

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE AD OGGETTO :

Legge Regionale n. 24 /2001 “ recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” come modificata dalla L.R n. 30 del 12.11.2014 .Adozione di Variante al PRG ai sensi dell' Art. 7 comma 1 e comma 3

IL CONSIGLIO COMUNALE

illustra l'argomento l'Assessore Urbanistica Massimo BAUDONE ;

- Vista la Legge Regionale Liguria n° 24/2001 "RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI" e smi in ultimo come modificata dalla LR 30/2014;
- Visto in particolare l'art. 7 della medesima legge (*Contenuti e procedura della variante urbanistica per l'inserimento della disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5*) che recita:

"1. i comuni possono, con deliberazione del Consiglio comunale, introdurre nel vigente PUC o nello strumento urbanistico generale la disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale di modifica della presente legge, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, dei parametri previsti all'articolo 2, commi 2 e 6, e delle condizioni stabilite all'articolo 5. In tale disciplina il Comune individua le zone o gli ambiti in cui sono ammessi gli interventi di recupero in relazione alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture, prevedendo, altresì, le eventuali prestazioni di standard urbanistici da assolvere, e stabilisce per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto:

a) le percentuali di ampliamento volumetrico o superficario consentite, comunque entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;

b) le altezze massime consentite per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura;

c) le tipologie costruttive ammesse per l'apertura a filo delle falde, la realizzazione di abbaini e di eventuali terrazzi, al fine del rispetto del rapporto aerilluminante non inferiore a un sedicesimo (1/16);

d) gli eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.

2. La disciplina di cui al comma 1 concernente i locali sottotetto se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;

2) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi;

3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficario;

4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;

5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANICE).

3. Per l'introduzione della disciplina di cui ai commi 1 e 2 si applica la procedura di seguito stabilita:

a) **la deliberazione di adozione della variante al vigente strumento urbanistico comunale** è depositata per quindici giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale ed inserita nel sito informatico del Comune, previo avviso da pubblicarsi in tale sito e nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, con possibilità di presentazione di osservazioni da parte di qualunque interessato entro i successivi quindici giorni;

b) decorso il termine di cui alla lettera a), ove siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse con deliberazione del Consiglio comunale, da assumersi nei successivi sessanta giorni a pena di decadenza;

c) gli atti deliberativi comunali di cui alle lettere a) e b) sono trasmessi alla Regione per la verifica del rispetto dei limiti stabiliti ai commi 1 e 2;

d) la variante allo strumento urbanistico si intende approvata decorso il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della relativa documentazione da parte della Regione senza che essa abbia assunto e notificato la determinazione di sua competenza contenente eventuali prescrizioni volte ad assicurare il rispetto dei limiti di cui ai commi 1 e 2, alla cui osservanza è subordinata l'efficacia dell'atto approvativo.";

Premesso che:

con la nuova normativa la Regione Liguria ha inteso incrementare la promozione delle attività edilizie volte da un lato al recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dall'altro al contenimento del consumo di nuovo territorio oltre a favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il maggior contenimento dei consumi energetici attraverso la LR 6.08.2001 n. 24, in deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici vigenti;

che conseguentemente la L.R del 06.08.2001 n. 24 risulta modificata con la L.R n. 30 del 12.11.2014 prevedendo, all'art.7, un'estensione dell'efficacia della normativa previgente anche agli edifici realizzati legittimamente successivamente al 06.09.2001 (entrata in vigore della LR 24/01) purchè ultimati entro il **29.11.2014** (entrata in vigore della LR 30/2014) anche per gli interventi diversi dal recupero abitativo del sottotetti, nei limiti e secondo modalità ivi riportate;

Che l'art. 7 della LR 24/01 come sostituito dall'art. 5 della LR 30/2014 prevede la possibilità per i comuni di introdurre nel vigente PUC o nello strumento urbanistico generate PRG la disciplina per il recupero a fini abitativi del sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della LR 24/01 previa deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'art. 1 e dei parametri previsti all'art. 2 commi 2 e delle condizioni stabilite all'art. 5;

che tale disciplina deve prevedere:

-l'individuazione di zone o ambiti in cui sono ammessi gli interventi in relazione alle caratteristiche tipologiche formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture;

- la previsione di standard urbanistici da assolvere;

-e per quanto concerne gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto:

a) le percentuali di ampliamento volumetrico o superficario consentite, comunque entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;

b) le altezze massime consentite per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura;

c) le tipologie costruttive ammesse per la realizzazione di aperture a filo delle falde, la realizzazione di abbaini e di eventuali terrazzi, al fine del rispetto del rapporto aeroilluminante non inferiore a un sedicesimo (1/16);

d) eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia;

Dato atto :

- che il Comune di Sarzana risulta dotato di PRG approvato con DPGR Liguria n° 97 del 11/03/98 ;
- che l'obiettivo della norma, estendibile anche agli edifici esistenti e legittimati alla data di entrata in vigore della legge regionale LR 30/ del 12.11.2014 corrispondente al 29.11.2014, risulta condivisibile atteso che attraverso gli interventi previsti e possibile soddisfare esigenze abitative perduranti nel tempo contenendo l'uso ed il consumo di nuovo territorio, favorendo inoltre la messa in opera di interventi per il contenimento dei consumi energetici soprattutto nel caso di rifacimento completo delle coperture;
- che inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti non risultano cumulabili con altri interventi di ampliamento previsti dal vigente PUG per effetto dell'art. 2 comma 1 della LR 24/01;
- Rilevato che il Comune di Sarzana con delibera del C.Comunale n° 15/2002 ha determinato di non consentire l'applicazione delle norme di cui alla L.R. 24/2001 a porzioni di territorio così come descritte nel medesimo provvedimento, precisando che, in tal caso fossero le norme di PRG a prevalere

Ritenuto tuttavia, in analogia a quanto descritto nella delibera del C.C. 15/2002 di mantenere la possibilità di consentire modificazioni dell'altezza in gronda e in colmo nel rispetto di limiti predeterminati secondo quanto attualmente previsto dallo strumento urbanistico vigente, nel rispetto dell'incremento volumetrico massimo del 20% al fine di :

1. incentivare gli interventi di ristrutturazione anche complessiva degli edifici e pervenire al soddisfacimento di esigenze abitative senza incrementare la superficie coperta degli stessi;
2. armonizzare con l'edificato in conformità alle previsioni del vigente Strumento Urbanistico quanto realizzabile sulla base delle disposizioni regionali in deroga;
3. di consentire il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto, come definiti al comma 2 dell'art.1 LR 24/01, e dei locali di cui al successivo art. 5 negli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale di modifica (LR 30/2014) della originaria LR 24/2001, estendendo la sua applicabilità anche agli edifici realizzati successivamente all'entrata in vigore della LR n. 24 del 06.08.2001 purché ultimati entro **29.11.2014** (entrata in vigore della LR 30/2014), nell'intento di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, contenendo l'uso ed il consumo di nuovo territorio, favorendo inoltre la messa in opera di interventi per il contenimento dei consumi energetici soprattutto nel caso di rifacimento completo delle coperture

Ritenuto inoltre , pertanto, in riferimento a quanto sopra previsto e in ossequio alle disposizioni regionali, art. 7 comma 1, necessario introdurre una specifica disciplina urbanistica di livello locale con l'individuazione degli ambiti in cui sono ammessi gli interventi di recupero in riferimento alle caratteristiche tipologiche formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture;

Valutato che tale disciplina risulta proponibile attraverso l'introduzione del seguente nuovo articolo 30 bis "Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R 24/01 e s.m.i" delle Norme Tecniche di Attuazione, in attesa di una più completa integrazione con il quadro normativo da svilupparsi in sede di adozione e successiva

approvazione nel nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) che risulta avere I seguenti contenuti:

"Art. 30 bis - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R 24/01 e s.m.i

1.NORMATIVE DI RIFERIMENTO E INTERVALLO TEMPORALE DI APPLICAZIONE La presente disciplina del recupero a fini abitativi del sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i. e si applica agli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore di detta LR. n. 30 del 12.11.2014 pubblicata sul B.U.R.L del 14.11.2014 n. 16, corrispondente alla data del 29.11.2014.certificata da idonea documentazione agli atti dell'Ufficio o documento equipollente

2.LIMITAZIONI ED Esclusioni

Oltre alle limitazioni previste dal comma 2 dell'art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m.i. si prescrive che nelle aree così come individuate nella Deliberazione del C.Comunale n° 15/2002 è applicabile esclusivamente la disciplina contenuta nel vigente PRG (interno dell'Area Progetto n. 1 (Falcinello) n. 2 (Centro Storico Capoluogo) e nella parte vecchia dell'abitato di Marinella, così come individuato dalle prescrizioni dell'Area Progetto n° 5 (Marinella), ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, è fatto obbligo di osservare le norme prescrittive esistenti, stabilite dai singoli Linguaggi (Senza Intonaco, Ordinato, Funzionale) per la parte di edificio interessata (cornice/copertura e basamento);

Tali interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali,

4.PARAMETRI URBANISTICI

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, nella misura di già stabilito con Deliberazione n° 75/2011, 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.

Le superfici, destinate a parcheggio pertinenziale dovranno essere assoggettate a specifico atto di sottomissione.

5.PRESCRIZIONI EDILIZIE

Al fine di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio e delle relative coperture, e di armonizzare l'intervento di recupero dei sottotetti, nel caso in cui comporti modifiche dell'altezza di colmo e di gronda, l'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

5.0-ALTEZZE INTERNE: nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2 comma 2 LR 16/08 e smi

5.1-AMPLIAMENTO MASSIMO CONSENTITO: ampliamento volumetrico consentito entro il limite massimo del 20 per cento (20 %/0) del volume geometrico dell'edificio esistente, come definito all'art. 70 della L.R. 16/08 e smi.

5.2-ALTEZZA MASSIMA PER INNALZAMENTO DELLA LINEA DI GRONDA: nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale, tenuto conto che ai sensi dell'art. 18 comma 1 LR 16/08 e s.m.i non costituisce creazione di un nuovo piano della costruzione il recupero dei sottotetti non abitabili ai sensi della LR n. 24/2001, e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno e nel rispetto della pendenza massima delle falde pari al 35 %. Per contorno Si intende un'area circostante di raggio minimo pari a ml 200 computata dal profilo esterno del fabbricato.

5.3-TIPOLOGIE COSTRUTTIVE CONSENTITE:

5.3.1-tipologie costruttive ammesse per l'apertura di finestre / lucernai a filo delle falde: -sono ammesse aperture finestrate di dimensioni rettangolari / quadrate disposte simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

5.3.2-realizzazione di abbaini e di terrazzi a tasca:

-sono ammessi abbaini a condizione che siano disposti simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP);

-sono ammessi terrazzi a tasca con dimensioni massime non superiore al 30 % della superficie di falda di proprietà ed a condizione che siano disposti simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP), mantenendo almeno 60 cm di distanza dalle linee di dispiuvio e con parapetto previsto all'interno della falda di altezza non inferiore a ml. 1,00, senza muretti che sopravanzino la superficie di falda.

5.3.3-marcapiani:

al fine di mantenere un coerente rapporto compositivo fra il manufatto esistente e la parte di nuova costruzione dovranno prevedersi fasce marcapiano atte a differenziare la porzione di fabbricato esistente da quella prevista in sopraelevazione, salvi i casi in cui la sopraelevazione è inferiore a 50 cm.

5.3.4-rapporto aeroilluminante:

il rapporto aeroilluminante di ogni locale deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

5.3.5-rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali nel recupero di altri volumi o superfici:

Le disposizioni della LR 16/08 e s.m.i 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:

- 1. non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;*
- 2. siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;*
- 3. i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.*

-al fine di mantenere le caratteristiche architettoniche essenziali, il recupero di altri volumi o

superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, così come individuati ai sensi dell'art. 5 della LR. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i., è consentita la tamponatura di porticati, logge elementi simili esistenti e legittimati alla data di entrata in vigore delle legge regionale di modifica alla LR 16/08, corrispondente al 29.11.2014, nelle seguenti modalità:

-mediante installazione di infissi in superficie interamente vetrata (con esclusione dello spessore dell'infisso);

-mediante previsione di nuove aperture con le stesse caratteristiche tipologie e di materiale disposte in linea con quelle eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto interessato e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i.

5.3.6-requisiti di prestazione energetica:

dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla vigente normativa statale e regionale in materia.

6-DIVIETO DI FRAZIONAMENTO:

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della LR 24/01 e smi che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni.

7-DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non espressamente disciplinato si rimanda alle disposizioni contenute nella LR. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i.

Non sono assoggettate alle prescrizioni della L.R. 24/2001 come sopra indicate, le aree così come individuate dalla Deliberazione del C.Comunale n° 15/2002 per le quali vigono le disposizioni del vigente PRG

Data atto che in data: 27.02.2016 la proposta è stata presentata alla
Commissione Consiliare Territorio ;

Ciò premesso:

Vista l'art. 7 commi 1 e 3 della L.R n. 24 del 06.08.2001 come modificata dalla L.R n. 30 del 12.11.2014;

PRESO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012, sono stati acquisiti i pareri favorevoli, inseriti nella stessa deliberazione, rilasciati da:

- Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale — Urbanistica — in ordine alla regolarità tecnica;
- PRESO ATTO che trattasi di provvedimento che adempie a prescritta formalità di legge e privo di riflessi anche indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto non è richiesto il parere sulla regolarità contabile,

UDITA la sintetica relazione dell'Assessore Massimo Baudone, che illustra gli aspetti tecnici e le finalità della proposta;

Con voti

DELIBERA

1-di richiamare la premessa a costituire parte integrante del presente dispositivo ;

2-di adottare la Variante al vigente strumento urbanistico generale prevedente l'introduzione nelle Norme Tecniche di Attuazione della disciplina di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 7 della LR 24/2001 e smi costituita dall'art. 30 bis " come di seguito riportato:

"Art. 30 bis - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R 24/01 e s.m.i

1.NORMATIVE DI RIFERIMENTO E INTERVALLO TEMPORALE DI APPLICAZIONE La presente disciplina del recupero a fini abitativi del sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i. e si applica agli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore di detta LR. n. 30 del 12.11.2014 pubblicata sul B.U.R.L del 14.11.2014 n. 16, corrispondente alla data del 29.11.2014.certificata da idonea documentazione agli atti dell'Ufficio o documento equipollente

2.LIMITAZIONI ED Esclusioni

Oltre alle limitazioni previste dal comma 2 dell'art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m.i. si prescrive che nelle aree così come individuate nella Deliberazione del C.Comunale n° 15/2002 è applicabile esclusivamente la disciplina contenuta nel vigente PRG (interno dell'Area Progetto n. 1 (Falcinello) n. 2 (Centro Storico Capoluogo) e nella parte vecchia dell'abitato di Marinella, così come individuato dalle prescrizioni dell'Area Progetto n 5 (Marinella), ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, è fatto obbligo di osservare le norme prescrittive esistenti, stabilite dai singoli Linguaggi (Senza Intonaco, Ordinato, Funzionale) per la parte di edificio interessata (cornice/copertura e basamento);

Tali interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali,

4.PARAMETRI URBANISTICI

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, nella misura di già stabilito con Deliberazione n° 75/2011, 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.

Le superfici, destinate a parcheggio pertinenziale dovranno essere assoggettate a specifico atto di sottomissione.

5.PRESCRIZIONI EDILIZIE

Al fine di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio e delle

relative coperture, e di armonizzare l'intervento di recupero dei sottotetti, nel caso in cui comporti modifiche dell'altezza di colmo e di gronda, l'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

5.0-ALTEZZE INTERNE: nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2 comma 2 LR 16/08 e smi

5.1-AMPLIAMENTO MASSIMO CONSENTITO: ampliamento volumetrico consentito entro il limite massimo del 20 per cento (20 %/100) del volume geometrico dell'edificio esistente, come definito all'art. 70 della L.R. 16/08 e smi.

5.2-ALTEZZA MASSIMA PER INNALZAMENTO DELLA LINEA DI GRONDA: nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale, tenuto conto che ai sensi dell'art. 18 comma 1 LR 16/08 e smi non costituisce creazione di un nuovo piano della costruzione il recupero dei sottotetti non abitabili ai sensi della LR n. 24/2001, e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno e nel rispetto della pendenza massima delle falde pari al 35 %. Per contorno Si intende un'area circostante di raggio minimo pari a ml 200 computata dal profilo esterno del fabbricato.

5.3-TIPOLOGIE COSTRUTTIVE CONSENTITE:

5.3.1-tipologie costruttive ammesse per l'apertura di finestre / lucernai a filo delle falde: -sono ammesse aperture finestrate di dimensioni rettangolari / quadrate disposte simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

5.3.2-realizzazione di abbaini e di terrazzi a tasca:

-sono ammessi abbaini a condizione che siano disposti simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP);

-sono ammessi terrazzi a tasca con dimensioni massime non superiore al 30 % della superficie di falda di proprietà ed a condizione che siano disposti simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP), mantenendo almeno 60 cm di distanza dalle linee di dispiuvio e con parapetto previsto all'interno della falda di altezza non inferiore a ml. 1,00, senza muretti che sopravanzino la superficie di falda.

5.3.3-marcapiani:

al fine di mantenere un coerente rapporto compositivo fra il manufatto esistente e la parte di nuova costruzione dovranno prevedersi fasce marcapiano atte a differenziare la porzione di fabbricato esistente da quella prevista in sopraelevazione, salvi i casi in cui la sopraelevazione è inferiore a 50 cm.

5.3.4-rapporto aeroilluminante:

il rapporto aeroilluminante di ogni locale deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

5.3.5-rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali nel recupero di altri volumi o superfici:
Le disposizioni della LR 16/08 e s.m.i. 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:

4. *non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;*
5. *siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;*
6. *i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.*

-al fine di mantenere le caratteristiche architettoniche essenziali, il recupero di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, così come individuati ai sensi dell'art. 5 della LR. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i., è consentita la tamponatura di porticati, logge elementi simili esistenti e legittimati alla data di entrata in vigore delle legge regionale di modifica alla LR 16/08, corrispondente al 29.11.2014, nelle seguenti modalità:

-mediante installazione di infissi in superficie interamente vetrata (con esclusione dello spessore dell'infisso);

-mediante previsione di nuove aperture con le stesse caratteristiche tipologie e di materiale disposte in linea con quelle eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto interessato e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i.

5.3.6-requisiti di prestazione energetica:

dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla vigente normativa statale e regionale in materia.

6-DIVIETO DI FRAZIONAMENTO:

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della LR 24/01 e s.m.i. che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni.

7-DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non espressamente disciplinato si rimanda alle disposizioni contenute nella LR. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i.

Non sono assoggettate alle prescrizioni della L.R. 24/2001 come sopra indicate, le aree così come individuate dalla Deliberazione del C.Comunale n° 15/2002 per le quali vigono le disposizioni del vigente PRG

3-di dare atto che all'introduzione della disciplina come descritta dal punto 2 del dispositivo viene applicata la procedura stabilita dall'art. 7 comma 3 punti a), b), c), d), con la pubblicazione della presente Deliberazione e di adozione della variante al vigente strumento urbanistico comunale, una volta resa esecutiva ai sensi di legge, previo deposito per quindici giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale ed inserita nel sito informatico del Comune, previo avviso da pubblicarsi in tale sito e nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, con possibilità di presentazione di osservazioni da parte di qualunque interessato entro i successivi quindici giorni;

4-di demandare al Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Edilizia Privata le procedure di pubblicità, pubblicazione e trasmissione alla Regione Liguria del presente provvedimento deliberativo;

5-di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile data l'urgenza di provvedere, a seguito di separata votazione, che ha il seguente esito:
voti favorevoli contrari.....astenuti .

Allegato alla deliberazione
C.C. - G.C. n. _____ del

Legge Regionale n. 24 /2001 “ recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” come modificata dalla L.R n. 30 del 12.11.2014 .Adozione di Variante al PRG ai sensi dell' Art. 7 comma 1 e comma 3

Il sottoscritto ___Arch. Stefano MUGNAINI_____, in qualità di responsabile del servizio ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

Sarzana, li ___27.02.2016___

IL RESPONSABILE

___Arch. Stefano MUGNAINI___