



Comune di Ceriale

Provincia di Savona

DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE 6 AGOSTO 2001 N. 24 e s.m. ed i.

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. _____

GRUPPO di LAVORO: Geom. Scrivanti Corrado - Arch. Stefano Maccari -
Ing. Mariapaola Ferrando.

NORMATIVA

INDICE

Capitolo	Titolo	
1	NORME GENERALI.	Pag. 3
2	ESTENSIONE DELL'EFFICACIA DELL' ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001	Pag. 6
3	ESCLUSIONI E LIMITAZIONI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 1 E 2	Pag. 7
4	CARTOGRAFIA	Pag. 9
5	CHIROTTEROFAUNA	Pag. 9
6	TABELLA DELLE REGOLE DI INTERVENTO	Pag.10

1. NORME GENERALI.

1. In tutte le zone o ambiti del vigente Strumento Urbanistico Generale, approvato con D.P.G.R. n. 180 del 15/11/2001, valgono le definizioni e le indicazioni del presente articolo.
2. È consentito il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei sottotetti- come definiti all'art. 1 comma 2 della L.R. 24/2001 degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/2014 (29 novembre 2014) destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva, sotto l'osservanza delle disposizioni di seguito specificate.
3. Gli interventi di recupero non potranno comportare la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio e non sono cumulabili con le altre possibilità di ampliamento consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.
4. Il rapporto aero-illuminante di ogni locale abitativo dovrà essere pari ad almeno 1/16 e potrà essere ottenuto mediante la realizzazione di serramenti complanari, abbaini alla genovese e terrazzi a pozzo. Per quanto riguarda le caratteristiche dei manufatti sopra elencati si rimanda alla specifica normativa del vigente Strumento Urbanistico Generale nonché alla D.C.C. n. 93 del 18/12/2003.
5. L'altezza media interna netta, 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 metri 2,30 per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a metri 2,10. L'altezza minima dei locali ad uso abitazione non potrà essere inferiore a metri 1,50 mentre per i locali accessori e di servizio non potrà essere inferiore a metri 1,30. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo.
6. In caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti mediante sopraelevazione, la modifica delle altezze di gronda dovrà essere contenuta sulla proiezione dei muri

perimetrali della costruzione.

In caso di comprovata necessità (ad esempio: motivi statici, distanza dalle pareti finestrate degli edifici circostanti) il sottotetto potrà essere recuperato anche solo parzialmente purchè vengano osservati i parametri indicati ai punti precedenti.

Nel caso in cui la sopraelevazione sul perimetro dell'edificio dovesse risultare superiore a metri 0,50, o in caso di modifica della tipologia della copertura, dovranno essere demoliti eventuali cornicioni o cordoli marcapiano esistenti ed eventualmente ricostruiti alla nuova quota d'imposta della copertura.

7. In caso di sopraelevazione, l'altezza massima degli edifici non potrà comunque superare il limite di zona indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico Generale. In assenza di tale parametro dovrà farsi riferimento all'art. 8 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Nel caso l'intervento dovesse avvenire in una zona non contemplata dagli strumenti anzi richiamati l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.
8. Nel caso di rifacimento completo della copertura è ammessa la modifica della tipologia della stessa (ad esempio: da copertura a padiglione a copertura a due falde) solo nel caso venga comprovato che la tipologia proposta è quella prevalente degli edifici esistenti al contorno. Le falde della copertura dovranno avere una pendenza compresa tra 15 e 30 gradi sessagesimali.
9. In tutti i casi in cui il recupero del sottotetto comporti l'innalzamento dell'edificio dovrà essere osservata la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, da misurarsi planimetricamente per il principio della reciprocità e non in modo radiale. In caso di pareti non finestrate la distanza tra le costruzioni sarà quella prevista dal Codice Civile.
10. L'ampliamento volumetrico conseguente al recupero del sottotetto non potrà superare il 20% del volume geometrico dell'intero edificio esistente, in ogni caso dovrà essere presentata una relazione tecnica in cui venga evidenziata l'obbligatorietà o meno dell'approvazione preventiva sotto il profilo strutturale.

11. La dotazione minima di spazi per parcheggi pertinenziali dovrà essere di 12,50 mq per ogni nuova unità residenziale e/o turistico-ricettiva autonoma realizzata, anche se il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione dovesse essere inferiore. 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 del posto auto.
12. Nell'ambito degli interventi sopraindicati dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla vigente normativa statale e regionale in materia, con il raggiungimento almeno della classe energetica B, nonché l'osservanza della normativa in materia antisismica prevista e della normativa relativa ai requisiti acustici degli edifici.
Nel caso si intenda ottenere un miglioramento energetico raggiungendo la "classe energetica A" verrà applicato uno sconto del 20% al previsto contributo di concessione.
13. I progetti dovranno contenere una verifica e l'eventuale adeguamento del sistema di allaccio alle acque reflue. Nel caso di edifici non allacciati alla pubblica fognatura l'impianto di dispersione esistente dovrà essere verificato ed eventualmente adeguato.
14. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto del presente articolo, 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, salvo che tale possibilità sia espressamente prevista dallo strumento urbanistico.

2. ESTENSIONE DELL'EFFICACIA DELL' ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001

1. In tutti gli ambiti del vigente Piano Regolatore Generale, fatte salve le esclusioni di cui al successivo articolo 3, è consentito il recupero a fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'art. 13, comma 1, lettera a), della L.R. 16/2008 e smi., nonché ai fini turistico-ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 30/2014, 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 anche mediante recupero di elementi aggettanti quali tettoie, balconi, né le caratteristiche architettoniche essenziali dello stesso.
3. Ai fini del rispetto dei requisiti igienico-edilizi dei nuovi vani recuperati, potranno essere apportate modifiche compresa l'apertura di porte e finestre, ma non potranno essere variate le dimensioni interne dei locali interessati mediante scavi o sbancamenti del terreno naturale.
4. Non potranno essere destinati a residenza i locali posti al piano terreno dei fronti prospicienti su strade principali delle aree individuate nella planimetria allegata alla DCC n. 11 del 05/03/2002 e s.m.ed i.

3. ESCLUSIONI E LIMITAZIONI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 1 E 2

1. È esclusa la possibilità di applicazione dei precedenti articoli 1 e 2 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 aree ad alta pericolosità idraulica (fascia A e A* del Piano di Bacino, e fascia B e B* per i locali di cui all'art. 2 a destinazione residenziale se posti al piano terreno)
 - ricadenti in aree con suscettività al dissesto medio-alta (Pg2, Pg3a, Pg3b e PG4 del Piano di Bacino);
 - ricadenti in aree demaniali marittime;
 - compresi nelle zone di tutela assoluta (10 m.) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile;
 - negli ambiti agricoli relativamente ai locali accessori degli immobili facenti parte di aziende agricole, (magazzini, stalle, depositi, fienili, ecc.).
 - nelle fasce di connessione ecologica di cui alla rete ecologica ligure.
 - nelle fasce di rispetto degli elettrodotti.
2. Nei casi ricadenti all'interno delle fasce di pertinenza acustica per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/1998) e autostradali (D.P.R. 142/2004), dovrà essere prodotta specifica relazione sul clima acustico e sui requisiti di isolamento dell'unità immobiliare;
3. Le unità abitative di nuova formazione non possono avere superficie agibile S_a inferiore a 38 mq.
4. Le ulteriori esclusioni, limitazioni e condizioni di intervento per i diversi ambiti sono riportate nell'allegata Tabella delle Regole di Intervento.
5. Non è consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi di conservazione ed ai regimi ANI-MA, IS-Ma saturo , IS-Ma-CPA e IS-MA e nella zona di PRG "Zona RT - Riserva naturale regionale del Rio Torsero".
6. Sono fatte salve le indicazioni e le limitazioni approvate con deliberazione del C.C. n. 11 del 05/03/2002 e ss.mm. ed i. per le parti non in contrasto con la presente

normativa.

7. Sono esclusi gli interventi di recupero che comportano la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore al doppio dell'esistente.

4. CARTOGRAFIA

Al fine di determinare l'appartenenza dei fabbricati interessati dagli interventi alle zone di esclusione o limitazione della presente disciplina dovrà essere fatto riferimento alla cartografia aggiornata al momento della presentazione delle istanze del Piano di Bacino, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e della Rete ecologica ligure direttamente reperibili presso le Amministrazioni competenti.

5. CHIROTTEROFAUNA

Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono, sulla base di specifica dichiarazione del progettista, ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chiroterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, devono essere previsti dal progetto accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chiroteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

6. TABELLA DELLE REGOLE DI INTERVENTO

Condizioni e limiti Ambiti di PUC	Caratteristiche delle coperture e uso dei materiali (1)	Modifica delle altezze di colmo e di gronda (2)
Zona A1 - centro storico capoluogo	Coperture esistenti	NO
Zona A2 - Centro storico Peagna	Coperture esistenti	NO
Zone BS - Residenziali sature	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone BR - Residenziali di completamento	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone BT - Ristrutturazione di ex villaggi turistici	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone ZR - recupero e ristrutturazione urbanistica	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone CV - residenziali di espansione rada	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone CC - insediamenti normati dalla variante del 1991, in corso di attuazione o in itinere	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone D - attività produttive e artigianali esistenti	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone DM	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si

Zone DE	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona EI	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona ET	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona EE	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona PA	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona FC - arenile e fascia litoranea	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona FD - Opere marittime di difesa - Porto	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zone Fic - zone di interesse comune	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona Fis - zone per l'istruzione	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona FT - Servizi turistici speciali - Caravelle	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini	Si
Zone FV - Zone a verde attrezzato e per attività sportive speciali	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si

Zone P - Parcheggi pubblici	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona RT - Riserva naturale regionale del Rio Torsero	NO	NO
Zona T - Turistico alberghiera confermata	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona TC - turistico alberghiere esistenti e di nuovo impianto	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona TP - aziende ricettive all'aria aperta	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si
Zona Ds - ex cantiere navale Patrone-Moreno	Ardesia, tegole di laterizio ove già presenti. Serramenti complanari, abbaini, terrazzi a pozzetto	Si

- (1) un eventuale utilizzo di materiali diversi se motivati da ragioni di coerenza con episodi di architettura contemporanea o da preesistenze dell'organismo interessato verrà valutato dall'ufficio in base all'inserimento degli stessi nel contesto architettonico cui appartengono.
- (2) I progetti verranno valutati dall'ufficio in base all'inserimento degli stessi nel contesto architettonico cui appartengono. Parimenti l'ufficio valuterà le dimensioni dei nuovi elementi architettonici proposti in relazione alle proporzioni dell'edificio nel quale vengono inseriti.