RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

INDICE

1. RIEPILOGO DEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE 2
2. QUADRO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI CELLE LIGURE 4
3. NORMATIVA RELATIVA AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI VIGENTE NEL COMUNE DI CELLE 5
4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001. 7

Comune di Celle Ligure
Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale
Geom. Sonia Mitra
Via S. Boagno 11
17015 - CELLE LIGURE (SV)

1. RIEPILOGO DEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE

Prima di procedere alla puntuale illustrazione della variante in oggetto, è opportuno richiamare sinteticamente i principali contenuti della vigente legge regionale con la quale la Regione Liguria, analogamente a numerose altre Regioni, si è dotata dal 2001 di una legge speciale per agevolare gli interventi edilizi di recupero a fini abitativi di locali sottotetto esistenti, al fine di conseguire il contenimento del consumo di suolo ed il contemporaneo rilancio dell'attività edilizia.

In particolare, con tale legge comportante effetti di deroga rispetto alla disciplina urbanistica comunale, venne previsto che negli edifici esistenti alla data della sua entrata in vigore (6 settembre 2001) aventi destinazione residenziale oppure turistico-ricettiva, potessero, nel rispetto di specifiche condizioni, realizzarsi interventi edilizi anche comportanti modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde dei tetti (ma nel rispetto del parametro dell'altezza massima degli edifici prevista dal vigente strumento urbanistico comunale) purchè tali modifiche fossero funzionalmente necessarie per rispettare il parametro di altezza media interna di mt. 2,30 stabilito per ottenere l'abitabilità di tali locali.

Pertanto gli incrementi del volume degli edifici preesistenti realizzati in forza della norma suddetta, vennero definiti dalla legge stessa di ristrutturazione edilizia, in allora definita nell'art. 31 della L. n. 457/1978 e, in seguito, nell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m. (T.U.E.) e nell'art. 10 della l.r. n. 16/2008 e s.m.

L'art. 7 della legge regionale prevedeva la possibilità per i Comuni di disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della norma o introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici.

L'intervento del Comune doveva essere approvato dal Consilio Comunale entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge regionale e seguiva una procedura di pubblicità e partecipazione, con verifica di legittimità finale da parte della Regione Liguria.

L'Amministrazione Regionale ha provveduto inoltre all'emanazione di due circolari esplicative negli anni 2002 e 2005 contenenti specifiche indicazioni rivolte ai Comuni ed agli operatori del settore, con le quali sono stati chiariti diversi dubbi interpretativi della legge, ma tutto ciò non ha evitato contenziosi amministrativi e costituzionali, legati sia alla qualificazione edilizia degli interventi di recupero, sia all'impossibilità di operare interventi che comportassero demolizione e ricostruzione degli edifici originari contestualmente al recupero dei sottotetti.

A fronte di tali orientamenti giurisprudenziali e della situazione di incertezza applicativa, l'Amministrazione regionale ha deciso di introdurre di specifici correttivi alle disposizioni della L.R. 24/2001 in conformità con quegli orientamenti della giurisprudenza amministrativa e penale che riconoscono che nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli comportanti modifiche del volume o della sagoma dell'edificio esistente di modesta entità (sono pertanto compresi anche "modesti incrementi volumetrici" degli edifici esistenti).

In particolare, proprio al fine di garantire che gli ampliamenti realizzabili in applicazione di tale legge regionale concretino, effettivamente, “modesti incrementi” della volumetria degli edifici esistenti (come tali riconducibili nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia) è stato inserito il limite quantitativo del 20% del volume geometrico della costruzione e l’obbligo del rispetto dell’altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

Il regime procedurale per l’assenso dei ridetti interventi sarà quindi diverso a seconda che la realizzazione degli stessi comporti o meno modifiche all’esterno degli edifici preesistenti:
nel primo caso è stabilito l’obbligo di rilascio di permesso di costruire in conformità al disposto dell’articolo 10, comma 1, lettera c) del T.U.E. mentre nel secondo caso (ove tali interventi non prevedano modifiche della sagoma o alla volumetria come ad esempio in ipotesi di intervento che preveda per conseguire l’altezza media interna prescritta soltanto l’abbassamento dell’ultimo solaio della costruzione) è sufficiente presentare la DIA obbligatoria a norma dell’articolo 23, comma 1, lettera b) della l.r. 16/2008.

L’Articolo 5, analogamente all’abrogato art. 7 della l.r. n. 24/2001, risulta volto a fare salva la competenza pianificatoria dei Comuni.
Rispetto ai nuovi parametri limitativi ed alle nuove regole più puntuali introdotti dalla legge per la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti, è stata nuovamente disciplinata la facoltà dei Comuni di assumere entro il termine di centottanta giorni dall’entrata in vigore della norma di modifica, iniziative volte:
a) all’esclusione di alcune porzioni del proprio territorio od immobili dall’applicazione della disciplina come sopra innovata;
b) all’inserimento di ulteriori prescrizioni più limitative;
c) all’aggiornamento della specifica disciplina eventualmente già contenuta negli strumenti urbanistici comunali ed approvata a seguito dell’entrata in vigore della l.r. n. 24/2001.

Per l’approvazione da parte della Regione di tali specifiche varianti ai vigenti strumenti urbanistici si è stabilita una specifica procedura semplificata, sia pure nel rispetto di adeguate garanzie di pubblicità, introducendo la possibilità per i Comuni di disciplinare “a regime” gli interventi di recupero dei sottotetti nei termini specificati nell’art. 7 (modificativo dell’art. 10 della l.r. n. 16/2008 e s.m.) nel contesto dei PUC.

2. QUADRO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI CELLE LIGURE

Il Comune di Celle Ligure è attualmente dotato di un Piano Urbanistico Comunale approvato con decreto n. 302 del Presidente della Giunta Regionale, in data 6 dicembre 1999.

Il PUC è stato soggetto a variante generale nell'anno 2008, per adeguamento alla L.R. 1/2008, "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva" ed alla L.R. 16/2008 "Disciplina dell'attività edilizia" e per l'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, avvenuta con D.C.P. n. 42 del 28.07.2005.

Al momento l'Amministrazione Comunale sta seguendo l'iter di approvazione di una seconda variante al PUC, definita "Variante 2014" , per la quale è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica in data 27 aprile 2016.

L'entrata in vigore della L.R. n. 30 del 12 novembre 2014 , che definisce all'art. 7 una procedura speciale per l'introduzione nei PUC della disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5), ha sollevato per il Comune la necessità di proporre una nuova variante, che fosse limitata a recepire la normativa della "nuova" legge regionale.

Tale variante è stata redatta autonomamente rispetto alla "Variante 2014" in itinere, in quanto, come consigliato dall'ufficio legale del servizio urbanistica regionale, la procedura approvativa definita dall'art. 7 della L.R. 24/2001, di tipo speciale e semplificato, non poteva essere disattesa dal Comune, inserendola nella variante generale che stava seguendo una procedura più complessa, disciplinata dalla L.R. 36/1997.

3. NORMATIVA RELATIVA AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI VIGENTE NEL COMUNE DI CELLE

La disciplina approvata nell'anno 2002

Con l'entrata in vigore della L.R. 24, avvenuta nell'anno 2001, il Comune di Celle Ligure prese atto della possibilità fornita dalla legge stessa di limitare l'applicazione in considerazione di particolari situazioni ambientali e/o architettoniche meritevoli di tutela, pertanto, con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.11.2001, adottò le prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici, facoltà concessa ai Comuni dall'art. 7 della L.R. 24/2001.
La normativa regionale, prevedeva una procedura di approvazione semplificata, previo espletamento di un periodo di pubblicità/partecipazione e l'esame delle osservazioni eventualmente pervenute nel periodo di pubblicazione.
Con successiva deliberazione n. 7 del 08 marzo 2002 , il Consiglio Comunale determinava sulle osservazioni ed infine, con D.P.G.R. n. 86 del 18.06.2002, la Regione Liguria definitivamente approvava la deliberazione comunale di adeguamento alla L.R. 24/2001.
L'applicazione delle prescrizioni riportate nel documento come sopra approvato, ha di fatto fino ad oggi limitato drasticamente l'attuazione di interventi di recupero di sottotetti esistenti, nel caso in cui fosse necessario l'innalzamento delle falde o modifica sostanziosa delle pendenze dei tetti.
Sono stati attuati esclusivamente quegli interventi che erano possibili con modeste modifiche delle coperture, in situazioni in cui erano già presenti locali sottotetto con caratteristiche prossime a quelle previste dalla L.R. 24/2001 per l'ottenimento dell'abitabilità (H media dei locali sottotetto = 2,30 m. H minima = 1,50).
Per quanto riguarda i locali di cui all'art. 5, il recupero è stato possibile per tutte quelle situazioni in cui fossero già presenti le caratteristiche igienico sanitarie previste dalle vigenti normative (Hmin. = 2,70) fatta salva la possibilità di adeguamento delle aperture finestrate, al fine dell'ottenimento dei corretti rapporti aereoilluminanti.

La modifica proposta.
La variante in oggetto quindi ha lo scopo di definire le possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001, secondo le modifiche introdotte dall'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 2014 n. 30.
Con l'entrata in vigore della L.R. 30/2014, l'Amministrazione Comunale, prendendo atto del superamento di alcune criticità precedentemente esistenti e relative soprattutto alla disciplina delle distanze ed alla qualificazione degli interventi edilizi, ha ritenuto opportuno adottare nuove misure, in conformità all'art. 7 della stessa legge regionale.
Si ritiene infatti che possa essere ora consentito il recupero di quei sottotetti che non avevano precedentemente avuto tale possibilità, introducendo parametri che consentono la modifica delle quote di imposta e di colmo dei tetti, per ottenere l'altezza minima necessaria alla trasformazione a fini abitativi.
L'Amministrazione Comunale ritiene comunque sempre di primaria importanza la tutela delle caratteristiche architettoniche degli abitati storici di maggior pregio e di alcune eccellenze architettoniche individue, pertanto, in attuazione delle prescrizioni dell'art. 7 comma 2. della legge regionale, adattate alla realtà del Comune di Celle Ligure, sono stati previsti due livelli di esclusione:

1. esclusione totale dall'applicazione della legge
2. esclusione della possibilità di modifica delle quote di gronda e di colmo dei tetti.

Per la prima casistica, cioè l'esclusione totale, sono stati individuati:

- gli immobili vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004;
- tutto il Centro Storico del paese;
- tutte le aree inondabili, con suscettività al dissesto alta e molto alta, le fasce di pertinenza acustica "A" (100 m.) di ferrovia e autostrada, le zone di tutela assoluta (10 m.) e di rispetto (200 m.) dei punti di captazione delle acque ad uso idropotabile;
- gli immobili che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009 (il cosiddetto "Piano Casa");
- gli edifici inseriti negli ambiti di riqualificazione della variante 2014 al PUC (definiti ambiti CR), il distretto di trasformazione (ambito CT), gli ambiti destinati a servizi, parchi urbani e pinete (definiti FC), gli ambiti delle colonie (24DC e 25DC);

Per il recupero di cui all'art. 5 (volumi e superfici situate in parti dell'edificio diverse dai sottotetti) sono esclusi i locali al piano terra dei principali assi commerciali esterni al Centro Storico (Via Colla, Via Monte Tabor, Via Venezia e Piazza Assunta) ed i locali accessori delle aziende agricole.

Per quanto riguarda la possibilità di recupero senza modifiche di colmo e gronda dei tetti esistenti, sono stati individuati:

- I nuclei storici frazionali;
- Gli immobili definiti "antichi" in quanto costruiti prima del 1942 e "di pregio" dal Piano Urbanistico Comunale nell'allegato "B" ma non soggetti a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004.

4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001.

Calcolo incremento peso insediativo

La quantificazione dell'incremento di peso insediativo è stata fatta tenuto di tutte le possibilità applicative della variante stessa, differenziate ambito per ambito, tenuto conto delle previsioni di esclusione dettagliatamente illustrate al capitolo precedente.
La valutazione delle casistiche è stata attenta, scaturita anche dall'approfondita conoscenza del territorio e delle sue realtà e dall'esame dei titoli edilizi rilasciati nel corso degli ultimi 15 anni - quindi della situazione dell'edificato alla data odierna.
Come si può facilmente desumere dalla tabella T.1, si ipotizza un incremento abitativo pari a 63 abitanti, nei prossimi 10 anni di applicazione della norma.
Tale conteggio, puramente teorico, deriva dall'ipotesi che nel periodo di applicazione della normativa di cui alla presente variante, decidano di attuare la possibilità sul recupero dei sottotetti il 30% di coloro che ne hanno l'opportunità.
Per molti ambiti il risultato di tale rapporto è un numero decimale, inferiore a 1, che viene mantenuto come decimale nella tabella T2 relativa alle dotazioni di standard urbanistici, in quanto l'arrotondamento all'intero, causerebbe uno sfalsamento eccessivo del dato degli abitanti.
L'incremento di abitanti così calcolato è coerente con l'applicazione della L.R. 24/2001 avvenuta fino ad oggi che, come riportato anche nella relazione della "Variante 2014" – Fascicolo C/A, nel periodo compreso tra il 2008 ed il 2013 ha comportato un incremento di superficie pari a mq. 1.279,25 ed un incremento di peso insediativo di circa 42 abitanti.
In conformità con le previsioni della variante 2014, il conteggio del peso insediativo è stato fatto ponendo il rapporto tra abitanti insediabili e superficie agibile recuperata a fini abitativi, pari a 1/30.
Non va trascurato anche che la previsione di esclusione di ampie aree del territorio comunale dall'applicazione della norma, esclusione territoriale non contemplata dal 2001 ad oggi, può essere ritenuta compensativa della nuova possibilità di sopraelevazione delle coperture, che precedentemente non era stata prevista, e che permetterebbe l'applicazione del recupero ad edifici che non avevano ancora avuto tale possibilità.

Standard urbanistici

E stata pertanto redatta la tabella T2, nella quale si analizza la dotazione di standard urbanistici esistenti e previsti dalla variante 2014 al PUC, rapportandola con gli incrementi di peso insediativo previsti dalla presente variante.
E' di tutta evidenza che scostamenti talmente minimi negli abitanti dei vari ambiti in cui si prevede l'applicazione della normativa, non comportano alcuno squilibrio nel rapporto abitanti/servizi e pertanto non si ritiene necessaria la dotazione di standard aggiuntivi.

Rispondenza della disciplina alle prescrizioni della legge regionale

Preso atto di quanto prescritto dall'art. 7 commi 1 e 2 della L.R. 24/2001 come modificata dalla L.R. 30/2014 la presente variante è stata redatta **nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, dei parametri previsti nell'articolo 2, commi 2 e 6, e delle condizioni stabilite nell'articolo 5.**

Si riportano di seguito i suddetti parametri prescrittivi:

art. 1 definizione di sottotetto:

Si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione della presente legge il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire di cui all'articolo 2, comma 5, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:
a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

art. 2 commi 2 e 6

2. L'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

6. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

art. 4 estensione dell'efficacia

Le disposizioni della presente legge si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purché:
a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.

Tutte le prescrizioni indicate, ed altre ritenute importanti per la tutela del patrimonio edilizio comunale, sono state inserite nella normativa della presente variante negli artt. 42bis, 42ter e 42, quater.