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)

MITRA SONIA
COMUNE DI CELLE LIGURE/00222000093
RESP. SERV. URBANISTICA
14.07.2016 12:43:24 CEST

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 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.).

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.