



CITTA' DI IMPERIA

Consiglio Comunale

Delibera n. 0086 del 20/12/2018

OGGETTO:

Adozione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della l.r. n. 24/2001, così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 30/2014 e s. m. ed i., della Disciplina urbanistica comunale per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della medesima legge, negli edifici esistenti al 29/11/2014

L'anno 2018, e questo dì 20 del mese di Dicembre alle ore 18:00, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in adunanza ordinaria in conseguenza di determinazioni prese dal Presidente previa partecipazione al Sig. Prefetto e notifica utile degli avvisi scritti.

Sono presenti questi Consiglieri:

Scajola on. dott. Claudio	Presente
Ghiglione Claudio	Presente
Camiolo Pino	Presente
Ramoino Innocente	Presente
Falciola Luca	Presente
Ilacqua Sonia	Presente
Martucci Mario	Presente
Maglio Tiziana	Presente
Montanaro Giovanni	Presente
Arcella Elisa	Presente
Minasso Roberta	Presente
Oneglio Nicoletta	Presente
Ciccione Daniele	Presente
Ornamento Paolo	Presente
Motosso Antonio	Presente
Landolfi Andrea	Presente
Bencardino Martina	Presente
Falbo Giuseppe	Presente
Baldassarre Orlando	Presente
Garibbo Vincenzo	Presente
Marabello Laura	Presente
Lanteri Luca	Presente
Gaggero Gianfranco	Presente
Ranise Antonello	Assente
Gatti Monica	Presente
Savioli Alessandro	Assente
La Monica Davide	Assente
Abbo Guido	Presente
Chiarini Enrica	Presente
Risso Fabrizio	Presente
Verda Edoardo	Presente

Saluzzo Roberto	Presente
Ponte Maria Nella	Assente
Quindi sono presenti Consiglieri N. 29	Sono assenti Consiglieri N. 4.

In Imperia nella sala delle adunanze posta nella Sede comunale, assiste alla seduta la sottoscritta Dott.ssa Rosa PUGLIA Segretario Generale del Comune, incaricata della redazione del verbale.

Il Consigliere Lanteri presenta una mozione d'ordine per chiedere la sospensione del Consiglio Comunale prima della presente pratica.

Intervengono i Consiglieri Saluzzo ed Abbo.

Il Presidente respinge la mozione d'ordine.

Illustra la pratica il Vice Sindaco Fossati.

Dopo l'illustrazione seguono gli interventi e le relative repliche. Per il contenuto della discussione si rinvia alla registrazione su supporto magnetico.

Intervengono i seguenti Consiglieri: Lanteri, Saluzzo, Ciccione, Ghiglione, Abbo (intervento e dichiarazione di voto: astensione) e Gaggero (intervento e dichiarazione di voto: favorevole all'approvazione della proposta di deliberazione).

Replica il Vice Sindaco Fossati.

Esauriti gli interventi il Presidente cede la parola per la dichiarazione di voto al Consigliere Lanteri (favorevole all'approvazione della proposta di deliberazione).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Il Comune di Imperia è dotato di Piano Regolatore generale approvato con D.P.G.R. n. 46 del del 24/02/99 soggetto a revisione decennale;

Il Comune di Imperia è dotato di Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 81 del del 13/11/17;

Per effetto del combinato disposto di cui agli artt. 47 ter, 81 ed 88 della l. r. n. 36/97 e all'art. 6 della l.r. n. 30/92 sono entrate in vigore le limitazioni urbanistiche previste per i Comuni i cui strumenti urbanistici generali sono scaduti da più di tre anni oltre il termine decennale;

Considerato che:

Con la l.r. n. 24/2001 è entrata in vigore la disciplina urbanistica in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e/o in salvaguardia ed ai regolamenti edilizi fino alla previsione del nuovo PUC comunale, che prevede il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nonché l'eventuale trasformazione di altri volumi o superfici presenti negli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge (06/09/2001), al fine di contenere il consumo del suolo e di favorire la messa in opera di opere e di materiali per il contenimento del consumo energetico e l'adeguamento ai fini sismici degli edifici;

Con la normativa introdotta dalla l.r. n. 30/2014 il testo della precedente disciplina è stato in gran parte modificato e rimodulato; inoltre la disciplina urbanistica è stata estesa, in continuità, agli immobili esistenti fino alla data del 29/11/14;

Con le normative introdotte nel 2016 ed in particolare con la l.r. n. 29 del 18/11/2016 sono state apportate altre modifiche alla suddetta legge regionale ed in particolare è stato riformulato l'art. 7 dove non si prevede più la Variante urbanistica per introdurre la disciplina urbanistica in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ed ai regolamenti edilizi nel testo normativo dei comuni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nonché l'eventuale trasformazione di altri volumi o superfici presenti negli immobili esistenti, ma risulta sufficiente una Deliberazione del Consiglio comunale che recepisca la norma e disciplini gli interventi sugli immobili esistenti al 29/11/14 ;

Pertanto l'Amministrazione comunale intende dare applicazione alla nuova legge regionale ed a seguito di approfondimenti e valutazioni, gli uffici hanno elaborato la Disciplina urbanistica comunale sull'estensione e sull'efficacia degli interventi sugli edifici esistenti al 29.11.2014 in continuità e nel rispetto della norma di cui alla prima legge regionale n. 24/2001;

Nell'esame e nelle valutazioni effettuate dagli uffici è emerso che per quanto riguarda l'applicabilità della normativa nei centri storici, (Zone "A" del vigente P.R.G.), al fine di consentire l'applicabilità della normativa per la trasformazione dei sottotetti con l'innalzamento delle coperture dei fabbricati si rende necessario effettuare uno studio dettagliato e puntuale per individuare quali tipologie di fabbricati possono essere modificate senza compromettere le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli stessi, che viene rinviata ad una fase successiva e pertanto con l'allegata normativa (allegato "D") viene consentita solo la trasformazione dei sottotetti senza innalzamento delle coperture;

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 5 della legge di riferimento, al fine di consentire l'applicabilità della normativa per la trasformazione ad uso residenziale dei locali situati ai piani inferiori degli edifici nei centri storici, (Zone "A" del vigente P.R.G.), si rende necessario effettuare uno studio dettagliato e puntuale per individuare in quali contesti tale modifica risulta ammissibile senza sopprimere le attività commerciali, di servizio e di supporto ai centri storici, che verrà eseguito in una fase successiva e pertanto con l'allegata normativa (allegato "D") fatte salve tutte le altre destinazioni d'uso, non viene consentita la trasformazione ad uso residenziale nei locali già individuati con la variante di cui alle D.C.C. n. 109/2002 e n. 66/2005;

Inoltre, per quanto attiene le disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla l.r. n. 32/12 la Disciplina urbanistica comunale proposta non è assoggettata all'espletamento delle procedure previste all'art. 7, comma 4, della l.r. 24/2001 e s. m. ed i. come dettagliatamente indicato nell'(allegato "D") al quale si rimanda;

Per quanto attiene le dimensioni dei nuovi alloggi, che saranno oggetto di trasformazione applicando la nuova normativa, valgono le disposizioni introdotte nelle N.T.A. allegata al vigente P.R.G. con la D.C.C. n. 11 del 03/12/2009;

Gli effetti della presente deliberazione, nonché della relativa Disciplina Urbanistica approvata ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, decorrono dal 06/09/2001, data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 24/2001, di cui è applicazione ai sensi dell'art. 7 della medesima, come modificata ed integrata dalla l. r. n. 30/2014, e dalle successive l. r. n. 22/16, n. 29/16 e n. 15/17;

Vista la proposta della D.G.M. n. 369 del 13/12/2018;

Visto il parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica e Patrimonio, Arch. Calzia Ilvo in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il parere - espresso in calce - formulato dal Dirigente Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

Vista la l. r. n. 24/2001 e s. m. ed i.;

Vista la l.r. n. 36/97 e s. m. ed i.;

Visto l'"Allegato D" - Disciplina comunale per l'applicabilità della l.r. n. 24/2001 e s. m. ed i.;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Con 25 voti favorevoli, 4 astenuti (Abbo, Verda, Risso e Chiarini) e nessun contrario;

DELIBERA

- Con le disposizioni in premessa integralmente richiamate, di adottare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della l.r. 24/2001 e s. m. ed i., la Disciplina urbanistica comunale per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nonché per l'eventuale trasformazione di altri volumi o superfici presenti negli immobili esistenti alla data del 29/11/2014, al fine di contenere il consumo del suolo, di favorire la messa in opera di opere e di materiali per il contenimento del consumo energetico e per l'adeguamento ai fini sismici degli edifici, così come documentato nell'"Allegato D" quale parte essenziale ed integrante.
 - Di dare atto che, per quanto evidenziato anche nelle premesse in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla l.r. n. 32/12, la Disciplina urbanistica comunale proposta di cui all'"Allegato D" non è assoggettata all'espletamento delle procedure previste all'art. 7, comma 4, della l.r. 24/2001 e s. m. ed i..
 - Di demandare al Dirigente del Settore proponente, Arch. Calzia Ilvo, i successivi adempimenti inerenti l'esecuzione dell'atto di adozione, ivi compresi gli adempimenti di pubblicità e di pubblicazione di cui al comma 3 dell'art. 7 della citata l.r. 24/2001 e s. m. ed i..
 - Di memorizzare il documento originale elettronico nell'archivio documentale della Città di Imperia.
 - Di dichiarare con 25 voti favorevoli, 4 astenuti (Abbo, Verda, Risso e Chiarini) e nessun contrario la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267.
-

Inizio allegato parte integrante numero 1

DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L. R. n. 24/2001 e s. m. ed i.

Premesse:

Il comune di Imperia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 46 del 24/02/99, soggetto a revisione e di Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 81/17

In alcune zone omogenee dello strumento urbanistico generale sono già ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, con le condizioni ed i parametri indicati nelle norme generali sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista igienico-sanitario; al contempo anche la recente l.r. n. 49/09 consente le trasformazioni d'uso di locali non residenziali in locali abitativi dettando determinate condizioni che fanno riferimento alle norme generali per le abitazioni.

La recente l.r. n. 24/2001 integrata dalle successive l.r. n. 30/14 e 29/16 ha introdotto la possibilità di recuperare ai fini abitativi sia i locali di sgombero nei sottotetti che altri locali ai piani inferiori degli immobili, in deroga sia ai parametri edilizi dei vigenti strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed alle specifiche norme di settore, per il patrimonio edilizio esistente al 29/11/2014, al fine di contenere il consumo del suolo, di migliorare gli edifici sotto l'aspetto del risparmio energetico e della sicurezza antisismica, garantendo al contempo le necessarie urbanizzazioni primarie e le aree per la sosta per ciascuna nuova unità abitativa.

Per quanto riguarda l'incremento del carico insediativo derivante dall'applicazione della norma per i fabbricati esistenti alla data del 06/09/2001, data di riferimento della prima versione della l.r. n. 24/2001, e la data del 29/11/2014 introdotta con l'aggiornamento della citata legge regionale, si ritiene che lo stesso sia molto contenuto.

In particolare per quanto attiene il periodo antecedente il 2001, poiché proprio in quegli anni era in elaborazione il P.R.G. di Imperia, (approvato nel 1999) che prevede cambi d'uso ai fini residenziali e nuovi insediamenti, l'incremento del carico insediativo è già stato valutato e calcolato dimensionando le urbanizzazioni e gli standards urbanistici necessari in funzione delle carenze dovute alla situazione pregressa e ai nuovi abitanti previsti per le varie zone omogenee, dimensionando gli standards aggiuntivi anche per zone urbanizzate, prive di indice fondiario. Inoltre risulta, allo stato attuale, che le possibilità edificatorie previste dallo S.U.G. non sono state integralmente sfruttate, le urbanizzazioni e gli standards per le aree con densità fondiarie maggiori sono state incrementati, per cui si può ragionevolmente considerare assorbito anche il maggior carico insediativo per i sottotetti trasformati.

Nel periodo 2001 – 2014, con l'entrata in vigore del P.R.G., sono state realizzate costruzioni, soprattutto nelle aree periferiche ed agricole, quasi tutte prive di locali sottotetto in funzione della metodologia di calcolo del volume che hanno portato alla progettazione di solai inclinati, sopra i locali abitativi ed anche per i magazzini, che hanno anche la funzione di coperture degli edifici, per cui si prevede una casistica numericamente molto contenuta in cui trovi applicazione la norma per la trasformazione dei sottotetti.

Le zone in cui gli indici edificatori sono più consistenti, riguardano molte parti del territorio

soggette a vincolo panoramico e paesaggistico per cui gli ingombri dei sottotetti sono stati ridotti al minimo al fine di contenere l'ingombro geometrico del fabbricato, ai fini della tutela del paesaggio, per cui anche in tali casi sono numericamente molto limitati i sottotetti che raggiungono mt. 1,40 al al colmo e per i quali trova applicazione la norma di riferimento.

Per cui valutando le casistiche sopra descritte ed in base all'esperienza derivante dall'applicazione della norma per i fabbricati esistenti nel periodo antecedente il 2001, si può stimare una possibilità massima di intervento di circa il 15 – 20 % dei fabbricati realizzati nel secondo periodo, a cui va sottratto la quantità di sottotetti trasformati senza creare nuove unità abitative, stante la limitazione che consente di realizzare nuove unità abitative di almeno 38 mq. netti.

Per cui il carico insediativo per l'estensione dell'efficacia della l.r. n. 24/2001 al 29/11/2014 risulterà irrisorio e può certamente essere compatibile con le urbanizzazioni presenti nelle varie zone omogenee del territorio, integrate da quelle obbligatorie previste dalla citata legge regionale, senza la necessità di una valutazione strategica ambientale capillare.

Disciplina urbanistica:

L'applicazione della l.r. 24/2001 così come modificata ed integrata dalle successive l.r. n. 30/14 fino alla l.r. n. 15/17 che disciplina i titoli edilizi abilitativi in conformità con la normativa statale, dovrà avvenire nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'art. 1, comma 2, dei parametri previsti dall'art. 2 e dalle condizioni stabilite agli artt. 3, 5 e 6 della legge regionale, in deroga alla disciplina prevista dagli SUG e dai RE vigenti ed in salvaguardia, come previsto dall'art. 1 comma 2bis della legge di riferimento, con le condizioni ed esclusioni contenute nella Deliberazione del consiglio comunale di adozione e come integrate dalle seguenti ulteriori condizioni, limiti e modalità, che sostituiscono quanto indicato al comma 1 dell'art. 7 :

a) gli interventi devono garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture; in caso di fabbricati tipologicamente incongrui, gli interventi devono essere volti, per quanto possibile, a migliorare l'aspetto estetico del fabbricato;

b) gli interventi che comportano la creazione di nuove unità immobiliari all'interno del medesimo edificio in numero superiore al doppio di quello esistenti riferito alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa assimilabile, devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale (vedi contenuti convenzione del “piano casa” regionale)

c) gli interventi di trasformazione dei sottotetti con modifiche alle altezze di colmo e di gronda della copertura non possono essere realizzati su fabbricati vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.lgs.n. 42/2004 e s. m. ed i.;

d) gli interventi di trasformazione dei sottotetti con modifiche alle altezze di colmo e di gronda della copertura non possono essere realizzati su fabbricati ubicati nelle zone A (centri storici) del vigente PRG, salvo la facoltà di individuare successivamente porzioni delle medesime, in ragione delle intrinseche caratteristiche architettoniche e con le dovute limitazioni in altezza, in cui è ammissibile innalzare le falde della copertura;

e) gli interventi con modifiche alle altezze di colmo e di gronda della copertura non possono essere realizzati in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative e di atti di pianificazione territoriale oppure ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica (fascia di inedificabilità o di divieto di trasformazione prevista dalla normativa specifica di ciascun Piano di Bacino) ;

f) gli interventi con modifiche alle altezze di colmo e di gronda della copertura non possono essere realizzati in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-

ricettive;

g) gli interventi con modifiche alle altezze di colmo e di gronda della copertura non possono essere realizzati in aree ricadenti, in base al vigente PTCP, assetto insediativo con regime IU, NI-CE e ANI-CE;

Inoltre fermo restando le sopra indicate limitazioni, gli interventi che comportano modificazioni alle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti sono ammesse con le seguenti condizioni:

1) l'ampliamento non può superare il 20 % del volume geometrico dell'edificio esistente;

2) l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda della copertura non può superare 1 metro, fatta salva l'eventuale maggiore altezza prevista dal vigente PRG;

Per quanto attiene gli interventi previsti all'art. 5 della citata l.r. n. 24/2001 si ribadiscono le condizioni previste dalla normativa regionale con le seguenti precisazioni:

a) possono essere modificati i prospetti del fabbricato purchè non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;

b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dallo SUG, così come modificati dagli artt. 11 e 78 della l.r. n. 16/2008 e s. m. ed i. ed in particolare nel caso in cui l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'organismo edilizio non consenta il raggiungimento delle soglie dimensionali minime fissate ai commi 1 e 3 dell'art. 78 della citata l.r. n. 16/08 anche per effetto di quanto stabilito al successivo punto c), si può prescindere dai parametri dimensionali semprechè venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico-funzionale rispetto alla situazione in atto con tutti gli adeguamenti possibili, anche inserendo specifici impianti per il corretto miglioramento dei requisiti igienico sanitari, di aereazione e di ricambio dell'aria e purchè l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 2,50;

c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;

cbis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno ed al piano rialzato delle costruzioni anche in fregio a strade e percorsi pubblici;

Verifica di assoggettabilità a VAS - art. 7 comma 4:

Al fine di semplificare il procedimento di adozione e di approvazione delle presente Disciplina urbanistica, in attesa di un successivo approfondimento sulle singole zone soggette a rischio, vengono escluse dalla possibilità di recupero dei sottotetti gli edifici ricadenti nei casi indicati nell'allegato A alla l.r. n. 32/12 di seguito richiamati:

1) aree inondabili (aree indicate nei Piani di Bacino : Fascia A con T = 50 e Fascia B con T= 200 anni; generalmente aree rosse, ocra e gialle), aree a suscettività al dissesto molto alto e alto (aree indicate nei Piani di Bacino con le sigle Pg 4 e Pg 3A)

2) aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure ;

3) interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 in zone di carenza di dotazione idropotabile e/o di depurazione attestata dal competente gestore del servizio;

4) interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 che richiedano la preventiva variante al PTC, Assetto insediativo relativo ai regimi normativi di Conservazione – CE.

Sugli edifici esistenti il recupero dei sottotetti che possono ospitare chiroterrofauna o altre specie di animali protetti , deve prevedere gli accorgimenti atti alla salvaguardia degli individui e delle colonie protette secondo le specifiche norme;

Pertanto avendo recepito tutte le esclusioni previste dalla legge regionale ed avendo specificatamente valutate tutte le voci indicate nel “supporto tecnico” allegato alla circolare regionale, che non viene allegato alla deliberazione in quanto recepito ed esplicitato nella presente Disciplina urbanistica con tutte le esclusioni sopra riportate, non è necessaria la sottoposizione della Disciplina alla verifica di assooggettività a VAS che si attesta con la firma del competente ufficio comunale .

Imperia 06/12/18

IL DIRIGENTE
arch. Calzia Ilvo

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Dirigente competente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000 n. 267.

F.to digitalmente dal Dirigente competente o suo delegato

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente dei Servizi Finanziari esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000 n. 267.

**F.to digitalmente dal Dirigente dei Servizi Finanziari
Dott. Alessandro NATTA o suo delegato**

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Presidente del Consiglio Comunale
Pino Camiolo
(firmato digitalmente)**

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Rosa Puglia
(firmato digitalmente)**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che l'avanti verbale verrà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Imperia e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi divenendo pertanto esecutivo l'11° giorno successivo alla pubblicazione ai sensi dell'art.134 c.3 T.U.E.L. 267/2000.

**F.to digitalmente dal Segretario Generale
Dott.ssa Rosa PUGLIA o suo delegato**
