edifici con tipologia parzialmente riconoscibile ad elementi contigui. Trattasi di immobile la cui tipologia edilizia originaria è stata alterata nel secondo dopoguerra attraverso successive addizioni e modifiche fino ad assumere l'attuale configurazione piano volumetrica (edificio principale si presenta a tre falde tra loro parallele). Le pessime condizioni statiche e l'assenza di elementi architettonici e storico culturali di rilievo, consentono di procedere secondo quanto previsto dall'art.9.1 delle N.T.A di P.R.G., mediante l'approvazione di un Piano di Prefattibilità Edilizia e la contestuale adozione di una Variante urbanistica. La variante, pur interessando il territorio rurale, riguarda un'area posta immediatamente a sud del territorio urbanizzato di Lemizzone.

La modifica proposta allo strumento urbanistico avviene nel rispetto della nuova legge regionale in materia di disciplina urbanistica, la L.R.24/2017, ammettendo un intervento di demolizione e ricostruzione attraverso la ricomposizione tipologica della corte rurale esistente, senza aumento di carico urbanistico e, soprattutto consumo di nuovo suolo. L'intervento che si propone di assentire è altresì in conformità con le tematiche di mantenimento del presidio in territorio rurale e di rinnovo e sostituzione dell'edificato esistente con altro sismicamente ed energeticamente rispondente alle normative vigenti.

Date le caratteristiche della variante urbanistica, si ritiene, ai sensi della disciplina vigente, che la stessa non sia da assoggettarsi a Vas.