TITOLO VIII

PROGRAMMAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 38/2007: "ORGANIZZAZIONE DELL'INTERVENTO REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO"

ART. 103 – PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL SETTORE ABITATIVO

L'edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) è definita dagli artt. 14, 15 e 16 della legge regionale n. 38/2007 e comprende diverse tipologie. Tra queste, in considerazione delle domande pervenute al Comune di Celle Ligure per residenze sociali, quelle previste e comprese nel P.U.C. variante 2012 sono le seguenti:

1. **edilizia residenziale pubblica.**
   L'art. 3, comma 1, lettera b) della legge regionale n. 38/2007 definisce come Edilizia Residenziale Pubblica quella finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale, destinato a soddisfare le esigenze primarie della casa per i nuclei familiari appartenenti all'area sociale del disagio grave, rappresentata da soggetti, radicati sul territorio, la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di mercato;
2. **alloggi a canone moderato.**
   L'art. 3, comma 1, lettera c) della legge regionale n. 38/2007 definisce come alloggi a canone moderato quelli finalizzati a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area del disagio diffuso.
   Si considerano alloggi a canone moderato, sia nel caso della locazione permanente che a termine, quelli realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione

ART. 104 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

La quota di superficie residenziale (Sr) riservata all'E.R.P. è indicata, per ogni distretto di trasformazione, nelle tabelle del dimensionamento insediativo del P.U.C. variante 2012 (Titolo IX delle presenti norme).
Gli alloggi corrispondenti a tale Sr sono da vincolare ad uso sociale con convenzione permanente nel tempo.
L'approvazione di progetti che comprendono alloggi di edilizia convenzionata ad uso abitativo, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza residenziale, può avvenire su richiesta dei soggetti proponenti mediante procedura di Conferenza dei Servizi.

ART. 105 – INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

In considerazione della presenza di un buon numero di alloggi inutilizzati sparsi sul territorio comunale, la quota di E.R.P. prevista nei distretti di trasformazione (tabella Titolo IX) può essere soddisfatta anche all'esterno dell'area di intervento, se realizzata attraverso il recupero di alloggi esistenti inutilizzati da ristrutturare.
Gli interventi a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico ed impiantistico per il raggiungimento dei livelli qualitativo e funzionale necessari a ottenere l'agibilità.
A fine lavori, la funzionalità degli immobili da cedere, deve essere accertata da un collaudatore esterno incaricato dalla Giunta Comunale con oneri a carico dell'operatore. Rimangono anche a carico dell'operatore le spese per interventi di manutenzione straordinaria negli alloggi che si renderanno necessarie nei dieci anni successivi all'accettazione.

ART. 106 – RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI DISMESSI PER INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA

Negli ambiti di conservazione 21DC; 22DC; 23DC destinati essenzialmente ad insediamenti produttivi, anche se estesi su un territorio parzialmente residenziale, è possibile attuare la riconversione di edifici industriali ed artigianali dismessi per realizzare dei nuovi alloggi.
Tali volumi devono risultare dismessi dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 38/2007; le nuove destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e i servizi pubblici e privati.

Il progetto di recupero, oltre a prevedere la destinazione residenziale del volume, deve essere caratterizzato da aree verdi e spazi per servizi. È consentita la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia con una Sr corrispondente a quella realizzabile all'interno della volumetria oggetto dell'intervento nel rispetto della altezza interna, di m 2.70, della superficie minima (Sr) degli alloggi, corrispondente a 50 mq, e di ogni altro elemento architettonico ed igienico-sanitario prescritto dalle presenti norme e dal regolamento edilizio comunale di Celle Ligure.
La Sr totale realizzabile può essere utilizzata nel seguente modo:
a) possibilità di insediare nuove residenze private nel limite del 60%;
b) obbligo di riservare una quota pari al 25% della Sr totale all'Edilizia Residenziale Pubblica;
c) obbligo di riservare la rimanente quota del 15% della Sr totale ad alloggi a canone moderato.

Deve essere inoltre realizzata una quota di servizi pubblici non inferiore al 10% della Sr a destinazione residenziale privata da attingere in proporzione alle percentuali di utilizzo delle quote sopra prescritte.
Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 107 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Negli ambiti di conservazione AC; BC; DC; EC; FC e di riqualificazione CR, nel rispetto della disciplina degli interventi, dei parametri urbanistici e delle norme edilizie ed architettoniche dei singoli ambiti contenute nelle schede prescrittive (Titolo III delle presenti norme), la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di nuovi alloggi può essere attuata senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, qualora gli alloggi derivanti dalla ristrutturazione siano destinati per la quota minima del 20% della Sr alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto ai soggetti che hanno presentato domanda per E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) e F.A.S. (Fondo Sociale Affitti), inseriti negli elenchi del Comune di Celle Ligure.
Nel caso venga destinata alla locazione concordata o convenzionata una percentuale di Sr inferiore alla quota di cui sopra, l'esenzione dall'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vale esclusivamente per tale quota.

ART. 108 – INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE E DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI

1. **Sostituzione edilizia**.
   Negli ambiti AC; BC; DC; EC; FC; CR nel rispetto della disciplina degli interventi, dei parametri urbanistici e delle norme edilizie ed architettoniche di cui alle schede prescrittive del P.U.C. variante 2012 (Titolo III delle presenti norme), gli interventi di sostituzione edilizia che prevedono la realizzazione di una Sr superiore a 500 mq devono destinare all'E.R.P. la quota del 10% della Sr da cedere gratuitamente al Comune.
   Qualora la Giunta Comunale non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, può essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area.
2. **Nuova costruzione**.
   Nei distretti di trasformazione, nel rispetto delle norme esecutive e dei parametri urbanistici di cui alle schede prescrittive del P.U.C. variante 2012 (Titolo III delle presenti norme), gli interventi di nuova costruzione superiori a 500 mq di Sr residenziale devono destinare all'E.R.P. una parte della Sr realizzabile, da cedere gratuitamente al Comune come indicata nelle tabelle del dimensionamento del P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme).
   Qualora la Giunta Comunale non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. prescritta, può essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e sul valore dell'area.