RAFFONTO NORMATIVA PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI E NORMATIVA DEL PUC VIGENTE (VARIANTE 2008) E VARIANTE IN ITINERE (VARIANTE 2014)

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

MITRA SONIA
COMUNE DI CELLE LIGURE/00222
RESP. SERV. URBANISTICA
14.07.2016 12:42:10 CEST

VARIANTE 2014 IN ITINERE

ART. 42 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. I tetti degli edifici di nuova edificazione dovranno essere a falde inclinate (angolazione compresa fra 20 e 30 gradi sessagesimali) con manto di copertura in tegole marsigliesi o ardesia, in conformità a quanto stabilito per i singoli ambiti e nel distretto di piano. Ai fini della determinazione della Sa del sottotetto a falde inclinate vale la definizione del parametro “altezza massima interna” di cui al precedente articolo 3 punto 2. In tutti gli ambiti del P.U.C. è consentito sostituire le coperture piane con tetti a falde purché l’intervento interessi tutta la superficie della copertura.
3. Non è consentito in alcuna area del territorio comunale ricavare terrazzi a pozzetto nelle falde dei tetti.

PUC 2008 VIGENTE

ART. 42 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. I tetti dovranno essere a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi o ardesia in conformità a quanto stabilito nei singoli ambiti di piano. L'inclinazione delle falde non può superare l'angolo di 30. rispetto al piano d'imposta.
2. I sottotetti, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge o regolamentari vigenti, possono essere trasformati in abitazioni salvo i casi in cui nelle specifiche norme di ambito viene vietata tale possibilità.
3. In tutte le aree di Piano e negli ambiti A, limitatamente agli edifici classificati di “recente costruzione”, è altresì consentito sostituire le coperture piane con tetti a falde purché l’intervento interessi tutta la superficie della copertura.
4. Non è consentito in alcuna area del territorio comunale ricavare terrazzi nelle falde dei tetti.
5. In caso di assenza dei requisiti igienico sanitari i sottotetti possono comunque essere utilizzati quali locali di servizio annessi alle abitazioni sottostanti. I locali di servizio sono assimilati per quanto riguarda il pagamento degli oneri di urbanizzazione e ad ogni altro effetto ai volumi abitativi.

VARIANTE L.R.24/2001

ART. 42 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. I tetti degli edifici di nuova edificazione dovranno essere a falde inclinate (angolazione compresa fra 20 e 30 gradi sessagesimali) con manto di copertura in tegole marsigliesi o ardesia, in conformità a quanto stabilito per i singoli ambiti.
Ai fini della determinazione della Sa del sottotetto a falde inclinate vale la definizione del parametro “altezza massima interna” di cui al precedente articolo 3 punto 2.
2. In tutti gli ambiti del P.U.C. è consentito sostituire le coperture piane con tetti a falde purché l’intervento interessi tutta la superficie della copertura.
3. Non è consentito in alcuna area del territorio comunale ricavare terrazzi nelle falde dei tetti *ad esclusione dei casi specificatamente disciplinati nell’articolo 42 bis seguente.*

VARIANTE 2014 IN ITINERE	PUC 2008 VIGENTE	VARIANTE L.R.24/2001
		ART. 42bis – RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI 1. In tutti gli ambiti del P.U.C. è consentito il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei sottotetti esistenti in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva. 2. Per essere suscettibili di trasformazione ad uso residenziale o turistico ricettivo, i sottotetti dovranno avere altezza interna, nel punto più elevato, pari ad almeno m. 1,40. 3. Gli interventi di recupero non potranno comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con le altre possibilità di ampliamento previste dalle presenti norme. 4. Il rapporto aero-illuminante deve essere pari almeno a 1/16 e potrà essere ottenuto mediante la costruzione di serramenti complanari, abbaini alla genovese o, nel caso la tipologia del fabbricato lo suggerisca, alla cappuccina. 5. 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

VARIANTE 2014 IN ITINERE	PUC 2008 VIGENTE	VARIANTE L.R.24/2001
		l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. 6. In caso l'intervento di recupero del sottotetto sia finalizzato alla creazione di una nuova unità abitativa autonomamente utilizzabile, potrà essere realizzato un terrazzo a pozzetto, avente superficie massima di mq. 6, per ogni nuova unità immobiliare realizzata. 7. In caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con sopraelevazione, la modifica delle altezze di gronda deve essere contenuta sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione. 8. Nei casi di cui al punto precedente dovranno altresì essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti e ricostruiti fedelmente alla nuova quota d'imposta del tetto. 9. l'altezza massima degli edifici non potrà comunque superare il limite dell'ambito (parametro urbanistico H di cui all'art. 3 comma 2 delle presenti norme) e, in assenza di tale parametro o in caso tale parametro non sia applicabile all' intervento, dovrà rispettare l'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno. 10. l'ampliamento volumetrico non potrà superare la percentuale del 20% del volume geometrico dell'edificio esistente. 11. la dotazione minima di spazi per parcheggi pertinenziali dovrà essere di 12,50 mq per ogni nuova unità residenziale realizzata, anche se il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione dovesse essere inferiore, con dimensioni minime dei lati di 5,00 m per 2,50 m; In caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree da destinare a parcheggi

VARIANTE 2014 IN ITINERE	PUC 2008 VIGENTE	VARIANTE L.R.24/2001
		pertinenziali, è fatto obbligo di versare al Comune una somma equivalente al valore di mercato di dette aree. 12. nell'ambito degli interventi sopraindicati dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla vigente normativa statale e regionale in materia, nonché la normativa in materia antisismica prevista per le sopraelevazioni, ed assicurato almeno il requisito di adattabilità di cui alla L.R. 13/1989 e s.m.i.

VARIANTE 2014 IN ITINERE	PUC 2008 VIGENTE	VARIANTE L.R.24/2001
		ART. 42ter – RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001 1. In tutti gli ambiti del P.U.C. è consentito il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001. 2. Gli interventi di recupero di cui al comma 1. sono realizzabili solo per edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva e non possono modificare la sagoma dell'edificio mediante recupero di elementi aggettanti quali tettoie, balconi e/o bovindi, né le caratteristiche architettoniche essenziali dello stesso. 3. Ai fini del rispetto dei requisiti igienico-edilizi dei nuovi vani recuperati, potranno essere aperte nuove porte e/o finestre ma non potrà essere variata l'altezza interna mediante scavo o sbancamento del terreno.
		ART. 42quater – ESCLUSIONI E LIMITAZIONI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 42bis e 42 ter 1. E' esclusa la possibilità di applicazione dei precedenti articoli 42bis e 42ter per tutti gli immobili: • vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni; • ricadenti in ambito 1AC - Centro Storico Mare in ambito soggetto a regime normativo "strutture urbane qualificate" (SU) del vigente PTCP;

VARIANTE 2014 IN ITINERE	PUC 2008 VIGENTE	VARIANTE L.R.24/2001
		• ricadenti in tutti gli ambiti FC – CR , nel distretto di trasformazione 60CT, negli ambiti relativi alle Colonie Milanese e Bergamasca 24DC e 25DC; • ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica (fascia A e fascia B del Piano di Bacino nonché le relative aree poste a margine, classificate in fascia C) • ricadenti in aree con suscettività al dissesto alta e molto alta PG3a e PG4 del Piano di Bacino; • ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive; • ricadenti all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100 m.) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/1998) e autostradali (D.P.R. 142/2004); • compresi nelle zone di tutela assoluta (10 m.) e di rispetto (200 m.) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile; • situati ai piani terreni dei principali assi commerciali esterni al Centro Storico (Via Colla, Via Monte Tabor, Via Venezia e P.zza Assunta) relativamente alla trasformazione a fini residenziali; • negli ambiti EC e TNI, relativamente ai locali accessori degli immobili facenti parte di aziende agricole, (magazzini, stalle, depositi, fienili, ecc.); • che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009. 2. Negli ambiti AC, è esclusa la possibilità di recupero dei sottotetti per fini abitativi qualora ciò comporti la modifica delle linee di gronda, della quota di colmo e della pendenza delle falde di copertura. 3. Negli ambiti di tipo AC è altresì esclusa la possibilità di realizzazione di terrazzi a pozzetto mentre possono essere realizzate le aperture in falda necessarie al raggiungimento del rapporto aeroilluminante di 1/16.

VARIANTE 2014 IN ITINERE	PUC 2008 VIGENTE	VARIANTE L.R.24/2001
		4. Le limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono estese, sull'intero territorio comunale, a tutti gli edifici costruiti prima del 1942 nonché a quelli evidenziati nell'allegato "B" della variante 2014 al P.U.C. con riferimento agli edifici antichi e di pregio di cui all'artt. 40 e 41 delle presenti norme. 5. Le unità abitative di nuova formazione non possono avere superficie agibile Sa inferiore a 50 mq. come previsto dall'art. 27 punto 3, per tutti gli ambiti dal P.U.C. **ART. 42quinquies – SALVAGUARDIA** 1. Le disposizioni di cui agli articoli 42 bis, ter e quater si applicano integralmente a decorrere dall'entrata in vigore della variante 2014 al PUC. 2. Fino ad allora in presenza di regimi e/o normative differenti, si applica sempre quella più restrittiva.

VARIANTE 2014 IN ITINERE

ART. 43 - ABBAINI E SERRAMENTI COMPLANARI

1. Negli edifici di pregio di cui all'art. 40 è vietata la costruzione di abbaini e serramenti complanari.

2. Nei sottotetti a destinazione residenziale, regolarmente autorizzata, gli abbaini del tipo alla ligure ed i serramenti complanari alle falde del tetto possono essere realizzati in ragione di una superficie massima pari al 5% della superficie agibile del sottotetto. Nel caso di sottotetto a destinazione non residenziale (locale di sgombero), può essere realizzato un serramento complanare se la superficie non supera i 20 mq; per superfici di sottotetto maggiori di 20 mq è possibile posizionare due serramenti complanari solo su falde contrapposte.

3. L'abbaino, coperto con due spioventi paralleli alle linee di massima pendenza della falda ove viene inserito, non dovrà superare i m 1,20 di larghezza, misurati al filo delle murature esterne, e superare in altezza il colmo del tetto. Le parti in vista della muratura esterna, in corrispondenza del serramento, non possono essere più larghe di 12 cm per lato; la parte strutturale della copertura non può aggettare oltre l'ingombro delle murature perimetrali. Lo spiovente della gronda deve essere realizzato solo con l'aggetto del manto di copertura (ardesia o tegole).

I serramenti complanari muniti di vetro antiriflesso non possono avere una superficie maggiore di 1,20 mq.

PUC 2008 VIGENTE

ART. 43 - ABBAINI E SERRAMENTI COMPLANARI

1. Negli edifici di pregio di cui all'art. 40 è vietata la costruzione di abbaini e serramenti complanari.

2. Gli abbaini del tipo alla ligure, con i serramenti complanari alle falde del tetto, possono essere realizzati in ragione di una superficie massima pari al 5% della superficie della copertura purché il sottotetto relativo abbia destinazione residenziale regolarmente riconosciuta. Nel caso di sottotetto a destinazione non residenziale (locale di sgombero), con superficie sino a 20 mq, può essere realizzato un serramento complanare: è possibile posizionarne due, solo se su falde contrapposte per superfici di sottotetto maggiori di 20 mq.

3. L'abbaino non dovrà superare i m 1,20 di larghezza, misurati al filo delle murature esterne, e superare in altezza il colmo del tetto. Le murature esterne, in corrispondenza del serramento, non devono essere più larghe di 12 cm; la parte strutturale della copertura non può aggettare oltre l'ingombro delle murature perimetrali. Lo spiovente deve essere realizzato solo con l'aggetto del manto di copertura (ardesia o tegole).

I serramenti complanari non possono avere una superficie maggiore di 1,20 mq e devono avere vetri antiriflesso.

Fatto salvo quanto previsto dalla legge Regione Liguria n. 24/2001, per quanto attiene gli abbaini, nella zona A1 ne è esclusa la realizzazione mentre è consentita quella di serramenti complanari limitatamente alle falde secondarie degli edifici. L'installazione di serramenti complanari è comunque vietata sui fronti degli edifici lato mare.

VARIANTE L.R.24/2001

ART. 43 - ABBAINI E SERRAMENTI COMPLANARI

1. Negli edifici di pregio di cui all'art. 40 è vietata la costruzione di abbaini e serramenti complanari *fatte salve le casistiche di cui ai precedenti artt.42bis, 42ter, 42quater*.

2. Nei sottotetti a destinazione residenziale, regolarmente autorizzata, *e nei casi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti di cui ai precedenti artt. 42bis, 42ter, 42quater,* gli abbaini del tipo alla ligure ed i serramenti complanari alle falde del tetto possono essere realizzati in ragione di una superficie massima pari al 5% della superficie agibile del sottotetto.

Nel caso di sottotetto a destinazione non residenziale (locale di sgombero), può essere realizzato un serramento complanare se la superficie non supera i 20 mq; per superfici di sottotetto maggiori di 20 mq è possibile posizionare due serramenti complanari solo su falde contrapposte.

3. L'abbaino, coperto con due spioventi paralleli alle linee di massima pendenza della falda ove viene inserito, non dovrà superare i m 1,20 di larghezza, misurati al filo delle murature esterne, e superare in altezza il colmo del tetto. Le parti in vista della muratura esterna, in corrispondenza del serramento, non possono essere più larghe di 12 cm per lato; la parte strutturale della copertura non può aggettare oltre l'ingombro delle murature perimetrali. Lo spiovente della gronda deve essere realizzato solo con l'aggetto del manto di copertura (ardesia o tegole).

I serramenti complanari muniti di vetro antiriflesso non possono avere una superficie maggiore di 1,20 mq.