



Medaglia d'Argento al Valor Militare

Medaglia d'Oro al Merito Civile

DIPARTIMENTO III

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PATRIMONIO –PROGETTI SPECIALI

CENTRO DI RESPONSABILITA' EDILIZIA PRIVATA

APPLICABILITA' L.R. N. 24/2001

Avendo il PUC in vigore dal giugno, 2003 una normativa già strutturata in relazione alla possibilità di intervento sui sottotetti, in particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia r1 e r3 di cui all'art. 6 delle Norme di Conformità e Congruenza con la presente delibera si amplia, a norma dell'art.1 comma 2 della L.R. 24/2001, la possibilità di recupero dei sottotetti per i fabbricati dal 06/9/2001 al 29/11/2014, sostanzialmente ai nuovi fabbricati realizzati sulla base del PUC vigente in vigore dal Giugno 2003. Sono tutti fabbricati dotati ovviamente delle necessarie urbanizzazioni primarie (viabilità, fognature) e secondarie (verde, parcheggi) e comunque, qualora si realizzassero nuove unità immobiliari, andrebbero reperite le necessarie quantità di parcheggi.

Quanto sopra nell'ottica di consentire interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati ad ottimizzarlo e risolvere esigenze dei cittadini senza consumo di suolo e consentendo l'efficientamento energetico conseguente.

Per quanto concerne la stima del possibile incremento di carico insediativo, rispetto a quanto previsto dal PUC vigente, si ritiene necessario enucleare dal computo complessivo gli edifici realizzati prima del 2001, poiché gli stessi – a seconda delle diverse discipline di piano – hanno beneficiato nel periodo di vigenza del PUC approvato nel 2003, laddove previsto, dell'intervento di ristrutturazione edilizia r3, che rendeva integralmente applicabili i contenuti della L.R. 24/2001. Gli stessi sono da ritenersi pertanto già inclusi all'interno della valutazione del carico urbanistico del PUC 2003.

L'entità del patrimonio edilizio prodotta tra il 6/9/2001 e il 29/11/2014, cioè quello cui viene consentito la realizzazione dei sottotetti oltre quanto già previsto dal PUC, è stimabile in circa 130 fabbricati, costituiti per la maggior parte da tipologie a villino mono-bi-trifamiliari. I relativi sottotetti, peraltro nella maggior parte dei casi collegati con l'ultimo piano degli edifici, presentano altezze interne in corrispondenza della gronda pari a 0,60 ml e del colmo pari a ml 2,40, condizione che rende oggettivamente poco realistica, considerati i costi di intervento su un patrimonio edilizio recente, la propensione al raggiungimento di una maggiore altezza in gronda di

1 ml, quale quella consentita dalla L.R. 24/'01. Possiamo pertanto, in base all'esperienza gestionale, stimare ragionevolmente e non certamente nell'immediato, una possibilità generale di intervento per il 25% del patrimonio edilizio complessivamente realizzato, nella fascia temporale in oggetto, cui dovrebbero sottrarsi ulteriormente i fabbricati situati nelle ampie zone escluse che successivamente vengono descritte. Considerando una superficie media di incremento per edificio di 80 mq, si avrebbe un incremento di SA pari a 2600 mq. Considerando che questo Comune propone varianti al PUC per l'eliminazione di aree edificabili per la tutela ecologico-ambientale delle aree pedecollinari (nello specifico localizzate nel quartiere di Valdellora e di Costa di Murlo), con una riduzione di SA pari a circa 5.000 mq, l'incremento potenziale di SA complessiva, afferente l'applicazione della L.R. n.24/2001 e s.m.i. (mq. 2600 stimati) verrebbe pertanto compensato da tale detrazione, senza aumento di carico urbanistico aggiuntivo.

Le modifiche introdotte dalla L.R. n. 29/2016 consentono di estendere il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in particolare per i fabbricati realizzati dalla data del 06/09/2001 alla data del 29/11/2014 nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'art. 1, comma 2, dei parametri previsti dall'art. 2, comma 2 e 6 e dalle condizioni stabilite dall'art. 5, nonché dalle seguenti ulteriori condizioni, limiti e modalità:

- a) gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture;
- b) gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti non possono riguardare 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, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2012, n. 137) 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 ai fini abitativi;
 - 3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiale;
 - 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 ambienti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);
- c) fermo restando quanto previsto alla lettera b), gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti sono ammessi entro i seguenti limiti dimensionali:

- 1) l'ampliamento non può superare il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;
- 2) l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro.

Sono stati altresì esclusi dalla possibilità di recupero dei sottotetti gli edifici ricadenti nei casi indicati nell'allegato A alla L.R. 32/2012 di seguito richiamati:

- 1) aree inondabili (n.d.r. aree inondabili indicate nei Piani di Bacino con T=30/50/200) e/o a suscettività al dissesto medio-alta (n.d.r. indicate nei Piani di Bacino);
- 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 che determinano incremento del carico insediativo in zone in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;
- 4) interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 che per la loro realizzazione richiedono una preventiva variante al PTCP, sub Assetto insediativo delle indicazioni del livello locale, relativi ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-MA saturo, IS-MA-CPA e IS-MA.

Sugli edifici esistenti il recupero dei sottotetti che possono ospitare chiroterofauna protetta, deve prevedere gli accorgimenti atti alla salvaguardia degli individui e delle colonie protette, secondo quanto previsto dall'art. 105 del REC.

Le nuove coperture dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche delle coperture preesistenti. E' consentita la realizzazione di abbaini o "Velux" al fine del rispetto del rapporto aeroilluminante non inferiore a un sedicesimo (1/16).

Le terrazze in copertura del tipo "a tasca" sono consentite nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 126 del REC.

Pertanto avendo recepito tutte le esclusioni previste dalla Legge Regionale e dalla circolare di supporto tecnico ai Comuni non è necessaria la procedura di VAS.

Quanto sopra trova riferimento nella cartografia allegata.

LA SPEZIA 24-1-2018

IL DIRETTORE
Arch. Emilio Erario