

**Comune di Ospedaletti**

Regione Liguria

**Progetto Sistemazione agricola dell’Azienda Claudia Rambaldi in  
Ospedaletti  
Con variante all’autorizzazione per la costruzione di un nuovo fabbricato  
e rampa d’accesso destinato alla conduzione agricola del fondo, già  
autorizzato paesaggisticamente Autorizzazione Paesaggistica n. 11 – 2015  
del 23.02.2015 prot. 1261 e Permesso di Costruire n. 07/2015 del  
11.05.2015 ed altre autorizzazioni e titoli complementari**

Richiedente: **Claudia Rambaldi** residente in Ospedaletti via Aurelia ponente  
58, c.f.: RMB CLD 67D41A984W nella sua qualità di Titolare dell’Azienda  
Agricola Claudia Rambaldi via Aurelia Ponente 58, Ospedaletti p.IVA:  
01089070088

**SCHEMA DI VERIFICA PER L’ESCLUSIONE DELLA PROCEDURA DI  
VALUTAZIONE AMBIENTALE**

D.G.R. n°331 del 28/02/2013

Descrizione dei contenuti della variante urbanistica: Modifica delle norme di  
attuazione del P.R.G. al fine di consentire la realizzazione di accessori agricoli  
finalizzati alla conduzione agricola dell’area.

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**  
della portata della variante al P.R.G. in premessa indicata ed in allegato la bozza  
della disciplina urbanistica da conferire all’ambito urbanistico.

*Variante al P.R.G.*

*Premesso:*

*L’intervento di dotare l’Azienda agricola di manufatti funzionali alla gestione nel rispetto delle norme sanitarie  
sui luoghi di lavoro contrasta con il PRG dove all’art. 17 comma 5 si riferisce esclusivamente alla  
realizzazione di “residenza” senza prendere in minima considerazione gli accessori agricoli.  
Anche all’art. 31 “tipologia rurale” si parla sempre di realizzazione di “unità abitativa” se non quanto,  
all’ultimo capoverso, si fa riferimento al “volume non residenziale previsto a completamento dell’edificio” che  
deve formare corpo unico con questo, senza che l’articolato specifichi che l’eventuale volumetria necessaria  
rientri tra quelle previste di diritto, al secondo capoverso, indicate però per la realizzazione di una singola  
unità, precedentemente definita “unità abitativa”.*

Tale norma aveva una logica nel combinato disposto tra quanto indicato nel PRG e nel regolamento edilizio allora in vigore art. 29, ma, essendo stato modificato il Regolamento edilizio in data 11/03/2004 e successivamente ancora modificato in adeguamento alle leggi statali e regionali il 12/05/2015, non trova più riscontro in quanto all'art. 132 e seguenti della stesura 2004 non si fa riferimento ai manufatti agricoli destinati a lavorazioni accessorie di un'azienda.

Tale considerazione deriva dal fatto che in nessuna definizione sia nelle superfici lorde, sia nell'esclusione delle superfici agibili, ed in special modo nella definizione di pertinenze (art. 136) non si fa cenno ad "annessi agricoli" funzionali alla gestione aziendale, ed anche nella definizione di "pertinenza" si dice chiaramente "non in possesso dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente legislazione" mentre un luogo di lavoro, destinato ad accogliere anche dipendenti, deve rifarsi alla norma di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/08 articolo 1.2 e 1.3.

Analogia situazione normativa è prevista nel successivo regolamento adottato in data 12/05/2015 mantenendo anche la stessa numerazione degli articoli.

Alla luce di quanto sopra, da cui sembrerebbe che nella stesura delle norme non si sia ipotizzato che in zona agricola oltre che "residenze" potevano necessitare anche "accessori agricoli per la conduzione dei fondi produttivi", si rende necessario adottare una variante specifica per l'Azienda Rambaldi per la dotazione di "locali destinati alle attività lavorative da svolgersi nell'ambito della produzione e trasformazione di prodotti agricoli".

#### **Variante alle norme del PRG – specifica per l'intervento dell'Azienda agricola Claudia Rambaldi p.IVA.01089070088**

All'art. 17 – FUNZIONI, comma 5 – AGRICOLA (AG) deve essere aggiunto:

- "Accessori agricoli destinati alla conduzione del fondo"

All'art. 31 – TIPOLOGIA EDILIZIA – TIPOLOGIA RURALE alla fine deve essere aggiunto:

- "Potranno essere inseriti, sia in corpo unico con il fabbricato residenziale, ovvero autonomamente inserite nella balza del terreno attuale e/o modificate di non oltre mt.1,50.

Complessivamente tali insediamenti accessori non potranno superare una volumetria complessiva di mc. 600 ogni 10.000 mq. di superficie aziendale minima e un rapporto di 1/50 di superficie lorda coperta rispetto alla superficie aziendale asservita, anche in deroga all'art. 141 del Regolamento edilizio vigente.

### **Parametri dimensionali urbanistici**

**Sito:** mq. 23.274

**Destinazione d'uso vigente nell'area:** area agricola classificata dal P.R.G. AGMA

**Destinazione d'uso vigente negli edifici:** residenza con un magazzino in corso di realizzazione sulla base del Permesso di Costruire 07/2015 ma avente caratteristiche conformi al P.R.G. ma non ai luoghi di lavoro.

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

- Superficie dell'azienda agricola in Comune di Ospedaletti mq. 23.278.
- Fabbricati esistenti con destinazione residenziale mc. 1761,20 e mc., 608,92 destinati a magazzini e depositi di cui 484,41 in corso di realizzazione.

- Tali volumetrie hanno superfici lorde pari a mq. 580,32 destinate a residenze di cui mq. 132,00 in corso di realizzazione e mq. 201,46 di cui mq. 162,55 in corso di realizzazione.

**Capacità insediativi attuale teorica:** La normativa urbanistica dell'area letta in combinato con le norme di Regolamento Edilizio sulla determinazione dei volumi non prevede la possibilità di realizzare accessori agricoli destinati alla coltivazione del fondo.

**Destinazione d'uso prevista:**

- Destinazione ad accessori agricoli: mq. 168,16 mc. 578,10
- Destinazione residenziale: **invariata**

**Capacità insediativa teorica: invariata**

**Servizi pubblici (dotazioni di servizi nella zona):** L'area risulta dotata di tutti i servizi pubblici necessari quali: acquedotto, fognature, gas, luce elettrica, telefono, ecc; con previsioni di poter sopperire alle nuove richieste.

**L'Azienda è attraversata da una fognatura pubblica che successivamente è posizionata nel letto del Rio che si prelude di spostare a carico del Soggetto Attuatore posizionando l'attraversamento della proprietà a minor danno ed un tratto nel Rio interrandola dietro il muro d'argine in proprietà.**

**Funzioni private:** Azienda Agricola

**Standards urbanistici in incremento necessari (dimensionamento):**

Non sono necessari incrementi degli Standards

### Tipologia degli interventi edilizi previsti

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

<b>N.</b>	<b>Criterio / Condizione</b>	<b>valutazione</b>
<b>1</b>	Area inondabile (sulla base delle valutazioni del P.di B.)	no
<b>2</b>	Dissesto alto/ molto alto (sulla base delle valutazioni del P.di B.)	no
<b>3</b>	Zone umide	no
<b>4</b>	Area carsica	no
<b>5</b>	Rete ecologica	presente
<b>6</b>	Zona di tutela assoluta punti di captazione acque ad uso idropotabile (10 mt.)	no
<b>7</b>	Zona di rispetto punti di captazione acque ad uso idropotabile (200 mt.)	no
<b>8</b>	Acquiferi del piano di tutela delle acque	no
<b>9</b>	Sito UNESCO (Cinque terre)	no
<b>10</b>	Area protetta nazionale/regionale	no
<b>11</b>	Area a rischio archeologico	no
<b>12</b>	Variante PTCP: ANI.MA, IS.MA satura, IS.MA. CPA, IS.MA	no
<b>13</b>	Incremento carico urbanistico in conclamata crisi idrica	no
<b>14</b>	Incremento di carico insediativi con crisi idrica in carico di punta	no
<b>15</b>	Incremento di carico insediativi nei Comuni di cui alla L.R. 4/2012	no
<b>16</b>	Incremento di carico insediativi in situazioni limite della capacità depurativa	no
<b>17</b>	Insedimenti residenziali/servizi nella fascia di pertinenza acustica di tipo "A" ferrovie e autostrade (100 mt.)	no
<b>18</b>	Peggioramento qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	no
<b>19</b>	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 sottoporre la Variante in argomento alla verifica di assoggettabilità ovvero escludendone la necessità ex art. 13 comma 6 della L.R. 32/2013.

Ospedaletti, 25 ottobre 2018

Il Progettista  
Arch. Sergio Maiga



*Responsabile del Procedimento:* .....