COMUNE DI
CELLE LIGURE

PROVINCIA
DI SAVONA

Via S. Boagno 11
17015 - CELLE LIGURE
Tel. 019/99801
Fax 019/993599
info@comune.celle.sv.it
www.comune.celle.sv.it

28 LUG 2016

COPIA

# DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Num. 40 del 07 luglio 2016**

**Oggetto: Variante al Piano Urbanistico Comunale per la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001:**
**- Revoca Deliberazione del C.C. n. 50 del 20 ottobre 2015**
**- Adozione ai sensi art. 7 della L.R. 24/2001 come modificata dalla L.R. 12 novembre 2014 n. 30.**

L'anno duemilasedici, addì sette del mese di luglio, alle ore 21,30, presso la Sala Consiliare.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione **ORDINARIA**, ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

| N. | CONSIGLIERI | | PRESENTE | ASSENTE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ZUNINO | RENATO | SI | |
| 2 | BARLO | STEFANO | SI | |
| 3 | MORDEGLIA | CATERINA | SI | |
| 4 | RUGGIERO | FRANCESCA | SI | |
| 5 | CHIERRONI | LUIGI | SI | |
| 6 | ABATE | JACOPO | SI | |
| 7 | AMENDUNI | MATTEO | SI | |
| 8 | DAMELE | ELISA | | SI |
| 9 | GUASTAVINO | PAOLO | SI | |
| 10 | CAPPA | PAOLO | SI | |
| 11 | GINELLI | NATALIA | SI | |
| 12 | BELTRAME | MARCO | SI | |
| 13 | CORSO | ANNA | SI | |
| | | TOTALE | 12 | 01 |

Partecipa il Segretario Comunale, Dott.ssa Maria Enrichetta Boschi, la quale ha già fatto l'appello nominale con le risultanze di cui sopra.

Il Sig. Renato Zunino, Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

# COMUNE DI CELLE LIGURE

**Provincia di Savona**

**OGGETTO: Variante al Piano Urbanistico Comunale per la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001:**
**- Revoca Deliberazione del C.C. n. 50 del 20 ottobre 2015**
**- Adozione ai sensi art. 7 della L.R. 24/2001 come modificata dalla L.R. 12 novembre 2014 n. 30.**

In apertura di discussione il Sindaco si complimenta con la Geom. Mitra per l'ottimo lavoro svolto con grande professionalità finalizzato alla redazione della Variante per la disciplina del recupero dei sottotetti.

Il **Sindaco,** sospende quindi la seduta Consiliare al fine di consentire alla geom. Sonia Mitra di illustrare le parti salienti della variante relativa alla salvaguardia per la disciplina di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001;

Al termine della relazione della Geom. Mitra il Sindaco riapre la seduta Consiliare.

**Sindaco:** Si, mi ero dimenticato, devo ulteriormente ringraziare la geometra perché anche tutta la parte che ci ha chiesto l'Ufficio Ambiente l'ha fatta chiaramente il nostro Ufficio, in realtà la Geom. Mitra, anche per poter andare avanti in questa pratica, perché comunque abbiamo delle richieste di gente che sta aspettando di poter avere questa possibilità prevista dalla legge. Apro la discussione.

Consigliere **Beltrame:** le modifiche che abbiamo osservato in Commissione sono state fatte? Sulla cartografia e sulla ...

**Sindaco:** Si, le abbiamo fatte, nella fascetta c'è ... forse le abbiamo mandate .... Si, via mail sono state mandate. Comunque le modifiche sono state eseguite come da discussione della Commissione Intersettoriale.....

Consigliere **Cappa:** la nostra posizione su questa variante, come è già stata la volta scorsa, è negativa perché noi riteniamo che faccia parte integrante del P.U.C. e perciò noi siamo contrari a queste scelte.

**Sindaco:** Bene, a questo punto possiamo andare in votazione: chi approva alzi la mano; chi si astiene? Due. Chi è contrario? Anche su questa, così andiamo alla pubblicazione, cerchiamo di snellire i tempi: chi approva alzi la mano; chi si astiene? Chi è contrario? Vi ringrazio.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione svolta e la breve discussione che ne è seguita;

Esaminata la proposta di deliberazione allegata, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ad oggetto:

**Variante al Piano Urbanistico Comunale per la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001:**
**- Revoca Deliberazione del C.C. n. 50 del 20 ottobre 2015**

**- Adozione ai sensi art. 7 della L.R. 24/2001 come modificata dalla L.R. 12 novembre 2014 n. 30.**

Dato atto che la proposta in argomento è stata esaminata dalla Commissione Intersettoriale di cui all'art. 29 del vigente Statuto Comunale, nella propria sessione del 30 giugno 2016, come risulta dall'allegato verbale;

Preso atto che sono stati resi, all'interno della proposta deliberativa, i pareri previsti dall'art. 49, comma 1, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 267/2000;

Ritenuto di poter provvedere alla sua conforme adozione;

Visto l'art. 48 del succitato Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali

A seguito votazione, espressa per alzata di mano che ha ottenuto il seguente esito:

| | |
|---|---|
| Presenti | n. 12 |
| Voti favorevoli | n. 08 |
| Voti contrari | n. 02 (Consiglieri Cappa e Ginelli) |
| Astenuti | n. 02 (Consiglieri Beltrame e Corso) |

## D E L I B E R A

**DI REVOCARE** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.10.2016;

**DI ADDOTTARE**, per i motivi espressi in narrativa, la variante al vigente P.U.C. e alla variante 2014 (in itinere) al PUC, composta dei seguenti elaborati:

1) relazione illustrativa dei contenuti della variante.
2) normativa per il recupero abitativo dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della l.r. 24/2001 in variante al PUC vigente (variante 2008) e alla variante in itinere (variante 2014).
3) raffronto normativa per il recupero abitativo dei sottotetti e normativa del PUC vigente (variante 2008) e variante in itinere (variante 2014).
4) rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi L.R. 32/2012.
5) Tabella T1 (aumento peso insediativi per ambiti di applicabilità)
6) Tabella T2 (dotazione standard ubanistici per ambiti di applicabilità)
7) Cartografia sintetica dei rischi/opportunità

**DI AVVIARE** a seguito dell'adozione, la verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e succ. mod. ed int. , presso il competente ufficio regionale;

**DI PROCEDERE** agli adempimenti di pubblicità, informazione e partecipazione previsti dall'art. 7, comma 3 della L.R. 30/2014, attraverso il deposito della presente deliberazione e dei relativi allegati, per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico, presso la Segreteria comunale e l'inserimento della stessa nel sito informatico del Comune per quindici giorni consecutivi, previo avviso da pubblicarsi in tale sito e nel BURL, al fine dell'eventuale presentazione, nei quindici giorni successivi, di osservazioni da parte di chiunque ne abbia interesse;

**DI DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale, di tutti gli adempimenti necessari alla formalizzazione degli atti;

Successivamente, stante l'urgenza, con separata votazione che ha dato n. 08 voti favorevoli, n. 02 voti contrari (Consiglieri Cappa e Ginelli) e n. 02 astenuti (Consiglieri Beltrame e Corso) la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

# COMUNE DI CELLE LIGURE
**Provincia di Savona**

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001.**

- **REVOCA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 50 DEL 20 OTTOBRE 2015;**
- **ADOZIONE AI SENSI ART. 7 DELLA L.R. N°24/2001 COME MODIFICATA DALLA L.R. 12 NOVEMBRE 2014 N° 30.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE**

**VISTO** l'art. 7 della L.R. 30/2014, che disciplina i contenuti e la procedura per l'inserimento negli strumenti urbanistici della disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5) della L.R. 24/2001, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge stessa;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.10.2015, con cui venne adottata la variante al piano urbanistico comunale vigente ed alla variante 2014 in itinere, relativa alla disciplina del recupero abitativo dei sottotetti esistenti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001;

**PRESO ATTO** della procedura di approvazione prevista dall'art. 7 della suddetta L.R. 24/2001, come introdotta con le modifiche di cui alla L.R. 30/2014 :

- pubblicazione degli atti per 15 giorni a libera visione del pubblico
- esame osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione
- trasmissione alla Regione Liguria per la verifica di legittimità da effettuare entro 60 g.

**ACCERTATO**

- che a seguito della pubblicazione non sono pervenute osservazioni come risulta dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 16.12.2015;
- che gli atti sono stati trasmessi in data 04.01.2016 ed esaminati dalla Regione Liguria settore Urbanistica, che con nota del 16.02.2016 ha richiesto una serie di integrazioni;
- che il Settore Valutazione di Impatto Ambientale della Regione Liguria ha inoltre ritenuto che la variante dovesse essere sottoposta a Valutazione di Assoggettabilità a VAS secondo le procedure di cui alla L.R. 32/2012;

**RITENUTO** pertanto di dover revocare la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.10.2016 e contestualmente adottare i nuovi elaborati che dovranno nuovamente seguire la procedura di pubblicazione ed approvazione prevista dalla L.R. 24/2001;

**VISTO** il verbale della Commissione Consigliare Intersettoriale prevista dall'art. 12 dello Statuto Comunale, riunitasi in data 30.06.2016.

# P R O P O N E

**DI REVOCARE** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.10.2016;

**DI ADDOTTARE**, per i motivi espressi in narrativa, la variante al vigente P.U.C. e alla variante 2014 (in itinere) al PUC, composta dei seguenti elaborati:

1) relazione illustrativa dei contenuti della variante.
2) normativa per il recupero abitativo dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della l.r. 24/2001 in variante al PUC vigente (variante 2008) e alla variante in itinere (variante 2014).
3) raffronto normativa per il recupero abitativo dei sottotetti e normativa del PUC vigente (variante 2008) e variante in itinere (variante 2014).
4) rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi L.R. 32/2012.
5) Tabella T1 (aumento peso insediativi per ambiti di applicabilità)
6) Tabella T2 (dotazione standard ubanistici per ambiti di applicabilità)
7) Cartografia sintetica dei rischi/opportunità

**DI AVVIARE** a seguito dell'adozione, la verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e succ. mod. ed int. , presso il competente ufficio regionale;

**DI PROCEDERE** agli adempimenti di pubblicità, informazione e partecipazione previsti dall'art. 7, comma 3 della L.R. 30/2014, attraverso il deposito della presente deliberazione e dei relativi allegati, per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico, presso la Segreteria comunale e l'inserimento della stessa nel sito informatico del Comune per quindici giorni consecutivi, previo avviso da pubblicarsi in tale sito e nel BURL, al fine dell'eventuale presentazione, nei quindici giorni successivi, di osservazioni da parte di chiunque ne abbia interesse;

**DI DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale, di tutti gli adempimenti necessari alla formalizzazione degli atti;

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Funzionario proponente

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001.**

- **REVOCA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 50 DEL 20 OTTOBRE 2015;**
- **ADOZIONE AI SENSI ART. 7 DELLA L.R. N°24/2001 COME MODIFICATA DALLA L.R. 12 NOVEMBRE 2014 N° 30.**

**PARERI FORMULATI AI SENSI ART. 49 – C. 1 - – D. Lgs. 267/2000**

PROPOSTA DI DELIBERA – PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere .....FAVOREVOLE.....

Celle Ligure, 27.06.2016

Il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale
(Geom. Sonia Milla)

COMUNE DI
CELLE LIGURE

PROVINCIA
DI SAVONA

VIA S. BOAGNO 11
17015 - CELLE
LIGURE
Tel. 019/99801
Fax 019/993599
info@comune.celle.sv.it
www.comune.celle.sv.it

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA AMBIENTALE
DNV·GL
ISO 14001
european
energy award

# VERBALE DELLA COMMISSIONE INTERSETTORIALE

L'anno duemilaquindici, il giorno trenta del mese di giugno, alle ore 15,00 presso la sala assessori si è riunita a seguito di convocazione da parte del Presidente Marco Beltrame, la Commissione intersettoriale di cui all'art. 29 dello Statuto Comunale.

Sono stati convocati i signori : Renato Zunino – Sindaco; Jacopo Abate; Paolo Guastavino; Paolo Cappa.

Funge da segretario verbalizzante il geometra Sonia Mitra – Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale;

Risultano presenti i seguenti membri della Commissione Intersettoriale:
Beltrame Marco (presidente)
Abate Jacopo
Cappa Paolo
Guastavino Paolo
Zunino Renato

Sono all'Ordine del Giorno i seguenti argomenti:

VARIANTE 2014 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE – DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI ART. 38 DELLA L.R. N°36/1997 COME MODIFICATA DALLA L.R. 2 APRILE 2015 N. 11.

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001.
REVOCA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 50 DEL 20 OTTOBRE 2015;
ADOZIONE AI SENSI ART. 7 DELLA L.R. N°24/2001 COME MODIFICATA DALLA L.R. 12 NOVEMBRE 2014 N° 30.

Punto 1)
Il Sindaco illustra sinteticamente la natura delle osservazioni pervenute, propone di effettuare in Consiglio Comunale una votazione singola per ogni osservazione e controdeduzione.
Il Presidente chiede chiarimenti in relazione all'accoglimento dell'osservazione relativa alla realizzazione delle serre, che parrebbe contrastare con il parere negativo espresso riguardo alla possibilità di realizzazione delle piscine.
Viene chiarito che le serre potranno essere realizzate solo nelle zone agricole e da parte di imprenditori agricoli e che tale possibilità è prevista anche nel PUC vigente: era stata esclusa e per un errore e consentita solo in un ambito EC.

Riguardo alle piscine si precisa che sono escluse in ambiti di particolare tutela ANI-MA e IS-MA-CPA.

Il Consigliere Cappa chiede chiarimenti riguardo all'osservazione d'ufficio, nel punto in cui si chiede di verificare la possibilità di ampliamento una tantum.
Viene spiegato che tale possibilità era inserita, per un refuso, anche per u.i. > di 100 mq. ma la volontà dell'A.C. era di limitarne l'applicazione ai < di 100 mq.
Chiede inoltre di spiegare le motivazioni per cui l'osservazione del WWF è stata respinta in toto.
Il Sindaco spiega che non è possibile inserire zonizzazioni "a macchia di leopardo" ma che le varianti al PTCP devono essere estese all'intero ambito.
Viene precisato comunque che le norme di dettaglio specificano la natura satura di tali ambiti e quindi il mantenimento della tutela paesaggistica.

Relativamente al secondo punto il consigliere Cappa chiede chiarimenti sulla necessità di adottare nuovamente la variante.
Il responsabile del servizio illustra sinteticamente le motivazioni, legate principalmente alla necessità di seguire la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS che prima era stata esclusa, su suggerimento dell'Ufficio legale della Regione Liguria.
Chiede che venga consegnata copia della lettera di richiesta integrazioni della Regione Liguria.
Segnala inoltre che nella normativa (art. 42 quater) non sono indicati, tra le esclusioni , gli ambiti FC e DC e chiede di verificare la rispondenza tra la tabella 1 e la normativa da adottare.
Il Presidente fa notare alcune incongruenze sulla tavola e chiede che vengano adeguate.
Chiede inoltre le motivazioni dell'esclusione delle fasce acustiche "A" dall'applicazione della normativa e, preso atto della risposta del Sindaco in merito alla volontà dell'A.C. di evitare la VAS, chiede il perché di tale scelta.
Il Sindaco asserisce che oltre alla volontà di semplificare la procedura, non si è affatto sicuri che la Valutazione Ambientale abbia esito positivo.

Il Segretario
Sonia Mitta

Il Presidente
Marco Beltrame

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.

COPIA

# COMUNE DI CELLE LIGURE
Provincia di Savona

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. 34 del Registro Prot. n. Data

**OGGETTO: PRESCRIZIONI VOLTE ALLA TUTELA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA L. R. 06/08/2001 N. 24 IN ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. 7 DELLA STESSA LEGGE.**

L'anno duemilauno, addì quattordici del mese di Novembre, alle ore 21,00 presso la Sala Consigliare del Comune.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione **ORDINARIA**, ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

| N. | CONSIGLIERI | | PRESENTE | ASSENTE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ZUNINO | REMO | SI | |
| 2 | MANZI | MICHELE | SI | |
| 3 | PASTORINO | GIOVANNI | SI | |
| 4 | VENTURINO | LUIGI | | SI |
| 5 | ACQUILINO | SERGIO | SI | |
| 6 | BROCCA | MARCO | SI | |
| 7 | PESCIO | NICOLO' | SI | |
| 8 | ROVERE | ANNA | SI | |
| 9 | SORRENTINO | FRANCESCO | SI | |
| 10 | PETRALIA | RAFFAELLA | SI | |
| 11 | MORDEGLIA | CATERINA | SI | |
| 12 | PARODI | GIORGIO | SI | |
| 13 | CERISOLA | LORENZO | SI | |
| 14 | MARASSI | ALBA | SI | |
| 15 | DE MARTINI | LUIGI | SI | |
| 16 | FERRANDO | ALBERTO | | SI |
| 17 | CARAVATTI | GABRIELE | SI | |
| | | TOTALE | 15 | 2 |

Partecipa il Segretario Comunale Supplente Dott. Domenico Mitarotonda, il quale ha già fatto l'appello nominale con le risultanze di cui sopra.

Il Sig. Remo Zunino, Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità' dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'O.d.G.:

**Oggetto: Prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici nell'ambito di applicazione della L.R. 6.08.2001 n. 24 in attuazione di quanto previsto dall'art. 7 della stessa legge.**

L'Assessore all'Urbanistica Sig. Giovanni **Pastorino** relaziona in ordine alla pratica in oggetto esponendo le motivazioni che hanno condotto all'adozione delle prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici nell'ambito di applicazione della Legge Regionale n. 24/2001. Dà quindi dettagliata lettura del testo all'uopo predisposto.

Il Consigliere **Cerisola** dichiarandosi d'accordo per quanto riguarda la tutela del Centro Storico, afferma di non condividere l'estensione di tale tutela ai centri storici delle zone frazionali. Non condivide inoltre il divieto di costruzione dei terrazzini a pozzetto come previsto dall'art. 5, il divieto di elevare oltre i 15 centimetri il livello di gronda ai sensi dell'art. 8, e l'applicazione della tutela indistintamente a tutte le costruzioni realizzate prima del 1942. Ritiene infine che la tutela prevista dall'art. 7 relativamente alla salvaguardia dei piani terra debba essere estesa a tutte le attività a carattere produttivo site in tutto il territorio del comune.

Il Consigliere **De Martini**, associandosi a quanto detto in ultimo dal Consigliere Cerisola, ritiene necessario rivedere e puntualizzare gli interventi nel territorio in quanto la stesura attuale risulta essere troppo generalizzata.

Il Consigliere **Acquilino** svolge un intervento a favore delle proposte avanzate dalla Maggioranza Consiliare.

Il Consigliere **Caravatti**, premettendo come a suo parere quella regionale sia una brutta legge, ritiene che la stessa sia la conseguenza politica di una nuova concezione neocentrista e sia stata fatta con l'intento di prevaricare l'autonomia dei Comuni. Crede comunque che il lavoro fatto dall'Ufficio Urbanistica nella stesura del Regolamento sia un lavoro buono. Non condivide quanto affermato dal Consigliere Cerisola circa l'opportunità di escludere dalla tutela i centri storici delle frazioni.

Il Consigliere **Marassi** ritiene che la filosofia del regolamento proposto non permetterà di realizzare quasi nessun intervento nel territorio comunale. Ribadisce la pericolosità di quanto previsto dall'art. 7 soprattutto per quanto concerne la tutela delle attività produttive poste ai piani terreni dei fabbricati, in quanto potrebbe essere consentita la trasformazione in abitazioni, con un grande rischio quindi per la rete commerciale del comune, tra l'altro già molto ridotta negli ultimi anni. Dopo alcune altre precisazioni termina il proprio intervento affermando come a suo parere non via sia un'eccessiva pericolosità che possa giustificare una tutela così stretta in merito ad interventi edilizi sul territorio consentiti dall'applicazione della citata legge regionale. Afferma che pertanto difficilmente potrà dare il proprio voto favorevole sulla pratica.

Il Vice Sindaco Sig. Michele **Manzi** afferma di condividere l'intervento del Consigliere Cerisola e degli altri membri di Minoranza relativamente alle perplessità sollevate circa la tutela della zona dei piani terra nelle zone che non sono state specificate nel regolamento. Ritiene invece che debbano essere senza dubbio tutelate e conservate le costruzioni site nei centri storici e che la legge regionale sia stata concepita malamente e che sia pericolosa per la salvaguardia del patrimonio storico dei comuni. Assegna fondamentale importanza ai Piani Particolareggiati e crede che si dovrebbe specificare, per il centro Storico e per le frazioni di Celle, palazzo per palazzo i tipi di intervento che possono essere realizzati.

Il Consigliere **De Martini** si dichiara d'accordo con quanto affermato dal Vice Sindaco. In particolare ritiene anch'egli importante dotare il Centro Storico di un Piano Particolareggiato. Tuttavia non ritiene opportuno che, in assenza del Piano, per tutelare i centri storici, si voglia bloccare tutto. Prosegue affermando che se è vero che i centri storici di alcune frazioni vanno tutelati non è concepibile che tale tutela sia estesa anche a costruzioni poste in zone non di pregio storico con il risultato di bloccare qualsiasi iniziativa dei privati. Ribadisce inoltre la propria preoccupazione relativamente alla mancanza di tutela per le attività economiche e commerciali poste ai piani terra.

L'Assessore **Pastorino** invita la Minoranza ad avanzare proposte modificative del testo del regolamento relativamente all'art. 7 dichiarandosi disposto ad accogliere modifiche in tal senso.

Dopo breve ulteriore discussione in merito il **Sindaco** propone di sospendere la seduta per permettere la stesura del testo modificativo all'art. 7. La seduta viene pertanto sospesa alle ore 23,30.

Alle ore 23,40 la seduta viene riaperta e, constatata la presenza del numero legale, il Sindaco dà lettura della proposta di integrazione all'art. 7;

Dopo alcuni altri brevi interventi che portano ad una ulteriore modifica del testo proposto, il Sindaco dà quindi lettura della stesura definitiva dell'integrazione all'art. 7: Dopo le parole ...."Inadatta all'utilizzo commerciale" viene inserito il seguente testo: "In tutte le altre zone di Piano, ad eccezione delle zone AGN, è vietata la trasformazione d'uso verso la destinazione residenziale dei locali che alla data di adozione della presente normativa hanno effettiva destinazione commerciale, artigianale o comunque produttiva".

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata Sig. Giovanni Pastorino e l'articolata discussione che ne è seguita;

**PRESO ATTO**

di quanto disposto dalla L.R. 6.08.2001 N. 24 che consente interventi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti volti al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi;

che l'art. 5 della citata L.R. estende, seppure a condizioni diverse, le possibilità di trasformazione ai fini abitativi anche ad altre superfici e/o volumi collocate in parti diverse dai sottotetti;

**CONSIDERATO**

che tale tipo di interventi può costituire notevole pregiudizio per quelle parti di centro abitato le cui caratteristiche architettoniche, tipologiche e di immagine sono tali da consigliarne, almeno nelle linee generali, la conservazione;

che la possibilità di trasformazione dei locali posti al piano terreno degli edifici offerta dall'art. 5 della L.R. in argomento potrebbe pregiudicare la vitalità delle vie principali costituenti gli assi commerciali del paese quali via Alcardi – via Consolazione – Via Colla – Via Monte Tabor e zone limitrofe:

che l'art. 7 della L.R. 24/01 fornisce ai Comuni l'opportunità di escludere, con provvedimento motivato, alcune parti del territorio dall'applicazione della suddetta legge laddove gli interventi determinino la formazione di nuove unità abitative o di introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici;

che l'incremento del peso insediativo derivante dall'attuazione della L.R. 24/2001 potrebbe pregiudicare l'equilibrio tra le volumetrie abitative o a destinazione turistico ricettiva esistenti e gli standards urbanistici in dotazione specie in quelle zone entro cui è praticamente impossibile il loro reperimento per indisponibilità degli spazi;

che sia inoltre indispensabile adottare particolari norme che consentano la tutela dell'immagine paesaggistica di alcune zone del paese particolarmente interessanti sotto questo aspetto e per le quali l'indiscriminata e non regolamentata attuazione delle norme previste dalla L.R. 24/01 potrebbe risultare pregiudizievole ;

che per gli stessi motivi sia consigliabile identificare anche i singoli edifici di particolare pregio da assoggettare a specifiche norme finalizzate alla salvaguardia della loro immagine architettonica così come già previsto dal vigente P.U.C.;

**RITENUTO**

che le zone che più di altre necessitano di norme di tutela, pur differenziate a seconda delle reali necessità, siano identificabili in :

- Centro Storico (zona A1)
- Frazioni Costa – Ferrari – Cassisi - Sanda
- Località Bottini e Crocetta (passeggiata Romana)

che sull'intero territorio comunale esistano numerosi edifici che per le proprie caratteristiche tipologiche e per il peso che essi hanno in un più ampio quadro d'impatto ambientale e paesaggistico necessitino di una particolare tutela nell'interesse stesso del patrimonio comune,

Dato atto che lo schema della presente delibera è stato proposto all'attenzione della Commissione prevista dall'art. 12 dello Statuto Comunale.

Acquisito come risulta dall'allegata scheda, in ordine alla presente deliberazione, il parere del responsabile del servizio interessato sotto l'aspetto della regolarità tecnica;

Vista la proposta di integrazione all'art. 7 delle prescrizioni, quale emersa nel corso del dibattito consiliare;

A seguito votazione, espressa per alzata di mano, che ha avuto il seguente esito:

| | |
|---|---|
| Presenti | n. 15 |
| Voti favorevoli | n. 12 |
| Voti contrari | n. 03 (Consiglieri Cerisola, De Martini e Marassi) |

(Si da atto che al termine della votazione il Consigliere Gabriele Caravatti abbandona definitivamente l'aula;)

**DELIBERA**

Di stabilire, ai sensi della L.R. 24/2001 art. 7 comma 1 e allo scopo di garantire la tutela dei caratteri architettonici degli edifici nonchè la salvaguardia della vocazione prevalentemente commerciale dei piani terra del Centro Storico (zona A1), le seguenti limitazioni :

1. nelle Zone contraddistinte con le sigle A1, A2 ID.CE, A3, A4, A5 e A6 dal Piano Urbanistico Comunale vigente, corrispondenti rispettivamente al Centro Storico del paese, alla zona Crocetta, alle località Cassisi, Costa e Ferrari nonché alla Frazione Sanda 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;

2. nelle stesse zone di cui al punto 1 il rapporto aeroilluminante previsto dall'art. 2 comma 6 (1/16 della superficie) potrà essere ottenuto mediante la costruzione di abbaini alla genovese sui fronti principali e di finestre a falda su quelli secondari, entrambi nelle dimensioni e nelle quantità massime previste dal Piano Urbanistico Comunale inserite anche nell'abaco allegato con la sigla "B" alla presente deliberazione. La presente prescrizione si intende tassativa salvo casi particolari in cui vengano proposte soluzioni progettuali ritenute dagli organi tecnici comunali migliori dal punto di vista di un impatto visivo d'insieme;

3. sono da considerarsi fronti principali dei fabbricati compresi nella zona A1(Centro Storico) quelli prospettanti sulle seguenti vie: via IV Novembre, via Monte Grappa, Piazza Sisto, via Boagno, Piazza del Popolo, via Pescetto, vico degli Archi, Piazza Costa, Piazza S. Sebastiano. Per tutte le altre zone richiamate al punto 1 sono fronti principali quelli costituenti un importante impatto visivo sia dalla viabilità principale che da punti di vista particolarmente panoramici ;

4. nelle zone diverse da quelle indicate al precedente punto 1, il rapporto aero-illuminante previsto dall'art. 2 comma 6 potrà essere ottenuto mediante la costruzione di serramenti complanari, abbaini alla genovese o, nel caso la tipologia del fabbricato lo suggerisca, alla cappuccina come da abaco allegato "B" e secondo quanto prescritto dall'art. 43 della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Comunale ;

5. è esclusa la possibilità di realizzare terrazzini a pozzetto nell'ambito dell'intero territorio comunale come già prescritto dall'art. 42 punto 4 della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Comunale;

6. le unità abitative di nuova formazione non dovranno avere superfici di riferimento Sr inferiori a quelle previste per le singole zone dal Piano Urbanistico Comunale (art. 27 punto 4 della normativa di attuazione) e riportate nell'abaco allegato "B";

7. ai piani terreno dell'intero centro storico (zona A1) e lungo i principali assi commerciali esterni quali via Colla e Via Monte Tabor è vietata la trasformazione d'uso verso la destinazione residenziale di locali esistenti. Potrà essere fatta eccezione solo per quei locali che non dispongano di accesso diretto dalla via pubblica, che siano destinati a costituire ampliamento di unità immobiliari già esistenti o che abbiano accessibilità inadatta all'utilizzo commerciale. **In tutte le altre zone di Piano, ad eccezione delle zone AGN, è vietata la trasformazione d'uso verso la destinazione residenziale dei locali che alla data di**

**adozione della presente normativa hanno effettiva destinazione commerciale. artigianale o comunque produttiva.**

8. fatte salve le limitazioni già stabilite per le zone di cui al precedente punto 1, quanto previsto dall'art. 2 punto 8 della L.R. 24/2001 potrà essere attuato, ove consentito, nell'intero territorio comunale tenendo conto che la distanza massima tra l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e l'intradosso del solaio di copertura non deve superare, salvo preesistenze, i cm. 15 previsti dal Piano Urbanistico Comunale e che la pendenza delle falde potrà variare entro il valore massimo del 5% rispetto alla preesistenza fino al massimo del 60% ;

9. Le limitazioni previste per le zone A di cui al precedente punto 1 si intendono estese, sull'intero territorio comunale, a tutti gli edifici costruiti prima del 1942 che, alla data di approvazione della presente delibera, abbiano mantenuto inalterati i caratteri architettonici originari nonché a quelli evidenziati nell'allegato "B" del P.U.C con riferimento agli edifici antichi e di pregio di cui all'artt. 40 e 41 della relativa normativa di attuazione;

10. Nelle zone E, EA e Agn i locali posti al piano terra accessori degli immobili facenti parte di aziende agricole, non potranno cambiare la destinazione d'uso verso la residenza al fine di mantenere inalterato il rapporto tra il volume agricolo (magazzini, stalle, depositi, fienili, ecc.) e quello destinato a residenza del conduttore del fondo.

11. i progetti relativi agli interventi da realizzarsi ai sensi della L.R. 24/2001 dovranno essere corredati di tutta la documentazione di cui all'elenco contraddistinto con la lettera "A" e rispettare le modalità esecutive indicate nell'abaco contraddistinto con la lettera "B" entrambi allegati alla presente delibera ;

Successivamente, con voti favorevoli n. 11 ed astenuti n. 3 (Consiglieri Cerisola, De Martini e Marassi) ed in assenza del Consigliere Caravatti, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000.

**PARERI FORMULATI AI SENSI ART. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000**

**OGGETTO: Prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici nell'ambito di applicazione della L.R. 6.08.2001 n. 24 in attuazione di quanto previsto dall'art. 7 della stessa legge.**

---

**per la REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere FAVOREVOLE**

**Il Responsabile del Servizio**
**Urbanistica – Edilizia Privata**
**(Geom. Giuseppe Paolino)**

**Celle Ligure,** _____

**Pervenuta al Servizio Segreteria in data** 13/11/2001

**Firma:** _____

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**
F.to Remo Zunino

**IL SEGRETARIO COMUNALE SUPPLENTE**
F.to Dott. Domenico Mitarotonda

==========

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente verbale e' stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Celle L. 21 NOV. 2001

**IL SEGRETARIO COMUNALE SUPPLENTE**
F.to Dott. Domenico Mitaro tonda

==========

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Celle L 21 NOV. 2001

**Il Responsabile**
**del Servizio Segreteria**

==========

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

- Trasmessa al CO.RE.CO. con elenco n. ..... del ..... ricevuta in data ..... Prot. n. .....

- Richiesti chiarimenti con Ordinanza n. ..... di Prot. del ..... evasa con nota n. ..... di prot. del ..... e ricevuta in data ..... n. ..... di Prot.

- Divenuta esecutiva il - 1 DIC. 2001 ai sensi dell'art. 59/60 della L. 10/2/53 n. 62, della L. Reg. 58/95 e dell'art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000.

Celle L. - 1 DIC. 2001

**Il Responsabile**
**del Servizio Segreteria**
F.to Carlo Miglia

COPIA

# COMUNE DI CELLE LIGURE
Provincia di Savona

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. 07 del Registro Prot. n. Data

**OGGETTO: DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE 14/11/2001 N. 34 RELATIVA ALLA L.R. 24/2001.**

L'anno duemiladue, addì otto del mese di Marzo, alle ore 21,00 presso la Sala Consigliare del Comune.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ORDINARIA, ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

| N. | CONSIGLIERI | | PRESENTE | ASSENTE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ZUNINO | REMO | SI | |
| 2 | MANZI | MICHELE | SI | |
| 3 | PASTORINO | GIOVANNI | SI | |
| 4 | VENTURINO | LUIGI | SI | |
| 5 | ACQUILINO | SERGIO | SI | |
| 6 | BROCCA | MARCO | SI | |
| 7 | PESCIO | NICOLO' | SI | |
| 8 | ROVERE | ANNA | SI | |
| 9 | SORRENTINO | FRANCESCO | | SI |
| 10 | PETRALIA | RAFFAELLA | | SI |
| 11 | MORDEGLIA | CATERINA | SI | |
| 12 | PARODI | GIORGIO | SI | |
| 13 | CERISOLA | LORENZO | SI | |
| 14 | MARASSI | ALBA | SI | |
| 15 | DE MARTINI | LUIGI | SI | |
| 16 | FERRANDO | ALBERTO | | SI |
| 17 | CARAVATTI | GABRIELE | | SI |
| | | TOTALE | 13 | 4 |

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Silvano Ferrando, il quale ha già fatto l'appello nominale con le risultanze di cui sopra.

Il Sig. Remo Zunino, Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità' dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'O.d.G.:

**Oggetto: Osservazioni alle prescrizioni introdotte dal Consiglio Comunale relative alla L.R. 6.08.2001 n. 24.**

L'Assessore all'Urbanistica Sig. Giovanni **Pastorino** relaziona dettagliatamente sulla pratica in oggetto, illustrando ai Consiglieri il contenuto delle cinque osservazioni pervenute da parte di privati cittadini e da formazioni politiche esistenti sul territorio, ed illustrando altresì le controdeduzioni dell'Amministrazione alle citate osservazioni;

Il Consigliere **Cerisola** esprime la seguente dichiarazione di voto relativamente al proprio Gruppo: "Prendiamo atto favorevolmente della parziale apertura dell'Amministrazione, ribadisco quello che avevo già detto in sede di Commissione Intersettoriale e che avevamo già detto in Consiglio e che riguardava questo punto all'Ordine del Giorno e cioè che siamo d'accordo per il Centro Storico che vada rivisto un Piano Particolareggiato mentre ci sembra eccessiva la limitazione nei Centri Storici, ci sembra eccessiva la chiusura ai terrazzi a pozzetto e la sopraelevazione della linea di gronda, insomma non sto a ripetere tutto quanto già detto. Manteniamo la perplessità sull'art. 5, come ha già detto anche l'Assessore, quindi noi, anche se siamo favorevoli a questa apertura, però la riteniamo soltanto parziale e quindi ci asterremo, non voteremo né contro né a favore perché se no voteremo a favore delle cose che noi non condividiamo."

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata e la breve discussione che ne è seguita;

**CONSIDERATO**

- che con deliberazione n. 34 questo Consiglio Comunale, in data 14.11.2001, adottò prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici, facoltà concessa ai Comuni dall'art. 7 della L.R. 6.08.2001 N. 24;
- che lo stesso art. 7 stabilisce le modalità di pubblicità della delibera di cui al punto precedente consistenti in:
  - pubblicazione sul B.U.R.L.;
  - ricevimento delle osservazioni fino al quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione;
  - pronunciamento mediante delibera del Consiglio Comunale sulle osservazioni pervenute entro i sessanta giorni successivi;
  - invio in Regione di tutti i suddetti atti.

**PRESO ATTO**

che le modalità di pubblicazione sono state rispettate;

che nel periodo previsto dalla L.R. 24/2001 sono pervenute n. 4 osservazioni mentre una quinta è stata protocollata il giorno successivo a quello della scadenza del termine;

che al fine di assecondare gli intenti collaborativi di tutti coloro che hanno proposto osservazioni e suggerimenti in merito alla legge in oggetto si ritiene opportuno pronunciarsi su tutte le

osservazioni pervenute compresa quella protocollata oltre il termine di legge come peraltro già fatto in occasioni precedenti;

che le cinque osservazioni pervenute sono allegate alla presente delibera sotto la sigla A;

che sulle osservazioni in argomento, sentito in merito il responsabile del Servizio Urbanistica che le ha vagliate e preso atto di quanto verbalizzato dalla Commissione Intersettoriale prevista dall'art. 12 dello Statuto Comunale nella seduta del 27 febbraio 2002, l'Amministrazione Comunale ritiene di esprimersi secondo quanto illustrato nella colonna di destra "Controdeduzioni" della seguente tabella :

| OSSERVAZIONE N. 1 - GAMBETTA DANTE | |
|---|---|
| CONTENUTO OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONE |
| Chiede l'innalzamento della linea di gronda e del colmo del tetto della propria abitazione sita in via Aicardi (zona A Centro Storico), per tutta l'estensione del sottotetto e in corrispondenza di un terrazzino per consentirvi l'apertura di una finestra. | Pur considerando che l'intervento già proposto dal signor Gambetta non ha una rilevante incidenza sull'impatto ambientale si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta in quanto l'edificio è compreso nella zona A1 che per prima l'A.C. si è assunta l'onere di tutelare. Casi analoghi che non danno impatto ambientale negativo potranno essere presi in considerazione in occasione della redazione del prossimo Piano Particolareggiato del Centro Storico. |
| **OSSERVAZIONE N. 2 – FORZA ITALIA – Coordinamento di Celle Ligure** | |
| CONTENUTO OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONE |
| Nelle linee generali viene sostenuto che le limitazioni introdotte alla L.R. 24/01con la delibera del C.C. n. 34/01 vanifichino ed eludano la portata derogatoria introdotta dalla legge medesima ed in particolare :<br><br>1. la modifica delle quote d'imposta e di colmo dei tetti non può essere generalizzata ma limitata agli interventi volti alla realizzazione di nuove unità abitative;<br><br>2. incoerenza della prescrizione n. 2 con le altre contenute in delibera in quanto essa concede discrezionalità di giudizio agli organi tecnici comunali, in più senza precisare quali essi siano; | In effetti è la stessa L.R. 24/01 a prevedere che i Comuni tutelino il proprio territorio con l'adozione di una delibera che imponga limitazioni ai fini della tutela delle caratteristiche architettoniche e della salvaguardia di porzioni del territorio particolarmente delicate.<br>In riferimento alle singole osservazioni si controdeduce quanto segue:<br><br>1. la legge non precisa che le modifiche delle altezze e delle pendenze delle coperture debbano riguardare esclusivamente la formazione di nuove unità abitative;<br><br>2. la discrezionalità, sempre difficile da gestire e da praticare, viene attribuita per questo singolo caso agli organi tecnici comunali che di volta in volta avranno a disposizione gli atti necessari per una valutazione che in via preventiva può essere fatta solo nelle linee generali. Appare poi assolutamente pretestuosa l'osservazione in merito all'identità degli organi tecnici comunali |

| | |
|---|---|
| | facilmente identificabili nella Commissione Edilizia e nella struttura del Servizio preposto al rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie; |
| 3. carenza di definizione dei cosiddetti "fronti principali" e della "viabilità principale"; | 3. per quanto riguarda la zona A1 i fronti principali sono puntualmente definiti. Per le altre zone si è ritenuto di rinviare ad una valutazione d'impatto di volta in volta essendosi ritenuto assai difficoltosa un'identificazione preventiva; |
| 4. mancanza di motivazione riguardo all'esclusione della possibilità di realizzare terrazzini a pozzetto nell'ambito dell'intero territorio comunale; | 4. L'esclusione della possibilità di realizzare terrazzini a pozzetto è una scelta dell'A.C. derivata da una valutazione di carattere estetico. L'osservazione viene parzialmente accolta permettendo la realizzazione dei terrazzini a pozzetto nelle zone A2.TU - B1 – B2 – B3 (comprese le zone turistiche T in esse inserite) limitatamente quale servizio di unità abitative autonome sviluppate al piano sottotetto; |
| 5. mancanza di motivazione riguardo all'esclusione del cambio d'uso per le superfici situate ai piani terra del centro storico e degli assi commerciali; | 5. Le motivazioni sono espresse nella delibera e tendono evidentemente alla salvaguardia delle attività commerciali senza le quali i centri abitati perderebbero la propria vitalità. |
| 6. elusione dello spirito della L.R. 24 mediante reintroduzione delle limitazioni previste dal P.U.C. specie per quanto riguarda le scarse possibilità di modificare le altezze interne dei piani sottotetto; | 6. In questo caso si ritiene che l'osservazione possa essere parzialmente accolta estendendo la possibilità di aumentare la pendenza delle falde di copertura del 10% anziché del 5% rispetto a quella esistente nel rispetto del limite massimo del 60%. Viene altresì elevato il limite massimo di sopraelevazione della quota d'imposta delle falde da cm 15 a cm. 40. Le suddette possibilità restano comunque limitate alle zone A2.TU - B1 – B2 – B3 (comprese le zone turistiche T in esse inserite). |
| 7. motivazione scarsa e discriminante, nella norma che estende le limitazioni previste per le zone A agli edifici costruiti prima del 1942 sull'intero territorio comunale; | 7. La discriminante contestata è stata introdotta già dalla normativa di attuazione del P.U.C. e coincide con la data di approvazione della prima legge urbanistica n. 1150; |
| 8. inutilità della limitazione alla trasformazione dei locali accessori in vani residenziali nelle zone agricole per l'inesistenza di vani con tali caratteristiche; | 8. La considerazione non è del tutto fuori luogo poiché in effetti non sono molte le case comprese nelle zone agricole a disporre di locali destinati ad un vero uso accessorio all'attività zonale. Tuttavia la limitazione ha una sua valenza per quei casi in cui tale realtà esiste e deve essere tutelata; |
| 9. incoerenza della motivazione che prevede una più completa documentazione tecnica per i | |

| | |
|---|---|
| progetti proposti ai sensi della L.R. 24 in quanto non si tratta di prescrizione volta alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici. | 9. La L.R. 24 consente la realizzazione di interventi edilizi delicati che possono costituire pregiudizio proprio per i caratteri architettonici degli edifici. Non va dimenticato che essa agisce in deroga alla normativa dello strumento urbanistico generale e quindi senza riferimenti normativi veri e propri. Per questo motivo appare assolutamente giustificata la preoccupazione di fornire alle strutture tecniche comunali tutti gli elementi progettuali e documentali che possano aiutare allo svolgimento di un compito che può presentarsi particolarmente difficile. |

**OSSERVAZIONE N. 3 – NARDINI Carlo**

| CONTENUTO OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONI |
|---|---|
| Ritiene eccessiva l'esclusione sull'intero territorio comunale della possibilità offerta dalla L.R. 24/01 di realizzare terrazzini a pozzetto alla quota di copertura.<br>Propone una valutazione caso per caso. | L'osservazione viene parzialmente accolta permettendo la realizzazione dei terrazzini a pozzetto nelle zone A2.TU - B1 – B2 – B3 (comprese le zone turistiche T in esse inserite) limitatamente quale servizio di unità abitative autonome sviluppate al piano sottotetto; |

**OSSERVAZIONE N. 4 – AVV. FRANCESCO MASSA per conto del Signor MARCO FERRO**

| CONTENUTO OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONI |
|---|---|
| Il tema è analogo a quello di cui all'osservazione n. 3. In più viene contestato :<br>la legittimità dell'esclusione in quanto riguarda l'intero territorio comunale e non parti di esso;<br>la tassatività dell'esclusione che contrasta con la possibilità di valutazione concessa in altri casi agli organi tecnici comunali.<br>Chiede in alternativa :<br>l'abolizione della limitazione;<br>l'accettazione delle istanze presentate prima dell'adozione della delibera di Consiglio;<br>l'identificazione di zone ove sia consentita la realizzazione dei terrazzini a pozzetto. | L'osservazione viene parzialmente accolta permettendo la realizzazione dei terrazzini a pozzetto nelle zone A2.TU - B1 – B2 – B3 (comprese le zone turistiche T in esse inserite) limitatamente quale servizio di unità abitative autonome sviluppate al piano sottotetto; |

**OSSERVAZIONE N. 5 – BRUZZONE GIO BATTA – Segretario politico del Circolo Cellese CCD – CDU**

**Pervenuta oltre il termine**

| CONTENUTO OSSERVAZIONE | CONTRODEDUZIONI |
|---|---|
| Premettendo che le norme prescrittive che | E' evidente che se i Comuni, con le proprie |

| | |
|---|---|
| prevaricassero i limiti imposti dalla L.R. 24 sarebbero illegittime. fa osservare quanto segue: | deliberazioni adottate ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/01. prevaricassero i limiti imposti dalla stessa. commetterebbero atti illegittimi. La Regione stessa sembra però orientata a riconoscere l'autonomia dei Comuni e a rispettare la loro volontà di tutelare il patrimonio edilizio nel quadro della gestione politica già espressa con l'adozione degli Strumenti Urbanistici Generali e, in particolare, dei P.U.C. Per quanto riguarda i singoli punti si controdeduce: |
| 1. per la limitazione n. 1 propone di aggiungere in fondo la frase " *e contestualmente il numero delle unità immobiliari del fabbricato*"; | 1. l'osservazione non appare meritevole di considerazione in quanto questa Amministrazione ha scelto. tra le due opportunità previste dall'art. 7 della L.R. 24/01 quella che consente di introdurree particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici; |
| 2. riguardo alla limitazione n. 2, laddove si tratta del limite minimo per il rapporto aero-illuminante, propone l'eliminazione della frase "*e nelle quantità massime*" riferita al P.U.C. in quanto il 1/20 dallo stesso previsto per l'apertura di finestre a falda è già inferiore a quello minimo della legge deroga; | 2. L'osservazione è corretta e si conferma l'eliminazione della frase "*e nelle quantità massime*". La frase racchiusa in parentesi (*1/16 della superficie*) viene così modificata : "(*1/16 della superficie che costituisce anche limite massimo*); |
| 3. relativamente alla limitazione n. 3 propone un'esatta identificazione delle arterie da cui sussista *un importante impatto visivo*; | 3. Si rinvia alle considerazioni espresse in merito all'osservazione n. 2 punto 3; |
| 4. per la limitazione n. 4 suggerisce l'eliminazione della frase " *e secondo quanto prescritto dall'art. 43 della normativa di attuazione del P.U.C.* " per gli stessi motivi addotti a sostegno di quanto proposto per la n. 2; | 4. Come per il precedente punto 2 l'osservazione viene accolta e si conferma l'eliminazione della frase "*e secondo quanto prescritto dall'art. 43 della normativa di attuazione del P.U.C.*" |
| 5. contesta l'estensione della norma riguardante i terrazzini a pozzetto all'intero territorio comunale e ne suggerisce l'eliminazione o, in alternativa, l'individuazione di particolari zone in cui tale possibilità possa essere concessa; | 5. L'osservazione viene parzialmente accolta permettendo la realizzazione dei terrazzini a pozzetto nelle zone A2.TU - B1 – B2 – B3 (comprese le zone turistiche T in esse inserite) limitatamente quale servizio di unità abitative autonome sviluppate al piano sottotetto; |
| 6. in merito alla limitazione n. 7, che lungo alcuni assi viabili principali impedisce il mutamento della destinazione d'uso verso la residenza dei locali esistenti al piano terreno, suggerisce di limitare la norma a zone specifiche; | 6. La limitazione di cui al punto 7 della Delibera CC n. 34 è mirata alla salvaguardia dei principali assi commerciali il cui impoverimento porterebbe al decadimento dei centri abitati. Non si ritiene necessaria una migliore identificazione in quanto la salvaguardia è estesa a tutte le attività esistenti; |
| 7. rileva scarsa chiarezza nella limitazione n. 8 e propone il richiamo espresso al disegno n. 3 dell'allegato B; | |

| | |
|---|---|
| 8. propone di modificare la limitazione n. 9 precisando che essa si riferisce agli edifici anteriori al 1942 ma antichi e di pregio; | 7. L'osservazione viene parzialmente accolta aggiungendo al fondo della limitazione n. 8 il riferimento all'abaco allegato "B". |
| 9. propone l'eliminazione totale della limitazione n. 10; | 8. Si rinvia alle considerazioni già fatte in merito all'osservazione n. 2 – punto 6 facendo osservare che la data costituisce una linea di confine tra l'edificazione libera e quella regolata da leggi. |
| 10. evidenzia illegittimità nella limitazione n. 11 che invece dovrebbe richiamare il Regolamento Edilizio vigente. | 9. L'osservazione viene respinta per i motivi già espressi al precedente n. 2 punto 8.<br>10. La documentazione progettuale elencata nell'allegato "A" non costituisce affatto una modifica del Regolamento Edilizio. Esso prevede la documentazione essenziale di cui i progetti devono essere corredati, ma nulla vieta al Comune di richiedere tutte le integrazioni che vengono ritenute necessarie per una corretta valutazione degli interventi proposti. Gli interventi proposti a sensi della L.R. 24 (e quindi in deroga alla normativa locale) devono fornire tutte le garanzie possibili di rispetto della legge stessa, di salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici nonché della buona qualità esecutiva. L'osservazione viene pertanto respinta. |

Che in merito alle osservazioni come sopra illustrate sono state espresse le seguenti considerazioni:

Osservazione n. 1 – Gambetta Dante
Discussione
Sulla proposta di respingere per il momento l'osservazione rinviando l'esame dei suggerimenti in sede di redazione della variante al Piano Particolareggiato per il Centro Storico viene effettuata la seguente votazione:

| | |
|---|---|
| Voti favorevoli | n. 10 |
| Astenuti | n. 3 (Consiglieri De Martini, Cerisola e Marassi) |

Osservazione n. 2 – Forza Italia – Coordinamento di Celle Ligure
Discussione
Sulla proposta di respingere i punti 1, 2, 3, 5, 7, 8 e 9 dell'osservazione e di accogliere parzialmente i punti 4 e 6 viene effettuata la seguente votazione:

| | |
|---|---|
| Voti favorevoli | n. 10 |
| Astenuti | n. 3 (Consiglieri De Martini, Cerisola e Marassi) |

Osservazione n. 3 – Nardini Carlo
Discussione
Sulla proposta di accogliere parzialmente l'osservazione viene effettuata la seguente votazione:

| | |
|---|---|
| Voti favorevoli | n. 10 |
| Astenuti | n. 3 (Consiglieri De Martini, Cerisola e Marassi) |

Osservazione n. 4 – Ferro Marco c/o Avv. Francesco Massa
Discussione
Sulla proposta di accogliere parzialmente l'osservazione viene effettuata la seguente votazione:

| | |
|---|---|
| Voti favorevoli | n. 10 |
| Astenuti | n. 3 (Consiglieri De Martini, Cerisola e Marassi) |

Osservazione n. 5 – Bruzzone Gio Batta – Segretario politico Circolo Cellese CCD-CDU
Discussione
Sulla proposta di respingere i punti 1, 3, 6, 8, 9 e 10 dell'osservazione e di accogliere parzialmente i punti 2, 4, 5 e 7 viene effettuata la seguente votazione:

| | |
|---|---|
| Voti favorevoli | n. 10 |
| Astenuti | n. 3 (Consiglieri De Martini, Cerisola e Marassi) |

Acquisito come risulta dall'allegata scheda, in ordine alla presente deliberazione, il parere del responsabile del servizio interessato sotto l'aspetto della regolarità tecnica;

in conseguenza della discussione e delle votazioni effettuate per ciascuna singola osservazione,

DELIBERA

Di accettare parzialmente le osservazioni n. 2, 3 ,4, 5;

di respingere integralmente, per le motivazioni espresse in calce alla medesima, l'osservazione n. 1;

di dare mandato all'organo tecnico competente di modificare il testo delle prescrizioni in base alle osservazioni accolte e di adempiere alle successive incombenze previste dalla L.R. 24/2001 inviando tutta la documentazione prevista dall'art. 7 della medesima alla Regione Liguria.

Successivamente, con separata votazione espressa per alzata di mano, e ad unanimità di voti favorevoli, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs.267/2000

COMUNE
DI CELLE LIGURE
02. GEN. 02 00017
CAT. ..... CLAS. ..... FASC. .....

(1)

Celle Ligure, 31 dicembre 2001

Spett. le Ufficio Tecnico Settore Urbanistica-Edilizia Privata
Comune di Celle Ligure

Oggetto: Osservazioni alla Deliberazione N. 34 del 14-11-2001, pubblicata in libera visione il 12-12-2001 in attuazione dell'Art. 7 della L.R. N.24 del 6-8-2001

Il sottoscritto Gambetta Dante, nato a Celle Ligure il 31-3-1915, proprietario dell'immobile sito in via Ai cardi 102 – Partita Catastale N. 1002793 Fg.9 Mapp.238 Sub 13, nel pieno rispetto di quanto previsto al punto b) dell'Art. 7 della L.R. N.24 del 6-8-2001 ed a seguito di presa visione della Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'oggetto e delle prescrizioni in essa contenute, vorrei portare alla Vostra cortese attenzione il fatto che tale delibera viene a porsi in netto contrasto con la mia richiesta di intervento progettuale a Voi presentata e da Voi protocollata in data 6-11-2001; richiesta compilata a cura dello Studio Geom. Beri in accordo con la L.R. 24 del 6-8-2001 ed avente come oggetto il recupero di due vani sottotetto al fine dell'estensione abitativa dell'immobile sopra citato.

Più nello specifico la mia richiesta prevede primariamente due interventi pienamente consentiti dalla Legge Regionale in oggetto, ovvero:

1. innalzamento di una linea di gronda per cm. 50, colmo per cm. 85 e spostamento verticale di cm. 75 al fine di ottenere l'altezza media del vano di mt. 2,30, come indicato al punto 6 dell'Art. 7 della L.R.;
2. in corrispondenza di un terrazzo esistente, al fine di ottenere un corretto rapporto aeroilluminante, viene richiesto l'innalzamento per cm.25 del colmo e per cm.100 della linea d'imposta, in modo da consentire l'apertura di una finestra.

Tengo quindi a precisare che gli interventi richiesti sono mirati all'estensione abitativa del mio immobile e non alla creazione di ulteriore unità abitativa, inoltre mi preme far rilevare come tali interventi, qualora accordati, garantirebbero il pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio ospitante nonché portare notevole giovamento all'impatto visivo d'insieme ed all'apprezzamento della zona circostante.

Infine, pur constatando che la Deliberazione del Consiglio Comunale viene di fatto a porsi in netto contrasto con le finalità originali della L.R. N.24 del 6-8-2001 e che di fatto ne vanifica l'efficacia, nondimeno vorrei far rilevare che:

- la mia richiesta è da ritenersi certamente particolare in termini di soluzione progettuale proposta e che gli Organi Tecnici Comunali troveranno certamente migliorativa, sia sotto l'aspetto dell'impatto visivo d'insieme che della salvaguardia e tutela del patrimonio del centro storico;
- l'accettazione, pur con ulteriori ed apprezzati suggerimenti da parte dello spettabile Ufficio Tecnico Comunale di Celle Ligure, della mia richiesta di intervento progettuale, consentirebbe di gran lunga una migliore manutenzione delle parti comuni (facciate laterali e porzioni di tetto) sia dell'edificio ospitante il mio immobile che di quelli adiacenti, che alla data versano in condizioni critiche e bisognose d'intervento.

Chiedo pertanto, come previsto al punto 2) della stessa delibera, che la mia richiesta di progetto venga attentamente ed adeguatamente rivalutata dal Vostro spettabile Ufficio Tecnico, al quale sarà ovviamente mia cura far pervenire in breve tempo la documentazione integrativa richiesta.

In attesa di un Vostro cenno di riscontro e nel ringraziarVi per la cortese attenzione porgo distinti saluti.

In fede

(2)

COMUNE
CELLE LIGURE
04 GEN 02 00194
CL.AS.

# FORZA ITALIA

COORDINAMENTO DI CELLE LIGURE

## OSSERVAZIONI ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N°34 DEL 14/11/2001

"PRESCRIZIONI VOLTE ALLA TUTELA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 6/8/2001 N. 24 IN ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. 7 DELLA STESSA LEGGE"

Vista la deliberazione n° 34 del 14/11/2001 ad oggetto *"prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici nell'ambito di applicazione della l.r. 6.8.2001 n. 24 in attuazione di quanto previsto dall'art. 7 della stessa legge"*, ai sensi dell'art. 7, comma 1°, lett. B) della L.R. 24 del 6/8/2001, si presentano, con la presente, le sotto elencate osservazioni:

- ✓ **Limitazione N° 1 della D.C.C. 24 del 14/11/2001**: l'esclusione della *"possibilità di recupero dei sottotetti per fini abitativi qualora comportanti modifiche delle linee di gronda, della quota di colmo e della pendenza delle falde di copertura"* non può essere estesa a tutti gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti ma solo agli interventi volti alla realizzazione di nuove unità abitative. Ciò non è stato minimamente specificato e **la limitazione introdotta non risulta quindi conforme e compatibile con le disposizioni del comma 1° dell'art. 7 della L.R. 24/2001;**

- ✓ **Limitazione N° 2 della D.C.C. 24 del 14/11/2001**: la prescrizione n. 2, che recita *"....salvo casi particolari in cui vengano proposte soluzioni progettuali ritenute dagli organi tecnici comunali migliori dal punto di vista d'insieme....."*, risulta:
  - Del tutto discrezionale e soggettiva e quindi non coerente con le altre prescrizioni indicate nella D.C.C. che arriva addirittura a indicare il nome delle vie e delle strade da considerare *"fronti principali"*;
  - Non si capisce quali possano essere i menzionati *"casi particolari"* e quali siano gli *"operatori tecnici comunali"*: si tratta dei tecnici in servizio presso il Comune di Celle? e, se si, tutti i tecnici del comune o parte di essi? si tratta del responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata? Si tratta per caso, dei membri della commissione edilizia? quale altro

"*organo*" di tecnici può essere deputato a tale giudizio? Non è stato precisato nulla ed pertanto quantomeno impropria la dicitura utilizzata oltreché non motivata.

✓ <u>Limitazione N° 3 della D.C.C. 24 del 14/11/2001</u>: la prescrizione n. 3 è relativa alla definizione dei fronti principali. Sono stati definiti fronti principali anche quelli "*costituenti un importante impatto visivo sia dalla viabilità principale che da punti di vista particolarmente panoramici*" e ciò comporterà decisioni del tutto soggettive, infatti:

- Che cosa significa "*costituenti un importante impatto visivo*", che significato ha, nella fattispecie, l'uso dell'aggettivo "*importante*"? Come può essere definito "*importante*" un impatto visivo? ....semmai potrà essere definita "importante" la decisione della Regione Liguria quanto casserà in toto, così come ci auspichiamo, la deliberazione consiliare;
- Che cos'è la viabilità principale? Sono le strade di tipo "A", di tipo "B", di tipo "C" ..... o quali altri tipi di strade del nuovo codice della strada?
- Quali sono i punti particolarmente panoramici? Sono la Postetta? La Natta? ....oppure i Bottini?

**Nulla è stato motivato e precisato in merito.**

✓ <u>Limitazione N° 5 della D.C.C. 24 del 14/11/2001</u>: la prescrizione n. 4, che esclude la possibilità di realizzare "*terrazzini a pozzo nell'ambito dell'intero territorio comunale*", non è minimamente motivata. Anzi il fatto stesso che sia stata estesa a tutto il territorio comunale <u>dimostra che non è stata eseguita una se pur minima indagine puntuale del nostro territorio</u> affinché, per limitate tipologie edilizie, potesse essere giustificata la esclusione di tali terrazzi, solo in quei casi dove i terrazzi stessi potrebbero comportare l'alterazione delle caratteristiche architettoniche, mentre in tutti gli altri casi la costruzione di piccoli terrazzini potrebbe essere addirittura elemento di pregio e volto alla valorizzazione di aspetti peculiari tipicamente liguri (i terrazzi a pozzo sono infatti scelte architettoniche che rientrano nella tipologia tipica dei terrazzi dei centri storici). Il rimando all'art. 43 del P.U.C. è improprio in quanto, diversamente, a che servirebbero le leggi così dette "speciali" (che ammettono deroghe ai P.R.G./P.U.C.) se poi le norme derogabili vengono nuovamente reintrodotte in toto e senza motivazioni specifiche?

✓ <u>Limitazione N° 7 della D.C.C. 24 del 14/11/2001</u>: La limitazione indicata al punto 7 della deliberazione non è stata anch'essa motivata. Si rammenta che il comma 1° dell'art. 7 impone l'obbligo della motivazione e recita infatti "...*Con motivata deliberazione*....." <u>In assenza di motivazioni le limitazioni introdotte non</u>

hanno fondamento giuridico e sono anzi in contrasto con i principi e con le regole della norma regionale.

- ✓ Limitazione N° 8 della D.C.C. 24 del 14/11/2001: la limitazione n°8 è relativa all'innalzamento massimo delle falde dei tetti. E' stato stabilito che la distanza massima tra l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e l'intradosso del solaio di copertura non deve superare in cm. 15. Perché nella limitazione n° 8 si parla esclusivamente di solai? Il "solaio di copertura" è da intendersi, per caso, la falda inclinata del tetto? Se si, perché deve trattarsi di un "solaio" dato che le falde inclinate delle coperture possono essere realizzate con orditura principale e secondaria in legno o con travature reticolari in acciaio? Se siamo quindi in presenza di un tetto in legno la limitazione non è forse applicabile. Occorre motivare tale limitazione e specificare esattamente, dal punto di vista tecnico, quali sono i parametri a cui riferirsi. In definitiva la legge regionale ammette espressamente deroghe al PRG/PUC e, con la delibera consiliare, vengono reintrodotte nuovamente le limitazioni del PUC (nel caso specifico i 15 cm) vanificando palesemente la possibilità di deroga. Viene inoltre ammessa la variazione della pendenza delle falde nel limite massimo del 5% e sino al 60% di pendenza massima. Ora se sottraiamo dal 60% di pendenza massima il 5% (massimo ammesso) otterremo una pendenza del 55%. Quanti tetti, in tutto il territorio del comune di Celle, hanno attualmente una tale pendenza? Qual è, anche in questo caso, la motivazione che ha indotto il consiglio comunale ad introdurre tale limitazione su tutto il territorio comunale? Pensiamo a chi si trova ad avere (chissà quanti ve sono.....) un tetto a falde, magari con manto in cemento amianto o fibrocemento in lastre ondulate con pendenza pari al 25-30% (quindi non certo rientrante nelle tipologie dei tetti tipici liguri!) che, se invogliato dal recupero del volume del sottotetto, procederebbe sicuramente a realizzare un nuovo tetto con pendenza adeguata (40-45%), eliminando il tetto esistente, incongruo per sagoma e materiali, e recuperando, proprio secondo le finalità della legge, il volume del sottotetto? Ciò gli viene di fatto oggi impedito e, quel volume viene purtroppo ottenuto ugualmente magari con nuove ed impattanti costruzioni abusive realizzate sui terreni di pertinenza dei fabbricati stessi: ecco che viene nuovamente elusa la finalità della legge?

- ✓ **Limitazione N° 9 della D.C.C. 24 del 14/11/2001:** la limitazione n° 9 è del tutto discriminate ed ingiustificata oltreché immotivata. Se tutti coloro che, ad esempio nel nostro entroterra, non hanno provveduto a realizzare nel tempo nessun intervento di adeguamento igienico sanitario e/o di adeguamento funzionale e distributivo dei vecchi fabbricati antecedenti il 1942 (chissà perché proprio il 1942 e non il 1920 o il 1900.... o

cos'altro?), è fin troppo evidente che rientrano tra coloro i quali che **non hanno certo alterato i caratteri architettonici originari.** Magari continuando però ad abitare in casolari con il gabinetto ubicato in manufatto attiguo al fabbricato, ma dallo stesso distaccato, magari con altezze interpiano di poco più di due metri, e magari costretti, per coricarsi alla sera, ad attraversare altre camere e locali dove altri familiari già dormono! Ecco che in questo, secondo il consiglio comunale, tutto ciò va ulteriormente tutelato ed ecco che ad oggi non può, in questi casi, essere applicata la legge regionale 24/2001 e quindi, ahimè, **nemmeno il sottotetto può essere recuperato!** Forse poteva invece essere l'occasione buona per operare interventi di ristrutturazione e riattamento di molte catapecchie o di peculiari rustici mantenendone però evidentemente inalterate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Non dobbiamo certo meravigliarci se ci si ritrova poi il territorio, specie nell'entroterra, **intasato da baracche e manufatti incongrui, costruiti abusivamente e poi condonati o condonabili in futuro** (.... magari con la terza edizione del condono edilizio) proprio <u>a causa dell'ennesima impossibilità</u> di realizzare il benché minimo intervento "in regola" e non improvvisando degli abusi edilizi in barba ai PUC, al PTCP, ai vincolo del D.lgs. 490/99, ai piani di bacino, ai vincoli idrogeologici e chissà a cos'altro! ..... chissà perché da più parti si sente parlare della "Super DIA" mediante la quale ognuno, in casa sua, nel rispetto di regole generali, può usare il suo bene e disporne come meglio crede: a Celle troveranno il modo per disattivare anch'essa?

- ✓ <u>**Limitazione N° 10 della D.C.C. 24 del 14/11/2001.**</u> Relativamente alla prescrizione n° 10, basta esaminare la situazione ad oggi, di tutte le case agricole (solo di nome e non certo di fatto) che il Comune di Celle ha a suo tempo autorizzato, per rendersi conto di quale sia la vera destinazione dei magazzini, stalle, depositi, fienili ecc. Il Comune di Celle ha provveduto a fare una puntuale indagine ed analisi di detti manufatti? ...crediamo di no!... Avrebbe sicuramente trovato soggiorni, tavernette, camere, cucinotti ecc. al posto degli accessori agricoli. Basta esaminare la famosa zona della Postetta, Pecorile, Cassisi ecc. Non è forse l'occasione buona per "calare la maschera" e prendere finalmente atto della effettiva situazione dei c.d. fabbricati agricoli che agricoli non sono più, anzi, certi non lo sono mai stati?

- ✓ <u>**Limitazione N° 11 della D.C.C. 24 del 14/11/2001.**</u> La prescrizione n° 11 non è né motivata, né costituisce peraltro una "*prescrizione volta alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici*". Inoltre non rientra certamente nella casistica prevista

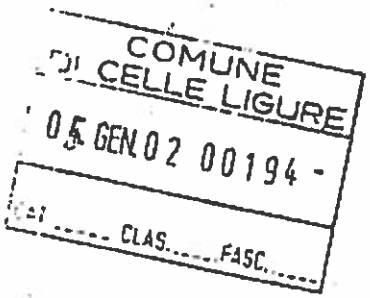
dall'art. 7, comma 1° della L.R. 24/2001. Trattasi di una sola indicazione procedurale che non può essere evidentemente generalizzata ma, semmai, la possibilità di richiedere documentazione e chiarimenti integrativi va esaminata e valutata, in moto approfondito e puntuale, e rapportata al singolo caso specifico. In quanto tale, rientra pienamente tra le facoltà che il responsabile del procedimento ha, ai sensi della L.493/93 - come modificata dalla L.662/96, potendo infatti **richiedere documentazione integrativa entro 15 giorni dalla data di presentazione della richiesta di concessione edilizia**.

## CONCLUSIONI DI CARATTERE GENERALE.

In conclusione, la deliberazione consiliare n. 34 del 14/11/2001, nel suo complesso, è evidentemente volta a "riformare" radicalmente e integralmente la portata della ambiziosa L.R.24/2001 disattivandola, di fatto, nei suoi ampi contenuti derogatori. In quanto tale, la deliberazione anzidetta, **contrasta palesemente con le finalità dell'art. 1** che recita "*La Regione Liguria promuove, con la presente legge, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di territorio.....*" in quanto, incrociando tutte e undici le limitazioni impropriamente introdotte, tale finalità è del tutto elusa e vanificata così come è elusa la portata derogatoria della legge stessa: portata derogatoria rimarcata dal legislatore più volte (vedi art. 2, comma 1° e art. 4).

La "contro tendenza" manifestata del consiglio comunale del nostro comune, con la D.C.C. 34 del 14/11/2001, ha forse una ragione diversa da quella auspicata e voluta dall'art. 7 della legge regionale perché, di fatto, per questioni non certo tecniche, "smonta" l'impianto stesso della legge regionale tanto attesa e che molte altre regioni hanno già da tempo applicato, in maniera del tutto analoga, senza peraltro alterare alcun che del loro tessuto e patrimonio edilizio.

**La deliberazione di cui trattasi non è quindi minimamente coerente con i principi e con le regole della L.R. 24/2001 è per questa ragione si invita la Regione Liguria a tenere conto di ciò in ogni sede ritenuta opportuna annullando la delibera stessa nella sua totalità.**






FORZA ITALIA
COORDINAMENTO COMUNALE
di CELLE LIGURE
Via Vittorio Veneto, n. 3

Giuseppe Intelisano
*Coordinatore Comunale*
Telefono e Fax 019.991049

(3)

COMUNE
CELLE LIGURE
10. GEN. 02 00421
Cat. ..... CLAS. ..... FASC. .....

Gent.Mo Sig. Sindaco
del Comune di Celle Ligure
Via Boagno
17015 - CELLE LIGURE (SV)

**Oggetto:** *Osservazioni sulla nuova L.R. 24 del 06 Agosto 2001 atta al "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".*

Il sottoscritto Nardini Carlo, cittadino del Comune di Celle Ligure, nonché proprietario dell'immobile sito in Via Trieste civ. 21 Località Piani, con la presente chiede alla S.V. chiarimenti ed espone le seguenti osservazioni sulla richiamata L.R. 24/2001 nonché sulla successiva Delibera Comunale tenutasi il 14 Novembre 2001

Sono proprietario di un immobile situato in Via Trieste civ. 21, inserito nella Zona "B" del Piano Urbanistico Comunale,
Tale immobile è composto da tre piani fuori terra ed un sottotetto attualmente adibito a soffitta, ricovero attrezzatura.

Volendo da tempo trasformare la soffitta in mansarda e data l'impossibilità per l'assenza di relative regolamentazioni in materia, reputo che la Legge Regionale attualmente approvata sia, nel suo contenuto, ottimale per tale realizzazione, avendo l'attuale mio sottotetto, tutte le caratteristiche (superficie e altezza) idonee nel rispetto della stessa e dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Ciò premesso, venuto a conoscenza del testo della relativa Delibera Comunale del 14 Novembre 2001, ritengo opportuno osservare come alcune concessioni che la L.R. reputa attuabili, vengano escluse nella delibera Comunale contrastando in parte lo scopo di tale Legge.

Mi riferisco principalmente alla possibilità della realizzazione di un terrazzino a pozzetto.

In pratica, non capisco perché venga applicata tale esclusione (osservazioni di libero cittadino), su immobili che non rientrando nelle zone del Centro Storico, debitamente contraddistinte nel Piano Urbanistico Comunale Vigente, e che possiedono i requisiti previsti dalla Legge.

Per lo meno si potrebbe valutare caso per caso il tipo di intervento proposto.

In un alloggio, ma soprattutto in una nuova unità abitativa (sempre rientrando nelle caratteristiche previste dalla nuova legge) riterrei necessaria l'esistenza di un terrazzino sia per uno sfogo diretto all'esterno (farebbe le veci di un normale balcone) che per essenziali consuetudini quotidiane, (si pensi semplicemente per asciugare gli indumenti domestici);

Osservo invece con rammarico, molto gravosa l'estensione della limitazione prevista per le zone del centro storico agli edifici costruiti prima del 1942, che vieta ogni possibilità di realizzazione.

Nella speranza di eventuali prossimi sviluppi positivi su quanto sopra, porgo cordiali saluti.

10 GEN 2002

AVV. FRANCESCO MASSA
Via Corsica, n. 21/20
Tel. 58.69.26/7/8
16128 GENOVA

(4)

COMUNE
DI CELLE LIGURE
10. GEN. 02 00425
CAT. ..... CLAS. ..... FASC. .....

Ill.mo Signor Sindaco Comune di Celle Ligure

OSSERVAZIONI

ex art. 7, comma I, lett. b, L. reg. n. 24/2001

del Signor Marco FERRO, residente in Celle Ligure, Via Sanda n. 30, formulate con l'assistenza dell'Avv. Francesco Massa, con studio in Genova, Via Corsica n. 21/18,

alla deliberazione consiliare 14.11.2001 n. 34

recante *"prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici nell'ambito di applicazione della L. reg. 6 agosto 2001 n. 24 in attuazione di quanto previsto dall'art. 7 della stessa legge"*.

* * *

Vista la deliberazione in oggetto il sottoscritto, proprietario di alloggio nel sottotetto di immobile nel territorio comunale, rassegna le seguenti osservazioni, relative al punto 5 del deliberato.

La previsione in questione stabilisce che *"è esclusa la possibilità di realizzare terrazzini a pozzetto nell'ambito dell'intero territorio comunale, come già prescritto dall'art. 42, punto 4, della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Comunale"*.

Ad avviso del sottoscritto tale previsione è illegittima o comunque deve essere modificata per le seguenti ragioni.

1) Innanzi tutto l'art. 7 della L. reg. 24/2001 stabilisce che con motivata deliberazione il Consiglio comunale possa disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della legge (la quale consente di ottenere l'abitabilità in deroga alle vigenti norme urbanistiche, anche previa realizzazione di interventi strutturali

purché siano rispettati determinati parametri minimi, minori di quelli *"a regime"*) o introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici.

Non pare dunque che una norma riguardante l'intero territorio comunale senza alcuna specifica motivazione in proposito (se non quella di conformarsi alla previsione di P.U.C., altrimenti derogabile ed in tal modo surrettiziamente reintrodotta per impedire la deroga) possa ritenersi legittima.

2) La previsione appare vieppiù illegittima ed illogica, nella sua "tassatività", in considerazione del fatto che altri divieti posti dal P.U.C. a tutela di caratteristiche architettoniche degli edifici (come quello relativo alla costruzione in determinate zone di abbaini alla genovese di cui all'art. 43) sono invece stati ritenuti derogabili con la medesima deliberazione (punto 2), la quale contempla altresì l'ipotesi di *"casi particolari in cui vengono proposte soluzioni progettuali ritenute degli organi tecnici comunali migliori dal punto di vista di un impatto visivo di insieme"*(sempre al punto 2).

Per quanto sopra il sottoscritto chiede:

1) in via principale:

- che la previsione di cui al punto 5 della deliberazione in oggetto sia eliminata;
- che sia introdotta una norma transitoria che escluda l'applicabilità delle previsioni limitative alle istanze presentate prima dell'adozione della deliberazione;

2) in subordine:

che la deliberazione sia modificata, con inserimento al punto 5 di zone nelle quali la realizzazione di terrazzi a pozzetto sia possibile in deroga al divieto (ed in particolare della zona A2 TU nella quale ricade l'immobile di proprietà del sottoscritto) e con introduzione di previsione finale analoga a quella contenuta al precedente punto 2 che consenta, anche in deroga alla regola generale, valutazioni progettuali caso per caso in relazione ai singoli progetti ed agli immobili interessati.

Confidando in un benevolo riscontro invia distinti saluti.

Genova-Celle Ligure, 9 gennaio 2002

Marco Ferro

Avv. Francesco Massa

*lea/atti/2002/ferro osservazioni*

(5)

COMUNE
DI CELLE LIGURE
11. GEN 02 00476 -
CAT. ..... CLAS. ..... FASC. .....

# OSSERVAZIONI

## ai sensi dell'art. 7 Legge Regionale n. 24 del 6/8/2001.

Il sottoscritto Bruzzone Gio Batta, in qualità di segretario politico del Circolo Cellese del CCD – CDU, ai sensi del disposto legislativo in epigrafe, si pregia di sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale le osservazioni in appresso riportate.

Ai fini di una migliore comprensione delle osservazioni formulate occorre evidenziare come, in ottemperanza al disposto della Legge Regionale in esame, i Comuni abbiano facoltà di limitare l'applicazione della medesima esclusivamente nelle seguenti fattispecie:

1. limitatamente a porzioni del territorio comunale ed unicamente quando l'intervento di recupero dei sottotetti a fini abitativi determini un incremento di unità immobiliari;
2. attraverso l'introduzione di particolari prescrizioni finalizzate alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici.

Appare pertanto evidente come qualsiasi norma contenuta nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14/11/2001 ed avente carattere prescrittivo, che prevaricasse i limiti posti dalla Legge regionale come sopra sinteticamente riportati, risulterebbe illegittima e come tale soggetta alle censure degli organismi Regionali preposti.

Alla luce delle suddette considerazioni ed in riferimento al contenuto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14/11/2001, occorre evidenziare ed osservare quanto segue:

- *punto 1* - la norma appare legittima laddove identifica le zone di applicazione, mentre risulta in aperto contrasto con la Legge Regionale la

mancata specificazione che tale limitazione debba essere circoscritta agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi qualora i medesimi comportino un incremento delle unità immobiliari. Si ritiene opportuna l'aggiunta delle parole *"...e contestualmente il numero delle unità immobiliari del fabbricato."*;

*punto 2* - la superficie delle aperture a tetto (lucernari e serramenti complanari), prevista dal P.U.C. (art. 43 punto 4) nella misura massima del 5% (1/20) della superficie di falda, risulta inferiore alla superficie minima (1/16) prevista dalla Legge Regionale, peraltro quest'ultima già in deroga alla misura minima prevista dal Regolamento Edilizio Comunale e pari a 1/8. Si ritiene opportuna l'eliminazione delle parole *"e nelle quantità massime"*;

*punto 3* - occorre individuare con precisione quali siano da considerarsi fronti principali. La circostanza che gli stessi siano tali quando costituiscano *"...un importante impatto visivo sia dalla viabilità principale che da punti di vista particolarmente panoramici"* costituisce una valutazione oltremodo aleatoria, eccessivamente discrezionale, tale da comportare una applicazione quantomeno anomala della norma. Si ritiene opportuna la sostituzione delle parole *"...un importante impatto visivo sia dalla viabilità principale che da punti di vista particolarmente panoramici"* con riferimento ad un elenco dettagliato delle arterie viarie, come peraltro effettuato per la zona A1 (centro storico);

*punto 4* - si riportano le medesime considerazioni espresse al punto 2. Si ritiene opportuna l'eliminazione delle parole *".. e secondo quanto prescritto dall'art. 43 della normativa di attuazione del Piano Urbani*

*stico Comunale".*

***punto 5*** - tale limitazione, estesa alla totalità del territorio comunale, appare in contrasto con quanto prescritto dalla Legge Regionale in quanto l'applicazione generalizzata non consente di identificare porzioni o zone di territorio da tutelare nè tantomeno la salvaguardia di particolari caratteri architettonici degli edifici. Appare realisticamente evidente come sul territorio comunale siano presenti edifici totalmente privi di caratteristiche architettoniche di pregio e per i quali non risulta necessario adottare alcuna particolare salvaguardia. **Si ritiene opportuna l'eliminazione totale del punto 5 ovvero l'individuazione di zone, fronti o edifici storici (come peraltro già effettuato nell'ambito del P.U.C.) nelle quali escludere la possibilità di realizzare terrazzi a pozzetto.**

***punto 7*** - la Legge Regionale 24/2001, prescrivendo esplicitamente il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti unitamente all'esclusione di qualsiasi incremento plani-volumetrico o modifica dei prospetti, impedisce *de facto* la trasformazione di unità immobiliari ad uso commerciale in residenziale, salvo rarissimi casi in cui originariamente l'unità immobiliare era già adibita a destinazione residenziale. L'ulteriore limitazione posta dalla deliberazione Comunale appare pertanto inutile nonchè illegittima in quanto non prescrive alcuna tutela di carattere architettonico ma bensì limita l'applicazione sulla base della destinazione d'uso, materia che esula dal disposto normativo di riferimento. **Si ritiene opportuna la modifica limitando l'applicazione esclusivamente alla fattispecie in cui il recupero comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari.**

***punto 8*** - occorre rendere la norma chiara e comprensibile. Si ritiene

opportuno pertanto il richiamo espresso al disegno esplicativo n. 3 dell'allegato "B".

*punto 9* - la norma appare illegittima laddove prevede l'applicazione indiscriminata a tutti gli edifici realizzati prima del 1942, siano essi storici e di pregio ovvero totalmente privi di valenza sotto il profilo architettonico, mentre tali prescrizioni risultano legittimamente applicabili per le zone "A" e per gli edifici storicamente rilevanti evidenziati nel P.U.C. vigente. **Si ritiene opportuna la modifica con** *".. ai soli edifici costruiti prima del 1942 antichi e di pregio, come tali individuati nella cartografia del P.U.C."*

*punto 10* - analogamente a quanto osservato in relazione al contenuto del punto 7, la limitazione appare illegittima in quanto non prescrive alcuna tutela di carattere architettonico ma bensì limita l'applicazione sulla base della destinazione d'uso, materia che esula dal disposto normativo di riferimento. Inoltre risulta necessario soddisfare i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. **Si ritiene pertanto opportuna l'eliminazione totale del punto 10.**

*punto 11* – la norma appare palesemente illegittima in relazione alla prescrizione della documentazione progettuale descritta nell'allegato "A". Infatti, trattasi di modifica di una norma contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale per la cui variazione non può essere utilizzata la procedura prevista dall'art. 7 della L.R. 24/2001. Inoltre, tale norma non contiene alcuna prescrizione in materia di tutela dei caratteri architettonici degli edifici nè tantomeno l'individuazione di zone entro le quali limitare l'applicazione della normativa sopra citata. **Si ritiene opportuna la mo-**

difica in "*I progetti relativi agli interventi da realizzarsi ai sensi della L.R. 24/2001 dovranno rispettare le modalità esecutive indicate nell'abaco contraddistinto con la lettera "B" allegato alla presente delibera.*".

Nella certezza di aver contribuito costruttivamente alla redazione di una normativa chiara, comprensibile, applicabile e rispondente alle esigenze della Cittadinanza Cellese, con la speranza che le osservazioni esposte potranno essere condivise, porgo distinti saluti.

Celle Ligure, 10 Gennaio 2002

Il Segretario del Circolo
Battolla Gio Batta

PARERI FORMULATI AI SENSI ART. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

**OGGETTO: DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE 14.11.2001 N.34 RELATIVA ALLA L.R. 24/2001**

---

per la REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere FAVOREVOLE

**Il Responsabile del Servizio**
**Urbanistica – Edilizia Privata**
(Geom. Giuseppe Paolino)

Celle Ligure, 4 marzo 2002

**Pervenuta al Servizio Segreteria in data** 05/03/2002

**Firma:**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Remo Zunino

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Silvano Ferrando

---

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente verbale e' stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna e vi rimarra' per quindici giorni consecutivi.

Li' 14 MAR 2002

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Silvano Ferrando

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li 14 MAR 2002

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO SEGRETERIA

---

## DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

- Trasmessa al CO.RE.CO. con elenco n. ..... del ..... ricevuta in data ..... Prot. n. .....

- Richiesti chiarimenti con Ordinanza n. ..... di Prot. del ..... evasa con nota n. ..... di prot. del ..... e ricevuta in data ..... n. ..... di Prot.

- Divenuta esecutiva il ..... ai sensi dell'art. 59/60 della L. 10/2/53 n. 62, della L.Reg. 58/95 e dell' art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000.

Celle L. li

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO SEGRETERIA
F.to (Carlo Miglia)

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.06.2002 N. 85

### Nomina Commissione regionale per l'agriturismo prevista dall'art. 13 della legge regionale n. 33 del 6 agosto 1996 "Disciplina dell'agriturismo".

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 6 agosto 1996 n. 33 "Disciplina dell'agriturismo";

Visto l'art. 13 della succitata legge regionale che istituisce la Commissione regionale per l'agriturismo;

Viste le designazioni effettuate dalle Strutture regionali e dalle Organizzazioni agrituristiche di cui all'art. 13 comma 1 lettere b) e c);

Ritenuto pertanto di dover procedere alla nomina della Commissione in parola secondo la composizione indicata dalla norma;

DECRETA

1) la Commissione regionale per l'agriturismo prevista dall'art. 13 della legge regionale n. 33 del 6 agosto 1996 è costituita da:

- L'Assessore Regionale all'Agricoltura, quale Presidente con facoltà di delega in caso di sua assenza o impedimento;

- Il dott. Marcello Storace in qualità di membro effettivo, la dott.ssa Federica Serra in qualità di membro supplente; in rappresentanza dell'Ufficio Qualità delle Produzioni e Assistenza tecnica;

- la dott.ssa Laura Molinari in qualità di membro effettivo, il dott. Valerio Vassallo in qualità di membro supplente; in rappresentanza del Settore Turismo;

- la dott.ssa Maria Paola Torre in qualità di membro effettivo, il dott. Daniele Casanova in qualità di membro supplente, in rappresentanza del Settore Urbanistica;

- il sig. Alberto Verardo in qualità di membro effettivo, il dott. Danilo Dellacasagrande in qualità di membro supplente, in rappresentanza del Servizio Igiene pubblica e veterinaria;

- il dott. Giuliano Bernardini in qualità di membro effettivo, la dott.ssa Rosangela Natta in qualità di membro supplente in rappresentanza dell'Ufficio Tutela paesistica;

- il sig. Antonio Fasolo in qualità di membro effettivo, il dott. Marco Raggio in qualità di membro supplente, in rappresentanza dell'Associazione Terranostra;

- il sig. Cosimo Melacca in qualità di membro effettivo, il dott. Alexandre Vernengo in qualità di membro supplente, in rappresentanza dell'Associazione Agriturist Liguria;

- sig.ra Mariangiola Marcoli in qualità di membro effettivo, la sig.ra Giovanna Benedetti in qualità di membro supplente, in rappresentanza dell'Associazione Turismo Verde;

- il sig. Ennio Beroldo, dipendente dell'Ufficio Qualità delle Produzioni e Assistenza tecnica, in qualità di segretario;

2) la Commissione dura in carica per la durata dell'attuale legislatura, a decorrere dalla data del presente decreto che sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione.

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE
Sandro Biasotti

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.06.2002 N. 86

### Comune di Celle Ligure (SV) - Applicazione art. 7 della L.R. 6.8.2001 n. 24 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

omissis

DECRETA

1) È approvato, con la precisazione in premessa indicata, l'adeguamento effettuato dal Comune di Celle Ligure con deliberazione consiliare n. 34 in data 14.11.2001 ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge regionale 6.08.2001 n. 24 concernente il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;

2) Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria nonchè mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Celle Ligure a norma dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE
Sandro Biasotti

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.06.2002 N. 88

**Comune di Bordighera (IM) - Approvazione di variante alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, concernente il Centro Storico di Bordighera Alta.**

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

omissis

DECRETA

1) È approvata, con la prescrizione in premessa indicata, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera volta ad integrare la vigente disciplina della zona A con conseguente conversione del Piano di Recupero in normativa di Piano Regolatore Generale;

2) Gli elaborati della variante come sopra approvata - che, debitamente vistati dal Dirigente del Settore Urbanistica, sono depositati agli atti del Settore medesimo in allegato al secondo originale del presente provvedimento quale sua parte integrante, salve le modifiche come sopra prescritte - sono costituiti da: Testo integrazione art. 48.02.02 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (da inserire dopo il testo vigente); Nei limiti del provvedimento di approvazione: Relazione; Elaborati grafici: Tavole di sintesi (tavv. A - B - C - D); Rilievo digitale prospetti (tavv. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6); Interventi previsti nel P.O.L. (tavv. 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 11 bis - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 19 bis - 20);

3) Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 28.12.1988 n. 75 e mediante deposito, con i relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune di Bordighera, a norma dell'art. 10, 6° comma, della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni;

4) Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della legge 7.8.1990 n. 241, si dà atto che avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla legge 6.12.1971 n. 1034, ovvero di ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del presente atto.

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE
Sandro Biasotti

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.04.2002 N. 89

**L.R. n. 18/1996: "Commissione per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate" della Provincia di Genova.**

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.06.2002 N. 85

### Nomina Commissione regionale per l'agriturismo prevista dall'art. 13 della legge regionale n. 33 del 6 agosto 1996 "Disciplina dell'agriturismo".

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 6 agosto 1996 n. 33 "Disciplina dell'agriturismo";

Visto l'art. 13 della succitata legge regionale che istituisce la Commissione regionale per l'agriturismo;

Viste le designazioni effettuate dalle Strutture regionali e dalle Organizzazioni agrituristiche di cui all'art. 13 comma 1 lettere b) e c);

Ritenuto pertanto di dover procedere alla nomina della Commissione in parola secondo la composizione indicata dalla norma;

DECRETA

1) la Commissione regionale per l'agriturismo prevista dall'art. 13 della legge regionale n. 33 del 6 agosto 1996 è costituita da:

- L'Assessore Regionale all'Agricoltura, quale Presidente con facoltà di delega in caso di sua assenza o impedimento;
- Il dott. Marcello Storace in qualità di membro effettivo, la dott.ssa Federica Serra in qualità di membro supplente; in rappresentanza dell'Ufficio Qualità delle Produzioni e Assistenza tecnica;
- la dott.ssa Laura Molinari in qualità di membro effettivo, il dott. Valerio Vassallo in qualità di membro supplente; in rappresentanza del Settore Turismo;
- la dott.ssa Maria Paola Torre in qualità di membro effettivo, il dott. Daniele Casanova in qualità di membro supplente, in rappresentanza del Settore Urbanistica;
- il sig. Alberto Verardo in qualità di membro effettivo, il dott. Danilo Dellacasagrande in qualità di membro supplente, in rappresentanza del Servizio Igiene pubblica e veterinaria;
- il dott. Giuliano Bernardini in qualità di membro effettivo, la dott.ssa Rosangela Natta in qualità di membro supplente in rappresentanza dell'Ufficio Tutela paesistica;
- il sig. Antonio Fasolo in qualità di membro effettivo, il dott. Marco Raggio in qualità di membro supplente, in rappresentanza dell'Associazione Terranostra;
- il sig. Cosimo Melacca in qualità di membro effettivo, il dott. Alexandre Vernengo in qualità di membro supplente, in rappresentanza dell'Associazione Agriturist Liguria;
- sig.ra Mariangiola Marcoli in qualità di membro effettivo, la sig.ra Giovanna Benedetti in qualità di membro supplente, in rappresentanza dell'Associazione Turismo Verde;
- il sig. Ennio Beroldo, dipendente dell'Ufficio Qualità delle Produzioni e Assistenza tecnica, in qualità di segretario;

2) la Commissione dura in carica per la durata dell'attuale legislatura, a decorrere dalla data del presente decreto che sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione.

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE
Sandro Biasotti

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.06.2002 N. 86

### Comune di Celle Ligure (SV) - Applicazione art. 7 della L.R. 6.8.2001 n. 24 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

omissis

DECRETA

1) È approvato, con la precisazione in premessa indicata, l'adeguamento effettuato dal Comune di Celle Ligure con deliberazione consiliare n. 34 in data 14.11.2001 ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge regionale 6.08.2001 n. 24 concernente il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;

2) Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria nonchè mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Celle Ligure a norma dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE
Sandro Biasotti

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.06.2002 N. 88

**Comune di Bordighera (IM) - Approvazione di variante alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, concernente il Centro Storico di Bordighera Alta.**

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

omissis

DECRETA

1) È approvata, con la prescrizione in premessa indicata, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera volta ad integrare la vigente disciplina della zona A con conseguente conversione del Piano di Recupero in normativa di Piano Regolatore Generale;

2) Gli elaborati della variante come sopra approvata - che, debitamente vistati dal Dirigente del Settore Urbanistica, sono depositati agli atti del Settore medesimo in allegato al secondo originale del presente provvedimento quale sua parte integrante, salve le modifiche come sopra prescritte - sono costituiti da: Testo integrazione art. 48.02.02 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (da inserire dopo il testo vigente); Nei limiti del provvedimento di approvazione: Relazione; Elaborati grafici: Tavole di sintesi (tavv. A - B - C - D); Rilievo digitale prospetti (tavv. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6); Interventi previsti nel P.O.I. (tavv. 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 11 bis - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 19 bis - 20);

3) Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 28.12.1988 n. 75 e mediante deposito, con i relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune di Bordighera, a norma dell'art. 10, 6° comma, della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni;

4) Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della legge 7.8.1990 n. 241, si dà atto che avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla legge 6.12.1971 n. 1034, ovvero di ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del presente atto.

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE
Sandro Biasotti

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

18.04.2002 N. 89

**L.R. n. 18/1996: "Commissione per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate" della Provincia di Genova.**

# NORMATIVA PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001 IN VARIANTE AL PUC VIGENTE (VARIANTE 2008) E ALLA 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)

(rev. 30/6/2016)

## 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 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 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.

## 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;
- 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.

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 agli 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.

# 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)

(rev. 30/6/2016)

## 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 altresi 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.*

(rev. 30/6/2016)

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.<br><br>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**<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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**<br><br>1. E' esclusa la possibilità di applicazione dei precedenti articoli 42bis e 42ter per tutti gli immobili:<br>• vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni;<br>• 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;<br>• 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)<br>• ricadenti in aree con suscettività al dissesto alta e molto alta PG3a e PG4 del Piano di Bacino;<br>• ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;<br>• 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);<br>• 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;<br>• 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;<br>• negli ambiti EC e TNI, relativamente ai locali accessori degli immobili facenti parte di aziende agricole, (magazzini, stalle, depositi, fienili, ecc.);<br>• che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009.<br><br>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.<br><br>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.<br>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.

**RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELLA L.R. 32/2012.**

| | |
|---|---|
| OGGETTO | VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 L.R. 24/2001 E SUCC. MOD. ED INT. |
| PROPONENTE/ AUTORITÀ PROCEDENTE | COMUNE DI CELLE LIGURE |

**INDICE**


CARATTERISTICHE DEL PIANO 2

1.1 SITUAZIONE URBANISTICA E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE 2
SCHEMA DI PIANO E OBIETTIVI
2
LE POSSIBILITÀ DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI DAL 2001 AD OGGI
2
LA MODIFICA PROPOSTA
3
1.2 SCENARIO SOCIO-ECONOMICO DI RIFERIMENTO, VALUTAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO DELLA VARIANTE 5

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI 6

3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI 8



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

# 1.CARATTERISTICHE DEL PIANO

**1.1 Situazione urbanistica e motivazioni della variante**

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.

**Schema di piano e obiettivi**

*Le possibilità di recupero dei sottotetti dal 2001 ad oggi*

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 (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".

### 1.2 Scenario socio-economico di riferimento, valutazione del peso insediativo della variante

L'applicazione della variante su territorio comunale avverrà quindi, secondo le possibilità sintetizzate nel capitolo precedente, principalmente nel territorio in cui vi è una presenza di insediamenti sparsi legati al presidio ambientale delle zone agricole o alla prima periferia .

Si tratta per la maggior parte di abitazioni mono o bifamiliari, edificate tra gli anni 70 e la fine degli anni 90, in cui la presenza di un'architettura residenziale tradizionale, lascia presupporre l'esistenza di locali ad uso di sgombero o soffitte, aventi caratteristiche tali da consentire il recupero a fini abitativi, con modeste modifiche delle coperture esistenti.

E' necessario inoltre precisare che buona parte degli edifici plurifamiliari esistenti nel centro moderno del paese (edificati negli anni 60-70) presentano coperture piane ed inoltre la frammentazione delle proprietà dei condomini, rende spesso difficilmente attuabile ogni tipo di intervento che riguardi le parti comuni, per motivi civilistici che è facile immaginare.

La vocazione prevalentemente turistica di Celle Ligure, ha reso indispensabile assicurare una tutela dei locali situati al piano terreno degli edifici, vincolandone la destinazione d'uso, per preservare i principali assi commerciali che sono stati individuati in via Colla, Via Monte Tabor, Via Venezia e Piazza Assuna.

Inoltre, per preservare il corretto rapporto con l'entroterra a vocazione agricola e la presenza di alcune realtà produttive d'eccellenza è stata parimenti vietata l'applicazione della normativa per la trasformazione ad uso residenziale, di locali accessori delle aziende agricole .

La quantificazione dell'incremento di peso insediativo è stata fatta tenuto conto di queste valutazioni, scaturite anche da una conoscenza del territorio e delle sue realtà e dall'esame dei titoli edilizi rilasciati nel corso degli ultimi 15 anni e quindi della situazione dell'abitato 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 incremento si può ritenere 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 per un peso insediativo di circa 42 abitanti.[1]

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 stata prevista e che permetterebbe l'applicazione del recupero, ad edifici che non avevano ancora avuto tale possibilità.

[1] 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, pari a 1/30.

# 2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Atteso che la possibilità di applicazione della L.R. 24/2001 ad un numero di edifici per i quali fino ad ora era stata preclusa, non era stata presa in considerazione nella redazione della variante 2014, l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto che il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica già avviato, non dovesse essere messo in discussione da nuove possibilità edificatorie e da ulteriori aumenti di peso insediativo in aree critiche dal punto di vista ambientale.

Per questo motivo, nell'ottica del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientali che da anni contraddistinguono il Comune di Celle Ligure, si è ritenuto opportuno precludere la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso a fini residenziali, in tutti quei casi in cui la situazione critica per problemi di tipo idraulico, idrogeologico, acustico, paesaggistico, ecc. imponeva una particolare attenzione e quindi la necessità di limitare nuovi insediamenti.

Per definire compiutamente tali casistiche è stata redatta la carta per la verifica delle criticità ambientali, su base cartografica catastale e sulla zonizzazione della variante al PUC 2014, in cui sono stati riportati i vari comparti ambientali (fonte: www.ambienteinliguria.it) ed in particolare:

2.1.2 Per quanto attiene all'approvigionamento idrico ed alla capacità depurativa si confermano i dati positivi espressi dalla società Acquedotto di Savona e dal Consorzio per la depurazione delle acque del Savonese, in occasione della valutazione ambientale relativa alla variante generale al PUC.

Quanto sopra in considerazione del fatto che il modesto incremento di peso insediativo derivante dalla presente variante, non potrà sicuramente incidere in maniera determinante sui suddetti fattori.

Per completezza si allegano le attestazioni fornite dagli enti competenti.

2.1.3 Aspetti geologici, geomorfologici e idraulici

Il territorio su cui si colloca l'abitato di Celle Centro è soggetto al rischio idraulico e al rischio mareggiate.

In particolare la zonizzazione del Piano di Bacino del torrente Sanda identifica le varie fasce di inondabilità in relazione a vari tempi di ritorno dell'ipotetico evento calamitoso.

Tali fasce evidenziano come circa l'80% del centro abitato sia compreso in zona inondabile, seppur con differenziazione in base ai tempi di ritorno. Le situazioni di maggiore rischio si ritrovano chiaramente nei pressi del corso d'acqua, con rischio di inondazione elevato, tiranti idrici di altezza variabile e velocità di trascinamento localmente elevate.

In considerazione dell'elevata pericolosità il Comune si è dotato di un sistema di allertamento della popolazione in caso di rischio di esondazione del Torrente Ghiare, situato in prossimità di via Colla, all'altezza degli edifici scolastici e lungo via Bagno, per il centro storico.

L'impianto di controllo del livello di piena del torrente Ghiare, è costituito da un sistema ad ultrasuoni in grado di misurare, in continuo, la distanza dal piano dell'acqua sottostante.

Il sistema fornisce un segnale che viene trasmesso alla Protezione Civile e al Comando di Polizia Municipale al fine di allertare la popolazione, al raggiungimento di una distanza tra l'acqua ed il piano stradale pari a un 1 m.

In caso il livello del torrente si alzi ulteriormente e quindi tale distanza si riduca pericolosamente, vengono automaticamente attivate le sirene di allarme in via Bagno ed in via Colla.

La situazione piuttosto critica relativa al rischio idraulico, ha determinato l'Amministrazione Comunale a non intervenire aumentando ulteriormente il peso insediativo nelle aree inondabili.

Pertanto sono state riportate nella cartografia delle criticità ambientali, le aree inondabili e relative fasce di rispetto: Fascia A - pericolosità idraulica molto elevata (periodo di ritorno T=50 anni), Fascia B – pericolosità idraulica media (periodo di ritorno T=200 anni) e per massima cautela, anche la Fascia C – pericolosità bassa, in caso in cui fosse direttamente a confine di un'area a più alta pericolosità idraulica.

E' stata quindi verificata la presenza di zone con suscettività al dissesto molto elevata (frana attiva) classificate PG4 dal Piano di Bacino ed elevata, classificate PG3a e le relative perimetrazioni sono state anch'esse riportate sulla cartografia delle criticità.

2.1.4 Biodiversità e aree protette

Sempre dal sito regionale è stato accertato che sul territorio comunale non sono presenti aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale o locale né SIC o ZPS e altre zone rilevanti per la salvaguardia di cui alla DGR 1687/2009.

E' fatta eccezione per un SIC marino (fondali Varazze-Albisola) per la presenza di una prateria di Posidonia Oceanica e un'area nell'entroterra, individuata tra le località Terrabianca e Cà Morto - Ciantà , segnalata come tappa di attraversamento per specie di ambienti aperti, per la presenza di Cicindela maroccana, pseudomaroccana .

Le aree interessate non vedono la presenza di edifici per cui sia attuabile la presente variante.

2.1.5 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Il Piano Urbanistico di Celle Ligure – variante 2014, definisce nella tavola 6c DF/A i vincoli vigenti sul territorio comunale sia dal punto di vista paesaggistico che monumentale.

Dal punto di vista paesaggistico, i vincoli esistenti sia in base a normativa statale (art. 142 del D.Lgs. 42/2004) che in base a Decreti ministeriali in quanto aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004), dovranno necessariamente essere tenuti in considerazione in caso di progettazione di interventi di recupero dei sottotetti che risultino rilevanti a fini paesaggistici, in quanto comportanti modifiche alle coperture degli edifici.

Tali vincoli non precludono l'attuazione degli interventi di recupero di cui alla L.R. 24/2001 e succ. modif. ed int. , fatto salvo il rilascio delle necessarie autorizzazioni paesaggistiche.

Per quanto riguarda invece i Beni Culturali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nella cartografia per la verifica delle criticità ambientali sono stati riportati tutti gli immobili vincolati situati sul territorio comunale, in quanto la presente variante definisce per tali immobili un grado di tutela pressoché assoluto.

Oltre a tali immobili il PUC definisce anche altri ventitré edifici che, per loro particolari caratteristiche storico-testimoniali e/o architettoniche, sono ritenuti di particolare pregio e quindi anch'essi meritevoli di particolare tutela.

2.1.6 Inquinamento acustico

Il Comune di Celle Ligure è attraversato dalla linea ferroviaria Genova Ventimiglia. Il tracciato ferroviario, a doppio binario nel tratto in transito, vede la presenza di una stazione di fermata (Stazione F.S. di Celle Ligure) . La linea ferroviaria, all'interno del territorio comunale, si colloca nella fascia costiera, attraversando l'abitato a monte del centro storico Comunale e la stazione è posta immediatamente a monte della via Aurelia e alle spalle dell'area di servizio Agip.

La rete autostradale presente nel territorio comunale è l'autostrada A10 nel tratto compreso tra Savona e Genova. Il casello autostradale intermedio, dell'autostrada A10 Genova – Savona, è identificato sulla rete autostradale come uscita "Celle Ligure" e situato sulla collina immediatamente a monte della spiaggia dei Piani, in località Natta, nella zona prossima agli impianti sportivi di proprietà comunale.
Le suddette infrastrutture creano senza dubbio un certo impatto acustico negativo, pur in presenza delle barriere fono-assorbenti recentemente realizzate dalla società autostrade per la quasi totalità dei viadotti che attraversano il territorio comunale.
La presenza di tali infrastrutture è stata ritenuta significativa dall'Amministrazione Comunale e pertanto sono state introdotte nella carta per la verifica delle criticità ambientali, le fasce di pertinenza acustica di cui al D.P.R. 459/98 per le ferrovie e al D.P.R. 142/2004 per le autostrade (100 m.) .

# 3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Alla luce delle criticità ambientali valutate, l'Amministrazione Comunale ha determinato di escludere completamente l'applicazione della normativa sul recupero dei sottotetti e degli altri locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001, come modificata dalla L.R. 30/2014, a tutti gli edifici che fossero collocati in ambiti critici dal punto di vista ambientale, secondo l'analisi effettuata ai capitoli precedenti.
Oltre a quanto sopra, nell'ottica della tutela delle caratteristiche architettoniche degli edifici, si è ritenuto di escludere dall'applicazione della norma in oggetto anche gli immobili che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009 (il cosiddetto "Piano Casa");
Per non compromettere il rapporto tra abitanti insediati e servizi pubblici anche 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) sono stati esclusi dall'applicazione della L.R. 24/2001.
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 (Via Colla, Via Monte Tabor, Via Venezia e Piazza Assunta) ed i locali accessori delle aziende agricole.
Le possibilità di recupero, sono state indicate tratteggiando con campitura verde le porzioni di territorio comunale che rimaneva esclusa dalle limitazioni di cui sopra, e per la quale quindi sono attuabili gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e degli altri locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001.[2]
Al fine di mantenere la massima tutela possibile sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 vi è stata esclusa l'applicabilità della legge, mentre su quelli definiti antichi e di pregio dal Piano Urbanistico Comunale, si è determinato di consentire il recupero ai sensi della L.R. 24/2001, senza alterare le altezze di colmo e di gronda degli edifici.
Gli immobili soggetti a questo regime differenziato sono stati puntualmente identificati nella cartografia delle criticità ambientali.
Sempre al fine di tutelare le caratteristiche architettoniche degli edifici, tale limitazione è stata estesa agli edifici antichi situati nei nuclei storici frazionali con contestuale divieto di realizzare terrazzi nelle falde dei tetti .[3]

2 Nella tabella T.1 "applicazione di tipo a)"
3 Nella tabella T.1 "applicazione di tipo b)"

**Consorzio per la Depurazione delle Acque di Scarico del Savonese S.p.A.**

# RELAZIONE TECNICA DI CUI ALLA RICHIESTA DEL COMUNE DI CELLE LIGURE PROT. 0003299/2015 DEL 16 MARZO 2015 VARIANTE 2014 AL PUC

**MARZO 2015**

# SOMMARIO

1. PREMESSA ..... 3
2. DATI DI PARTENZA ..... 3
3. INCIDENZA SULLA DEPURAZIONE E SULLA PORTATA ..... 3
4. CONCLUSIONI ..... 5

## 1. Premessa

La presente relazione tecnica è stata redatta in seguito alla richiesta prot. 0003299/2015 del 16 marzo 2015, ricevuta da parte del Comune di Celle Ligure in merito alla verifica del servizio di depurazione conseguente alla Variante 2014 al PUC comunale, per una popolazione aggiuntiva di ulteriori 342 abitanti.

## 2. Dati di partenza

Con riferimento alla richiesta del comune di Celle Ligure, il numero degli abitanti risultante è stato riportato nella seguente **Tabella 1** e assunto quale dato di partenza per la verifica del servizio di depurazione:

**Tab. 1** – *Abitanti relativi alla Variante 2014 al PUC del Comune Celle Ligure*

| numero abitanti aggiuntivi |
|---|
| 342 |

## 3. Incidenza sulla depurazione e sulla portata

La verifica dell'incidenza dei 342 abitanti, considerati interamente aggiuntivi, sulla depurazione e sulla portata fa riferimento all'analisi dei dati di esercizio del depuratore nel periodo 2010-2012 assumendo come carico di calcolo il 90%-ile dei dati reali registrati nel triennio.

I dati storici stabiliscono che l'impianto di Depurazione di Savona riceve contributi fognari per un massimo di **202.620 AE in inverno** e **242.560 AE in estate** e le simulazioni del processo biologico effettuate hanno dimostrato margini operativi non inferiori al 30% rispetto al contributo fognario quantificato per il periodo 2010-2012 e quindi con la concreta disponibilità residua di trattamento per 0,30×202.620 AE = **60.786 AE in inverno** e 0,30×242.560 AE = **72.768 AE in estate**, intesi come contributi fognari addizionali, che possono coprire le esigenze depurative di nuove urbanizzazioni e/o nuovi allacciamenti mantenendo concentrazioni di fango attivo in linea con quelle in essere (non superiori a 5,0 kgSST $m^{-3}$).

Come riportato nella relazione di Febbraio 2015 (che considerava il contributo degli 838 abitanti delle Colonie, Variante 2014 al PUC del Comune di Celle Ligure), la disponibilità residua di trattamento si poteva stimare in: (60.786 – 838) AE = **59.948 AE in inverno** e (72.768– 848) AE = **71.930 AE in estate.**

Ad essi possiamo detrarre 342 abitanti (nota prot. 0003299/2015 del 16 marzo) per una disponibilità residua di trattamento di: (59.948- 342)AE = **59.606 AE in inverno** e (71.930– 342) AE = **71.588 AE in estate.**

Rimane quindi un margine operativo del tutto adeguato (fino a **59.606** AE in inverno e a **71.588** AE in estate) che rappresenta una importante risorsa sull'affidabilità complessiva dell'impianto (e quindi un ulteriore fattore di sicurezza) in ragione del fatto che nel medio periodo sono ipotizzabili nuovi contributi fognari conseguenti al prevedibile sviluppo urbanistico del bacino di utenza dell'impianto di depurazione di Savona, per altri **17.360 AE.** Infatti la stima del totale degli sviluppi urbanistici, includendo anche gli abitanti della Variante 2014 al PUC di Celle Ligure (già detratti dal margine residuo) è di 18.540 AE.

L'apporto idrico medio per abitante preso a riferimento è stato anch'esso desunto dai dati di esercizio del depuratore nel periodo 2010-2012, assumendo come portata di calcolo in condizioni di tempo secco il 75%-ile dei dati reali registrati nel triennio. L'apporto idrico medio per abitante risulta pari a 210,9 litri/giorno in inverno e a 169,6 litri/giorno in estate, per cui la Variante 2014 al PUC determina un incremento massimo dello 0,17% sulla portata media di refluo fognario invernale attuale. Si ritiene che tale incremento di portata, anche considerando un fattore di punta pari a 3, sia trascurabile e pertanto che non richieda interventi di adeguamento impiantistici sulle linee di adduzione.

Per completezza informativa si riportano nelle seguenti **Tabb. 2** e **3** i dati di riepilogo dei bilanci di massa fin qui esposti:

**Tab. 2** – *Caratteristiche quali-quantitative dei reflui da trattare (condizioni invernali)*

| Parametro | U.M. | Acque reflue urbane | | TOTALE | Contributo abitanti aggiuntivi | Incremento su attuale | Nuova Capacità Depurativa Residua | Stima nuovi sviluppi urbanistici |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Attuale | +30% | | | | | |
| **CARATTERISTICHE INFLUENTE ALL'IMPIANTO** | | | | | | | | |
| **Potenzialità e Portate** | | | | | | | | |
| popolazione equivalente | [AE] | 202.620 | 59.948 | 262.568 | 342 | 0,17% | 59.606 | 17.360 |
| portata giornaliera | [$m^3\ d^{-1}$] | 42.741 | 12.645 | 55.386 | 72,1 | 0,17% | | |
| apporto idrico medio per abitante | [$l\ AB^{-1}\ d^{-1}$] | 210,9 | | | | | | |

**Tab. 3** – *Caratteristiche quali-quantitative dei reflui da trattare (condizioni estive)*

| Parametro | U.M. | Acque reflue urbane | | TOTALE | Contributo abitanti aggiuntivi | Incremento su attuale | Nuova Capacità Depurativa Residua | Stima nuovi sviluppi urbanistici |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Attuale | +30% | | | | | |
| **CARATTERISTICHE INFLUENTE ALL'IMPIANTO** | | | | | | | | |
| **Potenzialità e Portate** | | | | | | | | |
| popolazione equivalente | [AE] | 242.560 | 71.930 | 314.490 | 342 | 0,14% | 71.588 | 17.360 |
| portata giornaliera | [$m^3\ d^{-1}$] | 41.127 | 12.196 | 53.323 | 58,0 | 0,14% | | |
| apporto idrico medio per abitante | [$l\ AB^{-1}\ d^{-1}$] | 169,6 | | | | | | |

## 4. Conclusioni

In base a quanto precedentemente esposto, la verifica del servizio di depurazione connesso alla Variante 2014 al PUC comunale (342 abitanti aggiuntivi) risulta positiva, in quanto l'incremento abitativo ipotizzato consente di mantenere un margine operativo dell'impianto di Depurazione di Savona del tutto adeguato (fino a 59.606 AE in inverno e a 71.588 AE in estate) in ragione del fatto che nel medio periodo sono ipotizzabili nuovi contributi fognari conseguenti al prevedibile sviluppo urbanistico del bacino di utenza dell'impianto per **17.360 AE.**

Inoltre si ritiene che l'incremento di portata di refluo fognario determinato dalla Variante del PUC in oggetto sia trascurabile e pertanto che non richieda interventi di adeguamento impiantistici sulle linee di adduzione.

Acquedotto
di Savona

ACQUEDOTTO DI SAVONA S.p.A. - SEDE: 17100 SAVONA - VIA SCHIANTAPETTO, 21 - TEL. 019-840171 TELEFAX 019-8401 7220
CAPITALE SOCIALE € 500 000 00 INT. VERS. - REG. IMPRESE SAVONA 00103210092 - C.C.I.A.A. SAVONA N. 30419 - COD. FISC. E P.IVA 00103210092
SOCIETA' SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI ACQUE POTABILI S.p.A. - SOCIETA' CON UNICO SOCIO

Savona, 2 aprile 2015
Prot. 4609 / GEOP

Spett.le
**AMMINISTRAZIONE COMUNALE**
**di CELLE LIGURE**

Via S.Boagno, 11
**17015 – C E L L E LIGURE SV**

**Oggetto: Comune di Celle ligure – Piano Urbanistico Comunale.**

Con riferimento alla nota del 16 marzo u.s. vi significhiamo che la dotazione idrica (250 lt/giorno per abitante) richiesta dall'incremento demografico previsto dal Piano Urbanistico Comunale, corrispondente a circa mc. 30.000/anno, è garantita in ragione delle disponibilità idriche presenti nel bacino imbrifero da noi gestito (Sansobbia).

Tuttavia, sarà indispensabile pianificare e concordare, con i soggetti attuatori dei nuovi insediamenti, gli eventuali interventi di estensione e/o potenziamento della rete di distribuzione al fine di garantire le nuove forniture; interventi che peraltro saranno oggetto di accordi specifici, con i proponenti, per la definizione dei contributi economici mirati al finanziamento dei lavori necessari.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

**ACQUEDOTTO DI SAVONA S.p.A.**
Il Procuratore
(PILOTTO Geom.RENATO)

## T2 – DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI E RAPPORTO CON GLI ABITANTI INSEDIABILI NEGLI AMBITI

| Ambiti e distretto di P.U.C. | Superficie ambito mq | ABITANTI | | | FABBISOGNO | DOTAZIONE STANDARD ESISTENTI + PREVISIONE VARIANTE 2014 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Variante 2014 | Incremento virtuale (applic. 30%) | Ab.- totali | Ab. X 18 mq. | istruzione | interesse comune | verde e sport | parcheggi | C- totale |
| 1AC Centro storico mare | 40.312 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 2AC Centro storico monte | 28.572 | 136 | 0,60 | 136,60 | 2.458,80 | | | | 730 | 730 |
| 3AC Costa | 75.042 | 148 | 0,90 | 148,90 | 2.680,20 | | 75 | | 708 | 783 |
| 4AC Ferrari | 113.586 | 241 | 1,50 | 242,50 | 4.365 | | 174 | 8.439 | 1.556 | 10.169 |
| 5AC Cassisi | 99.185 | 174 | 0,90 | 174,90 | 3.148,20 | | | | 1.260 | 1.260 |
| 6AC Sanda | 41.418 | 142 | 0,90 | 142,90 | 2.572,20 | | 1.208 | 1.232 | 475 | 2.915 |
| 7AC Cornaro | 31.926 | 71 | 1,20 | 72,20 | 1.299,60 | | | | 330 | 330 |
| 8BC Centro urbano | 216.105 | 815 | 0,60 | 815,60 | 14.680,80 | 4.452 | 16.721 | 8.027 | 9.613 | 38.813 |
| 9BC Centro urbano alto | 91.499 | 347 | 9,36 | 356,36 | 62.414,48 | | | 3.242 | 6.357 | 9.599 |
| 10BC Cooperative ovest | 9.370 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 11BC Cooperative est | 29.464 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 12BC Centro urbano nord | 53.651 | 139 | 1,5 | 140,5 | 2.529 | | | 1.252 | 1.499 | 2.751 |
| 13BC Centro urbano sud | 118.187 | 535 | 3 | 538 | 9.684 | 2.045 | 675 | 1.875 | 4.524 | 9.119 |
| 14BC Piani Celle ponente | 167.315 | 559 | 2,40 | 561,40 | 10.105,20 | 510 | 2.364 | 1.783 | 9.712 | 14.369 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15BC Pecorile | 300.031 | 231 | 4,5 | 235,5 | 4.239 | | 84 | | 546 | 630 |
| 16BC Marucchi | 72.224 | 134 | 6 | 140 | 2.520 | | | | 678 | 678 |
| 17BC Sanda centro | 9.256 | 21 | 2,16 | 23,16 | 416,88 | | | 768 | 850 | 1.618 |
| 18BC Sanda alto | 61.854 | 50 | 3 | 53 | 954 | | | 15.987 | 1.530 | 17.517 |
| 19DC Susanin | 40.776 | 87 | 0,60 | 87,60 | 1.576,80 | | 420 | | 150 | 570 |
| 20DC Terrenin basso | 27.269 | 16 | 0,60 | 16,60 | 298,80 | | | | | 0 |
| 21DC Terrenin alto | 5.779 | 11 | 0,30 | 11,30 | 203,40 | | | | 150 | 150 |
| 22DC Torre | 15.160 | 0 | 0,60 | 0,60 | 0 | | | | | 0 |
| 23 DC Camping | 16.124 | 0 | 0,60 | 0,60 | 0 | | | | 1.200 | 1.200 |
| 24DC Colonie milanesi | 55.105 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 25DC Colonie bergamasche | 45.310 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 26EC Pecorile alto | 679.653 | 201 | 2,10 | 203,10 | | | 92 | | 820 | 912 |
| 27EC Pecorile basso | 56.430 | 16 | 0,60 | 16,60 | | | | | 350 | 350 |
| 28EC Cassisi alto | 103.341 | 40 | 0,90 | 40,90 | | | | | | 0 |
| 29EC Cassisi basso | 130.099 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 30EC Rio Lorio | 57.959 | 56 | 0,90 | 56,90 | 1.024,20 | | | | | 0 |
| 31EC Roglio | 4.389 | 0 | 2 | 2,00 | 36,00 | | | | | |
| 32EC Ferrari ponente | 183.424 | 79 | 1,50 | 80,50 | 1.449 | | 5.300 | 306 | 2.071 | 7.677 |
| 33EC Pozzuolo | 81.065 | 61 | 0,60 | 61,60 | 1.098 | | | | 765 | 765 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34EC Ganci | 32.465 | 0 | 0,30 | 0,30 | 5,40 | | | | | |
| 35EC Carmelo | 634.292 | 183 | 3 | 186 | 3.348 | | | | 910 | 910 |
| 36EC Mucchi | 304.055 | 65 | 0,90 | 65,90 | 1.186,20 | | | | 3.572 | 3.572 |
| 37EC Autostrada | 32.764 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 38EC Sanda nord | 710.469 | 150 | 3,6 | 153,60 | 2.764,80 | | 84 | | 985 | 1.069 |
| 39FC Pineta Pecorile | 43.880 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 40FC Arenile primo | 13.674 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 41FC Arenile secondo | 1.334 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 42FC Arenile terzo | 7.015 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 43FC Pineta Bottini | 40.623 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 44FC Arenile alaggio | 21.197 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 45FC Arenile spiaggia centro | 19.323 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 46FC Spiaggia piani ponente | 11.274 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 47FC Spiaggia piani levante | 86.639 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 48FC Arenile quarto | 24.091 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 49FC Cottolengo | 21.508 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 50FC Svincolo | 8.757 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 51FC Impianti sportivi | 124.013 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 52FC Magazzino comunale basso | 1.590 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 53FC Magazzino comunale alto | 2.460 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 54FC Galoppatoio | 8.049 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 55FC Ex discarica | 39.790 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 56TNI Territorio non insediabile | 4.223.140 | 43 | 3 | 46 | 828 | | | | 875 | 875 |
| 57CR Cassisi cooperativa | 7.108 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 58CR Roglio ponente | 27009 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 59CR Susanin centro | 1.632 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| 60CT Olmo | 2.637 | NESSUNA APPLICAZIONE | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**
F.to Renato Zunino

**IL SEGRETARIO COMUNALE**
F.to Dott.ssa Maria Enrichetta Boschi

---

## PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

Copia della presente deliberazione:

☒ è stata affissa all'Albo Pretorio On-line di questo Comune in data odierna per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo, ai sensi dell'art. 124, comma primo, del D. Lgs. n. 267/2000 e per gli effetti dell'art. 32 comma 1 L.69/2009 e s.m.i. e norme collegate

☐ è stata comunicata in data odierna – Prot. n. _____ alla Prefettura, ai sensi dell'art. 135, comma secondo, del D. Lgs. n. 267/2000

**F.to Il Responsabile del Servizio Segreteria**

Celle Ligure, li 13 LUG 2016

---

## DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ essendo decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell' art. 134 comma 3 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.

**F.to Il Responsabile del Servizio Segreteria**

Celle Ligure, li _____

---

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio On-line di questo Comune dal 13 LUG 2016 a tutto il 28 LUG 2016

**F.to Il Messo Comunale**

Celle Ligure, li _____

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Celle Ligure, 13 LUG 2016

COMUNE CELLE LIGURE

**Il Responsabile del Servizio Segreteria**