

Comune di VOBBLIA
Città Metropolitana di Genova

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Seduta del 29-04-2021

N. 12 del Registro dei Verbali

OGGETTO: Disciplina urbanistica per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, individuazione centri storici ai sensi del testo vigente L.R. 24/2001. Adozione..

L'anno duemilaventuno il giorno ventinove del mese di aprile alle ore **18:30** in Vobbia nella solita sala delle adunanze consiliari.

Alla Ordinaria CONVOCAZIONE in sessione Pubblica che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Componenti il Consiglio - signori		Presenti/Assenti	Voti espressi
FRANCESCHI Simone	SINDACO	Presente	Favorevole
BEROLDO Rossella	CONSIGLIERE	Presente	Favorevole
BERTERO Fabrizio	CONSIGLIERE	Assente	
DEMERGASSO Barbara	CONSIGLIERE	Presente	Favorevole
LANZONE Mauro	CONSIGLIERE	Assente	
RATTO Luca	CONSIGLIERE	Presente	Favorevole
RISSO Giancarlo	CONSIGLIERE	Presente	Favorevole
TENCA Marco	CONSIGLIERE	Presente	Favorevole
BOSSA Enrico	CONSIGLIERE	Presente	Favorevole
ERMODATILLO Giampaolo	CONSIGLIERE	Presente	Favorevole
MASULLO Laura	CONSIGLIERE	Presente	Astenuto

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presidente il Sig. Simone FRANCESCHI, nella sua qualità di SINDACO.
- Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Rossella CAPRARA

Il Presidente

Constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

- a) Sulla presente deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs.vo 267/2000 parere Favorevole* di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

*per la motivazione indicata con nota n. prot. _____ del _____, che si allega.

Lì, 22-04-2021

Per il parere di regolarità tecnica
Il Responsabile del Servizio EDILIZIA PRIVATA
(F.to Carlo Mellino)

- c) Sulla presente deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs.vo 267/2000, parere Favorevole* di regolarità contabile;

*per la motivazione indicata con nota n. prot. _____ del _____, che si allega.

Lì, 22-04-2021

Per il parere di regolarità contabile
Il Responsabile del Servizio Finanziario
(F.to Maria Antonietta Marsano)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Vobbia dotato di Piano Urbanistico Comunale corredato da disciplina paesistica di livello puntuale approvato con la deliberazione della Giunta Comunale n° 11 del 23.01.2013, in vigore dalla data 26/06/2013 a norma del comma 1, lettera a) dell'art. 41 della Legge Regionale n° 36 del 4/09/1997 a seguito del controllo esperito dalla Provincia di Genova - Direzione Pianificazione Generale e di Bacino giusto provvedimento Dirigenziale atto n° 1809 prot. n° 4528 del 23/04/2013;
- che, con la L.R. 12/11/2014 n. 30 di modifica alla L.R. 06/08/2001 n. 24, la Regione Liguria ha introdotto rilevanti modifiche alla previgente disciplina regionale in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con particolare riferimento al campo di applicazione della disciplina medesima, alle caratteristiche degli edifici suscettibili di interventi di recupero ed alle caratteristiche dimensionali dei locali sottotetto interessati da tali interventi dando facoltà ai Comuni di estendere l'operatività della nuova normativa anche agli edifici realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. 06/08/2001 n. 24 purché esistenti all'atto di entrata in vigore della legge regionale di modifica (29/11/2014) mediante l'introduzione nel proprio strumento urbanistico generale di una specifica disciplina degli interventi di recupero dei sottotetti in coerenza con le indicazioni contenute nella nuova legge regionale;
- che, nell'ambito di tale disciplina, i Comuni provvedono ad individuare 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 stabilendo inoltre, i parametri edilizi per gli interventi comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 14/02/1991 con la quale si adottava il Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione, successivamente approvato con decreto P.G.R. n° 2 del 24.02.1994, tutt'ora in vigore per le parti non in contrasto con le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, approvato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 23.01.2013
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 28/06/2005 ad oggetto: "Individuazione dei centri storici all'interno del territorio comunale".
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 18/11/2009 di adozione del Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. n° 38 della L.R. n° 36 del 4/09/1997;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 5/09/2012 di adozione del Progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. n° 38 della L.R. n° 36 del 4/09/1997;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 23/01/2013 di approvazione del progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. n° 40, comma 4 lettera a) della L.R. n° 36 del 4/09/1997;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 13/11/2017 ad oggetto: "Regolamento edilizio comunale. Approvazione".

PRESO ATTO che l'articolo 7 (Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014) testualmente recita:

1. *Negli edifici esistenti al 29 novembre 2014, data di entrata in vigore della legge regionale 12 novembre 2014, n. 30 recante modifiche alla presente legge e alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia), è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 previa deliberazione del Consiglio comunale recante la pertinente disciplina urbanistica nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, comma 2, dei parametri previsti all'articolo 2, commi 2 e 6, delle condizioni stabilite all'articolo 5, nonché delle 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 la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quello esistente devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
 - c) *gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti non possono riguardare immobili:*
 - *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'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;*
 - *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;*
 - *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 superficario;*
 - *ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;*
 - *ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti 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);*
 - d) *fermo restando quanto previsto alla lettera c), gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti sono ammessi entro i seguenti limiti dimensionali:*
 - *l'ampliamento non può superare il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;*
 - *l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro, fatta salva la maggiore altezza prevista dal vigente piano urbanistico comunale.*
2. *I comuni con la deliberazione di cui al comma 1 possono stabilire:*
 - a) *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 aeroilluminante non inferiore a un sedicesimo (1/16);*
 - b) *gli eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.*

3. *La deliberazione comunale di cui al comma 1 è depositata per trenta 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 (BURL); entro tale termine qualunque interessato può presentare osservazioni. Decorso tale termine, ove siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse e approva in via definitiva la disciplina di cui ai commi 1 e 2 con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi nei successivi sessanta giorni a pena di decadenza. Ove non siano pervenute osservazioni il Comune ne dà attestazione e la disciplina urbanistica adottata con la deliberazione comunale è da intendersi approvata. La deliberazione comunale con la quale è approvata la disciplina urbanistica è pubblicata nel sito informatico e depositata nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico e trasmessa alla Regione, alla Provincia o alla Città Metropolitana.*
4. *Ove la disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 preveda incrementi del carico urbanistico rispetto a quello stabilito dagli strumenti e piani urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, la deliberazione comunale deve essere corredata della documentazione tecnica prescritta dalla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)) e successive modificazioni e integrazioni e dalle relative indicazioni applicative. In caso di obbligo di verifica di assoggettabilità a VAS della disciplina urbanistica contenuta nella delibera, la disciplina deve essere sottoposta a tale procedura prima della pubblicazione di cui al primo periodo del comma 3.*

CONSIDERATO che l'introduzione di specifica norma nel Piano Urbanistico Comunale potrebbe consentire un nuovo impulso all'attività edilizia anche in concomitanza con le agevolazioni fiscali e/o contributi previsti dalla normativa statale, incentivando gli interventi di ristrutturazione anche complessiva degli edifici e pervenire al soddisfacimento di esigenze abitative senza incrementare la superficie coperta degli stessi;

RITENUTO opportuno provvedere a disciplinare la norma al fine di ovviare alle principali criticità riscontrate e che possa chiarire gli aspetti previsti dalla Legge Regionale 06/08/2001 n° 24, come modificata con L.R. 12/11/2014 n°30, consentendo sia ai tecnici sia ai cittadini di operare senza situazioni di incertezza;

DATO ATTO che, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'art. 1 della L.R. 06/08/2001 n° 24 come modificata con L.R. 12/11/2014 n° 30 e dei parametri generali fissati al successivo art. 2, commi 2 e 6, il Comune di Vobbia ha provveduto alla stesura della specifica disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 06/08/2001 n° 24 e s.m.i.;

RAVVISATA quindi la necessità di introdurre la sopracitata disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 06/08/2001 n. 24 e s.m.i. con seguente testo normativo:

“Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”

DEFINIZIONI

Si definisce “sottotetto” come individuato al punto 23 del Regolamento edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 13/11/2017, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della Legge Regionale di modifica alla L.R. 06/08/2001, n. 24 (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. Ai fini del calcolo della prevalenza delle funzioni residenziale o turistico-ricettiva si considerano tali anche le superfici accessorie quali cantine, depositi di pertinenza o simili con l'esclusione delle autorimesse.

DISCIPLINA PER IL RECUPERO

Gli interventi di recupero di cui al presente articolo, non dovranno comportare creazione di nuova unità immobiliare, ovvero prevedere incrementi del carico urbanistico rispetto a quello stabilito dal Piano Urbanistico Comunale vigente.

Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda unicamente al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui all'art. 2, comma 2, alla L.R. 06/08/2001 n. 24 e s.m.i., ma l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro, fatta salva la maggiore altezza prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

In tali casi l'aumento del volume geometrico dell'edificio esistente dovrà essere contenuto entro il limite massimo del 20%.

L'eventuale modifica delle altezze di gronda dovrà avvenire sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione sottostante e dovranno essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti. Il recupero a fini abitativi di sottotetto, se comportante alterazione delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio può avvenire solo se esteso all'intera copertura dell'edificio e/o unità edilizia, con uniformità di modifiche, tipologie costruttive, materiali, ecc..

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi ricavati entro le falde di copertura;

E' ammessa l'apertura di abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/16 della superficie della falda stessa. Dovranno rispettare, per quanto possibile, gli allineamenti verticali delle finestre sottostanti ed avere tipologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato. Non potranno essere realizzati abbaini che interrompano la linea del cornicione o che siano a filo di facciata, ma dovranno essere arretrati rispetto al filo di facciata di almeno 50 cm. Gli abbaini non concorrono al rispetto delle altezze minime dei vani, dovendosi intendere gli stessi quali elementi costruttivi finalizzati all'illuminazione dei locali e non come modifiche della quota di imposta del tetto.

Il recupero a fini abitativi di 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 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
2. ricadenti nei centri storici come individuati dal Piano Urbanistico Comunale all'art. 88 AC TE Ambito di Conservazione del Territorio Edificato che sostituisce la perimetrazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 28/06/2005 ad oggetto: "Individuazione dei centri storici all'interno del territorio comunale".
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 Ambito Urbanistico A1 (centro storico del capoluogo) in quanto soggetto al regime normativo "strutture urbane qualificate" (SU) del vigente P.T.C.P.; 7. ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente P.T.C.P., in ambiti 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).

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della disciplina di cui al presente articolo che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari, salvo i casi di cui al paragrafo precedente e fatto salvo, in ogni caso, l'adeguamento ai parametri edilizi vigenti.

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.

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.

Per quanto non espressamente disciplinato si rimanda alle disposizioni contenute nella LR. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i. Ogni modifica introdotta alla Legge Regionale n° 24/2001 successivamente alla data di approvazione della presente normativa costituisce contestuale aggiornamento della normativa comunale in caso di conflittualità della stessa.

ATTESO che ai sensi del comma 3 dell'articolo 7 della Legge Regionale n° 24 del 6/08/2001:

- la presente deliberazione deve essere depositata per trenta 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 (BURL);
- entro tale termine qualunque interessato può presentare osservazioni. Decorso tale termine, ove siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse e approva in via definitiva la disciplina di cui sopra con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi nei successivi sessanta giorni a pena di decadenza. Ove non siano pervenute osservazioni il Comune ne dà attestazione e la disciplina urbanistica adottata con la deliberazione comunale è da intendersi approvata.
- la deliberazione comunale con la quale è approvata la disciplina urbanistica è pubblicata nel sito informatico e depositata nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico e trasmessa alla Regione, e alla Città metropolitana;

VISTO:

- 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;
- il vigente Piano Urbanistico Comunale;
- il vigente Regolamento edilizio comunale;

ATTESO che il Responsabile del seguente procedimento è il Geom. Carlo Mellino;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del Servizio interessato;

ACQUISTO il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del Servizio Finanziario;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

Con voti palesi favorevoli n. 8 contrari n. /
astenuiti n. 1 (Masullo Laura)
accertati nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) di recepire quale individuazione dei centri storici le aree indicate dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione del Giunta Comunale n. 11 del 23/01/2013, all'art. 88 - AC TE Ambito di Conservazione del Territorio Edificato, che sostituisce e abroga la perimetrazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 28/06/2005 ad oggetto: "Individuazione dei centri storici all'interno del territorio comunale";
- 2) di adottare la seguente disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 06/08/2001 n. 24 con seguente testo normativo:

"Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti"

DEFINIZIONI

Si definisce "sottotetto" come individuato al punto 23 del Regolamento edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 13/11/2017, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della Legge Regionale di modifica alla L.R. 06/08/2001, n. 24 (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.

Ai fini del calcolo della prevalenza delle funzioni residenziale o turistico-ricettiva si considerano tali anche le superfici accessorie quali cantine, depositi di pertinenza o simili con l'esclusione delle autorimesse.

DISCIPLINA PER IL RECUPERO

Gli interventi di recupero di cui al presente articolo, non dovranno comportare creazione di nuova unità immobiliare, ovvero prevedere incrementi del carico urbanistico rispetto a quello stabilito dal Piano Urbanistico Comunale vigente.

Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda unicamente al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui all'art. 2, comma 2, alla L.R. 06/08/2001 n. 24 e s.m.i., ma l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro, fatta salva la maggiore altezza prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

In tali casi l'aumento del volume geometrico dell'edificio esistente dovrà essere contenuto entro il limite massimo del 20%.

L'eventuale modifica delle altezze di gronda dovrà avvenire sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione sottostante e dovranno essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti. Il recupero a fini abitativi di sottotetto, se comportante alterazione delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio può avvenire solo se esteso all'intera copertura dell'edificio e/o unità edilizia, con uniformità di modifiche, tipologie costruttive, materiali, ecc..

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi ricavati entro le falde di copertura;

E' ammessa l'apertura di abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/16 della superficie della falda stessa. Dovranno rispettare, per quanto possibile, gli allineamenti verticali delle finestre sottostanti ed avere tipologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato.

Non potranno essere realizzati abbaini che interrompano la linea del cornicione o che siano a filo di facciata, ma dovranno essere arretrati rispetto al filo di facciata di almeno 50 cm. Gli abbaini non concorrono al rispetto delle altezze minime dei vani, dovendosi intendere gli stessi quali elementi costruttivi finalizzati all'illuminazione dei locali e non come modifiche della quota di imposta del tetto. Il recupero a fini abitativi di 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 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);*
- 2. ricadenti nei centri storici come individuati dal Piano Urbanistico Comunale all'art. 88 AC TE Ambito di Conservazione del Territorio Edificato che sostituisce la perimetrazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 28/06/2005 ad oggetto: "Individuazione dei centri storici all'interno del territorio comunale".*
- 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 superficiale;*
- 4. ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico ricettive;*
- 5. ricadenti in Ambito Urbanistico AI (centro storico del capoluogo) in quanto soggetto al regime normativo "strutture urbane qualificate" (SU) del vigente P.T.C.P.; 7. ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente P.T.C.P., in ambiti 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).*

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della disciplina di cui al presente articolo che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari, salvo i casi di cui al paragrafo precedente e fatto salvo, in ogni caso, l'adeguamento ai parametri edilizi vigenti.

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.

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.

Per quanto non espressamente disciplinato si rimanda alle disposizioni contenute nella LR. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i. Ogni modifica introdotta alla Legge Regionale n° 24/2001 successivamente alla data di approvazione della presente normativa costituisce contestuale aggiornamento della normativa comunale in caso di conflittualità della stessa.

- 3) di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica gli adempimenti consequenziali previsti dal comma 3 dell'articolo 7 della Legge Regionale n° 24 del 6/08/2001;

DELIBERA

Indi, stante l'urgenza di provvedere, con separata votazione
Con voti palesi favorevoli n. 8 contrari n. /
astenuiti n. 1 (Masullo Laura)
accertati nelle forme di legge

DELIBERA

- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
(F.to Simone FRANCESCHI)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(F.to Rossella CAPRARA)

Il sottoscritto Responsabile del Servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio;

Visto lo statuto comunale,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico alla Sezione Albo Pretorio on line.
Vobbia lì, 30-04-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA
(F.to Daniela Queirolo)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune alla Sezione Albo Pretorio all'albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal: 30-04-2021 al _____ ed è divenuta esecutiva il giorno 29-04-2021 perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267);

Vobbia lì, 29-04-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA
(F.to Daniela Queirolo)

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Vobbia lì, _30-04-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE/IL FUNZIONARIO INCARICATO
