

Spett.le Unione dei Comuni

Valmerula e Montarosio

Oggetto: osservazioni alla Variante al P.U.C. adottata con delibera n° 18 del 6 aprile 2018 del Consiglio Comunale dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio.

Il sottoscritto Geom. Paolo Morelli, in qualità di membro del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio,

PREMESSO

- Che con delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni n° 18 del 06/04/2018 è stata adottata la variante al Piano Urbanistico Comunale di Andora (SV);
- Che la predetta variante comporta aggiornamenti e modificazioni ai seguenti elaborati del PUC di Andora:
 - o Norme di Conformità e Congruenza;
 - o Norme Urbanistiche Generali;
 - o Norme Paesistiche di Livello Puntuale;
 - o Norme relative all'Assetto Vegetazionale;
- Che lo scrivente, ritiene che i testi possano essere migliorati e/o meglio normati in alcune loro parti;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto formula le seguenti

OSSERVAZIONI

NORME URBANISTICHE GENERALI

OSSERVAZIONE N°1

TESTO ADOTTATO

- la capacità turistico ricettiva secondo quanto disposto dalla ~~L.R. 04/03/82 N. 11~~ e dalla ~~L.R. 25/05/92 N. 13~~ e ~~S.M.I. L.R. 1/2008~~ e dalla L.R. 12/2014;

TESTO PROPOSTO

- la capacità turistico ricettiva secondo quanto disposto dalla ~~L.R. 04/03/82 N. 11~~ e dalla ~~L.R. 25/05/92 N. 13~~ e ~~S.M.I. L.R. 1/2008~~ e dalla L.R. 32/2014;

NOTA

- Risulta errato nel testo adottato il riferimento normativo

OSSERVAZIONE N°2

TESTO ADOTTATO

Una volta attuati, sugli edifici realizzati in attuazione degli S.U.A. di cui sopra ovvero mediante corrispondente Permesso di Costruire convenzionato, sono possibili interventi di recupero fino ~~alla~~ ~~ristrutturazione edilizia (art. 5.5), anche con mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni e delle previsioni di zona~~ alla ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. b) del D.P.R. n 380/2001) esclusi gli ampliamenti igienico funzionali e e gli ampliamenti di cui all'art. 20 delle presenti norme.

TESTO PROPOSTO

da eliminare

NOTA

- Comma non necessario in quanto avendo previsto che i S.U.A. al termine della loro validità diverranno automaticamente zone sature RS, ciò comporterà automaticamente l'ammissibilità degli interventi previsti nelle ridette zone RS, senza bisogno di ulteriore e/o diversa disciplina.

OSSERVAZIONE N°3

TESTO ADOTTATO

ART.6-5

PARAMETRI URBANISTICI

Il presente articolo è interamente dedicato alle definizioni che hanno rilevanza ai fini dell'applicazione delle presenti norme.

~~6.4~~ 5.1 Superficie agibile e superficie accessoria.

1. Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella SA:
 - a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico - ricettive;
 - b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
 - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi

destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;

d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a metri 2,10.

e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 6.26, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 6.26. comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 6.26. , comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 50 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo ;

a bis) sono ammesse negli ambiti e nelle zone ad esclusione degli ambiti Ns tettoie fotovoltaiche da non ricomprendere nella S Acc, di una superficie complessiva massima di 36 mq su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile;

b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);

d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 6.26, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 6.26, comma 8.

4. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi,

sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), ~~e progetti ad essi equivalenti~~, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria da applicarsi alla parte eccedente ai 160 mq può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici .

NOTA

- Occorre un coordinamento con i nuovi articoli in quanto alcuni riferimenti sono connessi alla norma superata.

OSSERVAZIONE N°4

TESTO ADOTTATO

6.2 5.7 Superficie coperta.

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al comma 4 dell'articolo 6.1, nei limiti dallo stesso indicati.

NOTA

Occorre un coordinamento con i nuovi articoli in quanto alcuni riferimenti sono connessi alla norma superata.

OSSERVAZIONE N°5

TESTO ADOTTATO

~~6.2~~ **5.16 Locali Interrati**

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo ~~6.9~~5.9.

TESTO PROPOSTO

~~6.2~~ **5.16 Locali Interrati**

1. Si definiscono locali interrati, e pertanto rientranti nelle pertinenze così come definite dall'art 5.26, quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo ~~6.9~~5.9.

NOTA

- A parere dello scrivente occorre questa nota aggiunta in quanto, in mancanza di tale precisazione, i locali interrati rientrano nelle "nuove costruzioni", Da ciò ne consegue che laddove non sono ammesse le nuove costruzioni (ad esempio nelle zone RE) non potrebbero nemmeno essere ammessi i locali interrati.

OSSERVAZIONE N°6

TESTO ADOTTATO

~~6.16-bis~~ **5.17 Locali Seminterrati**

1. Si definiscono locali seminterrati, i locali la cui superficie complessiva delle fronti laterali risulti interrata per almeno i 2/3 del totale rispetto al terreno naturale.

TESTO PROPOSTO

~~6.17~~ 5.17 Locali Seminterrati

1. Si definiscono locali seminterrati, e pertanto rientranti nelle pertinenze così come definite dall'art. 5.26, i locali la cui superficie complessiva delle fronti laterali risulti interrata per almeno i 2/3 del totale rispetto al terreno naturale.

NOTA

- Vedi nota precedente

OSSERVAZIONE N°7

TESTO ADOTTATO

~~6.19~~ 5.22 Parametro di conversione

1- Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

TESTO PROPOSTO

~~6.20~~ 5.22 Parametro di conversione

1- Al fine di convertire il volume di fabbricati esistenti, o di volumi risultanti dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

NOTA

- Si intende proporre tale modifica al fine di applicare uniformemente il parametro di conversione sia ai fabbricati costruiti con indici, sia per i fabbricati già esistenti.

OSSERVAZIONE N°8

TESTO ADOTTATO

5.26 ~~6.21~~ Pertinenze di un fabbricato.

Si definisce pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Specificazione applicativa:

Detti manufatti sono caratterizzati da:

- 1) mancata incidenza sul carico urbanistico;
- 2) individuabilità fisica e strutturale propria;
- 3) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- 4) individuabilità fisica e strutturale propria;
- 5) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui al punto ~~6.1~~5.1

2. Negli ambiti individuati nelle Norme di Conformità e Congruenza, le dimensioni delle pertinenze ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo ~~6.3~~5.3, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

TESTO PROPOSTO

~~6.22~~ 5.26 **Pertinenze di un fabbricato.**

Si definisce pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale e/o al terreno, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

Specificazione applicativa:

Detti manufatti sono caratterizzati da:

- 1) mancata incidenza sul carico urbanistico;
- 2) individuabilità fisica e strutturale propria;
- 3) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- 4) individuabilità fisica e strutturale propria;
- 5) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le piscine, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui al punto ~~6.1~~5.1

2. Negli ambiti individuati nelle Norme di Conformità e Congruenza, le dimensioni delle pertinenze ove si tratti di volumi chiusi fuori terra non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo ~~6.2~~5.3, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

NOTA

- Si ritiene opportuno inserire anche il rapporto di pertinenzialità con il terreno atteso che i manufatti interrati possono essere realizzati anche in aree agricole dove può non esistere un fabbricato
- Si ritiene di inserire nelle pertinenze anche le piscine
- Si ritiene di chiarire il limite dimensionale solo nel caso di volumi fuori terra

OSSERVAZIONE N°9

TESTO ADOTTATO

ART. 7-6 DISTANZE

4 La distanza è quella intercorrente fra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo relativo alla superficie agibile ed accessoria di cui all'articolo ~~6~~5.1 comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

NOTA

- Occorre un coordinamento con i nuovi articoli in quanto alcuni riferimenti sono connessi alla norma superata.

OSSERVAZIONE N°10

TESTO ADOTTATO

8.1 7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC)

Nel caso di progetti edilizi già vagliati favorevolmente dalla CE prima dell'adozione del progetto preliminare di P.U.C., potrà procedersi al rilascio dei pertinenti titoli edilizi in conformità alla disciplina urbanistica dettata dal previgente P.R.G. e sue varianti, previa verifica del rispetto della densità massima di zona e degli standard minimi di cui al D.M. 2/04/1968 n° 1444, con riferimento all'ambito di P.U.C.

TESTO PROPOSTO

Nel caso di progetti edilizi già vagliati favorevolmente dalla CE prima dell'adozione del progetto preliminare di P.U.C., o iniziati nel medesimo periodo ma non completati nei termini per cause di forza maggiore, potrà procedersi al rilascio dei pertinenti titoli edilizi per il loro completamento in conformità alla disciplina urbanistica dettata dal previgente P.R.G. e sue varianti, previa verifica del rispetto della densità massima di zona e degli standard minimi di cui al D.M. 2/04/1968 n° 1444, con riferimento all'ambito di P.U.C.

OSSERVAZIONE N°11

TESTO ADOTTATO

ART. 11

STANDARD URBANISTICI

Per il computo degli standard urbanistici nell'attuazione del P.U.C. si assume convenzionalmente che

- **1 abitante corrisponde a 25 mq. di SA** (salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme di conformità dei singoli ambiti)
- **1 posto letto alberghiero corrisponde a 22 mq. di SA.**

Il calcolo degli standard urbanistici intesi come quantità minime ai sensi del D.M. 02/04/1968 è così determinato:

DESTINAZIONE D'USO	Quantità	Distribuzione	NOTE

RE	Residenziale	25 m ² /ab	Parcheggio	5 m ² /ab	In aggiunta alle quantità di parcheggi privati dovuti
			Istruzione e Interesse Comune	10 m ² /ab	A fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde e altro, ferma restando la quantità di 25 m ² /ab.
			Verde attrezzato Gioco e Sport	10 m ² /ab	
TR	Turistico-ricettiva	12 m ² /posto letto	Parcheggio	6m ² /posto letto	Albergo tradizionale (L.R. n°11/82); Strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. n°13/92); Ricettività albergh. all'aria aperta(L.R. n°11/82);
			Verde attrezzato Gioco e Sport	6m ² /posto letto	

TESTO PROPOSTO

ART. 11

STANDARD URBANISTICI

Per il computo degli standard urbanistici nell'attuazione del P.U.C. si assume convenzionalmente che

- **1 abitante corrisponde a 25 mq. di SA** (salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme di conformità dei singoli ambiti)
- **1 posto letto alberghiero corrisponde a 22 mq. di SA.**

Il calcolo degli standard urbanistici intesi come quantità minime ai sensi del D.M. 02/04/1968 è così determinato:

DESTINAZIONE D'USO		Quantità	Distribuzione		NOTE
RE	Residenziale	25 m ² /ab	Parcheggio	7 m ² /ab	In aggiunta alle quantità di parcheggi privati dovuti
			Istruzione e Interesse Comune	3 m ² /ab	A fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde e altro, ferma restando la quantità di 25 m ² /ab.
			Verde attrezzato Gioco e Sport	15 m ² /ab	
TR	Turistico-ricettiva	12 m ² /posto letto	Parcheggio	6m ² /posto letto	Albergo tradizionale (L.R. n°11/82); Strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. n°13/92); Ricettività albergh. all'aria aperta(L.R. n°11/82);
			Verde attrezzato Gioco e Sport	6m ² /posto letto	

NOTA

- Si ritiene di proporre tale modifica in quanto, le necessità di standars in relazione all'istruzione o ad altri usi pubblici, appare già oggi non motivata in quanto già, nei fatti, sovradimensionata mentre, si ravvisa la necessità, anche ambientale, di nuove aree verdi, mentre il sempre maggior numero di auto comporta l'esigenza di reperire nuovi parcheggi.

OSSERVAZIONE N°12

TESTO ADOTTATO

ART. 14

PARCHEGGI

I parcheggi privati a raso su aree libere sono sempre ammessi.

I parcheggi privati in struttura ~~non rientrante nell'articolo che precede~~ non derivanti dalla tabella soprarichiamata possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, nelle nuove costruzioni, oppure su aree libere sia ~~purché~~ interrati che fuoriterra (eccettuate le aree agricole le aree di presidio ed i territori non insediati - APA TPA NS). I parcheggi sono considerati interrati ove rispettino quanto previsto dai precedenti articoli ~~6.4~~ 5.16 bis e ~~7.4~~ 6.4.

TESTO PROPOSTO

ART. 14

PARCHEGGI

I parcheggi privati a raso su aree libere sono sempre ammessi.

I parcheggi privati in struttura ~~non rientrante nell'articolo che precede~~ non derivanti dalla tabella soprarichiamata possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, nelle nuove costruzioni, oppure su aree libere sia ~~purché~~ interrati che fuoriterra (eccettuate le aree agricole le aree di

presidio ed i territori non insediati - APA TPA NS). I parcheggi sono considerati interrati ove rispettino quanto previsto dai precedenti articoli ~~6-17~~.5.16 bis e ~~7-4~~-6.4.

NOTA

- Eliminare il riferimento all'art. 5.16 bis in quanto non corretto

OSSERVAZIONE N°13

TESTO ADOTTATO

ART. ~~15~~-14

VERANDE, DEHORS E PISCINE

~~45-4~~ 14.1 - si definisce veranda un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili

E' consentita l'installazione di una veranda ottenuta dalla chiusura parziale o totale di un poggiatesta o di una loggia esistenti, appartenenti ad un'unità immobiliare, al solo fine della protezione dagli agenti atmosferici e/o del miglioramento delle condizioni igieniche dei relativi locali; sempre che non vengano demoliti i muri perimetrali allo scopo di incrementare la superficie ~~agibile~~-utile dell'unità immobiliare ~~a condizione che la relativa profondità non sia maggiore di m. 1,50. Solo nel caso di installazione di verande, per il fine e con le modalità sopra indicate, su poggiatesta o loggie esistenti compresi in fabbricati ultimati anteriormente alla data del 05/09/1977, non è richiesta l'applicazione degli indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale, a condizione che il manufatto progettato osservi le pertinenti previsioni del Regolamento edilizio~~, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei locali interni. E' vietata l'installazione di verande sui prospetti principali degli edifici, prospicienti su strade, vie e piazze e negli edifici sottoposti a vincolo storico artistico ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 e negli ambiti NS.

NOTA

- È opportuno meglio chiarire il concetto di “prospicenza” sulle strade, nel caso in cui vi sia eventualmente uno spazio privato tra il fabbricato e la viabilità, per evitare che la semplice visibilità dalla strada pubblica possa pregiudicare l’intervento.

OSSERVAZIONE N°14

TESTO ADOTTATO

- ART. ~~25~~ 23
- **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**
- Il P.U.C. individua gli ambiti all'interno dei quali possono essere realizzati programmi di edilizia residenziale da attuarsi sotto il diretto controllo pubblico.
- Rientrano tra i programmi di “Edilizia Residenziale Pubblica” quelli destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali ampliando l’offerta di abitazioni in locazione e/o favorendo l’acquisto della prima casa di abitazione., promuovendo anche interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente.
- I soggetti attuatori sono quelli istituzionalmente operanti nell'ambito dell'ERP: ARTE, cooperative di abitazione e imprese alle condizioni di legge
- Tali interventi, anche se non fruono di contributo pubblico, dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale e nella convenzione dovranno essere determinati prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, delle opere di urbanizzazione, delle caratteristiche costruttive e delle spese generali, così come definito dalla competente deliberazione regionale.

- In caso di monetizzazione delle quote da riservare agli interventi di edilizia residenziale pubblica si applicano i criteri definiti dalla Giunta regionale in applicazione delle direttive e leggi di settore vigenti al momento della relativa richiesta.
- Gli assegnatari degli alloggi dovranno avere residenza nel comune di Andora da almeno due anni; non dovranno essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito del territorio regionale; avere attività lavorativa nel territorio comunale o nel territorio comprendente la provincia di Imperia, la provincia di Savona e la provincia di Genova. Il requisito dell'attività lavorativa non è richiesto per i pensionati.
- L'elenco degli assegnatari dovrà essere consegnato al Comune che dovrà certificare la sussistenza dei requisiti prima del rogito notarile per l'acquisto dell'unità abitativa.
- L'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente articolo verrà valutata al fine di prestare ossequio alla quota minima gravante sugli interventi privati, ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. 03 dicembre 2007 n. 38.

NOTA

- Testo superato dall'art. 25 dell'aggiornamento n° 10 vigente dal 10/06/2014

OSSERVAZIONE N°15

TESTO ADOTTATO

ART. 24 DISCIPLINA PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/01 DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. In tale disciplina vengono individuate gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 29.11.2014 e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001 e s. m. e i..

2. Si demanda alle Norme di Conformità e Congruenza del PUC l'individuazione degli ambiti e delle zone in cui sono ammessi

3. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29.11.2014, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:

- a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
- b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico- ricettiva.

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

- a) 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;
- b) ricadenti in ambiti del PUC Ns-Ce Ns-R;
- c) ricadenti in aree soggette a regime di in edificabilità 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;
- d) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turisticoricettive;
- e) 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 ANI-CE).

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

6. 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. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

7. Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al punto 6, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.

8. Nel caso di modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, l'ampliamento previsto dovrà rispettare il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;

9. Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli abbaini non devono interrompere la linea di gronda. I terrazzi a pozzo (a tasca) non devono interrompere la linea di gronda, devono avere almeno la prosecuzione della falda per almeno 50 cm, il loro parapetto non deve superare la linea di falda con una altezza non inferiore a 100 cm.

10. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

11. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma

dell'edificio esistente;

b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

12. 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 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.

13. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiali stabiliti nell'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r.

n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni. Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

14. Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge.

15. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento

dei consumi energetici.

16. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge 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 dagli strumenti urbanistici localmente vigenti.

17. Per gli interventi previsti dalla presente disciplina se non espressamente regolamentati trova applicazione la L.R. n. 24/2001 e s. m. e i..

NOTA

- Appare importante, meglio definire il concetto di “contorno”, al fine di ridurre al minimo le possibili interpretazioni normative ed avere un chiaro ed oggettivo riferimento per ogni intervento, soprattutto in zona RES, dove la norma non indica altezze massime

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

OSSERVAZIONE N°16

TESTO ADOTTATO

Art. 3 Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di conservazione e riqualificazione "Ns-R"

Nel territorio comunale sono stati individuati sedici ambiti (Ns-R1...Ns-R16), assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968,.

All'interno degli ambiti Ns-R sugli edifici esistenti, all'adozione del progetto preliminare di P.U.C., sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art.

~~5.4.7 delle Norme Urbanistiche Generali sino al punto 5.7. incluse e sono ammessi inoltre gli interventi di nuova costruzione limitatamente al punto 5.8.3 a condizione che:~~

- gli ampliamenti, per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali e ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Per gli immobili esistenti negli ambiti Ns-R la possibilità di attuare interventi anche di ristrutturazione edilizia (pto 5.5), di nuova costruzione limitatamente al punto 5.8.3 e sostituzione edilizia (p.to 5.7) è da circoscrivere a casi in cui sia verificata la non sussistenza di elementi connotativi della tipologia e della architettura dei luoghi; laddove l'incremento della sup. esistente determini un incremento del volume la porzione volumetrica in ampliamento non dovrà alterare i caratteri tipologici originari.

~~Ai fini dell'applicazione della legge regionale n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti per altezza massima di zona si intende l'altezza esistente dei singoli edifici~~

Sono ammessi interventi di frazionamento di unità immobiliari con il limite di Superficie agibile non inferiore a 38 mq.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammesse le destinazioni d'uso urbanistiche di tipo residenziale (RE) e quelle turistico-ricettive (TR).

All'interno del limite di rispetto, corrispondente ad una fascia di m. 60 intorno al perimetro degli ambiti Ns-R, non sono ammesse nuove costruzioni con eccezione di quanto previsto nelle schede normative del P.U.C.; l'indice di fabbricabilità relativo potrà essere utilizzato negli ambiti TPA-Cs e TPA-Ma esterni alla fascia di rispetto.

NOTA

- Risultano superati dalla nuova numerazione degli articoli delle NUG, i riferimenti riportati, pertanto occorre un loro aggiornamento.

OSSERVAZIONE N°17

TESTO ADOTTATO

Art. 8 Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica “Re-ERP”

Negli ambiti a destinazione residenziale sono stati individuati alcuni sub-ambiti nei quali è prevista la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). In tali aree potranno essere attuati programmi di edilizia a totale carico dello Stato (edilizia sovvenzionata) o con parziale contributo di tipo pubblico (edilizia agevolata) ovvero senza contributo pubblico ma in regime “convenzionato” (ove pertinente il prezzo massimo di cessione verrà determinato in applicazione della DGR 394/2002) da parte di soggetti istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Al fine di poter acquisire le necessarie aree per realizzare programmi di ERP senza dover impegnare risorse pubbliche è ammessa la realizzazione di programmi misti (edilizia privata a libero mercato e interventi di ERP); in tal caso per ogni intervento la quota di ERP non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato.

L'attuazione di tali ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per edifici esistenti nelle zone Re-ERP all'adozione del progetto preliminare di P.U.C: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. ~~5-4.7~~ delle Norme Urbanistiche Generali ~~sino al punto 5.7, sono ammessi inoltre gli interventi di nuova~~

~~costruzione limitatamente al punto 5.8.3 e la ristrutturazione urbanistica di cui al punto 5.9-4.9 a condizione che:~~

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Negli ambiti Re-ERP è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. 5.26 delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali;

NOTA

Occorre un coordinamento con l'art 25 delle NUG, laddove l'articolo individua esattamente i soggetti potenzialmente attuatori degli interventi in zona ERP e precisamente: "I soggetti attuatori sono quelli istituzionalmente operanti nell'ambito dell'ERP: ARTE, cooperative di abitazione e imprese alle condizioni di legge"

Confidando in un positivo riscontro alla presente si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Andora, 02/07/2018

In fede

Geom. Paolo Morelli