

Rif.to: 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.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Cisano Sul Neva, intendendo avvalersi della facoltà introdotta dall'art. 7 della L.R. n. 30/2014, come modificata dalla L.R. n. 29/2016, 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 novembre 2014, ha individuato zone ed ambiti del territorio comunale, in cui rendere ammissibili detti interventi, in relazione alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture, prevedendo specifiche indicazioni per gli interventi comportanti modifiche delle altezze di colmo e di gronda.

A tal fine, si è eseguita una ricognizione sullo stato di attuazione delle previsioni di P.R.G., con particolare riferimento ai titoli edilizi rilasciati successivamente al giorno 06.09.2001, per la realizzazione di nuove costruzioni, suscettibili dell'applicazione della sopravvenuta disciplina, di cui alla L.R. n. 29/2016, dal quale sono emerse le consistenze riportate nella Tabella 2.

In ordine alle tipologie dei fabbricati realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2001 e dei contesti, in cui sono collocati, risulta che:

- nelle zone "tipo B" del vigente P.R.G., le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici assumono valenze diverse nei vari ambiti del territorio comunale; gli interventi di recupero, a fini abitativi, dei sottotetti e dei locali, di cui all'art. 5, negli edifici esistenti al 29 novembre 2014, in queste zone dovranno conservare le specificità dei singoli organismi edilizi;
- la zona BT (recupero e ristrutturazione urbanistica) del vigente P.R.G. presenta rilevanti criticità con un'edificazione disorganica, derivata dalla trasformazione di un originario insediamento turistico, limitata dotazione di standard ed infrastrutture; il vigente P.R.G. prevede un intervento complessivo di recupero e riqualificazione urbanistica ed architettonica. Al fine di non interferire con le finalità della citata disciplina, gli

- immobili, ricompresi nella zona “BT” del vigente P.R.G., vengono esclusi dall’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 novembre 2014;
- nelle zone “tipo C” del vigente P.R.G., le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali sono strettamente correlate alla tipologia di aggregazione; è, infatti, rilevabile un’edificazione prevalentemente a nucleo o schiera con fabbricati che presentano caratteristiche omogenee. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali, di cui all’art. 5, negli edifici esistenti al 29 novembre 2014, in queste zone dovranno conservare le specificità dei singoli nuclei o schiere;
 - le zone agricole del vigente P.R.G., sono state interessate con intensità diversa da nuove edificazioni successivamente al 6 settembre 2001. Sono rilevabili, comunque, quasi esclusivamente, fabbricati isolati, articolati su diversi corpi di fabbrica, che spesso assumono una rilevante connessione con il fondo agricolo e presentano, in molti casi, locali funzionalmente connessi all’attività agricola (magazzini, depositi ecc.) e porticati. La disciplina urbanistica per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti e dei locali, di cui all’art. 5, negli edifici esistenti al 29 novembre 2014, esclude la possibilità di intervenire sui citati locali funzionalmente connessi all’attività agricola, anche se collocati in un fabbricato, prevalentemente, residenziale; in merito ai porticati, viene precisato che questi potranno essere trattati alla stregua di “locali, di cui all’art. 5”, ma i relativi interventi di recupero, ai fini abitativi, dovranno permettere la “lettura” dell’originaria struttura porticata.

Al fine di definire puntualmente la disciplina in argomento, tenuto conto delle specifiche stabilite dall’art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m., sono state eseguite alcune elaborazioni di base, riferite alle diverse zone del vigente P.R.G., riportate nella Tabella 1, dalle quali si sono evidenziate le condizioni ed i limiti di applicazione della nuova disciplina.

Sulla scorta delle citate condizioni e limiti applicativi, determinati per ciascuna zona omogenea, è stata stimata e riportata, nella Tabella 2, la potenzialità applicativa 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.

Le specifiche condizioni ed i parametri, per le diverse zone di P.R.G., della disciplina urbanistica per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti e dei locali, di cui all’art. 5, negli

edifici esistenti al 29 novembre 2014, sono riportate nella Tabella 3; ai fini della relativa applicazione, occorre che siano rispettate le condizioni ed i limiti 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.

Nella disciplina urbanistica, che la presente relazione accompagna, in conformità a quanto indicato nel primo comma, lettera c), dell'art. 7 della L.R. n. 29/2016, vengono escluse dall'applicazione degli interventi di recupero, a fini abitativi, dei sottotetti, che prevedono modificazioni delle altezze di gronda e di colmo dell'edificio, gli 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 superficario;
- 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).

Si precisa, infine, che non risulta 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 novembre 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.

Cisano sul Neva, 21.02.2018

Il tecnico: F.to Arch. Giuseppe De Francesco