



COMUNE DI CISANO SUL NEVA

Provincia di Savona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 12

OGGETTO: DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI, DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. N. 24/2001 NEGLI EDIFICI ESISTENTI AL 29 NOVEMBRE 2014, REALIZZATI SUCCESSIVAMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 24/2001, ELABORATA IN ATTUAZIONE DELLE INDICAZIONI RIPORTATE NELL'ART. 7 DELLA L.R. STESSA, COME MODIFICATA CON L.R. N. 29/2016

Nell'anno DUEMILADICIOTTO, addì NOVE del mese di MARZO alle ore 17:00, nella sala consiliare della Sede Comunale, previa notifica degli inviti personali e relativo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Regolamento per il Consiglio Comunale, sono stati, per oggi, convocati, in seduta PUBBLICA ed in convocazione ordinaria, i seguenti componenti di questo CONSIGLIO COMUNALE.

Risultano:

Cognome e nome	Presente	Assente
NIERO MASSIMO	X	
ROSSI GUIDO	X	
PRIANO LINDA	X	
RAVERA SERGIO	X	
ARDISSONE ROSSANA	X	
MARZO GIOVANNI CARLO	X	
BOCCONE MILENA	X	
PIZZO SERGIO		X
MORCHIO AGOSTINO	X	
MARIANO SANDRO	X	
BIAGIOTTI WALTER	X	

Presiede: Sig. Massimo Niero - Sindaco.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, Dott. Vincenzo Trevisano, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI, DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. N. 24/2001 NEGLI EDIFICI ESISTENTI AL 29 NOVEMBRE 2014, REALIZZATI SUCCESSIVAMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 24/2001, ELABORATA IN ATTUAZIONE DELLE INDICAZIONI RIPORTATE NELL'ART. 7 DELLA L.R. STESSA, COME MODIFICATA CON L.R. N. 29/2016

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Cisano sul Neva è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regione Liguria n. 51 in data 03.04.2002;
- la L.R. n. 30/2014, modificata con L.R. n. 29/2016, prevede per i Comuni la possibilità di estendere il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001, negli edifici esistenti al 29.11.2014, previa approvazione da parte dei Comuni dell'apposita disciplina, prevista dall'art. 7 della stessa legge, che ne precisa anche la procedura per l'approvazione;
- il Comune di Cisano Sul Neva, intendendo avvalersi della suddetta facoltà, ha affidato incarico all'arch. De Francesco Giuseppe, con studio in Loano, dell'elaborazione della citata disciplina, sulla scorta degli indirizzi specificati dall'Amministrazione Comunale ed in collaborazione con l'U.T.C.;

TENUTO CONTO CHE:

- a) il recupero dei sottotetti, nei termini sopra indicati, è ammissibile a condizione che i sottotetti oggetto di recupero abbiano i requisiti, di cui all'art. 1, comma 2, della L.R. n. 24/2001, come modificata con la L.R. n. 30/2014; in particolare si definisce sottotetto, ai fini dell'applicazione della citata legge, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici, legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, che sia:
 - compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata;
 - costituito da locali, la cui altezza interna, nel punto più elevato, sia pari ad almeno 1,40 metri privi dei requisiti per l'agibilità;
 - collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva;
- b) le disposizioni della citata legge si applicano anche agli interventi di recupero, ai fini abitativi, di altri volumi o superfici, collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, purché:
 - non sia modificata la sagoma dell'edificio, né le caratteristiche architettoniche essenziali;
 - siano rispettati i requisiti igienico edilizi, previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
 - i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
 - i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali;
- c) l'altezza media interna netta da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti è indicata nel comma 2 dell'art. 2 della L.R. n. 24/2001 e succ. mod. ed int.;

CONSIDERATO CHE:

- la disciplina urbanistica in argomento costituisce contenuto autonomo rispetto alla normativa del vigente P.R.G. e non costituisce variante, ma deve risultare coordinata con questa, in quanto deve essere riferita alle singole zone, nelle quali lo stesso si articola, al fine della sua applicazione;

- al fine di definire la disciplina in argomento, tenuto conto delle condizioni e dei limiti stabiliti all'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m., risultano necessarie alcune elaborazioni di base da riferirsi alle diverse zone del vigente P.R.G., riportate nella Tabella 1 allegata alla presente delibera;
- sulla scorta delle condizioni e limiti applicativi sopra indicati, determinati per ciascuna zona omogenea, è stata stimata e riportata nella Tabella 2 allegata alla presente delibera, la potenzialità applicative della disciplina, tenuto conto della definizione di sottotetto e, per quanto riguarda gli edifici esistenti, dotati di sottotetto, realizzati tra il settembre 2001 ed il novembre 2014, della relativa quantità e localizzazione;
- per l'applicazione della disciplina urbanistica per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti e dei locali, di cui all'art. 5, negli edifici esistenti al 29.11.2014, riportata nella Tabella 3, allegata alla presente delibera, occorre che siano rispettate le condizioni ed i limiti applicativi della citata Tabella 1 e che gli interventi ammessi siano conformi al regime normativo del vigente Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP), in cui ricadono, come prescritto all'art. 2, comma 4, della L.R. n. 24/2001 e s.m.;

PRESO ATTO CHE non è necessaria la sottoposizione della disciplina in oggetto alla verifica di assoggettabilità a VAS, come riportato nell'apposita attestazione del competente ufficio comunale, in quanto sono stati:

- esclusi totalmente dall'applicazione delle disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali, di cui all'art. 5, gli edifici esistenti al 29.11.2014, ricadenti nelle aree sensibili sotto il profilo ambientale, elencate nell'Allegato A della L.R. n. 32/2012 e s.m.;
- limitati gli interventi al solo ampliamento di unità immobiliari esistenti, senza creazione di nuove unità immobiliari residenziali o turistico-ricettive autonome;

RICORDATO CHE, negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici, che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chiroterofauna protetta (pipistrelli), ai sensi della L. 27.05.2005, n. 104, dovranno attuarsi particolari accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chiroteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

RITENUTO, sulla base delle considerazioni sopraindicate, che possa essere introdotta la disciplina urbanistica per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti e dei locali, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001, negli edifici esistenti al 29.11.2014, realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2001 e ricadenti, esclusivamente, negli ambiti della zonizzazione di P.R.G., che si caratterizzano quali zone tipo B (BS – residenziali sature e BC – residenziali di completamento e ZR - ristrutturazione urbanistica), zone tipo C, zone agricole tipo E, zona agricola ET, con le specifiche riportate nella documentazione allegata al presente atto;

RITENUTO di escludere dalla disciplina urbanistica in argomento:

- gli immobili ricompresi nella zona "BT" - recupero e ristrutturazione urbanistica - del vigente P.R.G., in quanto trattasi di zona che presenta rilevanti criticità con un'edificazione disorganica, derivata dalla trasformazione di un originario insediamento turistico, limitata dotazione di standard ed infrastrutture;
- i locali funzionalmente connessi all'attività agricola (magazzini, depositi ecc.), anche se collocati in un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale;

VISTO l'art. 7 della L.R. n. 29/2016, che prescrive di definire specifici parametri nell'ambito degli interventi di recupero, a fini abitativi, dei sottotetti, che configurano l'innalzamento dell'altezza di gronda e di colmo;

RITENUTO, quindi, fissare i parametri riportati nell' allegata Tabella 3 ed in particolare:

- l'ampliamento volumetrico non potrà superare la percentuale del 20% del volume geometrico dell'edificio esistente;
- l'altezza massima degli edifici non potrà superare il limite di zona indicata nelle Norme di Attuazione del P.R.G. e, in assenza di tale parametro, dovrà rispettare l'altezza massima degli edifici ad uso abitativo, esistenti al contorno;
- nell'ambito degli interventi sopraindicati dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla vigente normativa statale e regionale in materia;
- al fine del rispetto del rapporto aeroilluminante, è ammessa la realizzazione di aperture a filo falda, di abbaini e di terrazzi "a pozzo", con tipologia coerente con il fabbricato ed il contesto architettonico in cui lo stesso si inserisce;
- l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura viene fissata in cm. 95;

VISTO il comma 2, lettera c), dell'art. 7 della L.R. n. 29/2016, che esclude dall'applicazione degli interventi di recupero, a fini abitativi, dei sottotetti, che prevedono modificazioni delle altezze di gronda e di colmo dell'edificio, i seguenti immobili:

- vincolati come beni culturali, ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- ricadenti nei centri storici;
- ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta, in forza a normative o atti di pianificazione territoriale o ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica, in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;
- ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
- ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);

VISTO il parere favorevole, tecnico, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTI:

- la L. 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm. ed ii.;
- la L.R. 04.09.1997, n. 36 e ss.mm. ed ii.;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- L.R. n. 24/2001, come modificata con L.R. n. 30/2014 e dalla L.R. n. 29/2016;

Con voti favorevoli n. 8 , contrari n. 0, legalmente resi, dei n. 10 Consiglieri presenti, di cui n. 8 votanti e n. 2 astenuti (Morchio e Mariano),

DELIBERA

1. di **ADDOTTARE**, per i motivi espressi in narrativa, la disciplina urbanistica per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti e dei locali, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001 negli edifici esistenti al 29.11.2014, realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 24/2001, elaborata in attuazione delle indicazioni riportate nell'art. 7 della L.R. stessa come modificata con L.R. n. 29/2016;

2. di **DARE ATTO** che la citata disciplina è specificata nell'allegata Tabella 3 e descritta nell'allegata relazione illustrativa (All. A), che, unitamente alle Tabelle 1 e 2, costituiscono parte integrante e sostanziale della disciplina stessa;

3. di PROCEDERE agli adempimenti di pubblicità, informazione e partecipazione previsti dall'art. 7, comma 3, della L.R. n. 29/2016, attraverso il deposito della presente deliberazione, per trenta giorni consecutivi, a libera visione del pubblico, presso la Segreteria comunale e l'inserimento della stessa nel sito informatico del Comune, previo avviso da pubblicarsi in tale sito e nel BURL, al fine dell'eventuale presentazione, entro tale termine, di osservazioni da parte di chiunque ne abbia interesse;

4. di DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Tecnica di porre in essere tutti gli adempimenti necessari a dare attuazione a quanto sopra;

5. di DICHIARARE, con separata, unanime e favorevole votazione, dei n. 10 Consiglieri presenti e votanti, nessuno astenuto, espressa nei modi e forme di legge, la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Con riferimento alla deliberazione sopra esposta, si esprime parere favorevole, in conformità all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Vincenzo Trevisano

(firmato digitalmente)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Massimo NIERO
(firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Vincenzo Trevisano
(firmato digitalmente)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia del presente verbale verrà pubblicata all'Albo Pretorio on-line del

Comune dal giorno 16/03/2018, per rimanervi 15 giorni interi e consecutivi.

Cisano sul Neva, addì 16/03/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Vincenzo Trevisano
(firmato digitalmente)

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per dichiarazione di immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Vincenzo Trevisano
(firmato digitalmente)
